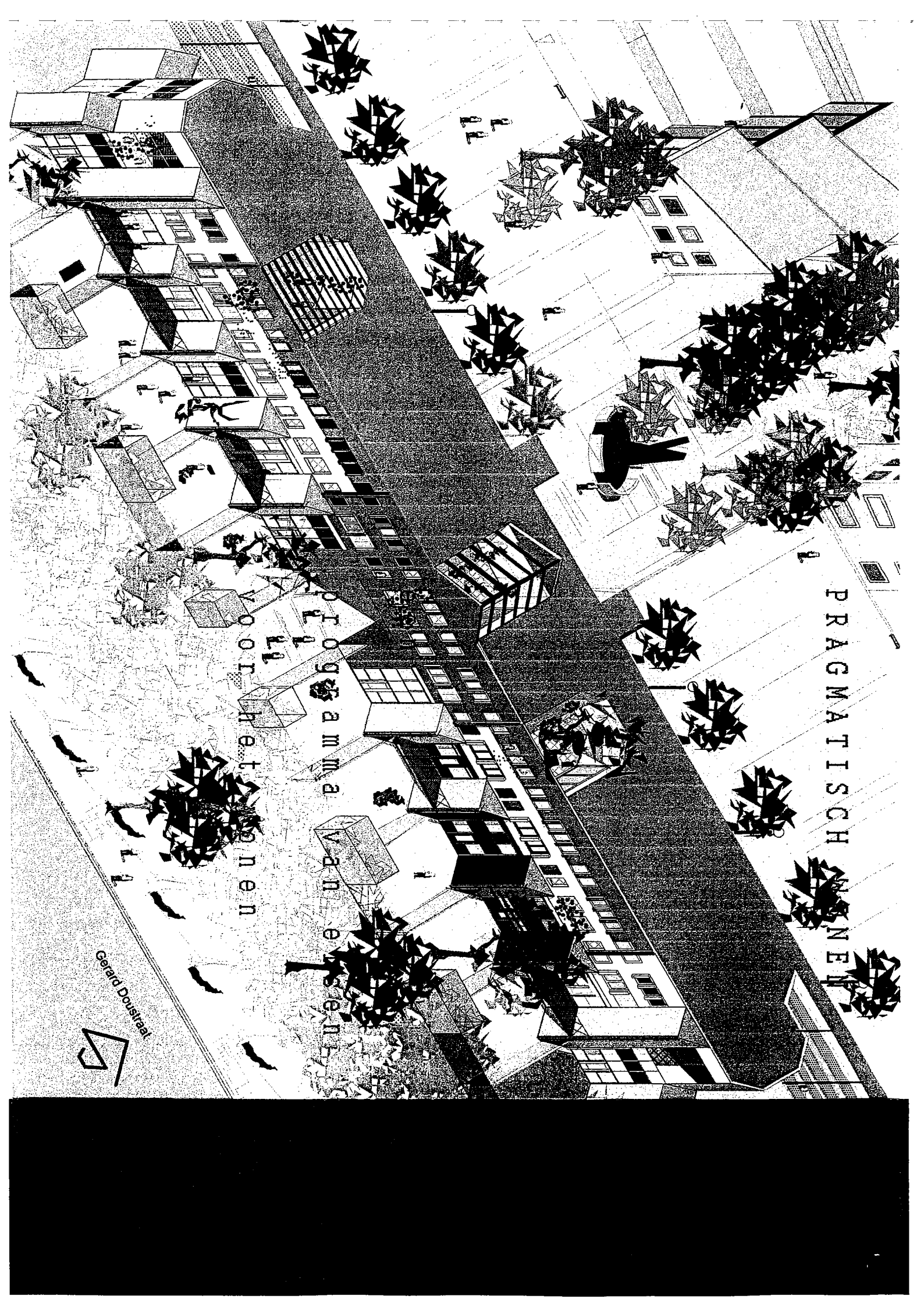


PRAGMATISCH MENSEN

Programma van een  
voor het wonen

Gerard Dijkstra





## HET PRAGMATISCH WOONPROGRAMMA

Waar gaat dit artikel over en voor wie is het bedoeld.

- Dit artikel gaat over de woonwensen die mensen hebben. Hierbij wordt aangegevend, dat om die wensen te inventariseren, niet volstaan kan worden met het vragen naar die wensen aan de mensen zelf.

Uit waarneming blijkt dat mensen wisselend solitair of sociaal optreden. Dit is afhankelijk van doel en omstandigheden. Het sociaal optreden, dus samen met anderen, wordt gekenmerkt door gemeenschappelijke belangen. Omdat ook bij het wonen in een straat vaak sprake is van gemeenschappelijke belangen, moet een straat de mogelijkheid krijgen een "stratorganisatie" te huisvesten om als organisatie te kunnen functioneren.

- Het artikel gaat met name over de voorwaarden die nodig zijn voor het verkrijgen van een gezonde organisatie en dan met name over de organisatieaspecten: veiligheidsbeleving, dynamiek en onthoeten.

- Het artikel besluit met een schematisch programma van woonwensen.

- Het artikel laat zien dat van de gebruikelijke elementen wordt uitgegaan, maar die zijn soms anders gerangschikt. "Stratorganisatie" bouwen is soms anders, maar niet duurder.

- Het artikel is bedoeld voor opdrachtgevers w.o. gemeentebesturen en ontwerpers en verder voor iedereen die zich op een of andere wijze met volkshuisvesting bezighoudt.

*Wij mensen zijn met velen*

*En zelden helemaal gelijk*

*Doch 't zwaarst telst niet dat klein verschil,*

*Maar wat wij samen delen.*

### het pragmatisch woonprogramma

inhoud:

1 inleiding

2 samenlevingsvisie:

- stelling

- mensen en samenleving

- mensen

- samenleving

- opportunisme

3 wonen:

- globale behandeling woonorganisatie

- de drie basisvoorwaarden

\* veiligheidsgevoel

\* dynamiek

\* onthoeten

4 parkeeropties

5 belangrijke ontwikkelingen

6 geschematiseerd pragmatisch woonprogramma

bijlagen:

- voorbeeld uitwerking met voorbeeld bestemmingsplan

- tekeningen met toelichting

- sfeerbeelden

- rapport

# 1 inleiding

## 1 Inleiding

*“Pragmatisch” houdt in dat er gekeken wordt naar het wonen, zoals dit zich aan ons voordoet, of dat voldoet, of dat er nog iets aan verbeterd moet worden en dat met het oogmerk, dat optimale niveau voor de toekomst voor iedereen vast te houden. Dus de duurzame samenleving.*

### Visie op de kwaliteit van de gebouwde ruimte

*- Waarom krijgen bewoners van veel Vinex wijken niet waar ze recht op hebben.*

*De visie die hierna wordt uitgewerkt, met name in “wonen”, laat zien waarop mensen recht hebben en hoe het komt dat bewoners in veel Vinex wijken die rechten niet of in onvoldoende mate krijgen.*

*- Op weg naar deskundig opdrachtgeverschap voor het wonen.*

*De visie resulteert in een concreet programma van woonwensen, dat gehanteerd kan worden bij het opdracht verlenen van bouwopdrachten, het toetsen van aangeboden bouwplannen en op professioneel niveau meedenken.*

### Architectuur

*Architectuur is dienend en staat in dienst van de mensen. Architectuur bestaat uit twee componenten. De technische component is de bouwkunde, waarvoor al veel technische, functionele en ruimtelijke programma's, waaronder het bouwbesluit, zijn geschreven. De andere component, de bouwkunst, die als kunstvorm vorm geeft aan abstracte belevingsbegrippen, gaat over het gevoel dat je in een bepaalde woonomgeving krijgt. Voor die, voor mensen zeer belangrijke belevingscomponent, ontbreken de eisen nagenoeg. Dit programma, dat gebaseerd is op waargenomen mensgedrag, probeert in deze leemte te voorzien. De basale menswensen veranderen eigenlijk nooit, de*

*omgeving waarin ze gerealiseerd worden natuurlijk wel, het spanningsveld verandert voortdurend.*

*Waar de eerste nota's RO uitgaan van gesubsidieerde woningbouw met Rijksregels, gaat de vierde nota extra (VINEX) uit van consumentgericht bouwen en legt de onlangs geïntroduceerde vijfde nota de bal bij de economische risico dragers.*

### 2 Samenlevingsvisie

*stelling: de samenleving bestaat niet uit een verzameling losse individuen die enkel hun eigenbelang dienen volgens het recht van de sterkste, maar ook niet uit een gestructureerde groep die het algemeen belang dient, wat op solidariteit steunt.*

#### mensen en samenleving

##### mensen

*Uit waarneming blijkt dat de samenleving bestaat uit individuen die zich doorgaans niet solidair gedragen, maar opportunistisch. Ze gaan voor hun eigen belang. Soms op individuele basis, maar vaker in groepsverband. Voor het groepsbelang is een gemeenschappelijk belang (doel van de groep) nodig. (gemeenschappelijk belang is de verzameling van individuele belangen die de betreffende individuen met elkaar gemeen hebben). Dat gemeenschappelijke belang is nl de bestaansgrond van de groep. Uiteeraard blijft er een stukje particulier belang dat niet gemeenschappelijk is. Het niet-gemeenschappelijke belang bepaalt voor een groot deel de zg. dubbele agenda. Kenmerk van individueel bedrag is dus, afhankelijk van het doel, het in vrijheid kunnen kiezen voor solitair of sociaal gedrag*

Maslow.

*Mensen gaan , op individuele basis, voor hun eigen belang, voor hun eigen behoeften. Deze behoeften zijn uitstekend door A.Maslow met zijn motivatietheorie in beeld gebracht. In de zg. piramide van Maslow wordt duidelijk een hiërarchie in de behoeftes aangegeven. De basislaag gaat over het directe overleven, zoal eten, drinken en onderdak., de tweede laag gaat over de bestaanszekerheid, de derde over sociale behoeften, de vierde over erkenning en de laatste, de vijfde, over zelfontwikkeling. Het pragmatisch woonprogramma gaat er overigens van uit dat "Maslow" bekend is en richt haar uitwerking minder op individuele belangen, maar meer op gemeenschappelijke belangen. Voor de goede orde wordt wel opgemerkt dat het een geen vervanging is van het ander, maar dat deze belangen complementair zijn.*

Bij sociaal gedrag (organisaties) worden de verbanden op basis van vrijwilligheid aangegaan en beëindigd. Kenmerken van een organisatie zijn dus een wisselend ledenbestand en een gemeenschappelijk belang. (Veel mensen treden tot een schoolbestuur toe, wanneer hun kinderen naar school gaan .

Daarna wordt vaak gestopt. Wanneer de kinderen van school zijn vervalt het gemeenschappelijk belang en ook vaak de betrokkenheid)

samenleving

Het gemeenschappelijke doel van de samenleving is de duurzaamheid van die samenleving, zodat tot in lengte van dagen iedereen dezelfde mogelijkheden en kansen krijgt als wij nu.

Onze samenleving verandert voortdurend en is daardoor onzeker en moet dynamisch zijn om te overleven. Een onzekere samenleving vraagt dus van mensen een opportunistische instelling, hoe dan ook je doel bereiken, niet linksom dan rechtsom, waarbij het doel voor die mensen niet alleen overleven is, maar ook gemakkelijker of leuker leven .

Zekerheden als "van de wieg tot het graf" kunnen en mogen niet gegeven worden. Het zijn schijnzekerheden, die mensen in slaap sussen en daardoor belemmeren snel te reageren op veranderingen in onze leefomgeving. Er wordt te snel achterover geleund.

**opportunistisme**

Volgens "van Dale" betekent opportunistisme niet anders dan het handelen zonder bepaald beginsel, naar de eisen van het ogenblik, waarbij er naar gestreefd wordt iedere omstandigheid ten voordele van zichzelf of zijn partij aan te wenden. Aan de ene kant is opportunistisch gedrag nodig om snel te reageren en in te spelen op een steeds veranderende omgeving en is daardoor in wezen gewenst gedrag. Aan de andere kant heeft opportunistisme een negatieve kant en een negatief imago. Maar al te vaak wordt een doel bereikt ten koste van anderen. Opportunistisme is nodig en moet daarom maatschappelijk geaccepteerd worden, dus moet zij sociaal zijn en gecontroleerd kunnen worden, dus een eenduidig doel hebben met transparante processen en afspraken om het effect van de dubbele agenda en parasitair bedrag te elimineren. Opportunistisme is gebaseerd op ruimte voor vrije keuze en vrije ontplooiing.

Opportunistisch gedrag vraagt ruimte en die ruimte moet door de groep worden gegeven. Als er ruimte gegeven wordt moet daar, om parasitair gedrag te voorkomen, wel iets voor terugkomen volgens het zg. *wederkerigheids-principe*. Het moet in het belang van de individu en van de groep zijn. ("voor wat, hoort wat" en "de ene dienst is de andere waard"). Voorbeeld: Een atletiekvereniging groeide sterk, waardoor er een probleem bij de trainers ontstond. Het aantal trainers bleek te gering en een budget om andere trainers aan te trekken was er niet. De vereniging besloot vervolgens uit haar budget trainers uit eigen kring op te leiden. Deze trainers moesten tenminste vijf jaar gratis voor de vereniging werken, alvorens voor eigen rekening aan de gang te kunnen gaan.

Ruimte zal alleen worden gegeven als het gemeenschappelijk belang ermee gediend is of er in ieder geval niet mee in strijd is: het voordeel van de twijfel. Het gemeenschappelijk belang is bv. de duurzaamheid van de samenleving. De duurzame samenleving is uit diverse samenlevingen samengesteld en een ervan is "wonen".

## Wonen

Voordat op het wonen wordt ingegaan wordt het voorgaande nog even samengevat om het beeld weer duidelijk te krijgen.

*Individueen, mensen, vertonen opportunistisch gedrag, zij gaan voor hun eigen kansen. Als individu kun je kiezen voor solitair of sociaal gedrag, afhankelijk van de omstandigheden en het onderwerp. Hiervoor moet aan mensen ruimte worden gegeven. Als wij over sociaal gedrag spreken, dus over iets samen doen, dan is er sprake van enigzels vorm van organisatie. Wanneer er bij mensen nu of in de toekomst sprake is van gemeenschappelijke belangen dan moeten er voorwaarden voor zo'n organisatie geschapen worden. Zoals reeds vermeld zijn de veiligheidsbeleving, de dynamiek en het ontmoeten hierbij van wezenlijk belang. Maar niet iedereen wil een ander ontmoeten. De te bezoeken familie en kennissen wonen vaak ver weg en de afstand tussen werken en wonen is vaak groot met veel reistijd en thuis ben je moe, waardoor de behoefte voor buurtcontacten wat minder is. Verder zijn er mensen die alleen soortgenoten bij de sportvereniging of de Rotary willen ontmoeten als het hun uitkomt en die wars zijn van informele ontmoetingen. Ook voor het niet-ontmoeten dat met name bij de woonorganisatie speelt zal dus ruimte moeten zijn. Dit stelt m.n. speciale eisen aan de inrichting van de openbare ruimte, aan de vormgeving en plaats van de woningtoegangen en aan het aantal pekken waar sprake is van gedwongen ontmoeting, die tot een minimum moeten worden teruggebracht.*

Vraag: waarom krijgen de bewoners van veel Vinex wijken niet waar ze recht op hebben?

Toelichting: veel Vinex wijken voldoen maar matig. Ze worden vaak als saai en ongezellig ervaren, terwijl ze toch met veel zorg ontworpen zijn. Dat vraagt dus om gedegen onderzoek. Overigens zijn er veel bewoners die hier niet over klagen. Uit gepubliceerd onderzoek blijkt dat de woning in de Vinex wijk vaak als tussenschap wordt gezien, die ze op redelijk korte termijn voor wat beters wel weer zullen verlaten.

Antwoord: Vaak zijn Vinex wijken, onbewust, zo ontworpen, dat ze niet uitnodigend en soms zelfs belemmerend zijn voor de vorming van een wijk-, buurt- of een straatorganisatie. De voorwaarden, die verderop worden behandeld, ontbreken. En in straten, buurten en wijken is gelet op de gemeenschappelijke belangen wel degelijk behoefte aan een organisatie mogelijk.

Denk aan speelvoorziening voor kinderen, oppassen, de zorg voor voorzieningen, barbecue, maar ook aan verkeersoverlast. Het moet wel duidelijk zijn, dat niet iedereen in zo'n organisatie hoeft mee te doen. De individu staat centraal. Het individu moet in vrijheid voor solitair of sociaal gedrag kunnen kiezen. Mensen die voor solitair gedrag kiezen moeten dat ongehinderd kunnen doen, maar mensen die voor sociaal gedrag kiezen moeten ook de ruimte krijgen. I.v.m. negatieve sociale controle is het bv. zaak de openbare ruimte zo te dimensioneren dat mensen elkaar in vrijheid kunnen ontmoeten en ontvrijken. *Sociale controle heeft onterecht een negatief imago. Van sociale controle is bv. sprake als wordt nagegaan of gemaakte afspraken worden nagekomen. Zonder sociale controle is een goed functionerende organisatie ondenkbaar.* Er zijn diverse manieren om mensen te huisvesten, de organisatiehuisvesting is er een van. Of afwijkingen van het "organisatie bouwen" positief of negatief moeten worden beoordeeld hangt af van haar verhouding tot de duurzame samenleving. Een organisatie bevordert de sociale samenhang en is daardoor

duidelijk positief. Buiten de gemeenschappelijke belangen die daar bij horen, gaan ook veel persoonlijke wensen in die richting. Veel mensen kiezen voor sociale contacten, gezelligheid, een straatfeest met barbecue, maar ook omzien naar ouderen en zieken en op elkaars kinderen passen.

Met de *Wet Maatschappelijke Ondersteuning* is niet langer het Rijk, maar zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de "zorg". Een achterliggende gedachte is dat in eerste instantie mensen elkaar helpen en dat de gemeente alleen helpt als dat nodig is. Naast sociale afwegingen hebben zeker ook financiële een rol gespeeld. In een straat waar mensen elkaar nauwelijks of niet kennen zal niet snel de beoogde mantelzorg ontstaan. In de WMO worden bv. negen prestatievelen vermeld, waarvan de eerste luidt: het bevorderen van sociale samenhang en leefbaarheid in dorpen, wijken en buurten.

Een torenflat met yuppen, waarvan de bewoners niets met anderen te maken willen hebben levert geen positieve bijdrage aan de samenleving, maar ook geen negatieve en krijgt dan het voordeel van de twijfel. Een wijkje echter, als in den Bos, met een ophaalbrug afgescheiden van andere wijken, doet een wijf/zij situatie ontstaan, staat daardoor op gespannen voet met sociale samenhang en daardoor met de duurzame samenleving en is daardoor zeer ongewenst. De legitimiteit wordt dan ontleend aan het onveilige gevoel t.g.v. criminaliteit, inbraak, vreemdelingen, drugsoverlast enz. De vraag is of de argumenten wel correct zijn en zo ja, of de gekozen oplossing wel een echte oplossing is, omdat symptoombestrijding nog nooit tot een definitieve oplossing van het probleem heeft geleid.

Bij gemeenschappelijk belang, is er behoefte aan afspraken, coordinatie e.d. dus een of andere vorm van organisatie. Voor een goed functionerende organisatie zijn betrokkenheid en vertrouwen op basis van wederkerigheid erg belangrijk.

Een organisatie kent drie basisvoorwaarden:

- 1 gevoel van veiligheid
  - verhoogt woonkwaliteit
- 2 dynamiek
  - duurzame samenleving
- 3 ontmoeten
  - mogelijkheid en aanleiding moeten er altijd zijn.

Deze basisvoorwaarden worden na de behandeling van de "globale behandeling van de wooneisen" nader uitgewerkt.

### **globale behandeling van de woonorganisatie**

Zoals hiervoor al vermeld zijn bij het wonen de gemeenschappelijke belangen divers. Regelmatig wordt in kranten vermeld dat een straat of een buurt zich in wil zetten voor een veilige kinderspeelplaats, zich gaat verzetten tegen bepaalde verkeersmaatregelen of bijv. een straatmarkt of een jaarlijkse barbecue gaat organiseren. (Kansen en bedreigingen van een organisatie).

Elke organisatie kent enige vorm van bestuur. Een straat, die een organisatie onderbrengt, kent ook iets dergelijks. Dit gebeurt echter meer op ad hoc basis, is meestal niet formeel en omdat de gemeenschappelijke belangen nogal divers zijn wisselend van samenstelling. Iets regelen tegen dreigende verkeersoverlast is iets anders dan het organiseren van een barbecue. Overigens zijn er, met name bij huurprojecten, tal van officiële "externe" commissies (bewonerscommissies, maatschappelijke instellingen) actief in de belangenbehartiging van de bewoners van buurt of straat.

Het moet wel duidelijk zijn dat een straatorganisatie voor de bewoners op geen enkele wijze verplichtend is. Men is vrij in de keuze in het al dan niet deelnemen aan een of andere activiteit. Het is ook denkbaar dat de animo voor inzet van gemeenschappelijk belangen zo klein is, dat de organisatie niet van de grond komt. Maar wat nu geldt, kan volgend jaar volstrekt anders zijn. De voorwaarden om een organisatie te huisvesten moeten aanwezig zijn. Of daar gebruik van wordt gemaakt, is dan aan de bewoners.

N.B. De wooneisen zijn niet anders dan gewone organisatie eisen, maar dan wel vertaald in een concreet woonprogramma.

### **de drie basisvoorwaarden.**

veiligheidsgevoel. Gevoel van veiligheid verhoogt de woonkwaliteit.

Hierna volgt een beknopte beschrijving van het veiligheidsgevoel. De diverse aspecten van het *veiligheidsgevoel* worden uitvoeriger beschreven in het rapport. Zie ook het bijgevoegde schema.

Met veiligheid wordt dus niet de fysieke veiligheid bedoeld, maar de beleving van het veiligheidsgevoel. Hierbij moet onderscheid gemaakt worden in *veilig voelen* en *veilig weten*. (Overigens zijn er mensen die zich onveilig voelen als ze een moslim met baard en traditionele kleding tegenkomen. Hieraan verander je natuurlijk niets met vormgeven). Met verantwoordde vormgeving los je niet alle onveiligheidsgevoelens op, maar je draagt wel substantieel bij aan het verminderen daarvan.

Hierna volgt een beknopte beschrijving van de zes belangrijkste aspecten voor het *veilig voelen*.

veilig voelen:

**1 de aanwezigheid van mensen** is erg belangrijk; dus aandacht voor verkeersstromen, spanningslijnen, ontmoetingsplekken en je moet ervoor zorgen dat de aanwezigheid van mensen in gebouwen voelbaar is. Dus bij voorkeur geen dichte wanden van bergingen en autoboxen op het niveau waar zich mensen bevinden.

**2 Uitzicht** en *overzicht* spelen een grote rol. Denk aan de plaatsen in restaurants: eerst de plaatsen bij het raam.

Visuele obstakels als uitstekende bergingen kunnen, met name als het donker is, een gevoel van onveiligheid geven.

**3 Beschutting** ontstaat wanneer de gevels van woningen zo worden ontworpen dat ze onderdeel gaan uitmaken van de wand van de openbare ruimte en

wanneer de openbare ruimte als ruimte ontworpen wordt. Wanneer je nieuwbouwwijken met oude stadscentra vergelijk, sta je in de stad binnen en in de nieuwbouw buiten. De openbare ruimte kan als de huiskamer van de straat worden gezien. Bij de hedendaagse bouw is dit meestal niet het geval. Bij wat grotere ruimten geven de grondgebonden eengezinswoningen te weinig beschutting. De gebouwhoogte is daarvoor te laag. Bouwen tot vijf lagen is nog steeds sociaal verantwoord. Vanaf die hoogte heb je nog steeds grote betrokkenheid met wat op de grond gebeurt.

Omdat alle mensen behoefte hebben aan een buitenruimte, moet ook de "hoogbouw" een buitenruimte hebben die groot genoeg is om mensen aan een tuintafel te kunnen ontvangen. Daar is al gauw een diepte van zo'n 3,50 m l voor nodig.

**4 Oriëntatie** is een aspect dat vooral van belang is voor de omgeving. Het gaat erom dat aan de omgeving af te lezen valt waar je bent (denk aan bestratingssorten) en hoe je ergens moet komen. Tekens als torens zijn dan erg belangrijk. Maar een toren is sterk beeldbepalend en mag dan ook alleen selectief worden gebruikt. Een woud van torens werkt niet meer. Torens moeten - naast een eigen functie - een verwijzingsfunctie hebben, zoals een verwijzing naar een winkelcentra of gezondheidscentra. Een woontoren in een woongebied heeft zo'n functie niet. Er wordt immers overal gewoond.

**5 Het begrip *identiteit*** is erg belangrijk voor mensen; mensen willen bij een bepaalde groep horen of juist niet. Vormgeving is in deze erg belangrijk en eenheidsworst is hierop niet het juiste antwoord. In deze tijd hebben bewoners doorgaans geen of maar een kleine rol in het ontwerpproces. In de ontwerpfase zijn de toekomstige bewoners meestal onbekend en dat geldt zeker voor de volgende lichtingen bewoners. Toch blijkt dat bewoners vaak iets aan de architectuur willen toevoegen. Het is dus zaak voor architecten om de woningen zo te ontwerpen dat het woonblok een sterke identiteit krijgt, waarmee de bewoners zich kunnen identificeren en optimaal in de gelegenheid worden

gesteld een eigen inbreng te hebben. Dit moet dus ook gelden voor de opvolgende bewoning, want woningen halen hoge leeftijden. (zie hiervoor "dynamiek"). Architectuur mag dus niet meer "af" zijn. Dus een soort "opdrachtgeverschap achteraf" moet mogelijk zijn.

**6 Territorium.** De behoefte om een eigen plek af te bakenen is erg groot. Dit kan door zware hekwerken te plaatsen of lichte hagen, maar ook door enkel een paar losse paaltjes. Opmerkelijk is dat bij een gemeenschappelijk gebruikte openbare ruimte de behoefte om afzettingen te realiseren nauwelijks aanwezig is. In de oude binnensteden komen geen voortuinen voor. De behoefte om afbakening blijkt omgekeerd evenredig met het gevoel van veiligheid.

#### Veilig weten.

Een omgeving kan veilig voelen, maar of die overzichtelijke en veilig voelende ruimte echt veilig is moet je eerst onderzoeken. Dat willen mensen ook; mensen zijn duidelijk uitgerust met een onderzoeksprikkel. Wordt die prikkel niet gevoeld, dan treedt verveling op. Een stedenbouwkundige /architect moet dus prikkelende, spannende momenten inbouwen. Denk hierbij aan doorkijkjes, stegen, krommingen, maar ook mensconcentraties, waarbij iets te beleven valt.

#### **dynamiek.**

Omdat van een constante onzekerheid moet worden uitgegaan dynamiek is van wezenlijk belang voor de duurzame samenleving. Ook voor de gebouwde omgeving geldt de eis van de dynamiek. Negeer hiervan leidt op den duur tot sloop of saneren. Specifieke huisvesting voor groepen moet zoveel mogelijk vermeden worden omdat zo'n niet-dynamische huisvesting snel veroudert. Specifieke huisvesting wordt normaal binnen veertig jaar of gesloopt of drastisch voor veel geld gerenoveerd. Voor bv. ziekenhuizen en verzorgingshuizen bestaan geen alternatieven. Voor specifieke huisvesting voor 1-,2- of 3-persoonshuishoudens wel. Het realiseren van specifieke huisvesting

voor 1-,2- of 3-persoonshuishoudens, studentenappartementen of voor bejaarden heeft al tot grote kapitaalvernietiging geleid.

Dynamisch bouwen heeft naast een positief sociaal rendement ook een positief economisch rendement.

Wanneer de vraag naar een bepaald woningtype daalt, zal ook de waarde van zo'n woningtype dalen; bij stijgende vraag natuurlijk andersom. Bij rendementsberekeningen speelt de eind- of restwaarde (vaak de verkoopwaarde) dus een duidelijke rol. Omdat bij dynamisch bouwen geen sprake is van een specifiek woningtype zal de restwaarde door een veranderende vraag niet snel dalen, het risico is klein.

*Een klein rekenvoorbeeld laat de verschillen in jaarlasten zien bij verschillen in eindwaarde.*

*Bij een investering van 20 mln euro, een looptijd van 10 jaar, een reële rente van 3% en een inflatie van 3%, zijn de jaarlasten bij een eindwaarde van 20 mln 565.310 euro, bij 15 mln 988.640 euro en bij een eindwaarde van 10 mln 1.414.157 euro.*

Dit is vooral voor beleggers van belang. Maar over kosten valt nog wel meer te zeggen. Voor ontwikkelaars is dynamisch bouwen financieel ook interessant.

Voor de ontwikkelaar geldt met name het verschil tussen investeringskosten en opbrengst bij verkoop. Omdat veranderingen in de woningmarkt door de dynamische opzet geen grote invloed hebben op de verkoopprijs worden de risico's sterk teruggebracht. Het moet duidelijk zijn dat dynamisch bouwen door haar vele mogelijkheden veel meer waard is traditioneel gebouwd. Voor dynamisch bouwen is de woninggrootte van een driekamerswoning van zo'n 55 m<sup>2</sup> als basiseenheid wel een goed uitgangspunt. Omdat de behoefte aan woninggrootte op termijn niet bekend is moet zo'n basiseenheid op een eenvoudige wijze aan andere basiseenheden kunnen worden gekoppeld en bij een gekoppelde situatie worden gesplitst. Een dubbele unit heeft dan de grootte van een normale eengezinswoning. Soms worden plannen ontwikkeld waarbij

uitgegaan wordt van een bepaalde woninggrootte, overeenkomstig de huidige markt wensen. Het is helaas al vaak voorgekomen, dat de markt tijdens de realisatie heel andere wensen heeft, dan waarvan in de ontwerpfase is uitgegaan. Als het ontwerp niet dynamisch van opzet is, heb je een groot probleem.

N.B. Om structurele flexibiliteit in woningen te realiseren is de plaats van de verticale ontsluiting en van de natte cellen, van zeer groot belang. Natte cellen en trappen zijn niet te verplaatsen.

- Naast de hier behandelde *structurele flexibiliteit* is er ook een *incidentele flexibiliteit*. Hiermee worden incidentele veranderingen in het gevoelbeeld (zie ook "identiteit") en incidentele veranderingen van de woonoppervlakte bedoeld, die de opvolgende bewoners altijd kunnen aanbrengen en wijzigen.

Naast de onzekerheid van de woninggrootte is er nog de onzekerheid van de bestemming. Denk aan een situatie van werkloosheid. Waaron zou je in je eigen woning niet een kapsalon of een architectenbureau of een bloemenwinkel beginnen. Je schiept voor jezelf meer mogelijkheden bij gelijkblijvende huisvestingskosten. Maar denk ook aan de start van een bedrijf. In bv. Borneo Sportenburg te Amsterdam hebben veel ruimten die als keuken bedoeld waren een andere functie gekregen (naaiatelier, architectenbureau e.d.) Er wordt natuurlijk niet gedacht aan horecabestemmingen. Die staan vaak op gespannen voet met de woonkwaliteit.

De eis van dynamiek geldt voor de gehele gebouwde omgeving, dus ook voor de openbare ruimte. Bij jonge gezinnen overheerst de eis van een zandbak en van speeltoestellen voor de kinderen en zitbankjes voor de "oppassers". Later komen er eisen voor een speel-/trapveldje en nog later voor een hangplek.

#### ontmoeten

Ontmoeten is fundamenteel, want zonder ontmoeting is er geen organisatie.

Als men elkaar niet op een spontane en informele wijze kan ontmoeten, is de vorming van een belangengroep erg lastig, zo niet onmogelijk.

Om elkaar spontaan en informeel te ontmoeten is er een **aanleiding** nodig (spelende kinderen, een barbecue, honden uitlaatroutte, trapveldje, hangplek of zelfs een onbenuilge autobotsing!). In het reeds genoemde Sportenburg is gekozen voor grondgebonden woningen met dakterrassen, i.p.v. achtertuinen. Hierdoor komt achter de huizen een groene openbare ruimte vrij. Met een klein trapje is deze openbare ruimte vanuit huis te bereiken. Het bleek dat daar in principe elke vrijdagavond wordt gebarbecueed.

Het is heel belangrijk om elkaar te leren kennen, maar je hoeft echt geen vrienden te worden. Vaak wordt een straat als onprettig ervaren, alleen omdat mensen elkaar niet kennen en men ook niet makkelijk contact zoekt. Van elkaar wordt gedacht dat ze niet aanspreekbaar zijn. Bij de huidige bouwwijze zijn er nauwelijks informele ontmoetingsplekken en dat wordt met name veroorzaakt door auto's en dan door het parkeren. Auto's en parkeren op zich staan natuurlijk niet ter discussie. Wel zijn er verschillende manieren van parkeren met verschillende gevolgen voor het ontmoeten.

Hierna wordt in een tabel een vergelijk gemaakt van zes verschillende opties.

<u>aan de straat geparkeerde auto's</u>	
- kostbaar bezit/ kans op beschadiging/ soms in het zicht, vaak niet	
- onveilig voor spelende kinderen	
- leidt niet tot sociaal contact (vanuit auto regelrecht naar binnen)	
- straat geen ontmoetingsruimte	
- goedkoop	

---

geconcentreerd geparkeerde auto's

- kostbaar bezit beschermd
- veilig voor spelende kinderen

(in "koffie" op maatveld)

- leidt wel tot contact door langslopen

- straat wel mogelijke ontmoetingsruimte
- goedkoop

half verdiept geparkeerde auto's

- (met doorkijk vanaf maaiveld)
- (met parkeerverbod op straat)
- kostbaar bezit beschermd
- veilig voor spelende kinderen
- leidt niet tot sociaal contact (vanuit auto regelrecht naar binnen)
- straat wel mogelijke ontmoetingsruimte
- niet duur; sociaal veilig

in kelder geparkeerde auto's

- (bij parkeerverbod op straat)
- kostbaar bezit beschermd
- veilig voor spelende kinderen
- leidt niet tot sociaal contact (vanuit auto regelrecht naar binnen)
- straat wel mogelijke ontmoetingsruimte
- duur en onveilig gevoel in de kelder

op eigen terrein geparkeerde auto's

- (ter plekke parkeerverbod)
- kostbaar bezit beschermd
- veilig voor spelende kinderen
- leidt niet tot contact (vanuit auto regelrecht naar binnen)
- straat wel mogelijke ontmoetingsruimte

op eigen terrein geparkeerde auto's zie: aan straat geparkeerde auto (op straat geen parkeerverbod)

N.B. Het hier uiteengezette organisatieconcept blijkt niet nieuw. Wanneer we het parkeren buiten beschouwing laten, blijkt de opzet van de steden tot zo'n 1875 vrij goed aan het pragmatisch woonprogramma te voldoen. Hierna, in "belangrijke ontwikkelingen van steden na 1875", wordt duidelijk gemaakt hoe dat programma, onbewust, om zeep is geholpen. Deze ontwikkelingen spelen zich met name af tussen 1875 en 1960. Het gaat dus niet om een historische verhandeling! Het programma wordt besloten met het vermelden van enkele voor de woonvisie relevante opmerkingen uit "Het Nieuwe Charter van Athene 2003".

**belangrijke ontwikkelingen in steden vanaf 1875**

De vraag is: wanneer middeleeuwse steden dan zo goed voldoen aan de eisen van het woonprogramma, waarom is dan niet met die opzet doorgegaan. Het gaat hier dus niet om het belang van een historische verhandeling, maar om te laten zien dat het gepresenteerde programma eigenlijk niet nieuw is, maar onbedoeld door rigoureuze ingrepen om zeep is geholpen. Deze ingrepen worden nu in beeld gebracht.

1 Door de industriële revolutie die in Nederland vanaf zo'n 1875 goed merkbaar werd is de ~~steden~~ ~~in de steden~~ drastisch gewijzigd. Door honger en gebrek aan werk op het platteland werden veel mensen naar de steden gedreven. De steden waren absoluut niet op zo'n aanwas berekend, waardoor de meeste plattelanders in handen vielen van woningspeculanten. De "woonsituatie" was ronduit mensonterend (woningwet 1901). Verder ontwikkelde de, vaak vuile industrie zich in de stad. Om dit grote sociale probleem op te lossen werd bij de nieuwe uitbreidingen gekozen voor het credo: licht, lucht en ruimte. Het CIAM (Congres Internationaux d' Architecture Moderne) koos in 1928 (met een

vervolg in 1933) voor een scheiding van functies, t.w. wonen (bedoeld wordt de huisvestingscomponent), werken en recreatie.

2 Door de ongenueanceerde uitvoering kwam hierdoor tevens een eind aan de kleinschalige functievermenging in de nieuwe uitbreidingen. Er ontstond een boomstructuur i.p.v. een elkaar bedekkende sectorenstructuur (Chr. Alexander: een stad is geen boom). Veel in de jaren '30 ontwikkelde buurten hebben het Behaviourisme ,met het voorspelbaar gedrag, als uitgangspunt. Overal waren op speciale plekken straat- en buurtvoorzieningen opgenomen, die het allemaal, met name door de beperkte mobiliteit van die tijd, het uitstekend deden. Door gebruik te maken van de auto verviel het probleem van de afstand en met de daarmee gepaard gaande opkomst van de supermarkt het bestaansrecht van de buurt- en wijkvoorzieningen. Het laatste stukje functievermenging verdween hiermee. Pas in de jaren '80 rezen twijfels over deze rigoureuze functiescheiding. Dit naar aanleiding van het boek "The death and life of great American cities" van Jane Jacobs uit 1961.

3 Achter in de jaren '50 kwam het probleem van de geparkeerde auto om de hoek kijken. Vaak zijn buurten en wijken vanaf die tijd ontwikkeld vanuit een visie op een logische en snelle afwikkeling van het autoverkeer met als sociaal dieptepunt de ontwikkeling van de drive-in woning. De straat raakte haar functie als ontmoetingsruimte kwijt, want geparkeerde auto's en spelende kinderen verdragen elkaar niet. Enerzijds is de straat te gevaarlijk en daardoor ongeschikt als ontmoetingsruimte, anderzijds is een auto een kostbaar bezit.

Tot zover de geschiedenis van de teloorgang. Als laatste nog even een blik in het heden en de toekomst volgens het Charter van Athene 2003, voor zover dit Charter voor het wonen relevant is. Deze uitspraken komen wonderwel overeen met de uitspraken in de hiervoor beschreven woonvisie. Dit Charter is de opvolger van het Charter uit 1933. Het Charter van 1933 beschreef de ontwikkeling van steden met woon- en werkgebieden met hoge dichtheden, met elkaar verbonden door efficiënte (openbaar -) vervoerssystemen. Het nieuwe

Charter is meer gericht op de inwoners en gebruikers van de stad en hun behoeften in een snel veranderende wereld.

In de Visie onder sociale samenhang/sociale balans staat vermeld dat:

*-voor het toekomstige welzijn van de mensheid is het belangrijk dat mensen zowel als individuen worden beschorwd, voor wie individuele keuzervrijheden belangrijk zijn, maar ook als leden van gemeenschappen, die onderdeel zijn van de samenleving.*

*-De stad van de sociale samenhang zal meer veiligheid en comfort bieden*

Onder verbondenheid tussen generaties:

*... onstaat de behoefte om de relaties (cohesie) tussen de generaties opnieuw te versterken ...*

*... Als bijvoorbeeld autovrije openbare gebieden die interactie tussen verschillende leeftijdsgroepen kunnen bevorderen.*

Over "voorzieningen en diensten":

*huisvesting en voorzieningen zullen meer in overeenstemming met de behoeften van de huidige en toekomstige bewoners moeten zijn. De realisatie ervan wordt voordurend flexibel afgestemd op nieuwe behoeft patronen. Er zal meer huisvesting voor betaalbare prijzen worden aangeboden.... De prijs zal betaalbaar moeten zijn voor de inwoners en een sterker gemeenschaps- en veiligheidsgevoel zal het resultaat zijn.*

"verbonden door karakter – continuïteit en kwaliteit van leven":

*-verbeteren van versleten, vervallen of niet op mensmaat gebouwde stadsdelen*

*-veranderingen om individuele ontmoetingen te vergemakkelijken en voorzieningen voor recreatie en vrijetijdsbesteding te realiseren*

*-maatregelen om het individuele en collectieve gevoel van veiligheid, een belangrijk element voor stedelijk welzijn te verbeteren*

*-plannen te ontwerpen voor karakteristieke stedelijke omgevingen die aansluiten op de specifieke genius loci, waardoor diversiteit en identiteit worden versterkt.*

**programma voor het wonen**

**in schema vorm**

WAARGENOMEN SAMENLEVINGSBEELD		MIDDEL		"ORGANISATIE" (sociaal verband) op overlevingsnivo	
DOEL	overleven	manier waarop >	sociaal verband / organisatie	overlevingsvoorwaarden	
oerwens >					
wat mensen eigenlijk willen leven	stellingen	waarneming	gemeenschappelijke belangen:	- fysieke veiligheid - veilig voelen (gezellig)	- politie c.a. - je op je gemak voelen (gezellig) (collectief en individueel) - bewaken gemeenschappelijke waarden (collectief)
- overleven - gemakkelijker leven - leuker leven	Darwin: struggle ... - survival ...	sociale verbanden o.a. - gemeensch. belang - opportunisme	- vriendschap - gezin - school - sport - werk - kerk - straat - buurt	- veilig weten	- onderzoek - reageren/inspelen op veranderingen omgeving (individueel) - uitgaan van onzekerheden (geen wieg tot graf)
				- dynamiek (overleven)	- ontwikkelen sociale contacten (elkaar leren kennen) - maken van afspraken - controleren naleving afspraken (sociale controle) - betrokkenheid
				- ontmoetingsmogelijkheden	

**DEFINITIES:**

gemeenschappelijk belang: de verzameling van belangen die individuen gemeenschappelijk hebben.  
 opportunisme: gezindheid, die haar werkwijze laat bepalen door de omstandigheden en die er steeds op uit is van gunstiger gelegenheden gebruik te maken.  
 sociaal opportunisme: opportunisme gebaseerd op het wederkerigheidsbeginsel  
 sociale structuur: afspraken en structuur  
 pragmatisch: aansluiten bij de werkelijkheid. Tegengesteld aan ideologisch.  
 solidair: onbaatzuchtige inzet voor een samenleving.  
 tussen "veilig weten" en "veilig voelen" zit een natuurlijke spanning.

# 2 voorbeeld

# het bestemmingsplan

## het bestemmingsplan

Toelichting voor zover het binnen het kader van het pragmatisch wonen ter zake doet.

- Het bestemmingsplan is enerzijds het middel om te communiceren en anderzijds na afronding het contract tussen de belanghebbenden.
- Het bestemmingsplan geeft enerzijds de mogelijkheden aan van wat er wel kan en mag, maar anderzijds de beperking door het niet genoemde uit te sluiten (rechtszekerheden van de bewoner)
- Het bestemmingsplan is het middel van het gemeentebestuur, als behartiger van de belangen van de burgers, om invloed uit te oefenen op de woon (leef) kwaliteit

N.B.1 met name bij het dynamisch wonen, wat na oplevering nog volop ruimte biedt voor veranderingen is het zaak om de gevolgen van die mogelijkheden goed te onderkennen Denk aan bv. privacy-, geluid- of parkeeroverlast.

N.B.2 wat niet met name in het bestemmingsplan is genoemd of benoemd komt er gewoon niet. Wensen moeten in eisen worden omgezet. Dus, indien gewenst, b.v. de jeu de boules baan incl. bankjes, noemen en intekenen.

### **Uitgangspunt.**

Uit waarneming blijkt dat mensen, afhankelijk van doel en omstandigheden, solitair of sociaal optreden. Het sociaal optreden, dus samen met anderen, wordt gekenmerkt door gemeenschappelijke belangen. Omdat ook bij het wonen vaak sprake is van gemeenschappelijke belangen, moet een straat of plein de mogelijkheid bieden een "straatorganisatie" te huisvesten om als organisatie te kunnen functioneren.

Wij zien daarom straten en pleinen als gebouwde stedelijke ruimten, die straatorganisaties kunnen huisvesten. Deze gebouwde ruimten geven beschutting in ruimtelijke en sociale zin, nodigen uit voor ontmoetingen en zijn dynamisch in die zin dat ze moeiteloos op de ontwikkelingen van de samenleving kunnen inspelen. De woningblokken, die de ruimte omsluiten, worden gekenmerkt door een sterke identiteit waarvoor gekozen kan worden. Zonder dat de blok - identiteit in gevaar wordt gebracht, moet aan de bewoners, als "opdrachtgevers achteraf" de ruimte worden gegeven de woning, zowel van binnen als van buiten aan te passen. Dit vereist dynamische architectuur, die nooit af is. De woningen hebben allemaal een buitenverblijfsruimte.

**uitwerking uitgangspunt** voor het in het bestemmingsplan opnemen van de *pragmatische wooneisen*.

### **eisen**

### **toelichting**

#### **beschutting in sociale zin.**

- |  |  |
|--|--|
| 1 de aanwezigheid van voldoende mensen                     | : 100 5-kamerwoningen  |
| 2 de altijd voelbare aanwezigheid van mensen               | : de loop- / wandelpaden concentreren, dicht langs de woningen.  |
| 3 bevorderen van spontane contacten                        | : geconcentreerd parkeren /ontmoetingsplek   |
| 4 vermijden van gedwongen contacten (lift/ kleine ruimten) | : spreekt voor zich  |
| 5 identiteit van woongebouw                                | : elk woonblok moet een eigen identiteit hebben  |
| 5a identiteit van bewoners                                 | : zonder de blok- identiteit aan te tasten, bewoners ruimte geven iets eigens aan de gevel toe te voegen en de woning vrij in te delen |

## **beschutting in ruimtelijke zin**

1 besloten ruimtes, overzichtelijk met voldoende uitzicht

: spreekt voor zich

2 ruimte wordt bepaald door de bestratingsvloer van gevel tot gevel met de woninggevels als wanden

: spreekt voor zich

3 orientatie

: zo mogelijk zicht op landmarks;

4 bouwhoogte

: functionele bestrating die aangeeft of het voor auto's, voetgangers en fietsers bedoeld is.

5 spanning

: maximaal vijf lagen (sociale bouwhoogte )

**dynamiek**

: omgeving moet uitdagend tot onderzoek, moet afwisselend, spannend en verrassend zijn.

1 omgeving moet kunnen reageren op veranderingen

: I denk aan verschillende leeftijdsgroepen, 2 uitbreidingsmogelijkheden (reservering) van parkeren (functiewisselingen wonen en wellicht hogere norm voor toekomst )

2 woninggrootte moet aanpasbaar zijn.

: *structureel*: Als basiseenheid uitgaan van een 3-kamerwoning. Deze basiseenheden moeten eenvoudig te koppelen en te ontkoppelen zijn. (gezinsgrootte, gezinsfase)

3 multifunctionele woningen.

*incidenteel*: externe toevoegingen

naast de (dynamische) woonfunctie ook geschikt voor aanpalende functies als kantoor, winkeltje Geen functies die met het wonen op gespannen voet staan, zoals horeca functies. Vrije hoogte b.g. woningen 3,00m1

**ontmoeten**

1 straat/plein ontmoetingsruimte

:moet aanleiding voor ontmoeten geven (barbecue, speelplaats, trapveldje, jeu de boules baan in omgeving Bornhof met zitbankjes)

2 ontmoetingsruimte moet veilig te bereiken zijn

:dus geen geparkeerde auto's naast de ontmoetingsruimte

3 woningen

:een tuin of een dakterras van minimaal 4 x 4 m<sup>2</sup>

**parkeren en verkeer**

geconcentreerd parkeren

: in zg. koffers zo dicht mogelijk bij de ontsluitingswegen.

: de wegen langs de openbare ruimte smal voor eenrichtingsverkeer en niet bedoeld voor parkeren. Laden en lossen (vakantie, boodschappen) moet mogelijk zijn.



# bestemmingen



bestaande bebouwing



2 lagen + kap + tuin



4 lagen + tuin/dakterr



parkeren



parkeerreserve



rooilijn



uitbreiding



jeu de boules



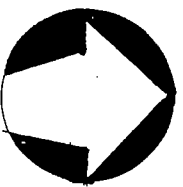
trapveldje



kinderspeelplaats



attractie punt



wonen boven winkels

wonen

wonen

woonzorgcentrum

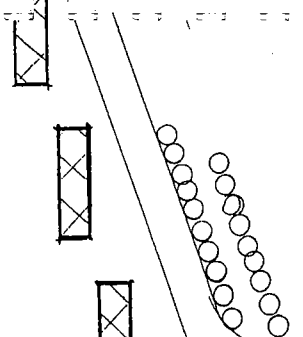
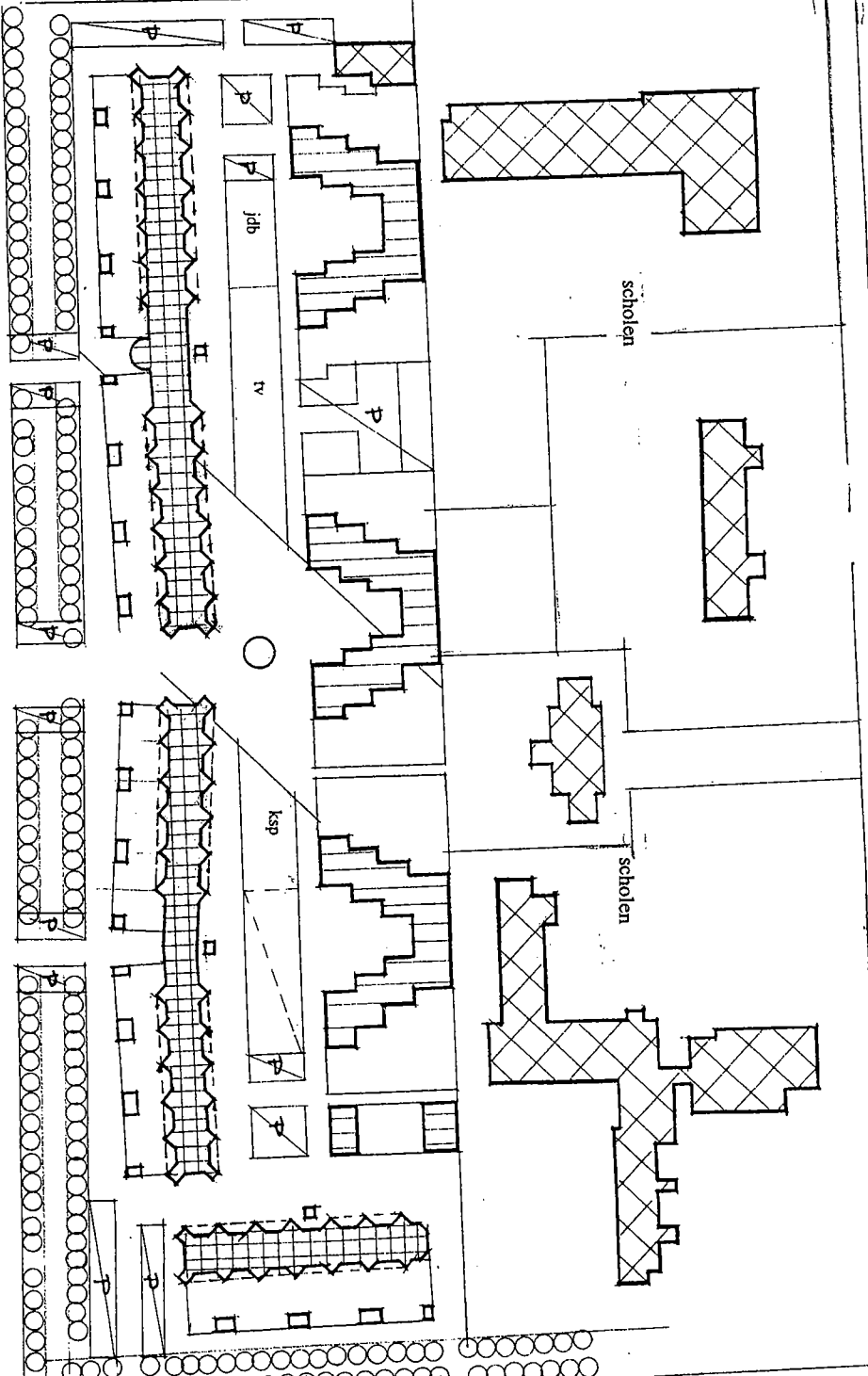
scholen

scholen

jdb

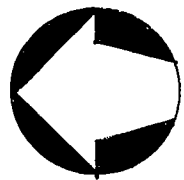
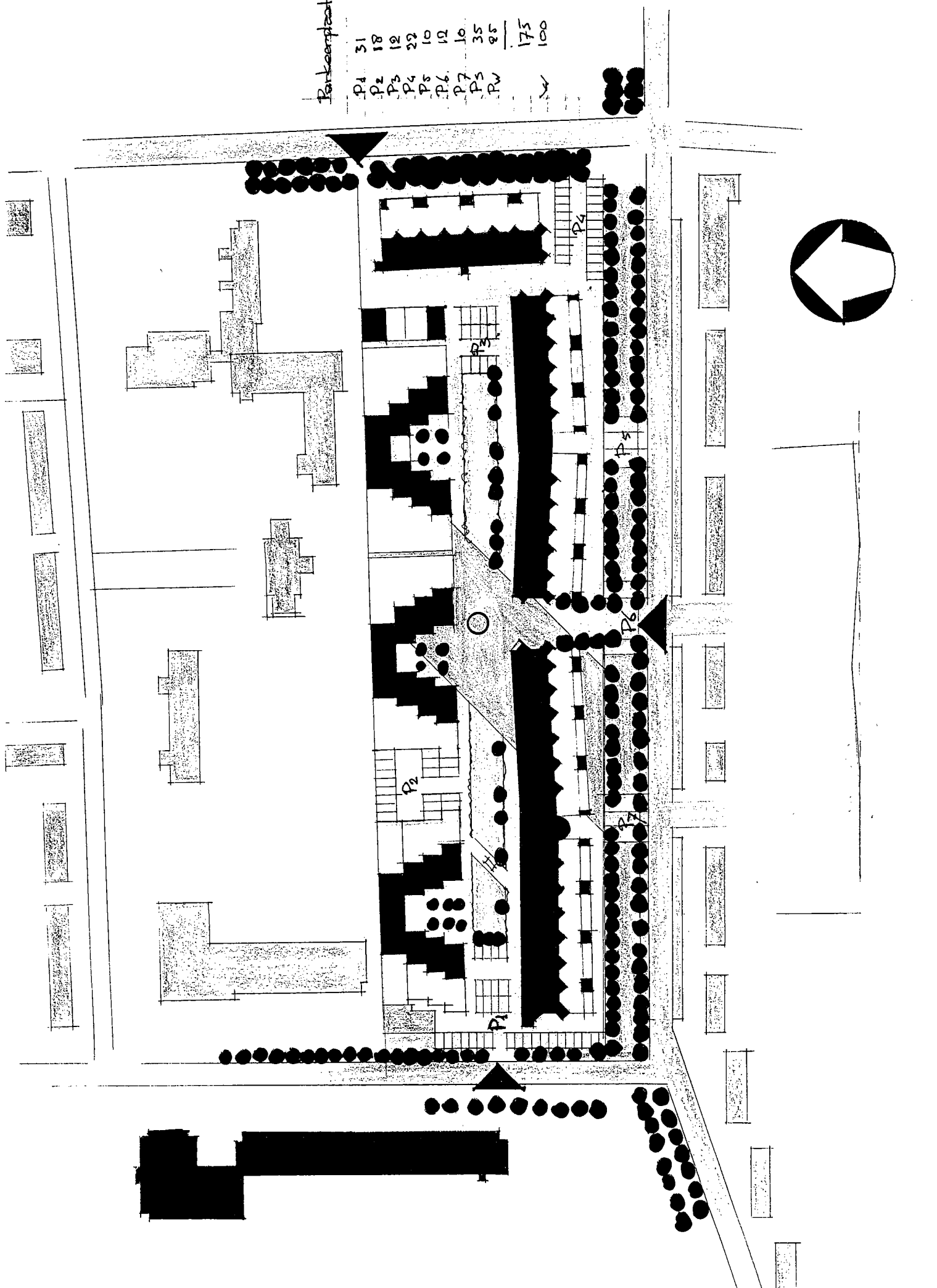
tv

ksp



Parkeerplaats sen

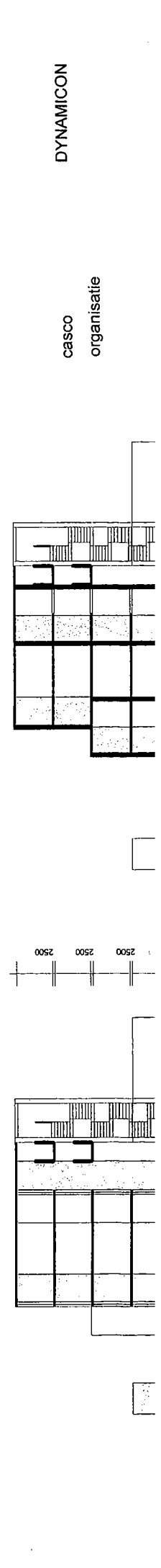
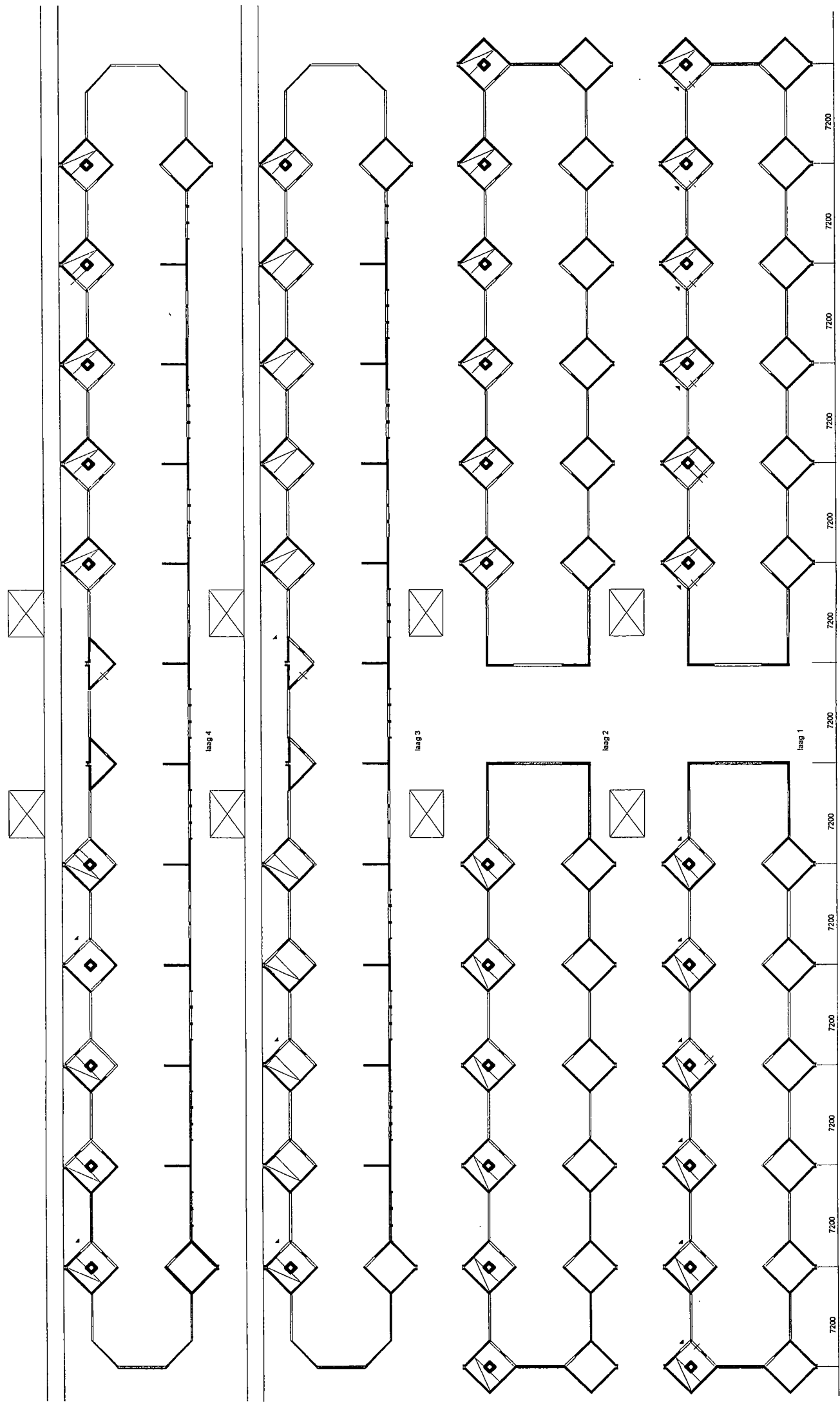
P1	31
P2	18
P3	12
P4	22
P5	10
P6	12
P7	10
P8	35
Pv	95
	175
	100



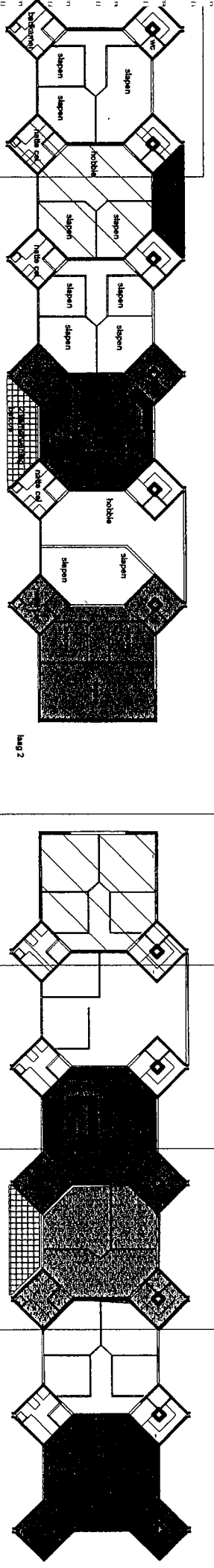
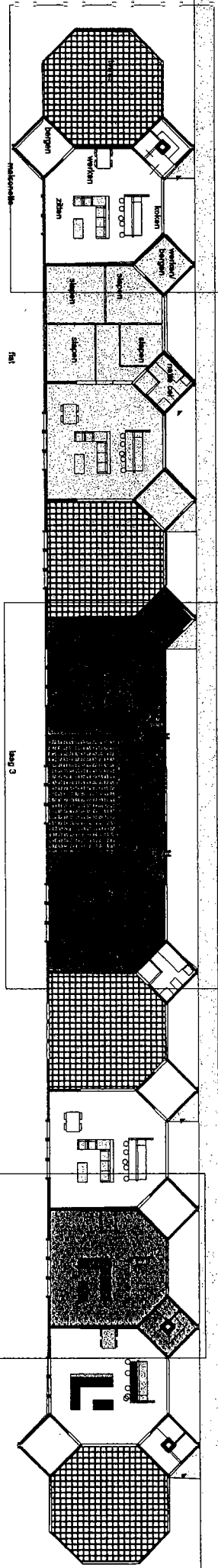
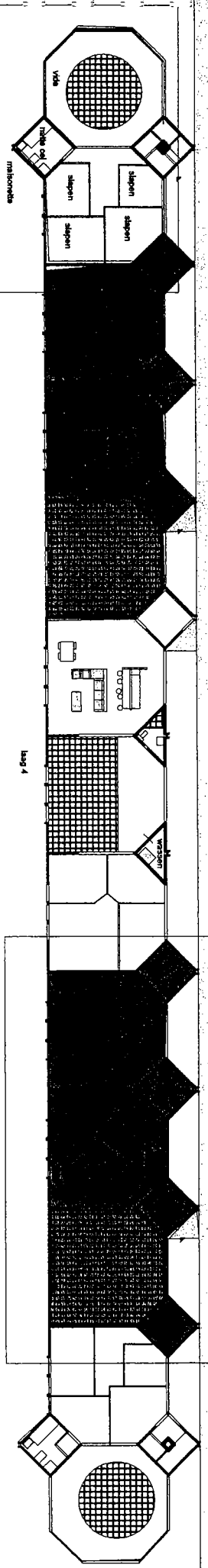
**tekeningen:**

- 1 casco indeling leeg**
- 2 casco indeling gevuld**
- 3 casco doorsnede leeg / gevuld**
- 4 zg. incidentele uitbreidingen**
- 5 gevel van voor de ingebruikname**
- 6 gevel van na de ingebruikname**

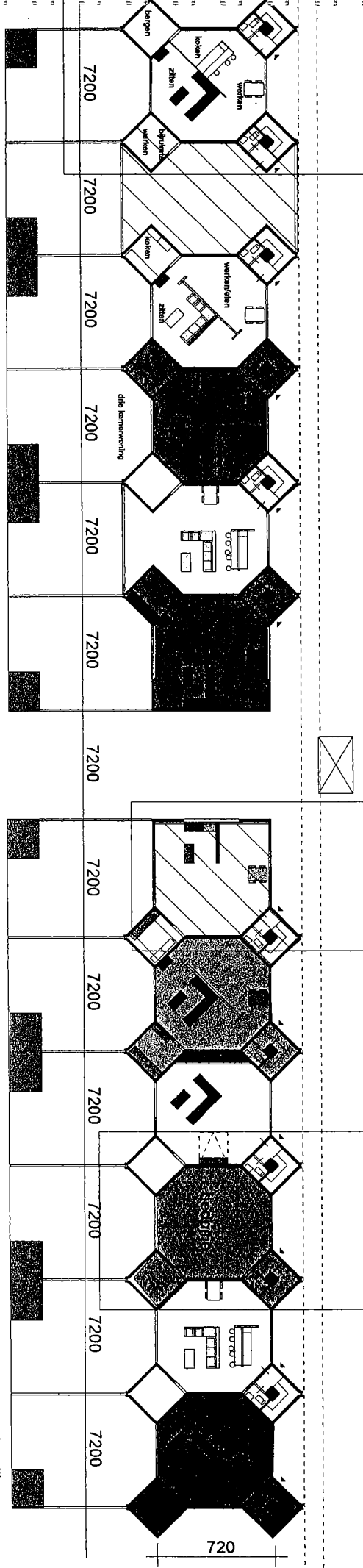
7.1.1 7.1.2 7.1.3 7.1.4 7.1.5 7.1.6 7.1.7 7.1.8 7.1.9 7.1.10 7.1.11 7.1.12 7.1.13 7.1.14 7.1.15 7.1.16 7.1.17 7.1.18 7.1.19 7.1.20 7.1.21 7.1.22 7.1.23 7.1.24 7.1.25 7.1.26 7.1.27 7.1.28 7.1.29 7.1.30 7.1.31 7.1.32 7.1.33 7.1.34 7.1.35 7.1.36 7.1.37 7.1.38 7.1.39 7.1.40 7.1.41 7.1.42 7.1.43 7.1.44 7.1.45 7.1.46 7.1.47 7.1.48 7.1.49 7.1.50 7.1.51 7.1.52 7.1.53 7.1.54 7.1.55 7.1.56 7.1.57 7.1.58 7.1.59 7.1.60 7.1.61 7.1.62 7.1.63 7.1.64 7.1.65 7.1.66 7.1.67 7.1.68 7.1.69 7.1.70 7.1.71 7.1.72 7.1.73 7.1.74 7.1.75 7.1.76 7.1.77 7.1.78 7.1.79 7.1.80 7.1.81 7.1.82 7.1.83 7.1.84 7.1.85 7.1.86 7.1.87 7.1.88 7.1.89 7.1.90 7.1.91 7.1.92 7.1.93 7.1.94 7.1.95 7.1.96 7.1.97 7.1.98 7.1.99 7.1.100

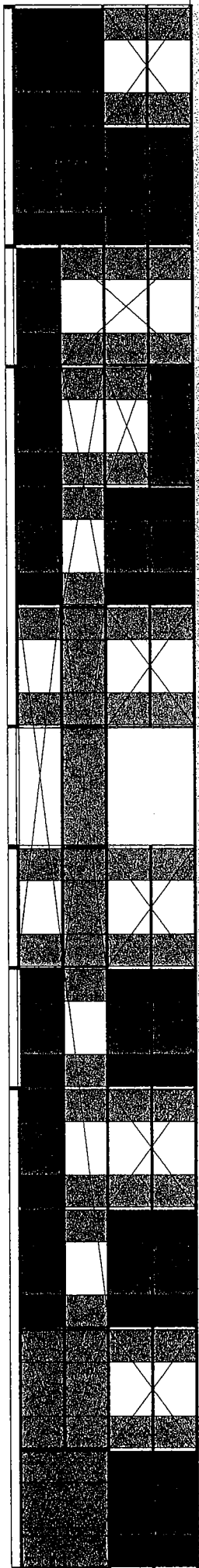


2500 2500 2500

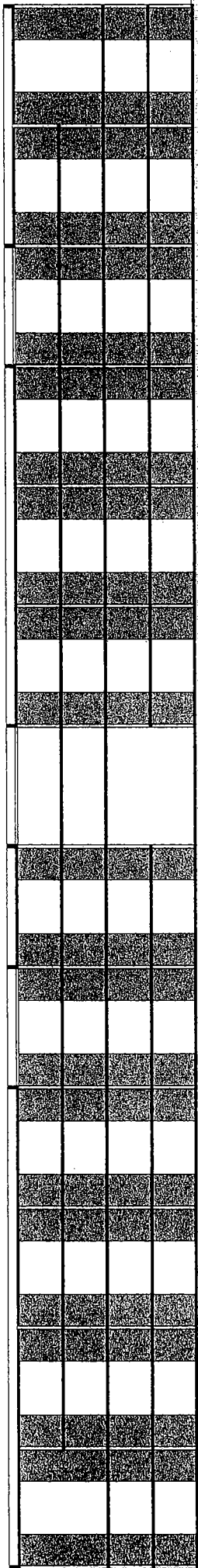


voorbeelden van woninginvullingen

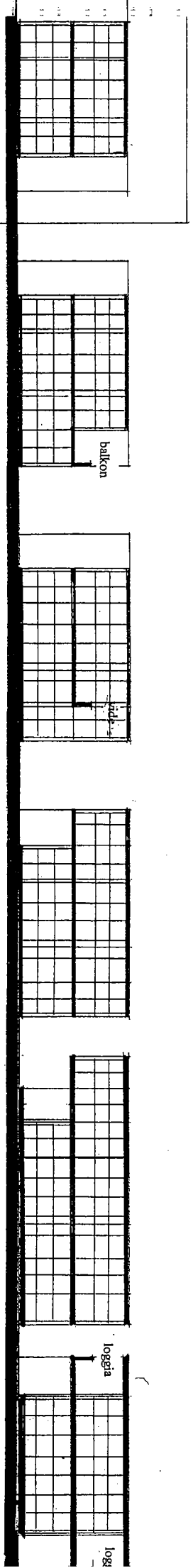




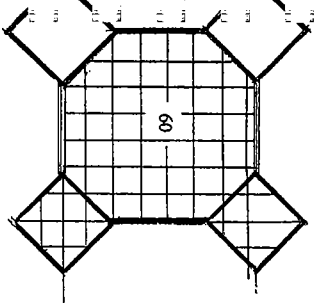
—  
 langdoorsnede  
 voorbereiden van woninginvullingen



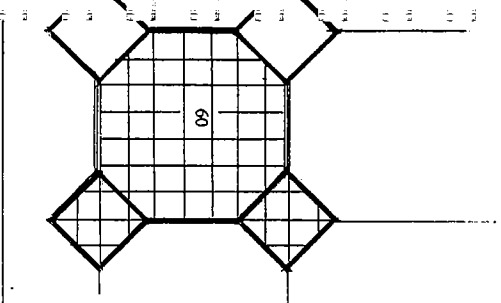
langdoorsnede



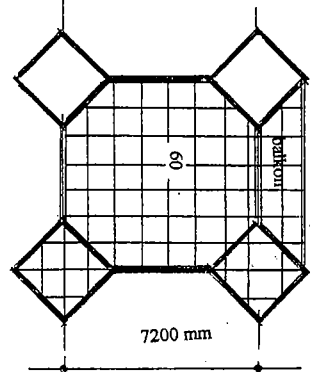
doorsneden



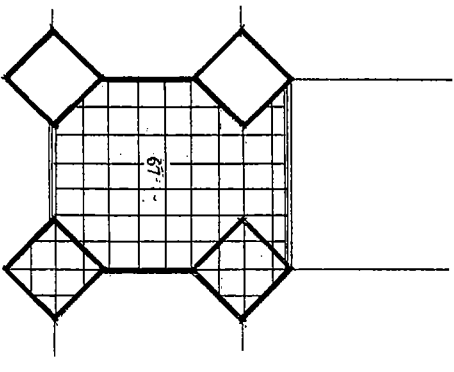
basisseenhed



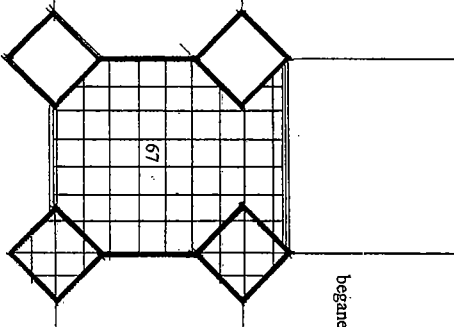
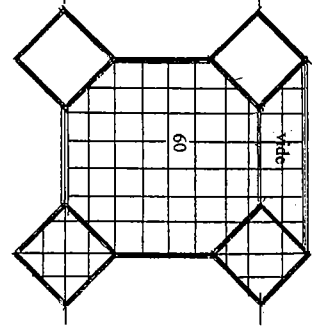
120



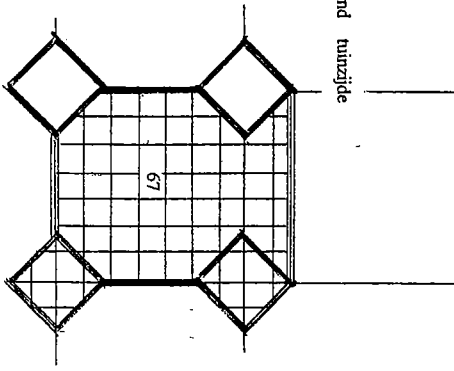
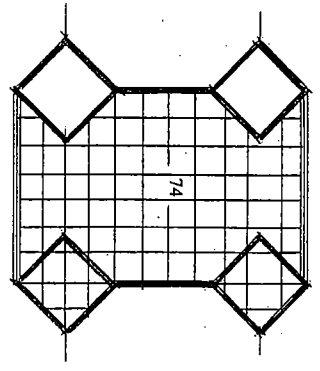
7200 mm



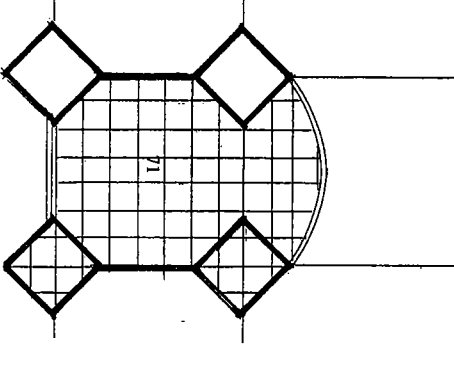
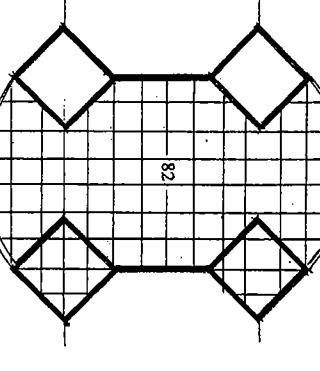
127



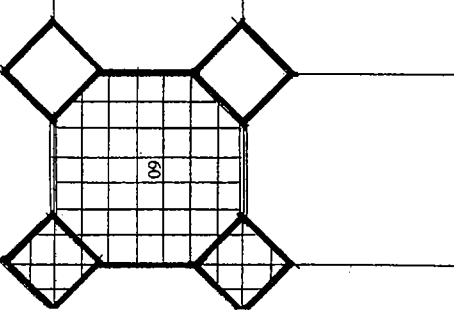
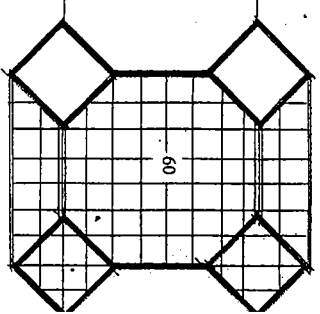
127



141



153



120

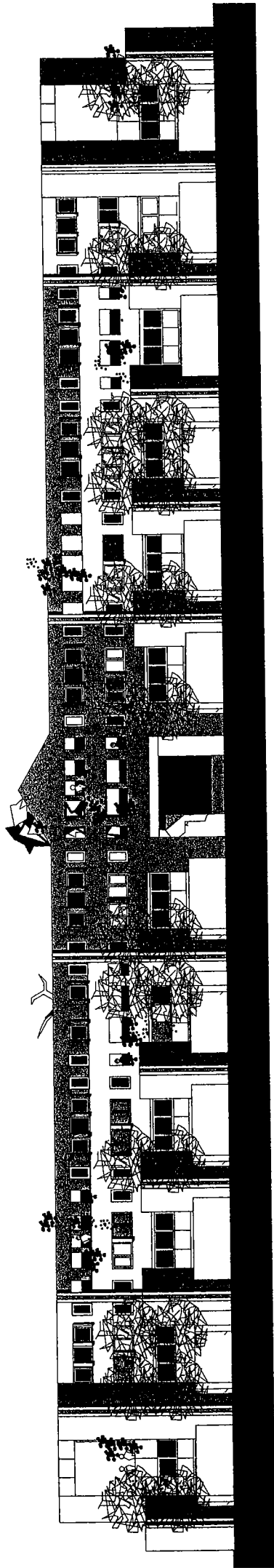
begane grond  
pleinzijde

begane grond  
tuinzijde

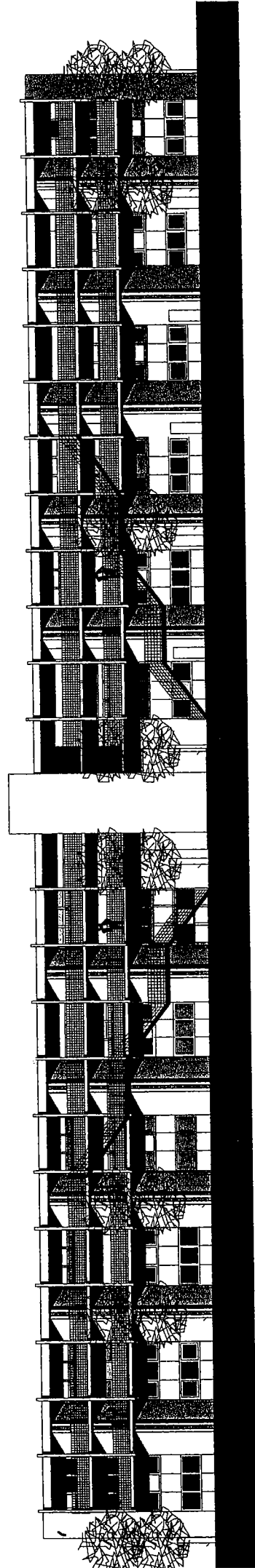
verdieping  
pleinzijde

verdieping  
tuinzijde

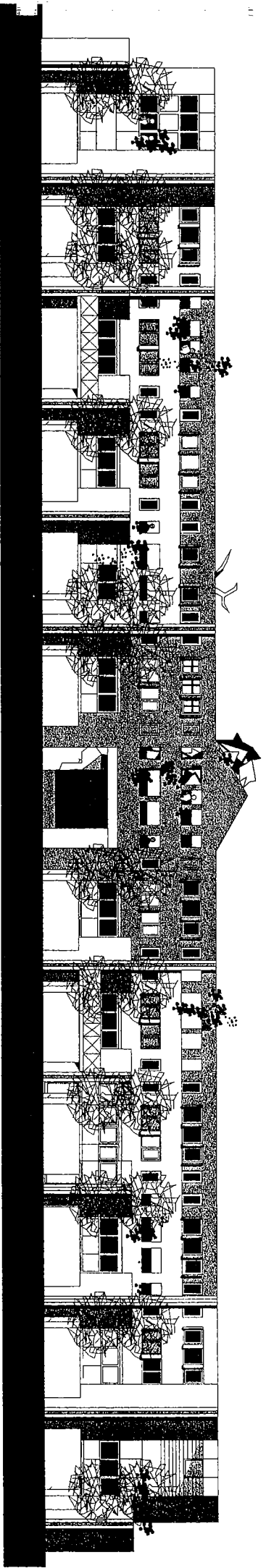
uitbouwvarianten



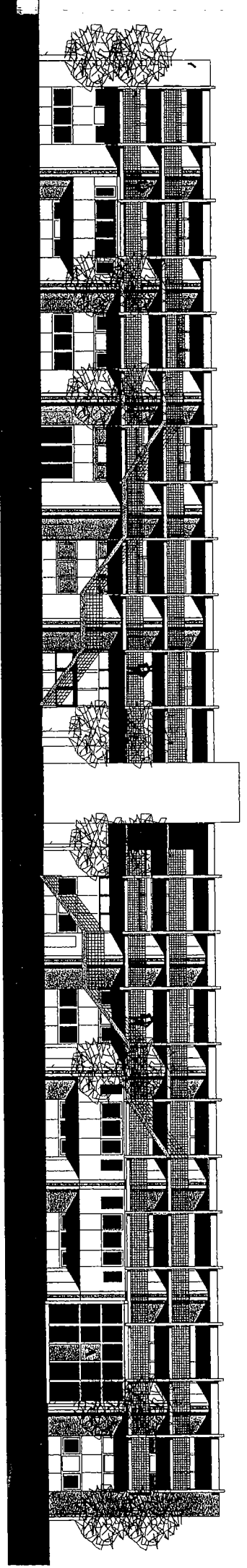
gevelbeeld voor de ingebruikname



gevelbeeld voor de ingebruikname



gevelbeeld na de ingebruikname



gevelbeeld na de ingebruikname

# GEVELS IN KLEUR

