

*Lay-out* is een onregelmatig verschijnende uitgave over ontwerpende onderzoeken die met steun van het Stimuleringsfonds voor Architectuur tot stand zijn gekomen. Het fonds nodigt ontwerpbureaus uit om een uitgave van *Lay-out* samen te stellen.

*Ruimte voor de Tussenmaat* is een onderzoek naar schaal en maat in wonen. Aan de hand van voorbeelden uit de ons omringende landen (België en Duitsland) wordt getoond hoe kleinere, gemengde micromilieus van wonen en werken kunnen worden gerealiseerd. De foto's van Janine Schrijver geven een beeld van drie bijzondere woonprojecten.

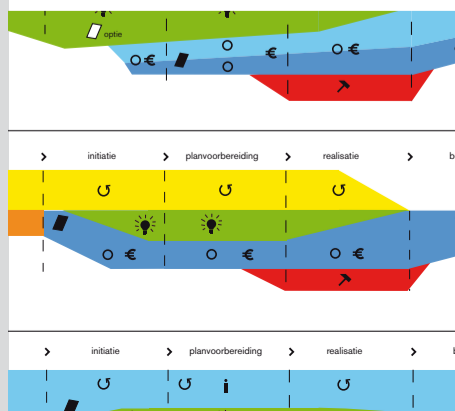


# Ruimte voor de Tussenmaat

## Omgaan met de veranderende woningvraag

Analyse Duitse en Belgische tussenmaat

4



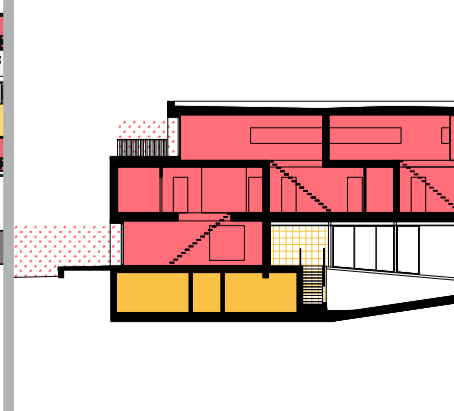
Kwaliteiten van de tussenmaat

9



Drie projecten onderzocht

14



Kansen en aanbevelingen voor de tussenmaat in Nederland

19





# Aanleiding voor de Tussenmaat

Wie Nederlandse nieuwbouwwijken van de afgelopen vijftig jaar bezoekt, kan tevreden terugblikken op een succesvolle productie. De woningen zien er architectonisch goed uit, de schaal is overzichtelijk en de bewoners zijn op het eerste gezicht tevreden. Maar wie de Nederlandse woningproductie vergelijkt met het buitenland, bijvoorbeeld met de onze buurlanden, ziet dat daar op een andere manier is geproduceerd, met een ander resultaat tot gevolg. Opvallend is het verschil in maat en schaal. In België en Duitsland komt een maat voor die in Nederland weinig is gebouwd. Dit is aanleiding geweest voor het onderzoek *Ruimte voor de Tussenmaat*. Zou het mogelijk zijn om deze maat en schaal in Nederland te introduceren, nu de woningproductie door allerlei factoren is vastgelopen?

## Rationeel bouwen

Een belangrijk kenmerk van de Nederlandse woningbouw is de rationeel opgezette, seriematige productie van woningen. Deze grootschalige productie was het antwoord op de enorme groei van de Nederlandse bevolking in de afgelopen eeuw. Grofweg kent de Nederlandse woningbouw één soort typologie die is afgeleid van het kenmerkende Hollandse woonhuis met aan de voorkant een directe toegang tot de openbare straat en aan de achterkant een private tuin. Een oertypologie die een constante is gebleken in de ontwikkeling van het bouwblok in Nederland: van rijtjeshuis tot galerijflat. Productietechnisch en financieel gezien heeft deze manier van produceren kwaliteit. Maar de focus op kostenbeheersing en grote aantallen, gecombineerd met het sterk geïnstitutionaliseerde karakter van produceren, laat kansen liggen vooral nu de vraag verandert.

**‘Je krijgt pas krachtige architectuur als het lukt de beelden die mensen hebben van architectuur ruimtelijk te vertalen’**

Oscar Rommens, architect

## Gemengde woonvorm

De VROM-raad constateert in het onderzoek *Wonen in ruimte en tijd*. Een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen uit 2009 verschillende sociaal-culturele trends die een sterke werking op de woningmarkt hebben. Er is een toenemende behoefte om te wonen met gelijkgestemden, al dan niet in privaat beheerde woondomeinen. Deze (latente) vraag naar kleinere (micro-)milieus waar wonen, werken, zorg en recreëren naar wens zijn gemengd, zal in de toekomst stijgen. Maar de (aanbodgestuurde) woningmarkt is nog onvoldoende ingericht op deze veranderende vragen uit de maatschappij. Ontwikkelaars en woningbouwcorporaties bouwen voor ‘de markt’ die in de praktijk de (doorsnee-)massa bedient. Nichegroepen die geen doorsnee woonbehoefte hebben komen in het huidige

## Wat is de tussenmaat?

We definiëren de tussenmaat op basis van de definitie uit het boek “De tussenmaat: een handboek voor het collectieve woongebouw” van Like Bijlsma en Jochem Groenland. De tussenmaat is een groepering van woningen in een groot huis op een gemeenschappelijke kavel. De maat bevindt zich ergens tussen het vrijstaande huis en het bouwblok in. De ondergrens ligt bij de optelling van twee huizen, de twee-onder-een-kap. De bovengrens is moeilijk af te bakken en wordt bepaald door de mate waarin het huis nog als een architectonisch geheel kan worden ervaren.

**‘Kwaliteit is een constant gevecht tegen het rendementsdenken’**

Peter Kint, architect

woningaanbod weinig aan bod. Deze constatering was voor Annet Ritsema, Marije Raap, Nynke Jutten en Vincent Kompier reden om het onderzoek *Ruimte voor de Tussenmaat* op te starten.

## Woningmarkt en ontwikkelsystematiek

Belangrijke oorzaak voor het kwantitatieve, aanbodgerichte bouwen is de eenzijdige beheersing van de totale productieketen in de woningbouw, waarbij grondexploitatie, opdrachtgeverschap, ontwerp, organisatie van de bouw, eigendom en beheer bijna altijd in handen van de overheid en/of commerciële ontwikkelaars liggen. Een andere manier van ontwikkelen, zowel in proces als in ruimte, komt in Duitsland en België vaker voor. Hier zijn meerdere (kleine) partijen actief en bestaan andere coalities tussen bouwers en kopers. Dat kan in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) zijn, maar dat hoeft niet. Opvallend is dat diverse vormen van opdrachtgeverschap leiden tot ruimtelijke diversiteit. Het resulteert in andere projecten, in een andere betrokkenheid en in andere kwaliteitskeuzes. Diversiteit beperkt zich in Nederland te vaak tot de gevelarchitectuur en zelden tot een waaier van verschillende typen opdrachtgevers en een variatie in typen woningen en kwaliteit.

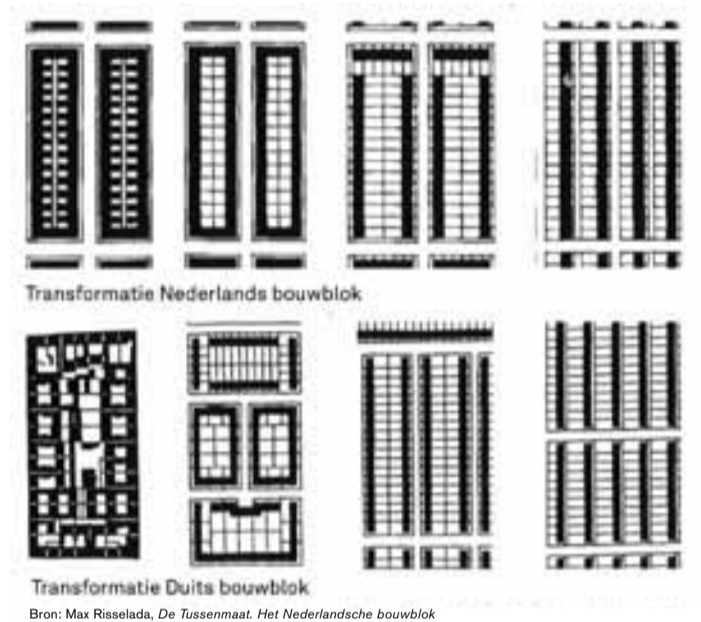
## Tussenmaat

In Duitsland en België zijn projecten van de tussenmaat (best practices) onderzocht. Een selectie projecten die tegemoet komt aan de (latente) vraag van mensen om met gelijkgestemden, soms gemeenschappelijk, maar met behoud van privacy, duurzaam te kunnen wonen (en werken). De reden om voor Duitsland te kiezen is de traditie om in de bouwpraktijk met meerdere partijen te werken. Daarnaast komt de fysieke korrelgrootte van de tussenmaat traditioneel voor in de Duitse stedenbouw. In België is onder invloed van het Vlaams Structuurplan een beweging op gang gekomen die wil ‘opschalen’. Niet langer is het voor iedere Vlaming mogelijk om de idylle van een vrijstaand huis te realiseren vanwege het gebrek aan betaalbare kavels, de veranderende bevolkingssamenstelling en de behoefte aan duurzaam wonen. Het project ‘Wonen in Meervoud’ uit 2009 is mede inspiratiebron geweest om op zoek te gaan naar bijzondere tussenmaatprojecten in Vlaanderen. De projecten laten een hoge programmatische flexibiliteit en diversiteit zien, kennen soms een snelle ontwikkeltijd en worden gekenmerkt door een hoge architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit.

De centrale onderzoeksvragen in *Ruimte voor de Tussenmaat* zijn: Wat zijn de kwaliteiten van de tussenmaat in België en Duitsland? Welke ruimtelijke en procesmatige kenmerken van de tussenmaat, zoals deze in Duitsland en België voorkomen, ontbreken in Nederland? Op welke manier kunnen deze kenmerken in Nederland succesvol worden toegepast?

## Veranderingen tijdens onderzoek

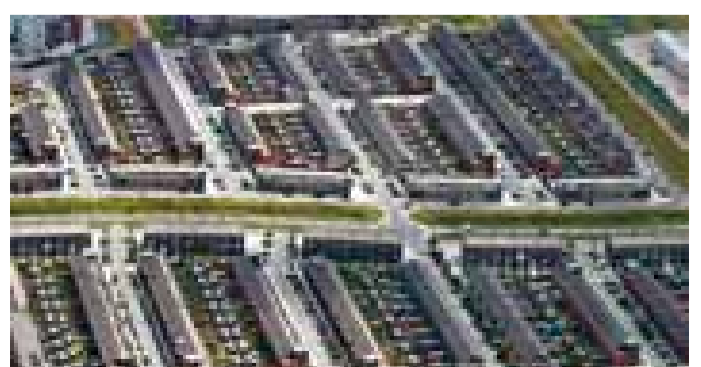
Gedurende het onderzoek is de Nederlandse ontwerp- en ontwikkelpraktijk sterk veranderd als gevolg van de crisis. Veel (woning-)bouwprojecten zijn stil komen te liggen of uitgesteld. De roep om kleinschaligheid, bottom-up ontwikkeling en het betrekken van de eindgebruiker is steeds luider geworden. Wat die schaalverkleining precies inhoudt, is nog weinig verkend. Het onderzoek *Ruimte voor de Tussenmaat* laat een reeks voorbeeldprojecten zien als inspiratie voor een andere aanpak van de woningproductie in Nederland.



Lintdorp in België (Bron: A+U 393)



Wederopbouw in Nederland (Bron: J. Tellinga, De Grote Verbouwing)



Vinex (Bron: Volkskrant.nl)

# Analyse Duitse en Belgische tussenmaat

Het ontwikkelproces in Nederland is te vergelijken met een verstandshuwelijk waarin de huwelijkse voorwaarden een grote rol spelen, sterk gemotiveerd vanuit het belang van de partners en van begin tot eind juridisch uitgedokterd. Al jaren voor de start van de bouw zijn de rollen van verschillende betrokkenen als de projectontwikkelaar, de makelaar, de raad van commissarissen, de controleur van de jaarrekening, de aannemer, de architect met zijn onderaannemers en een trits adviseurs in contracten en begrotingen vastgelegd. Bezuinigingen vinden plaats daar waar de minste weerstand of risico's zijn te verwachten, bijvoorbeeld in de kwaliteit van het interieur. Daarmee komt het gebouwwontwerp en de kwaliteit van de uitvoering continu onder spanning te staan. De introductie van Europese aanbestedingen heeft deze tendens van vooraf vastleggen versterkt. Natuurlijk kan het droombeeld van een eigen huis een sterkere motor zijn dan een complete verzameling contractueel vastgelegde deskundigheid, maar lastig blijft het.

## ‘We bouwen voor mensen die iets anders te doen hebben dan de hele dag opdrachtgever te zijn’

Sacha Zander, architect

Ook in België en Duitsland geldt in theorie de wet van de schaalvergroting. Repetitie ofwel standaardisering betekent goedkoper bouwen. De ruimtelijke, maatschappelijke en culturele context is echter anders; in die landen is een breder spectrum aan opgaven en procestrekkers vindbaar. Ondanks de verschillen zijn veel elementen goed bruikbaar in de Nederlandse praktijk.

## Vijf procestypen

Bij de analyse van Duitse en Belgische projecten is een vijftal verschillende procestypen te onderscheiden. Ieder type proces kent een 'trekker' ofwel de initiatiefnemer die het project opzet en het proces aanstuurt. Wie is de initiatiefnemer? Hoe zijn bewoners betrokken? Wie is voor het proces verantwoordelijk? De verschillende procestypen zijn in beeld gebracht, waarbij de participanten in het proces door middel van kleuren zijn aangegeven [zie afbeelding]. Zo is te zien in welke mate en wanneer partijen in het proces participeren.

### 1 Architect als procestrekker

In dit proces staat **het ontwerp** centraal. Hiermee is vroeg in het proces duidelijk wat de ideeën zijn voor het uiterlijk van het gebouw en de woningtypes. Het ontwerp selecteert daarmee automatisch de belangstellenden. Als het ontwerp hen aanspreekt, weten zij waar ze aan toe zijn. Of, zoals een architect het benoemde: 'smaak zoekt smaak'. Dat geeft een positieve verbondenheid met een project.

Het **initiatief – en financiële risico** – ligt bij de architect als procestrekker. Hij ontwerpt op eigen kosten als voorinvestering het schetsontwerp en zorgt voor heldere afspraken. De kosten voor de optie op de grond worden gedragen door de vereniging van kopers, speculatie tijdens het ontwikkelproces is (juridisch) uitgesloten en het contract is niet verhandelbaar voordat het project is opgeleverd. Essentieel is dat de architect goed kan communiceren. De betrokkenen moeten het idee hebben samen in hetzelfde schuitje te zitten. Architecten in Duitsland en België hebben een groot kostenbewustzijn, vooral omdat de juridische verantwoordelijkheid veel groter is dan in Nederland. De architect is hiermee het *control center* – gewild of niet. De architect kan ook de **rol van procesmanager** vervullen. Verschillende stijlen zijn mogelijk. De architect stelt zich daarbij

zakelijk op. Duidelijkheid over taken en verantwoordelijkheden maakt het proces voor iedereen aangenamer. Volgens het motto 'ik ben geen leraar maar architect' kan het aantal vergaderingen tot een minimum worden beperkt. De architect is verantwoordelijk voor de wijze waarop een gebouw zich naar de publieke ruimte manifesteert. Daarentegen bemoeit hij zich minder met de private invulling van het casco door de bewoners.

**Marktkennis** is voor architecten van belang om te weten wat de koper wil. Projecten waarbij de architect ontwikkelaar is, vragen van een architect kennisontwikkeling op het gebied van projectmanagement en financiering. Een makelaar is in veel gevallen overbodig, omdat de kopers via het eigen netwerk of het netwerk van al aangesloten deelnemers wordt gevonden. Vooral in België heeft de architect **een rol bij de uitvoering**. De architect doet 'de werf': het toezicht op de bouwplaats. Deze 'artisanale' aanpak is echter wel schaalafhankelijk. Voordeel van de actieve betrokkenheid bij de uitvoering is een grotere kennis en controle op de uitvoerbaarheid van het ontwerp en een groter kostenbewustzijn. Ook de kwaliteit van de detaillering komt hoger te liggen.

### 2 Intermediair als procestrekker

Een gemiddelde bewoner weet lang niet alles van het bouwproces. Daarom hebben bewonersgroepen met (ideële) wensen door hun lekenkennis behoefte aan professionele begeleiding. Daar springen specifieke begeleidingsbureaus op in. Bij het klassieke, ook in Nederland bekende, procesmodel is de bewonersgroep er vaak eerder dan de begeleider of intermediair. Intermediarissen nemen een **adviesrol** en soms een **projectmanagementrol** op zich. Aanhangers van dit model vinden dat intermediair kunnen bemiddelen; zij zorgen bijvoorbeeld dat de architect niet zijn/haar eigen ontwerp wensen doordrukt ten koste van de toekomstige bewoners. Dit model is vergelijkbaar met het traditionele ontwikkelproces, met dat verschil dat de trekker zich niet als primair doel stelt rendement te halen uit een investering. Doel is het secuur adviseren en regisseren van het gehele ontwerp- en bouwproces. De Belgische en Duitse intermediair schurken dichter tegen de projectontwikkelaarsrol aan. Zij doen voorinvesteringen en nemen risico's die een adviesbureau niet neemt. Het grote verschil met de 'standaard' projectontwikkelaar is dat deze intermediair gevoel hebben voor (soms letterlijk) de gaten en niches in de woningmarkt. In Nederland zijn de afgelopen tien jaar meerdere intermediair

## ‘Als in België twee woningen op elkaar lijken denkt de Belg dat het sociale woningbouw is’

Goedele de Smet, architect

ontstaan in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De rol van intermediair richt zich vooral op kostenbeheersing. Sommige intermediair zetten nieuwe concepten in de markt, zoals klushuizen, waarbij de groep zich later vormt dan het concept.

### 3 Collectief als procestrekker

In dit model staat de groep zelf centraal. Een paar actievelingen binnen de groep trekken het proces. Medegroepsleden hebben vaak een beroep dat van pas komt: architect, jurist, fiscaal deskundige of ambtenaar. Bij deze groepen leeft een uitgesproken idee over 'hoe te wonen'. Meer dan in een project waar één persoon verantwoordelijk is voor de voortgang en uitwerking, speelt groepsvorming en groepsdynamiek een rol. Architectonisch zijn deze projecten minder uitgesproken dan projecten

waar de architect trekker is. Hier staat het schaalvoordeel van gezamenlijk bouwen tegenover de nadelen van het vele vergaderen. Overigens is het opvallend en bijna gebruikelijk te noemen dat bij oplevering vaak nog maar een deel van de oorspronkelijke initiatiefgroep over is.

## ‘Ein bisschen Diktatur muss sein’

Sacha Zander, architect

### 4 Ondernemer/niche ontwikkelaar als procestrekker

Kern bij deze procestrekker is dat hij of zij in staat is de kansen van een plek te zien en die te verbinden aan een concept waar grotere partijen nog niet aan hebben gedacht of niet aan durven te denken. Zo tasten ontwikkelaars als Joeri Bal (D-Factory in Antwerpen) en Edwin Oostmeijer (Bolwerk in Utrecht) op een onorthodoxe manier de markt af. Zij zorgen voor generieke- of basiskwaliteiten in het ontwerp zoals veel licht, grote verdiepingshoogte, ruime entreehallen, grote buitenruimtes en ruimtelijkheid; aspecten die door de gemiddelde ontwikkelaar worden veronachtzaamd. Potentiële kopers worden gevonden door lokale netwerken aan te spreken. Belangrijk is: slim omgaan met bestaande belangen of sociale structuren, goed inschatten voor wie de plek interessant is en vervolgens opdracht geven voor een passend ontwerp. Dat klinkt vanzelfsprekend, maar veel (grotere) organisaties bezitten door de ingebouwde traagheid van de organisatie niet het vermogen effectief te schakelen tussen idee, context en bedrijfsdoelstellingen. Dat is een vaardigheid die om een flinke dosis betrokkenheid en lef vraagt. Bewoners participeren niet altijd volledig, maar door het eigen marktonderzoek wordt er beter aangesloten op de bewonerswensen.

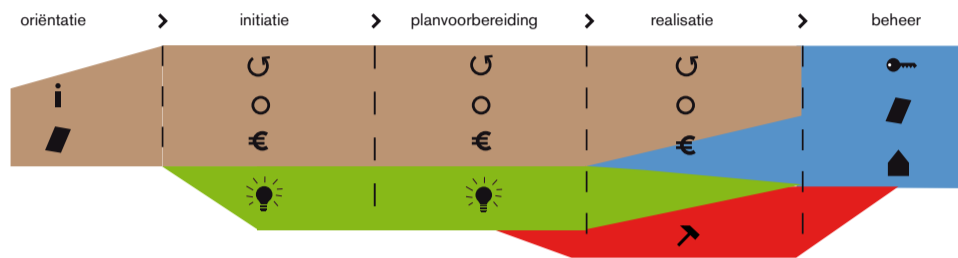
## ‘Wandelen met je blote voeten door het gras direct vanuit je woning’

Oscar Rommens, architect

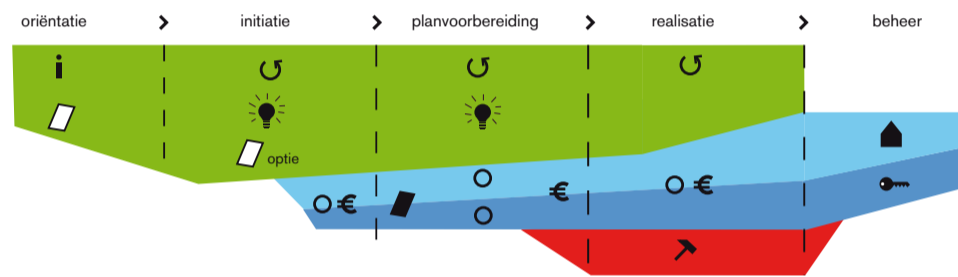
### 5 Overheid als procestrekker

Bij sommige projecten is de overheid de procestrekker waarmee zij op de stoel van de ontwikkelaar terechtkomt. De overheid neemt het initiatief, trekt het proces en draagt het financiële risico. Tegenover dat risico staat geen winstdoelstelling, maar een kwalitatieve- of een beleidsdoelstelling. Een voorbeeld is A.G. Vespa vastgoed en stadsprojecten uit Antwerpen. Het doel van A.G. Vespa is om woningen voor de middenklasse te realiseren, veelal in achterstandswijken. Doelstelling is niet een maximale winst, maar een optimale inzet van publieke gelden voor plekken die een impuls nodig hebben. De programma's van eisen die aan de architect worden meegegeven zijn gericht op de gewenste kopers: in dit geval jonge huishoudens met kinderen. Omdat de locaties complexe ruimtelijke randvoorwaarden hebben, leidt dit bijna vanzelfsprekend tot niet-standaardwoningen.

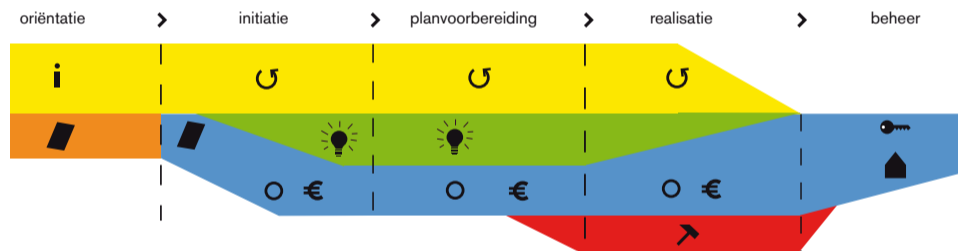
**traditionele ontwikkelaar als procestrekker**



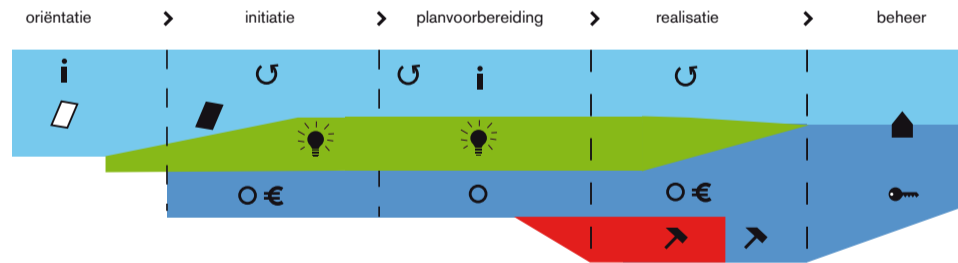
**architect als procestrekker**



**intermediar als procestrekker**



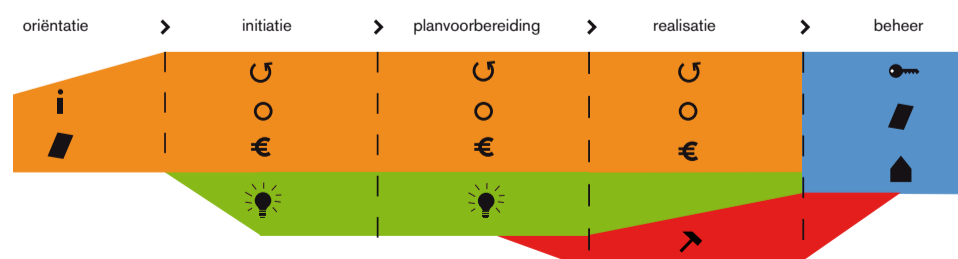
**collectief als procestrekker**



**ondernemer als procestrekker**



**gemeente als procestrekker**



**Processen vergeleken**

Vooropgesteld kan worden geconcludeerd dat bij al deze processen winstmaximalisatie niet het hoofddoel is geweest. Winstoptimalisatie en kwaliteiten die aansluiten bij de wensen van zowel de bewoners als de locatie wel. De mate van participatie van de toekomstige bewoner verschilt sterk in de vijf procestypen. Hoe meer blauw aan de voorkant (zie diagrammen), hoe meer zeggenschap aan het begin. Daarbij bestaat de valkuil van het vele vergaderen, maar dat hoeft niet: duidelijkheid waarover de toekomstige bewoner wel en niet mag meebeslissen, kan het proces voor iedereen vergemakkelijken. De onderzochte projecten bewijzen dat verschillende procesvormen leiden tot andere projecten, waarbij het verband tussen goed opdrachtgeverschap en de kwaliteit van het uiteindelijke resultaat evident is. Uiteraard valt over kwaliteit te twisten. De mate van participatie in het proces zegt bijvoorbeeld weinig over de mate van collectieve ruimte in het uiteindelijke plan. Collectief ontwikkelen is daarentegen weer niet gelijk aan collectief gebruik. De conclusie is dat in de bestudeerde tussenmaatprojecten een evenwicht is gevonden tussen architectonische kwaliteit, de vormgeving van collectieve ruimtes en het goed inspelen op (individuele) woonwensen.

**En de bewoner**

Is het mogelijk analoog aan deze voorbeelden de vaste patronen in de Nederlandse woningbouwproductie te doorbreken, ervan uitgaande dat particulieren en bewoners daarbij een belangrijke rol spelen? Een breder arsenaal aan procesvormen kan de ruimtelijke ontwikkeling in Nederland verrijken. Vergelijk het met de diversiteit in koopgedrag: de fervente Marktplaatskoper, de Aldi shopper, de AH-Bonuskaarthouder, de Turkse groenteboerbezoeker en de trouwe klant van het reformhuis hebben allen zo hun eigen motieven.

**partij**

aannemer

gemeente

intermediar

architect

ontwikkelaar

ondernemer

particulier

collectief

**rol**

procestrekker

opdrachtgever

initiatiefnemer

ontwerper

geldschieter

bouwer

bewoner

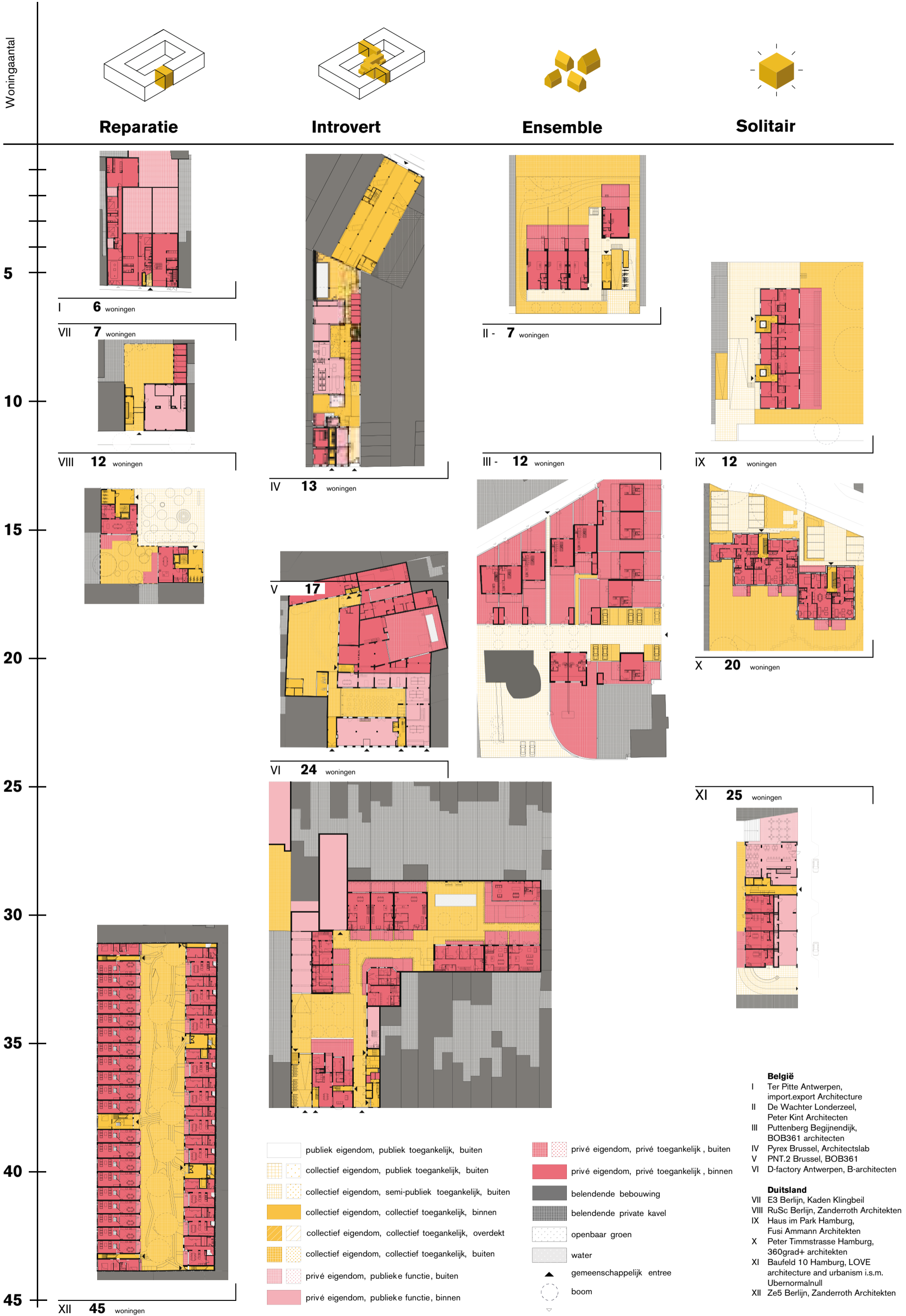
grondeigenaar

gebouweigenaar





Pyrex Brussel, Architectslab





# Kwaliteiten van de tussenmaat

**De onderzochte projecten in België en Duitsland zijn uniek en niet te herleiden tot wetmatigheden of afgebakende categorieën, of te abstraheren tot kopieerbare concepten. Door deze projecten te analyseren zijn tussenmaatkwaliteiten die in Nederland nauwelijks voorkomen te benoemen.**

## Genereus

De projecten laten een opvallende generositeit zien. Het zijn projecten die zich op straatniveau 'open' naar de stad presenteren. Ze verrijken de stad in ruimtelijke of programmatische zin. Er is overduidelijk geen sprake van *gated communities*: complexen die een eigen leefwereld creëren en de omgeving buitensluiten. De groep bewoners voegt juist iets toe aan de dynamiek van de stad. In de ruimtelijke opzet is gekozen het optimale uit de ruimtelijke context te halen, in plaats van het maximale. Woonkwaliteit wordt moeiteloos gecombineerd met een gebaar naar de omgeving. Dat is vooral in Berlijn te zien.

Het project RuSc in Berlijn geeft letterlijk en figuurlijk ruimte aan de stad terug. De open hoekbebouwing schenkt de stenige buurt een groen pleintje. Ruimte van privé-eigenaren is onderdeel gemaakt van de openbare ruimte. Aanleiding voor deze geste is de lastige hoek op het noordoosten geweest. De open-gewerkte hoek is een oplossing voor de slechte bezonning en daglichttoetreding voor de woningen. Dat levert de woningen meer woonkwaliteit op en geeft de straat meer leefkwaliteit.

Het tweede Berlijnse voorbeeld is het project E3. Door een gat in de bestaande straatwand niet volledig dicht te bouwen, is een doorzicht vanaf de openbare straat naar het private binnenhof mogelijk. De wandelaar vangt een glimp op van het leven dat zich daar afspeelt, zonder dat dit ten koste gaat van de privacy. Deze oplossing biedt de woningen bovendien meer woonkwaliteit omdat er meer gevellengte ontstaat.

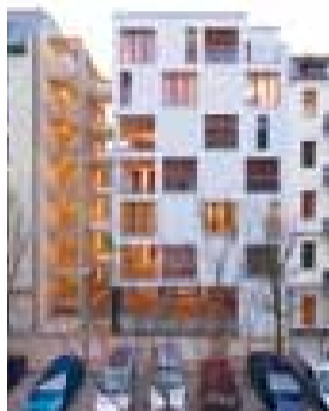
In Antwerpen heeft een galerie in het project D-factory een formele ingang aan de straatzijde, maar ook een achteringang aan het private hof. Bij galerieopeningen kunnen de bezoekers gebruik maken van de tuin. In ruil mogen de hofbewoners mee borrelen met de gasten.

## Kavelmaten

Generositeit wordt onder andere bepaald door de kavelmaten. Duidelijk is dat de genereuze tussenmaat ruimte nodig heeft. Bij een compacte kavel in een stedelijke setting zijn de projecten circa 20 tot 25 meter breed en 30 tot 40 meter diep. Dit kan worden aangeduid als de *reparatietussenmaat*. Dit is een maat die kavels binnen het Hollandse bouwblok traditioneel niet bezitten, maar die wel te componeren is door drie tot vijf kavels uit een Hollands bouwblok samen te voegen. De kaveloppervlakken worden uiteraard groter als het project zich ook op het binnenterrein van een bouwblok vestigt. Ruimte is nodig om een synthese mogelijk te maken tussen woonkwaliteiten zoals goede lichtinval en privacy en een passende aansluiting op het stedelijk weefsel.

Ook landschappelijke projecten op grote kavels zijn niet in zichzelf gekeerd. Het Vlaamse project De Wachter biedt door de open ruimte tussen de twee bouwdelen een ruim uitzicht op het achterliggende landschap, de beemden. In het project Puttenberg zijn tussen de grondgebonden woningen een paar doorsteken gemaakt. Deze ruimte is ook voor dorpsbewoners te gebruiken. De hagen die de privétuinen omzomen geven een groene maar duidelijke grens weer.

Compacte kavels in een landschappelijke setting laten kavelmaten zien van circa 2.500 vierkante meter, zowel in breedte als diepte te variëren van circa 45 tot 50 meter. Dit wordt de *solitaire tussenmaat* genoemd.



E3 Berlijn, Kaden Klingbeil



RuSc Berlijn, Zanderroth Architekten



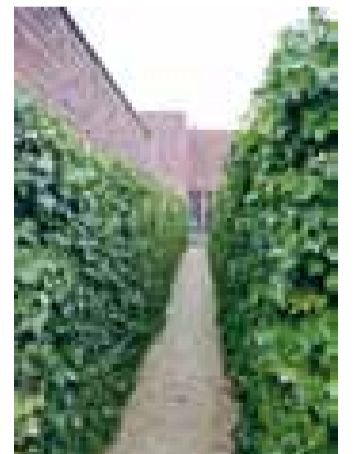
D-factory Antwerpen, B-Architecten



D-factory Antwerpen, B-Architecten



Puttenberg Begijnendijk, BOB361



Puttenberg Begijnendijk, BOB361

## Collectiviteit

Het idee van (gedwongen) collectiviteit – bekend van de jaren 70 woongroepen, zoals treffend verbeeld in de speelfilm *Tillsammans/Together* (2000) van de Zweedse regisseur Lukas Moodysson – komt bijna niet voor in de onderzochte projecten. Wel wordt pragmatisme moeiteloos met aspecten van collectiviteit gecombineerd. De projecten laten daarin twee richtingen zien. Enerzijds: maak alles waarvan je droomt, maar (financieel) onhaalbaar is, collectief. Bijvoorbeeld een zwembad, sauna of eigen privétuin. Anderzijds: maak bepaalde functionaliteiten die je niet in of bij je eigen woning wilt betrekken, collectief. Zoals een gasten-logeerkamer of een feestruimte. Ook de pragmatische collectieve ruimten, zoals entreehal en verkeersruimte, laten een overmaat zien waardoor er ruimte is om kinderwagens te parkeren en je fietsband te plakken.

In het project *Ten in One* is de discussie wie bovenin het woonblok mocht wonen door Roedig Schop Architecten opgelost door op het dakterras van honderd vierkante meter een miniwoning van 25 vierkante meter te maken, waarvan alle tien bewoners voor een elfde deel eigenaar zijn. Als bewoner kun je er eens per jaar 'dakovakantie' houden en je gasten perfecte dakdagen bezorgen.

Het project *Ze5* heeft eveneens een gastenverblijf, maar niet op het dak. Wel is er een sauna voor collectief gebruik. Op het dak is een gemeenschappelijke keuken en barbecue aangelegd. Het project *D-factory* heeft een gemeenschappelijk verwarmd zwembad in de binnentuin met palmen; een collectieve oase voor de bewoners.



D-factory Antwerpen, B-Architecten



Ten in One Berlijn, Roedig Schop Architecten



Ten in One Berlijn, Roedig Schop Architecten

## Overgangen

De onderzoeksprojecten laten zien dat er veel aandacht is voor vormgeving waar het privéterrein het collectieve raakt. Het dicht op elkaar bouwen en het collectieve aspect zou tot gedwongen gezelligheid en gebrek aan privacy kunnen leiden. Overgangen vanuit de collectieve ruimten naar de privéwoningen waarborgen privacy en het gemeenschappelijke gebruik.

In het project *P.NT2* is de privacybehoefte slim opgelost: door een brede vensterbank (of aanrecht) te plaatsen onder een raam wordt inkijk in de privépatio van de buurman voorkomen. Een palet aan verschillende soorten matglas voorkomt in een ander appartement inkijk van de overburen, en zorgt tegelijkertijd voor een zee van licht.

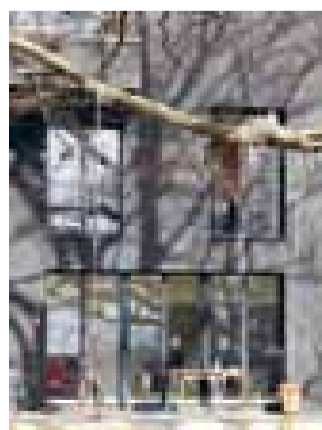
Het zwembad bij het project *D-factory* wordt omgeven door palmen en bamboe, waardoor het onderscheid tussen gemeenschappelijke en privétuin helder is.

Bij het project *Pyrex*, een voorbeeld van een *introverte tussenmaat*, maakt de sequentie van opeenvolgende hoven, patio's en overdekte ruimten de overgang van publiek naar private sfeer goed voelbaar.

Bij de *ensemble tussenmaat* zoals *De Wachter*, markeren kleine niveauverschillen de overgang naar de collectieve sfeer, zoals een kleine trap van de straat naar het bordes en een klein groen talud van privétuin naar gemeenschappelijke tuin.



Ze5 Berlijn, Zanderroth Architecten



Haus im Park Hamburg, Fusi & Ammann Architecten



P.NT2 Brussel, BOB361 architecten



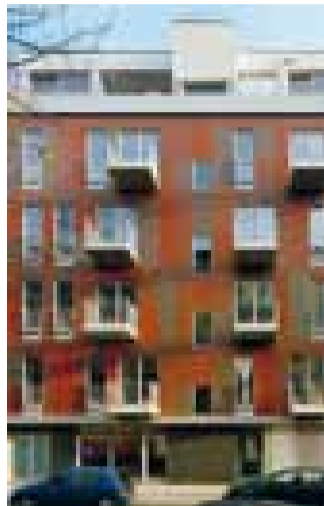
E3 Berlijn, Kaden Klingbeil



E3 Berlijn, Kaden Klingbeil



Pyrex Brussel, Architectslab



Ten in One Berlijn,  
Roedig Schop Architecten



De Wachter Londerzeel, Kint-Philippe-Walraet architecten



E3 Berlijn, Kaden Klingbeil



E3 Berlijn, Kaden Klingbeil

### Diversiteit

De projecten laten een grote diversiteit zien in programmatische mix, plattegrondtypologie en woninggroottes. Er zijn bijna geen projecten die programmatisch voor honderd procent uit wonen bestaan. Daarmee sluiten de projecten aan op de door de VROM-raad gesignaleerde vraag naar gemengde projecten waarin wonen, werken, zorg en recreëren zijn gemengd. In het project E3 in Berlijn is het architectenbureau zelf op de begane grond gevestigd. In P.NT2 zit naast een architectenbureau ook een winkel. Bij Baufeld 10 bevinden zich op de begane grond naast een restaurant ook enkele kleine winkelruimten die zijn verbonden met de maisonnettes.

Dit soort projecten biedt een typologische diversiteit: ruimte aan gezinnen in de stad, naast ruimte voor de single die niet meer dan 35 vierkante meter kan of wil betalen. Variatie in woninggrootte komt in huur- en koopprojecten voor. Binnen projecten kunnen de oppervlaktes breed uiteen liggen. In het project Baufeld 10 varieert de woninggrootte tussen 91 en 243 vierkante meter; bij P.NT2 varieert deze tussen de 40 en 356 vierkante meter. Bij E3 ontstaat door het bouwsysteem van dragende gevels en centraal gepositioneerde schachten een vrij indeelbare plattegrond.

Opvallend is de projectgrootte van 6/7 woningen of het dubbele daarvan: 12/14 woningen. De projecten tonen als een 'groot huis'; een maat die je in Nederland niet veel ziet.

De Duitse woningen zijn met een of twee portieken ontsloten. De Belgische projecten zijn eerder grondgebonden, ook in de binnenhoven. Projectgroottes van 20/24 woningen zijn voornamelijk te zien in hogere dichtheden. Daarbij ligt de bovengrens van een collectieve ontwikkeling op 50 woningen.

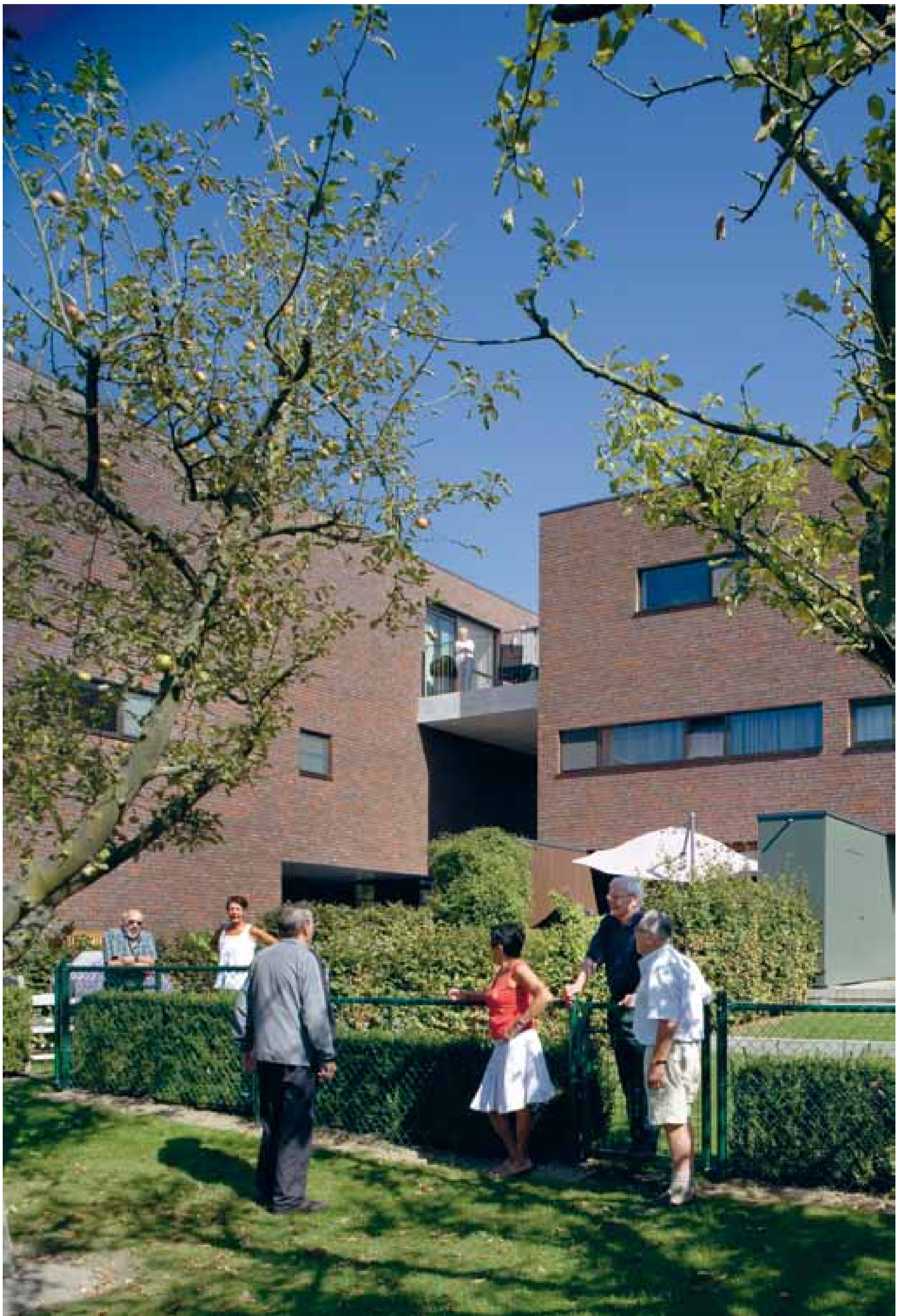
Voor het parkeren wordt bij tussenmaatprojecten ook pragmatisch gekozen. Bij het ene project ontstaat gebouwd parkeren vanuit een wens van de toekomstige bewoners; bij een ander project worden geen parkeerfaciliteiten gerealiseerd. Dat laatste kan in Berlijn, omdat geen verplichte gebouwde parkeereis geldt.

### Balans

De processchema's laten het zien; er is geen dominante partij die alles beslist en alles uitvoert. Dat mag misschien minder efficiënt lijken, maar uiteindelijk zijn er projecten gerealiseerd waarin een balans is gevonden tussen particuliere, collectieve en publieke belangen. Daarnaast is een evenwicht gevonden tussen een goede plattegrond, aantrekkelijke architectuur en inpassing in de omgeving tegen een redelijk bouwbudget. Wie denkt dat in de Nederlandse poldercultuur altijd een dominante partij nodig is om het uiteindelijke resultaat voldoende kwaliteit en eenheid te geven, krijgt met deze voorbeeldprojecten zicht op succesvolle alternatieven. De projecten laten zien dat met andere vormen van opdrachtgeverschap kwaliteit wel degelijk mogelijk is. Kwaliteiten die relatief generiek zijn zoals goede lichtinval, hoge verdiepingshoogten, royale buitenruimten, een entreehal waar je ook een kinderwagen of scootmobiel kunt parkeren, ruimtelijkheid, privacygevoelig ontwerp en goede vormgeving. Kwaliteiten die door iedereen worden gewaardeerd, niet alleen door architecten of opdrachtgevers.



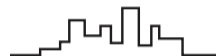
De Wachter Londerzeel, Kint-Philippe-Walraet architecten



De Wachter Londerzeel, Kint-Philippe-Walraet architecten

# Drie projecten onderzocht

## Pyrex, Brussel (BE) Architectonische droomlofts in kruip-door-sluip-door-hof



Een voormalige opslagplaats van Pyrexschalen in Brussel is door het architectenbureau Architectslab omgevormd tot een woonwerkpand. De formele ingang aan de Ulensstraat geeft toegang tot een semi-openbaar binnenplein dat het architectenbureau ontsluit. Na deze ruimte volgt een tweede ruimte van waaruit de woningen bereikbaar zijn. Achter deze ruimte is de gemeenschappelijke zwembijver, een dakterras met buitenkeuken en de parkeergarage gelegen. Door middel van kleur (grijs, zwart) worden de verschillende bouwdelen architectonisch aan elkaar gekoppeld en hun bijzondere positie benadrukt. Dit laatste is onder andere het geval bij de luchtschacht waarop alle woningen uitkijken. De gevel bestaat hier uit houten louveluiken die de behoefte aan privacy uitstekend met goede lichtinval combineren.

### Regie

Door zoveel mogelijk in eigen ontwerp en beheer te houden – een van de architecten heeft een vastgoedopleiding gevolgd – kent het project een sterk architectonisch karakter. De schaal maakt het mogelijk om de architectonische teugels strak te houden. Dat levert serene architectuur op, die sober maar niet arm is. Van tevoren hebben de architecten duidelijk gesteld dat de buitenkant van het complex door de architectuur wordt bepaald en de binnenkant van de woningen aan de bewoners wordt overgelaten. Er is overwogen samen met het collectief te ontwerpen, maar om geen compromissen wat betreft architectuur te hoeven sluiten en geen grote ontwikkelrisico's te lopen, hebben de architecten bewust de regie en risico's op zich genomen. De winst die een ontwikkelaar (promotor) zou maken is in de gemeenschappelijke vierkante meters en zorgvuldige afwerking geïnvesteerd. Daarmee is het complex een driedimensionaal portfolio van het architectenbureau geworden.

### Gebruik

De architecten zijn zelf in het complex gaan wonen; dit heeft het positieve vertrouwen van kopers gewekt. De kleinschaligheid van het complex maakt dat er samen en toch apart gewoond kan worden. Ondanks – of dankzij – de dichtheid zijn de loftwoningen uitstekend georiënteerd met voldoende privacy. Er is een parel in de buurt ontstaan, die vanaf de straat nauwelijks te zien is. Overduidelijk is het budget niet alleen in de woningen, maar ook in de gemeenschappelijke ruimte geïnvesteerd. Dat maakt het complex compleet en prettig leefbaar.

## De Wachter, Londerzeel (BE) Landschappelijk wonen in meervoud



Toen de eigenaar van een kavel in Londerzeel vanwege zijn hoge leeftijd op zoek ging naar een andere woning, vond hij een lege kavel naast zijn huidige woning. De combinatie van beide kavels bood de mogelijkheid een project te starten met diverse woningen waaronder een aangepaste woning voor zichzelf. Het plan is onder invloed van de zoon van de eigenaar kwalitatief verbeterd. Dit idee paste echter niet in het verkavelingsplan van de gemeente Londerzeel. Dat liet alleen individuele woningen toe. De stedenbouwkundige van de gemeente wist uiteindelijk de Schepen (wethouder) te overtuigen. Dankzij samenwerking met de provincie was realisatie mogelijk. Deze partijen hadden er vertrouwen in dat het gekozen architectenbureau integer was en zou zorgen voor kwaliteit. De gemeente heeft meegedacht en gewerkt aan spitsvondige trucs om aan de voorschriften te voldoen. Parkeren onder het gebouw is opgelegd door de gemeente. De architect heeft ervoor gezorgd dat er geen grote privétuinen kwamen maar juist ruimte voor een gemeenschappelijke tuin.

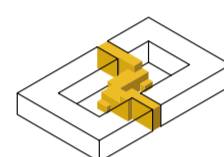
### Gemeenschappelijk

Bewust is ingezet op woningen die voor verschillende groepen aantrekkelijk zijn en ruimte bieden aan het samenleven van meerdere generaties. Dat is terug te zien in het ontwerp. Dat is een intelligente ruimtelijke schakeling van vier grondgebonden woningen, twee maisonnettes en een penthouse tot één kubistisch volume, waarbij een doorkijk naar het achterliggende landschap vanaf de straat mogelijk is. De parkeergarage is half ingegraven, waardoor de woningen iets boven het maaiveld worden uitgetild. Dat levert ruimte voor kelders en meer privacy op. De tuin achter het complex is deels eigendom van de begane grondwoningen, deels gemeenschappelijk. De ontsluiting is via een lift en een trap georganiseerd. Uitgangspunt was geen 'privé lotjes', voortuinen en gangen te maken, maar zorgvuldig vormgegeven overgangen tussen collectief en privé. Het opsplitsen van het gebouw in twee volumes zorgt voor kleinschaligheid: een maat die terug te vinden is in de omgeving. De gemeenschappelijke tuin verzacht het karakter van het gebouw als optelling van eenheden. Behalve een tuin delen de bewoners ook een fietsenstalling en een timmerwerkplaats in de kelder naast de parkeerplaatsen.

### Gebruik

Ondanks de ongebruikelijke schaalgrootte van het project is er van omwonenden geen weerstand tegen de bouw gekomen. Iedereen ziet dat hier zorgvuldig ontworpen is. De subtiele overgangen tussen privé, semiprivé en openbaar worden door de bewoners gewaardeerd. Zeker omdat de dichtheid in combinatie met aandacht voor de plint veel groen heeft opgeleverd. Of zoals een bewoner treffend zei: 'Ik woon in het groen, maar kan te voet naar de bakker en de kerk.'

## Ze5, Berlijn (D) Big yard; stadstuin voor gezinnen als reparatietussenmaat



Bureau Zanderroth is gespecialiseerd in het vinden van lege kavels in Berlijn waarvoor zij een ruimtelijk concept maken. Vervolgens worden de bewoners bij het concept gezocht; zo ook voor de Zelterstrasse. Op een stedenbouwkundig lastige locatie met een 100 meter lange en 22 meter hoge brandmuur heeft tot inventieve oplossingen geleid, die vervolgens resulteerden in opvallende typologieën. Zanderroth is met de locatie aan de slag gegaan en heeft medestanders gevonden om de locatie te ontwikkelen. Vanaf het begin zijn duidelijke afspraken gemaakt over het proces. Er is vooraf vastgesteld dat de gevel en hoofdstructuur door de architect wordt ontworpen en dat veel individuele keuzes mogelijk zijn. Twaalf maanden waren nodig voor een bouwvergunning. Het vermarkten en zoeken naar potentiële kopers lukte in vijftien maanden. De eerste 45 procent van de investering (grond- plus bouwkosten) is uit eigen kapitaal van de deelnemers betaald. De grond (kosten 400 euro per vierkante meter) is gekocht toen de vergunning en voldoende deelnemers binnen waren gehaald.

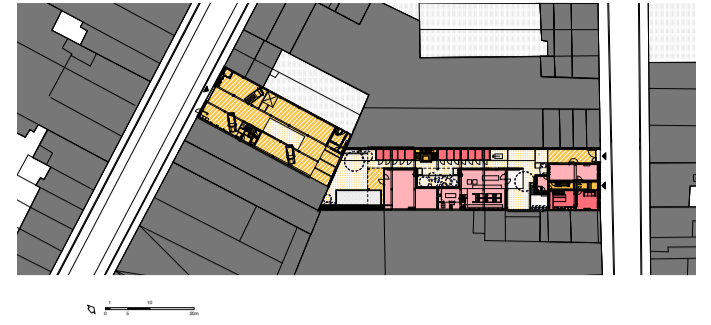
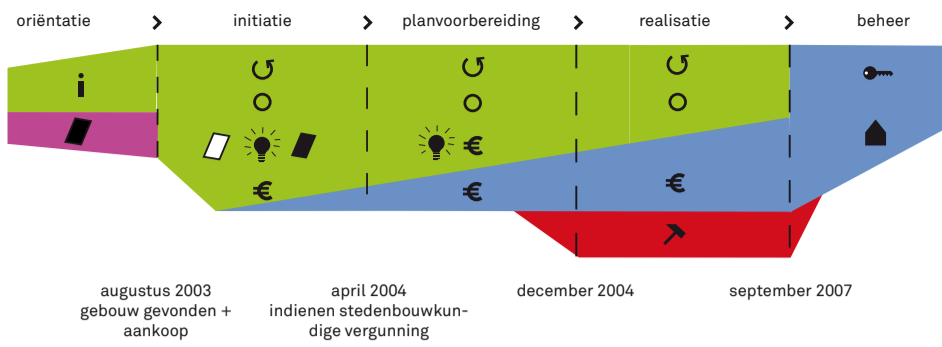
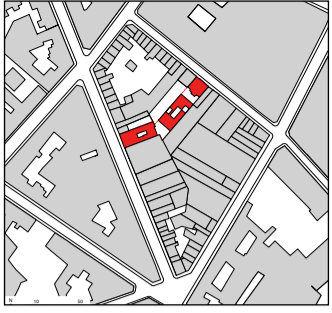
### Typologische mix

Aan de Zelterstrasse zijn extreem smalle woningtypes van 3,65 meter breed ontworpen, die hun kwaliteit uit de interne ruimtelijkheid en drie buitenruimtes halen. Tegen de brandwand liggen split-levelwoningen die eenzijdig op de gemeenschappelijke tuin zijn georiënteerd. Daarboven liggen tweelaagse penthouses met een patio. Het blok presenteert zich aan de straat als een aaneenschakeling van individuele woonhuizen in een eenvormige architectuur, maar de woningen worden ontsloten via de in het blok gelegen gemeenschappelijke tuin. De overgangen tussen de privégedeeltes van de begane grondwoningen en het gemeenschappelijke gedeelte zijn vloeiend. Naast de woningen is er een gastenwoning, een sauna en een dakterras met een barbecueplaats en zomerkeuken. In dit project is het gelukt om met een lastige uitgangspositie een hoge woonkwaliteit te verkrijgen. De typologische mix biedt veel privacy: noodzakelijk vanwege de hoge dichtheid.

### Gebruik

Met chirurgische precisie zijn de nadelen van de locatie omgezet in voordelen. Dat levert externe (binnentuin) en interne (ruimtelijkheid) kwaliteit op die hier anders niet zou zijn geweest. De kwaliteit van de binnentuin heeft voornamelijk jonge ouders als bewoners getrokken. De tuin biedt een veilige speelplek voor jonge kinderen in de stad. Er is een minioase in de stad ontstaan, waarmee een suburbane woonkwaliteit als groen in een hoogstedelijk gebied is geïntroduceerd. De omsloten binnentuin wordt dagelijks intensief gebruikt.

## Pyrex



**adres**  
Ulensstraat 86

**plaats**  
Brussel

**opdrachtgever**  
Depots N.V.

**architect**  
Architectslab

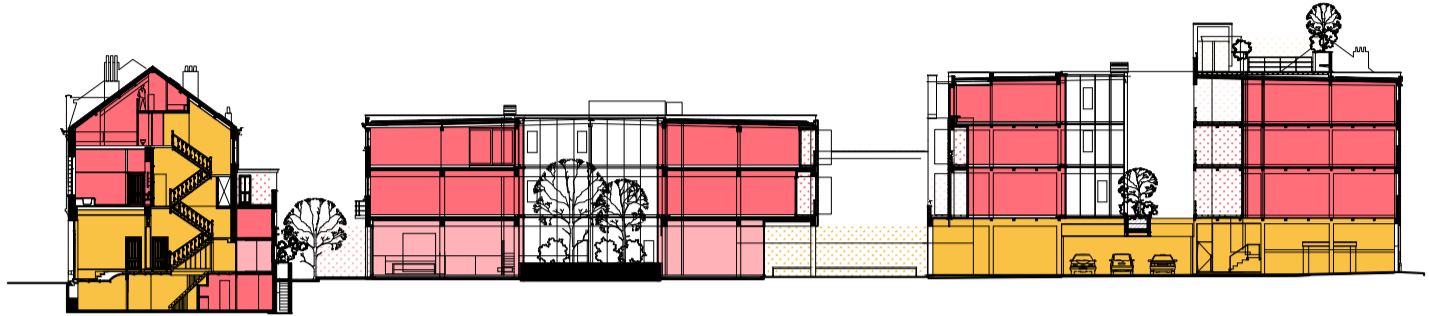
**gerealiseerd**  
2008

**aantal woningen**  
13 (136-190m<sup>2</sup> bvo)

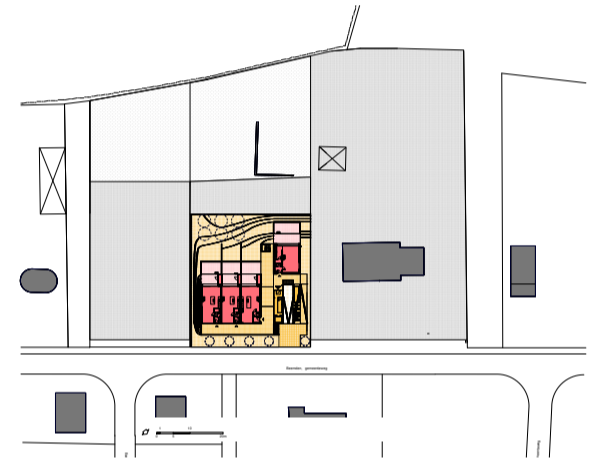
**kavel totaal**  
1272 m<sup>2</sup>

**footprint bouwblok lxb**  
862 m<sup>2</sup>

(zie ook de foto's op p. 2, 6 en 7)



## De Wachter



**adres**  
Beemden 13

**plaats**  
Londerzeel

**opdrachtgever**  
dhr. de Wachter

**architect**  
Kint-Philippe-Walraet

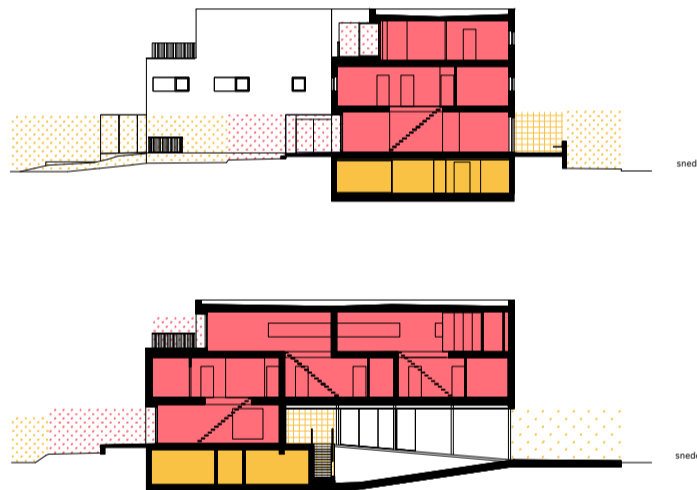
**gerealiseerd**  
2009

**aantal woningen**  
7 (116-192 m<sup>2</sup> bvo)

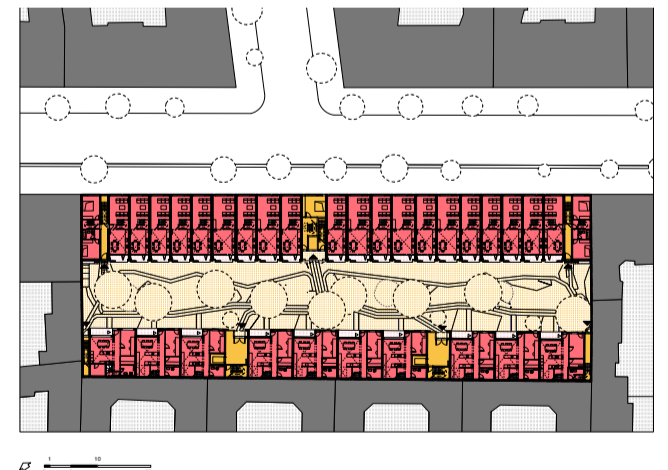
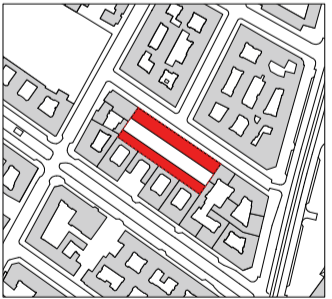
**kavel totaal**  
1440 m<sup>2</sup>

**footprint bouwblok lxb**  
243 m<sup>2</sup>

(zie ook de foto's op p. 12, 13 en 18)



## Ze5



**adres**  
Zelterstrasse 5 - 11

**plaats**  
Berlijn

**opdrachtgever**  
Smart Homing GbR

**architect**  
Zanderroth Architekten

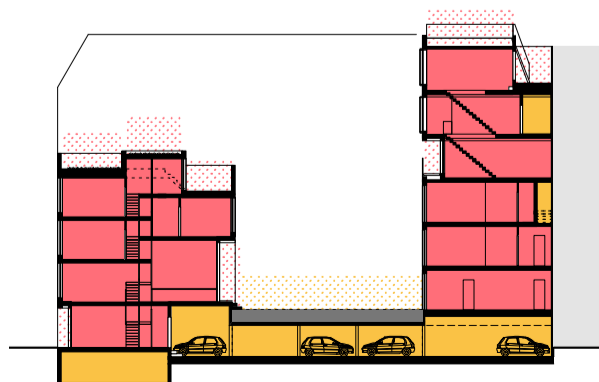
**gerealiseerd**  
2010

**aantal woningen**  
45 (94-250 m<sup>2</sup> bvo)

**kavel totaal**  
3340 m<sup>2</sup>

**footprint bebouwing**  
2094 m<sup>2</sup>

(zie ook de foto's op p. 1, 16 en 17)





Ze5 Berlijn, Zanderroth Architekten





Ze5 Berlijn, Zanderroth Architekten



De Wachter Londerzeel, Kint-Philippe-Walraet architecten



De Wachter Londerzeel, Kint-Philippe-Walraet architecten

# Kansen en aanbevelingen voor de tussenmaat in Nederland

**Wat zijn de kansen voor de toepassing van de tussenmaat in Nederland? Per procestrekker worden kansen genoemd en aanbevelingen gedaan. Voor gemeentes is uitgegaan van een faciliterende in plaats van trekkende rol.**

## 1 Aanbevelingen voor architecten

**Benader het begrip collectiviteit breed** • De vastgeroeste traditie in Nederland om onaantrekkelijke collectieve ruimtes te maken of juist met ideologie beladen collectieve ruimtes te creëren kan worden doorbroken. Dit onderzoek heeft aangetoond dat goed ontworpen collectieve ruimtes zonder dogmatisme een ruimtelijke, kwalitatieve en financiële meerwaarde hebben, waarbij de privacy wordt gewaarborgd. Het ontwerpen van goede collectieve ruimtes laat de potentie van deze ruimtes goed zien.

**Grijp de kans het vakgebied te ontwikkelen en verbreden**

• Disciplines die in het verleden tot het vak van de architect werden gerekend, moeten opnieuw door de beroepsgroep worden omarmd. Denk aan grotere kennis van de uitvoering en kostenbewustzijn. Bij kleinschalige projecten kan de projectontwikkeling en het projectmanagement dan door architecten zelf worden gedaan. Aspecten uit de makelaardij, zoals het vinden van klanten en het kennen van hun woonwensen, zijn erg bruikbaar in de initiatieffase. Het toe-eigenen en toepassen van deze kennis kan tot interessante, vernieuwende en gewilde woningtypen leiden. Dit is een pleidooi voor een gerichte verbreding van het vak. Voor de ontbrekende kennis kunnen slimme vormen van samenwerking worden gezocht.

Bij de introductie van de kleinschalige maat en interactie met de bewoners zijn de communicatieve vaardigheden van de architect van groot belang. De architect kan private, collectieve en publieke belangen goed afwegen, maar dient dit helder en duidelijk over te brengen. Goed en kritisch luisteren en helder vertalen is een voorwaarde voor het slagen van dit soort projecten. Zich beter bekwalen in deze competenties kan voor veel architecten de markt verbreden en vergroten.

**Zoek nieuwe coalities en nieuw ondernemerschap** • Nieuwe coalities zijn noodzakelijk om bestaande vastgelopen denkpatronen, businesscases en verdienmodellen te doorbreken. Architecten die dat willen kunnen zich verdiepen in het samen of in nieuwe coalities ontwikkelen van tussenmaatprojecten. Juist architecten kunnen daarin een rol spelen, als ruimtelijkheid en ruimtelijke kwaliteit als stuurmiddel worden ingezet. Zij kunnen de verbinding leggen tussen de verschillende betrokkenen in een bouwproces, de ruimtelijke vormgeving en de uitvoering. Vanwege deze kennis weten ze beter dan wie ook op welk punt een schakel niet werkt of hoe op een andere wijze beter kan worden samengewerkt. Soms door samenwerking met een aannemer, soms door het vroegtijdig aangaan van coalities. Zoek ook buiten de gebaande paden. Bestaand industrieel erfgoed of monumenten bieden kansen om tussenmaatprogramma te realiseren, omdat de schaal van deze gebouwen aansluit bij de korrelgrootte van de tussenmaat.

**Zoek de winnende match tussen plek en groep** • De tussenmaat gedijt alleen op de juiste plek met de juiste groep; het is geen top-downconcept dat generiek overal toepasbaar is. Architecten kunnen als intermediair fungeren tussen geschikte kavels en groepen. Zij kunnen kansen en mogelijkheden verbeelden die de groep zou willen realiseren. Andersom kunnen architecten de kansen en mogelijkheden van locaties goed verbeelden.

## 2 Aanbevelingen voor intermediairs

**Kijk verder dan kostenbeheersing** • Veel intermediairs hebben zich gespecialiseerd in het beheersen van de kosten bij CPO-projecten. Trek dit breder; kijk ook naar kwaliteiten en hoe deze (kostenbewust) te realiseren.

**Verbreed het traditionele CPO-proces** • In Nederland lijken er maar weinig smaken te bestaan als het om ontwikkelen gaat.

Dat kan breder. Professionaliseer voortdurend het opdrachtgeverschap en verbreed het begrip collectief in CPO; biedt een palet aan verschillende processen aan. Zo heeft iedere bewoner niet alleen zijn eigen woonwensen, maar ook zijn ontwikkelwensen. Niet iedere bewoner wil bijvoorbeeld evenveel privétijd in het ontwikkelen van zijn woning steken.

## 3 Aanbeveling voor het collectief

**Zorg voor bouwgrond of een kavel** • Op een kavel kunnen ideeën geconcretiseerd worden. Indien dat niet zo is, bestaat de kans dat de plannen uiteindelijk klaar zijn voordat een geschikt kavel voor handen is. Dat levert uiteindelijk veel frustratie op. Een groep heeft drie essentiële onderdelen nodig om tot zijn recht te kunnen komen: een stuk grond, een architect en een visie. Zonder een van de drie blijft het droomhuis een droom.

## 4 Aanbevelingen voor de ondernemer/ontwikkelaar/corporaties

**Winstoptimalisatie vervangt winstmaximalisatie** • Winst maken is onontbeerlijk. Maar optimalisatie in plaats van maximalisatie biedt meer ruimte voor kwaliteit, die zich op de lange termijn terugbetaalt. De markt is onderverdeeld in nichemarkten en die vragen om kwaliteit. Wie zich in deze kwaliteit specialiseert kan wel degelijk winst maken.

**Nichemarkten** • Dé woningmarkt bestaat niet meer, er zijn vele nichemarkten. Zoek ze op en specialiseer je tot in de haarvaten op de niche. Vertrouw niet te veel op voorbeelden uit het verleden en blijf visionair doch pragmatisch.

**Generieke kwaliteiten naar voren** • Breng als opdrachtgever generieke kwaliteiten naar voren, die voor iedereen prettig zijn zoals veel daglicht, goede bergruimte, royale entrees en hoogwaardige afwerking.

**Kleine schaal als toekomstmodel** • De grote schaal en snelle slagen zijn voorbij. De kleine schaal heeft de toekomst. Probeer binnen die kleine schaal de schaalvoordelen van de grote schaal te ontwikkelen. Zoek naar de balans tussen kostenbeheersing van de grote schaal en de woon- en leefkwaliteit van de kleine schaal.

## 5 Aanbevelingen voor de (lokale) overheid in faciliterende rol

De overheid heeft een belangrijke rol bij het vergroten van de mogelijkheden voor de tussenmaat. Maar; allereerst dient de overheid zich de vraag te stellen voor welk probleem de tussenmaat de oplossing zou kunnen zijn. De term 'faciliterende overheid' is in zwang, maar een duidelijke invulling heeft deze term niet. Faciliteren is niet achteroverhangen, maar actief de juiste condities scheppen.

De overheid heeft een actieve taak als het gaat om het mogelijk maken van andere ontwikkelvormen.

**Zie de kansen in de range aan procesvormen** • In Nederland lijken slechts drie procesvormen te bestaan: traditionele projectontwikkeling, particulier opdrachtgeverschap en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Laatstgenoemde vorm wordt momenteel in vakkringen en door bestuurders bejubeld, onder meer als wapen in de woningbouwcrisis, maar niet iedereen is in de gelegenheid zo'n tijdrovend proces aan te gaan. Er zijn echter veel meer partijen die willen bouwen, mits de overheid daar letterlijk en figuurlijk meer ruimte aan zou bieden. Dat betekent dat het planning- en begeleidingsproces vanuit de overheid zich zal moeten gaan richten op andere dan de traditionele grote partijen. Bijvoorbeeld door de selectie- en gronduitgifteprocessen voor deze groepen toegankelijker te maken. En door voor een duidelijke, transparante en toegankelijke kavelmarkt te zorgen.

**Zorg voor de goede kavelgrootte en parcellering** • Een variatie aan kavelgroottes in ruimtelijke plannen komt tegemoet aan de verschillende vormen van (particulier) opdrachtgever-

schap. De kavelgrootte en parcellering van nieuwbouwgebieden is de sleutel tot meer ruimte voor de tussenmaat. Zorg voor een goede maatvoering van de verkaveling, bijvoorbeeld door een minimumkavel vast te stellen die uit te bouwen is op – of te koppelen is met – naastgelegen kavels. Koppel kavelmaten aan betaalbaarheid.

**Zorg voor basiskwaliteit** • Als de juiste parcellering is gevonden, zullen ook de overige stedenbouwkundige voorwaarden voldoende ruimte moeten bieden voor innovatie. Maak een ruimtelijk kwaliteitsplan waarin de kwaliteit van de overgangen openbaar naar privé zijn gewaarborgd. Met een ruimtelijk kwaliteitsplan wordt niet een nieuwe planvorm of een extra regielaag bedoeld. Het gaat om het zoeken naar een manier om met de bestaande instrumenten – stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan – meer recht te doen aan ruimtelijke kwaliteiten die voortvloeien uit het gebruik van de woning en haar directe omgeving.

**Voorkomen in plaats van regelen** • Erken dat kwaliteit niet is aan te sturen met regels. Regels zijn niet verkeerd, maar gebruik ze om het gesprek scherp te voeren en dat wat echt ongewenst is vast te leggen. Gebruik regels niet om heimelijk richting een eindbeeld te sturen, want dan denk je voor anderen en juist die anderen moeten het doen. Maak bestemmingsplannen zo dat er fysiek en juridisch voldoende ruimte in zit.

En verleen medewerking aan onderbouwingen bij procedures. **Laat initiatieven niet stuklopen** • Veel initiatiefnemers moeten langs een waaier aan gemeentelijke loketten voordat zij toestemming krijgen om de plannen daadwerkelijk uit te gaan voeren. Dat zou je kunnen zien als een "survival of the fittest". Alleen echt serieuze initiatieven komen voorbij deze drempel. Een bevredigender aanpak is om aan initiatiefnemers in een vroeg stadium duidelijk te maken welke informatie nodig is om een initiatief te kunnen beoordelen. Zorg er vervolgens voor dat een aanvraag maar op een plek ingediend hoeft te worden en dat eventuele spanningen tussen beleidsvelden intern opgelost worden. Ook in Duitsland en België liepen initiatiefnemers tegen vergelijkbare situaties op. Dit hoeft echter voor de Nederlandse situatie met haar rijke planningstraditie geen excuus te zijn om geen verbeteringen door te voeren.

### Tot slot

De tussenmaat-voorbeeldprojecten beantwoorden huidige en toekomstige woonwensen. Ze tonen aan dat krachtige architectuur met voldoende aandacht voor individuele en collectieve wensen tegemoet komt aan de groeiende behoefte aan collectiviteit en wonen met gelijkgestemden. Ze bieden ruimte aan mengvormen van wonen, werken en recreëren op kleine schaal. Tussenmaatprojecten versterken de diversiteit van het stedelijk weefsel en zijn een verrijking voor dorpen. Zij geven invulling aan de behoefte om meer zelf te kunnen meebestemmen, mee-ontwerpen en vooral meebeslissen.

De gepresenteerde voorbeelden uit België en Duitsland dienen als inspiratiebron om de weg voor de tussenmaat in Nederland vrij te maken.

Postbus 29066  
3001 GB Rotterdam

t (010) 436 16 00  
f (010) 436 06 39

www.architectuurfonds.nl

Tekst  
**Vincent Kompier**  
**Marije Raap**  
**Annet Ritsema**  
**Nynke Jutten**

Redactie  
**Annet Ritsema**

Eindredactie  
**Anneloes van der Leun**

Vormgeving  
**Manifesta, Rotterdam**

Drukwerk  
**GTV Oosterhout**

Niets van deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke toestemming van de makers worden gereproduceerd.

Niet alle rechthebbenden van de gebruikte illustraties konden worden achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met het Stimuleringsfonds voor Architectuur.

Uitgave van het Stimuleringsfonds voor Architectuur, december 2012

#### Onderzoeksteam

Het onderzoek Ruimte voor de Tussenmaat is uitgevoerd door Annet Ritsema, Nynke Jutten, Marije Raap en Vincent Kompier.

www.bureauaitsema.nl  
www.vincentkompier.de

#### Fotografie

Alle fotografie door Janine Schrijver, behalve Kaden Klingbeil p. 9 (lb), p. 11 (b en o); Andrea Kroth p. 9 (rb); Jan Kempnaers p. 9 (m), p. 10 (b); Annet Ritsema p. 9 (rm), p. 9 (lo en ro) p. 10 (lo en ro); Roedig Schop p. 10 (m), p. 11 (rm); Architectslab p. 11 (lm)

Janine Schrijver is fotograaf. Voor verschillende publicaties maakte zij een foto-essay, onder andere voor *OFF-TIME, Fotografische Positionen zur Freizeit- und Eventkultur*, Heidelberg 2009 bij een fototentoonstelling in Saarländermuseum Saarbrücken in Duitsland; *De bestaande stad als uitdaging, de methode Van Schagen*, Haarlem 2009 en *Pret. Leisure en landschap*, Rotterdam 2002 van Tracy Metz. Haar werk was te zien in FOAM Amsterdam, Rijksmuseum en TENT Rotterdam. Momenteel werkt ze aan serie over stadsparken.  
www.janineschrijver.nl

#### Met speciale dank aan

Alle bewoners en architecten van de drie gefotografeerde onderzoeksprojecten: Pyrex in Brussel (Architectslab); De Wachter in Londerzeel (Kint-Philippe-Walraet architecten); en Ze5 in Berlijn (Zanderroth Architecten).

#### Financiële ondersteuning

Stimuleringsfonds voor Architectuur

**Geef u nu op voor een gratis abonnement op Lay-out, krant voor ontwerp onderzoek. Mail uw naam en adresgegevens naar [sfa@architectuurfonds.nl](mailto:sfa@architectuurfonds.nl) Alle nummers zijn te downloaden via [www.architectuurfonds.nl](http://www.architectuurfonds.nl)**

#### Ontwerp onderzoek

Het Stimuleringsfonds voor Architectuur werkt aan het verstevigen van de onderzoekscultuur, waarbij een samenwerking tussen theorie en praktijk wenselijk is. Het bevorderen van innovatief ruimtelijk onderzoek en het versterken van de positie van het ontwerp zijn prioriteiten in het beleid. Het fonds ondersteunt daarom ontwerp onderzoek met de deelregeling Onderzoek en ontwerp en met de Open Oproep voor ontwerp onderzoek, waarvan er jaarlijks twee worden uitgeschreven. Om de resultaten van ontwerp onderzoek onder een breed publiek te verspreiden is de krant Lay-out ontwikkeld. Ook organiseren we incidenteel bijeenkomsten en expertmeetings om de resultaten van gesubsidieerd onderzoek zo goed mogelijk bekend te maken onder relevante doelgroepen.

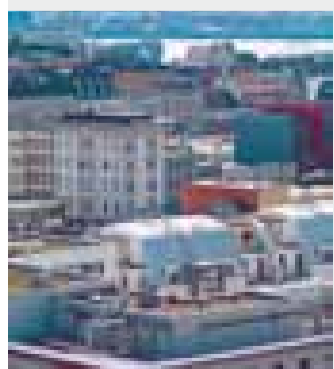


#### Het fonds subsidieert ontwerp onderzoek Enkele voorbeelden zijn:

##### Small Urbanism

In Small Urbanism onderzoekt MUST Stedebouw welke effectieve invulling het begrip 'particulier initiatief' kan krijgen in kleinschalige opgaven in de bestaande stad in Nederland. Alhoewel in Nederland het particulier initiatief nog een marginale rol speelt in stedenbouw, zijn in vele andere landen succesvol stukken stad gemaakt door het particuliere initiatief. In Small Urbanism neemt MUST daarom in Hamburg, Malmö, Birmingham en Porto kleinschalige stedenbouwkundige ontwikkelingen waarbij het particulier initiatief een duidelijke rol vervulde onder de loep. Ook wordt gekeken welke rol de stedenbouwkundige kan pakken binnen deze kleinschalige stedenbouwkundige opgave in Nederland.

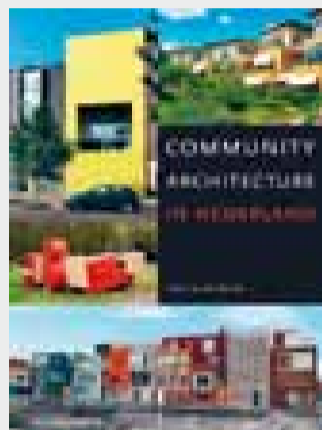
De Nederlandse stedenbouw floreert in tijden van hoogconjunctuur en grote woningvraag. Slaat er een financiële crisis toe, dan staat het vak juist ter discussie. Ook in deze tijd van crisis ligt het stedenbouwkundig discipline weer onder de loep. Grote stedelijke uitbreidingen en grootschalige binnenstedelijke herstructurerings zijn bovendien geannuleerd of worden uitgesteld. Daartegenover staat wel dat de bestaande stad als opgave weer wordt gewaardeerd en dat er voor de ontwikkeling van kleinschalige projecten vaker beroep wordt gedaan op minder traditionele partijen. Het 'particulier initiatief' komt in deze ontwikkelingen steeds vaker ter sprake, maar helaas vaak zonder concrete invulling of onderbouwing. Daarom zocht MUST Stedebouw wat



een effectieve invulling van particulier initiatief binnen kleinschalige stedenbouw zou kunnen zijn.

Welke partijen of personen kunnen het beste invulling geven aan particulier initiatief? Hebben deze partijen eigenlijk wel ontwikkelend vermogen? En als het particulier initiatief zo belangrijk wordt, welke rol spelen publieke partijen dan nog binnen deze kleinschalige initiatieven? Welk stedenbouwkundig instrumentarium kan deze kleinschalige opgaven geleid door het particulier initiatief een meerwaarde bieden? Ook onderzoekt MUST of er ruimtelijke kwaliteiten zijn die bij een kleinere ontwikkelingsschaal juist wel of niet meer worden gerealiseerd. Small Urbanism onderzoekt daarom vier buitenlandse steden die op verschillende manieren een ruimtelijke visie en strategie voor kleinschalige stedelijke ontwikkelingen voeren. In elke stad worden enkele succesvolle projecten en specifiek de relatie tussen private ontwikkelingen en stedelijke ruimte en structuur belicht. Elk project presteert op minimaal één aspect voorbeeldig. Door de verschillende praktijken in kleinschalige stedelijke ontwikkeling te analyseren, wil MUST de juiste ingrediënten voor een betekenisvolle, kleinschalige gebiedsontwikkeling en stedenbouw op tafel krijgen. Een belangrijk verschil tussen de onderzochte projecten in de vier buitenlandse steden is de centrale actor(en) voor gebiedsontwikkeling. Deze actor is in alle steden een particuliere partij; de overheid speelt een terughoudende en vaak faciliterende rol. Zo biedt de gemeente Hamburg veel ruimte aan zogenaamde 'Baugruppen', wordt het stedenbouwkundig plan van Malmö in kleine stappen met vele partijen gerealiseerd, initiëren in Birmingham consortia (BID's) gebiedsontwikkelingen en bepalen in Porto kleinschalige, particuliere initiatieven de stedelijke ontwikkeling. De cases presenteren verschillende ontwikkelmethoden voor kleinschalige gebiedsontwikkeling. Het onderzoek leert Nederland aan de hand van deze methoden hoe kleinschalige

gebiedsontwikkeling succesvol kan worden gerealiseerd, welke rol het particulier initiatief speelt en welk (stedenbouwkundig) instrumentarium daarbij cruciaal is. Tegelijkertijd maken de buitenlandse voorbeelden ook duidelijk welke aspecten van de 'Nederlandse aanpak' nog altijd waardevol is.



##### Community Architecture

De laatste jaren krijgen bewoners een steeds grotere rol in het ontwerpproces. Projecten komen bijvoorbeeld tot stand door of met een collectief van toekomstige gebruikers; in Nederland ook wel bekend als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Naast de architect, overheid en ontwikkelaar is in het CPO een belangrijke rol voor de bewoner weggelegd. De bewoner krijgt zo een belangrijke stem in de besluitvorming over zijn eigen woon- of leefomgeving. Ontwerpbureau Remake onderzoekt in Community Architecture de verschillende invullingen van actieve bewonersparticipatie tijdens het ontwerpproces. In Community Architecture onderzoekt Remake daarom zes projecten waarin bewonersparticipatie een belangrijke rol speelt. Deze zes casestudies brengen verschillende ontwikkelvarianten aan het licht. Zo is het ADM-terrein in Amsterdam ontstaan uit een vrije collectief en La Mémé in Brussel op initiatief van een huurderscollectief. Het Wallisblok in Rotterdam is het gevolg van een economisch collectief en het Amsterdamse Vrijburcht is gerealiseerd door een buurtcollectief. Nieuw Leyden is ontstaan uit een publiek-privaat collectief en het Home-ruskwartier in Almere is tot slot tot stand gekomen als gevolg van een Stadscollectief. Het onderzoek presenteert zes interessante casestudies waarin bewonersparticipatie op verschillende manieren vorm heeft gekregen. Elk project kent weer eigen processen en ontwikkelstrategieën. Community Architecture plaatst deze casestudies in het licht van de geschiedenis van het bouwen door en met gebruikers, theorievorming op het gebied van burgerparticipatie

en bouwen en de maatschappelijke context waarin deze vorm van bouwen tot stand komt. Het onderzoek maakt op deze manier de kwaliteit en kansen van community architecture inzichtelijk.

##### Stedelijke Improvisaties

In 2010 kreeg Import Export Architecture uit Antwerpen subsidie voor het onderzoek Stedelijke improvisaties. Import Export Architecture werkt voor dit project samen met onderzoeksinstituut ArcK, Cluster Landscape en de Provinciale Hogeschool Limburg (PHL) en onderzoekt of de particuliere sector een rol kan spelen in het beheren en ontwikkelen van het gefragmenteerde stadslandschap in Nederland en België.

De onderzoekers constateren dat de Vlaamse en Nederlandse ruimtelijke ordening nota's de strijd willen aangaan met ruimtelijke fragmentatie. In deze fragmentatie schuilen echter ook kwaliteiten die juist kunnen bijdragen aan een leefbare stedelijke omgeving. Doel van dit ontwerp onderzoek is daarom te achterhalen in hoeverre improvisatie toch een rol kan spelen in het planningsproces voor een gefragmenteerd landschap. Tegelijkertijd onderzocht Import Export Architecture welke rol het particulier initiatief en de ontwerper kunnen spelen bij het creëren en beheren van een gefragmenteerd, maar kwaliteitsvol stadslandschap. Import Export Architecture onderzoekt daarom een strook in Antwerpen - van stadscentrum tot periferie - waar particulier initiatief eerder regel is dan uitzondering. Een aantal cases worden ruimtelijk en historisch geanalyseerd en de betrokken actoren zijn in kaart gebracht. Zo hebben de onderzoekers verschillende processen geïdentificeerd die de verhouding tussen particulier en overheid inzichtelijk maken. Zo worden sommige particulier initiatieven gedoogd en andere worden juist opgenomen in de bestaande kaders en 'geformaliseerd'. Volgens de onderzoekers ontstaat er als het ware een 'stedelijke improvisatie', gebaseerd op de principes van de jazz: spontane actie en reactie op een vooraf afgesproken thema of kader. In deze improvisatie beperkt de rol van de ontwerper zich tot die van initiatiefnemer of werkend voor een opdrachtgever. Net als bij jazz-improvisaties vereist deze rol een scherp bewustzijn van de structuur en opbouw van ruimtelijke transformatieprocessen, maar bovenal de wil om samen te spelen en daarvoor de eerste aanzet te durven geven.  
www.iea.be

