



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland



Handreiking Inrichting Openbare Ruimte Flexwonen

>> Duurzaam, Agrarisch, Innovatief
en Internationaal ondernemen

Inhoud

Leeswijzer	3
1 Introductie	4
2 Ontwikkelstrategie	6
3 Ontwerpelementen	9
4 Stijlen	11
5 Ruimte voor ontmoeting	22
6 Tot slot	25

Leeswijzer

Deze handreiking nodigt ontwerpers en beslissers uit om bij het ontwerp van de openbare ruimte van flexwoonprojecten aandacht te hebben voor de context van de ontwikkeling. Om dit te doen kunnen ontwerpers en beslissers zichzelf de volgende vragen stellen:

- Wat gebeurt er met de locatie na het tijdelijke gebruik? Het kan dat de locatie weer in de oorspronkelijke staat teruggebracht moet worden. Of juist dat de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en boombeplanting hergebruikt kunnen worden voor een permanente situatie.
- Welke ontwikkelstrategie wordt gevolgd? Daarbij horen deelvragen als: Is het duidelijk waar de flexwoningen naartoe verhuizen na de eerste flexperiode? En moeten de verhardingen en inrichtingselementen wel of niet meeverhuizen? Wat is de gezinssamenstelling van de toekomstige bewoners? Op basis daarvan kun je bepalen of er behoefte is aan compacte appartementen of ruimere gezinswoningen. Maar ook of er bijvoorbeeld speelplekken, moestuinen en wandelparkjes in de buurt moeten komen.
- Welk mobiliteitsprofiel is er? Afhankelijk van de doelgroep en de conceptuele visie van het project, kan dit bij een flexwoonproject verschillen van een traditioneel gebouwde wijk. Soms is het autobezit bijvoorbeeld relatief laag en/of wordt fietsen en het gebruik van openbaar vervoer gestimuleerd. Dan is een autoluw gebied het gevolg, wat ook investerings- en exploitatievoordelen kan opleveren.

Al deze vragen en thema's hebben invloed op de keuzes voor materialen, inrichtingselementen en beplanting binnen een flexwoonproject. De keuzemogelijkheden zijn in deze handreiking per rubriek beschreven en uitgewerkt in vier stijlen, 'brillen', waardoor naar de openbare ruimte gekeken kan worden.

Hoofdstuk 1 Introductie

Dit hoofdstuk gaat in op de actualiteit van flexwoonprojecten en het doel van deze handreiking.

Hoofdstuk 2 Ontwikkelstrategie

Dit hoofdstuk presenteert twee kaderstellende ontwikkelstrategieën: de 'vrije veld situatie' en de 'toekomstgerichte situatie'. Beide strategieën hebben een ander perspectief op de tijdelijke aard van flexwoonprojecten.

Hoofdstuk 3 Ontwerpelementen

Dit hoofdstuk benoemt de elementen waarmee de openbare ruimte vormgegeven wordt. Ook beschrijft het de wegingsfactoren voor de toetsing van deze elementen. Deze wegingsfactoren worden gebruikt in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 4 Stijlen

Dit hoofdstuk vat de vier uiteenlopende manieren, zogenaamde 'brillen', om naar de invulling van de openbare ruimte te kijken samen. Materialen en elementen worden beoordeeld op de in hoofdstuk 2 benoemde criteria.

Hoofdstuk 5 Ruimte voor ontmoeting

Dit hoofdstuk biedt aanvullende ontwerpsuggesties voor flexwoonprojecten.

Hoofdstuk 6 Tot slot

Dit hoofdstuk telt de informatie uit de vorige hoofdstukken op en op basis daarvan volgen aanbevelingen.

1 Introductie

Flexwonen is een relatief nieuw en innovatief concept. Het gaat om (hoogwaardige) verplaatsbare woningen op een, in eerste instantie, tijdelijke locatie. Flexwonen biedt een oplossing voor het vergroten van de woningvoorraad. Het vult de reguliere nieuwbouw aan en kan snel gerealiseerd worden in vergelijking met traditionele bouw. Hoewel de woningen fabrieksmatig worden geproduceerd en er vaak een vast ontwerp is, is het nog vaak de vraag hoe hierbij passende, tijdelijke openbare ruimtes ontworpen kunnen worden.

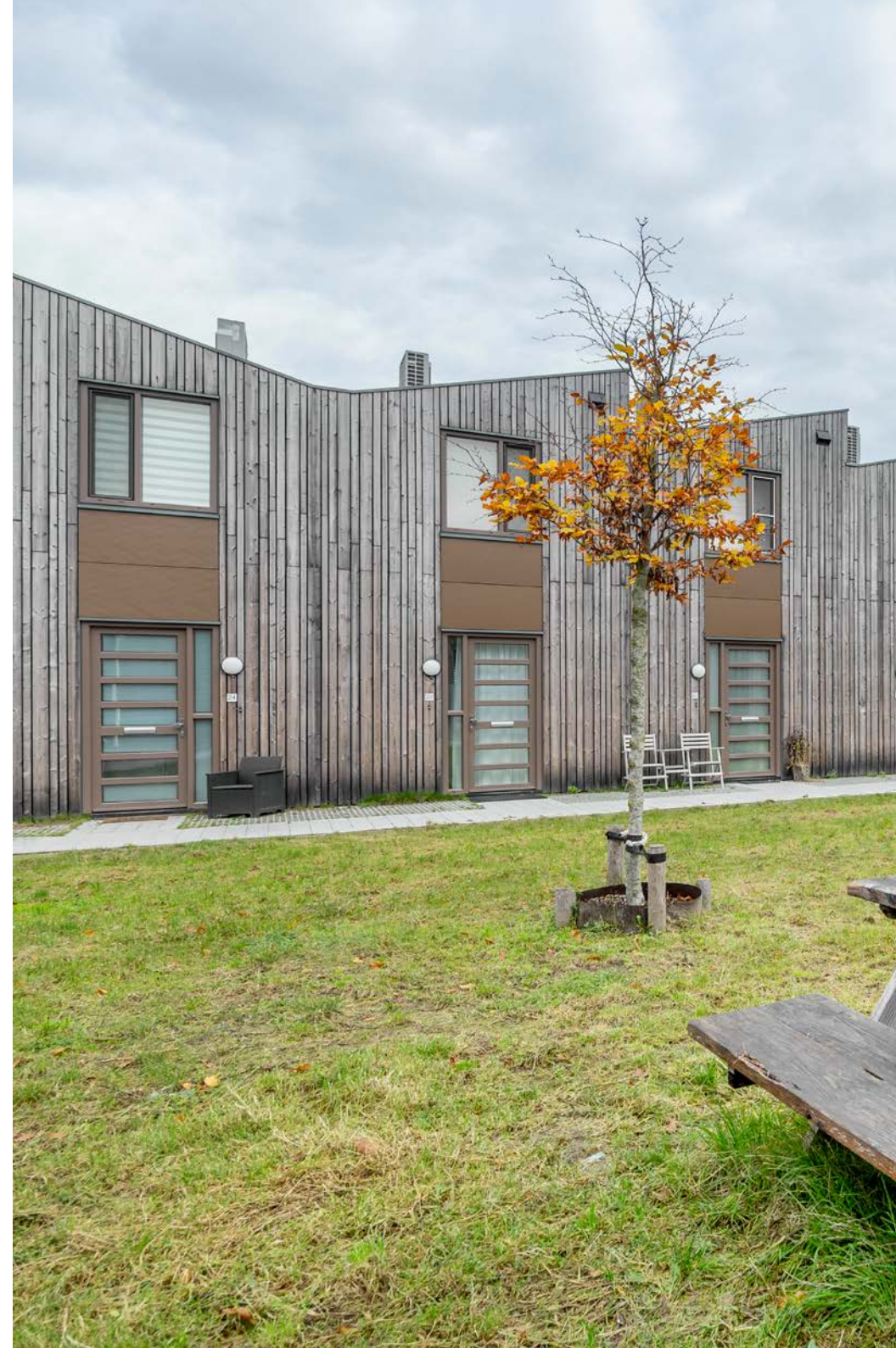
Flexwoningen

Flexwoningen zijn hoogwaardige verplaatsbare woningen die fabrieksmatig worden geproduceerd. Deze modulaire manier van bouwen veroorzaakt bijna geen stikstofuitstoot op locatie. De woningen staan er in eerste instantie vaak tijdelijk. Nadat de flexperiode is verstreken kunnen de flexwoningen eventueel worden verplaatst naar een andere locatie waar er behoefte aan is. Daarom is het een waardevolle aanvulling op de bestaande woonvoorraad. Flexwoningen vormen daarmee ook een aantrekkelijke en volwaardige woonvorm en een goede oplossing voor een brede groep mensen die een woning nodig heeft.

Investeringstermijn

Omdat flexwoonprojecten in eerste instantie tijdelijk zijn, is de rentabiliteit anders dan bij permanente huisvesting. De afschrijvingsperiode van de huisvesting is van toepassing op meerdere locaties, want flexwoningen worden na de flexperiode verplaatst naar nieuwe locaties waar ze nodig zijn. Soms wordt de afschrijftermijn gekoppeld aan de eerste exploitatieperiode van de flexwoningen. Tenzij deze periode betrekkelijk lang is, maakt dit de business case uitdagender.

Ook voor de openbare ruimte moeten het investeringsniveau en de exploitatietermijn in samenhang gezien worden. Dit kan bijvoorbeeld door te kiezen voor het gebruik van goedkope en/of herbruikbare materialen of juist van standaard en/of innovatieve materialen.





Doel van deze handreiking

Het verplaatsen van woningen is ondertussen goed doordacht en beproefd, maar het onconventionele en creatieve denken blijft vaak achter als het gaat om de openbare ruimte bij flexwoonprojecten. Vaak worden dezelfde uitgangspunten voor het bouw- en woonrijp maken hanteerd als bij traditionele woningbouw.

De gemeente gebruikt normaliter een standaard handboek openbare ruimte, maar dat levert niet altijd de juiste basis voor deze specifieke woonvorm. Deze handreiking biedt aanknopingspunten om de openbare ruimte van flex-woningbouwlocaties qua inrichting en materialisatie aan te laten sluiten op de tijdelijkheid van de projecten.

Deze handreiking heeft zeker niet als doel om ieder standaard handboek openbare ruimte te vervangen. Deze handreiking wil bewustwording creëren bij ontwerpers en beslissers om bij tijdelijke situaties andere keuzes te maken, omdat deze projecten vaak vragen om een andere benaderingswijze.

Bij het maken van de keuzes is het belangrijk om na te denken over zaken als de aard van de locatie, de plannen op langere termijn, de duur van het project en de doelgroepen van de huisvesting. Deze handreiking geeft inzicht in deze keuzes en biedt inspiratie voor de opgaven rond flexwonen die voor ons liggen.

Buurtschap te Veld, Eindhoven (bron: Volkshuisvesting Nederland)

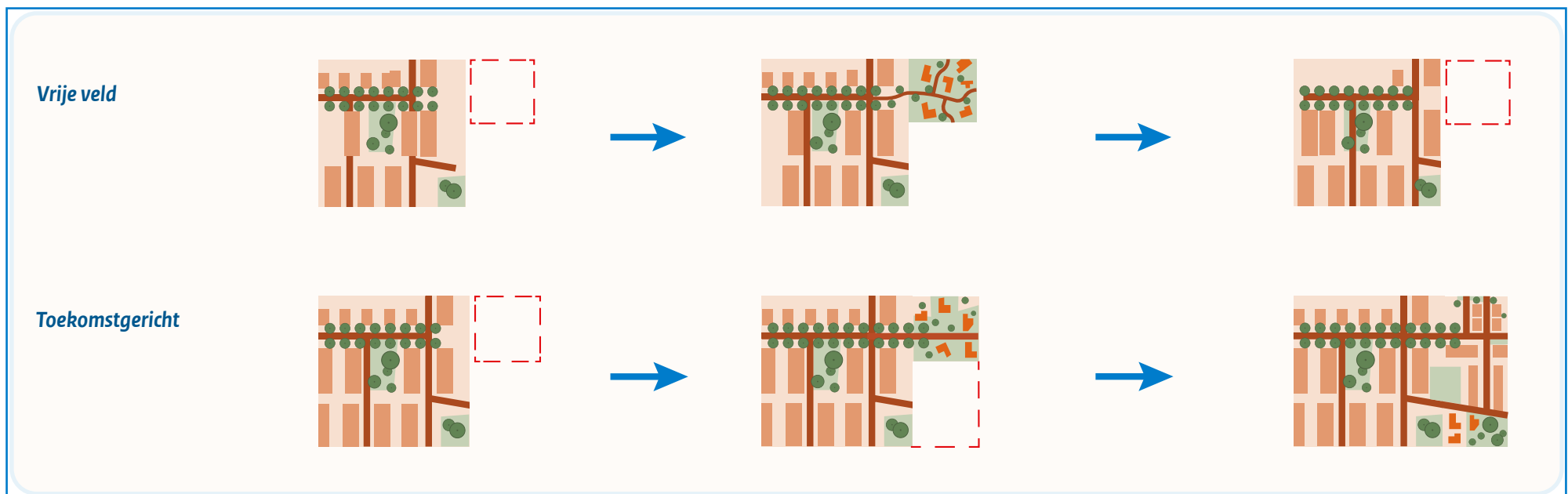
2 Ontwikkelstrategie

Twee typen locaties

Bij flexwoonprojecten kan grofweg onderscheid gemaakt worden tussen twee soorten locaties: vrije veld situaties en toekomstgerichte situaties. Het verschil zit vooral in wat er met de plek gebeurt als de periode van flexwonen afgelopen is. Als er sprake is van de vrije veld situatie, wordt na afloop alles weer teruggebracht in de oorspronkelijke staat. Bij de toekomstgerichte situatie wordt geanticipeerd op een eindsituatie waarbij het mogelijk is dat een groot deel van de wegen, beplanting et cetera, in stand gehouden of hergebruikt wordt, omdat de locatie een permanente (woon)bestemming krijgt. Beide situaties vragen om een eigen benadering van de inrichting van de openbare ruimte.

Vrije veld situatie

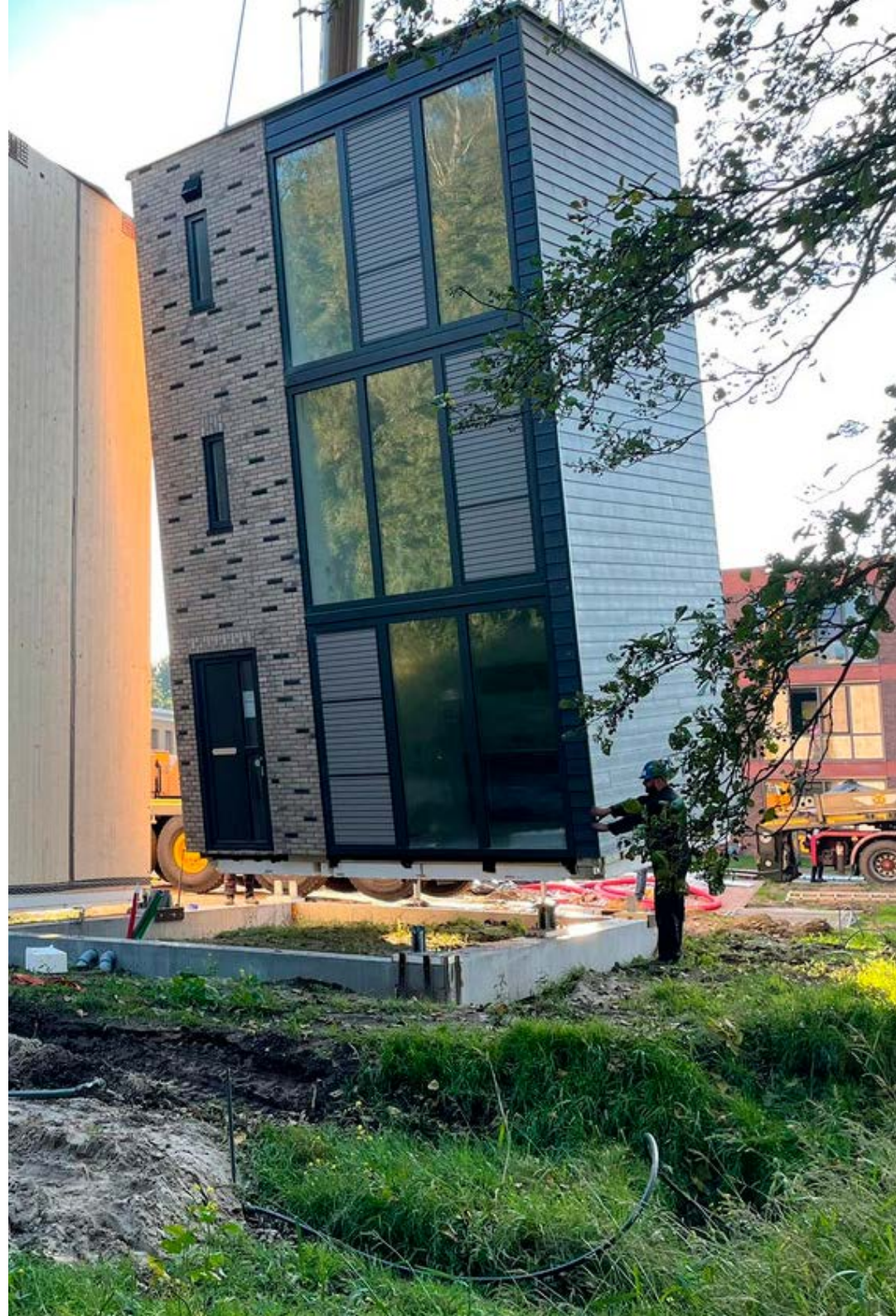
Bij de vrije veld situatie betreft de locatie bijvoorbeeld een stuk landbouwgrond of een deel niet uitgegeven bedrijventerrein. Het staat vast dat de infrastructuur, leidingen, bomen en alle andere elementen weer verdwijnen, omdat het gebied na het verstrijken van de looptijd van de flexperiode weer in de oorspronkelijke staat teruggebracht wordt. Afgevoerde elementen zijn afgeschreven of worden elders opnieuw ingezet. Soms kunnen flexwoningen in een later stadium 'doorverhuizen' naar een permanente nieuwbouwwijk. Materialen kunnen dan eventueel meeverhuizen.



Toekomstgerichte situatie

Bij de toekomstgerichte situatie worden elementen zoals de infrastructuur, leidingen en bomen aangelegd vanuit een langetermijnperspectief. Na de afloop van de flexperiode, kan dezelfde structuur worden gebruikt voor bijvoorbeeld een nieuwe permanente woonwijk of een bedrijventerrein. Hierbij moet het plannen met het oog op morgen gebeuren, zodat alles op locatie efficiënt kan worden hergebruikt.

Stadshouderslaan, Ridderkerk (bron: Startblock)

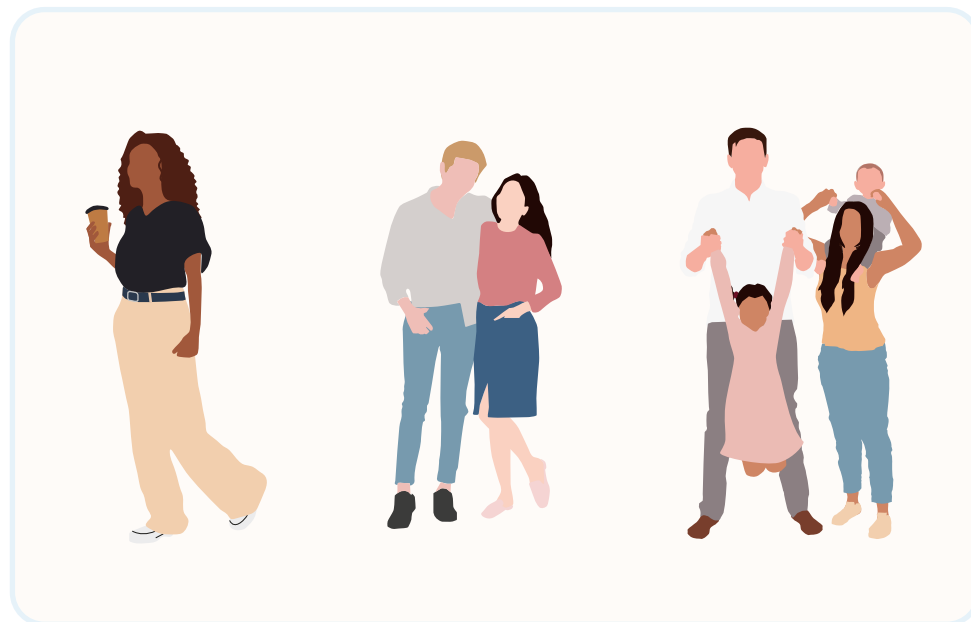


Bewoners

Flexwoonprojecten brengen vaak diverse huishoudens en leefstijlen samen. Dit vraagt ook om een doordachte inrichting van de openbare ruimte. De doelgroep beïnvloedt de keuze over welke inrichtingselementen toegepast worden.

Als er door de tijd heen verschillende doelgroepen beoogd worden, kan het slim zijn om flexibiliteit in de openbare ruimte in te bouwen. Misschien is een project in eerste instantie gericht op ontheemden of statushouders en later op starters. In de eerste fase zal er dan minder parkeer-ruimte nodig zijn, maar is het wel wenselijk om ruimte te reserveren voor toekomstige parkeervakken.

Als er veel doorstroom verwacht wordt, is het advies om het gevoel van betrokkenheid met de buurt te vergroten. Zorg bijvoorbeeld voor extra aandacht voor verbinding en ontmoeting tussen bewoners. De openbare ruimte kan hieraan bijdragen, denk aan het creëren van collectieve buitenruimten of strategische looproutes.



3 Ontwerpelementen

Elementen

Op basis van de ontwikkelstrategie en het woonmilieu dat men voor ogen heeft, kunnen bewuste keuzes gemaakt worden ten aanzien van de elementen in de openbare ruimte (zie mogelijke elementen in de figuur hieronder).

De elementen die in een permanente woonwijk toegepast worden, komen uiteraard ook voor in een flexwoonbuurt. De uitvoering van deze elementen kan wel wezenlijk anders zijn.



Verhardingen

- dichte verharding (asfalt, beton)
- elementenverharding (tegels, klinkers, betonstraatsteen, graskeien, stelconplaten)
- open verharding (grind, schelpen, houtsnippers)



Kunstwerken

- bruggen (auto's en langzaam verkeer)
- duikers en dammen
- geluidwerende voorzieningen



Straatmeubilair

- bankjes, zitranden
- straatverlichting
- afvalbakken en -containers

Voor onderstaande elementen hebben we voorbeelden van alternatieve toepassingen die vooral interessant kunnen zijn in een tijdelijke situatie. Deze lijst van elementen is niet uitputtend, maar geeft wel de bandbreedte aan van materialen waaruit gekozen kan worden bij de inrichting van de openbare ruimte.



Kabels/leidingen

- ondergrondse kabel- en leidingstrook
- bovengrondse kabelmasten
- kabelgoot



Groenblauw

- bomen en heesters in volle grond
- plantenbakken
- grasmengsels
- klimplanten



Sport & spel

- speeltuinen
- spelaanleidingen
- bootcamp en buitenfitnessstoestellen

Eigenschappen

De genoemde ontwerpelementen kunnen in verschillende uitvoeringen gekozen worden. Een belangrijke afweging is de financiële haalbaarheid van het project. Bij flexwoonprojecten heeft de tijdelijke aard invloed op de business case. Inrichtingskeuzes zijn logischerwijs ook economisch gestuurd. Vragen die hierbij relevant zijn: Hoelang kunnen de elementen blijven liggen? Hoe kansrijk is het meeverhuizen van materialen? Wat is er voorhanden in de nabije omgeving? Hoe groot is het investeringsbudget? Welke doelstellingen worden gehanteerd op het vlak van duurzaamheid?

We lichten vijf eigenschappen uit die helpen bij het maken van keuzes, waarbij ook gelet wordt op de 'total cost of ownership' van de producten en materialen. Milieuvriendelijkheid is de minst economisch gedreven eigenschap en het meest ideologisch.

Het is belangrijk om deze aspecten bewust af te wegen bij het inkopen van ontwerpelementen. Er moet gekeken worden naar de context en de (financiële) ambities van het project. In het volgende hoofdstuk presenteren we vier stijlen met concrete voorbeelden die hierbij een hulpmiddel kunnen zijn.

Verplaatsbaarheid



Verplaatsbaarheid gaat over hoe makkelijk of moeilijk het is om de elementen op een andere locatie te hergebruiken, terwijl ook gelet wordt op de kosten. Asphalt kan bijvoorbeeld niet ongeschonden verwijderd worden en elders opnieuw aangelegd worden. Voor elementenverharding is dit juist geen probleem, omdat de losse elementen relatief gemakkelijk weer opgepakt kunnen worden.

Praktische levensduur



De praktische levensduur is de daadwerkelijke levensduur van een materiaal of element en is gebaseerd op het gebruik in de praktijk. Gebakken klinkers hebben een lange praktische levensduur, houtsnippers een erg korte.

Aanschafkosten



Aanschafkosten zijn de investeringskosten om de elementen aan te schaffen, te vervoeren en aan te brengen. Een vaste brug heeft hogere aanschafkosten dan een grond dam met daarin een duiker.

Exploitatiekosten



Exploitatiekosten zijn de kosten voor het beheer en onderhoud. Ecologisch beheerd bloemrijk gras heeft lagere exploitatiekosten dan intensief gemaaid gazon.

Milieuvriendelijkheid



Het productieproces van de materialen en de winning van de grondstoffen heeft een bepaalde milieu-impact. Een element dat vervaardigd is met behulp van bewerkingen die veel energie vragen, zoals aluminium, heeft een grotere milieu-impact dan bijvoorbeeld inlands hardhout.

4 Stijlen

In dit hoofdstuk presenteren we vier manieren om naar de inrichting van de openbare ruimte te kijken: standaard, minimalistisch, op basis van gebruikte materialen ('vintage') en innovatief. De keuze voor een stijl of een combinatie van stijlen, hangt af van de context van een project, de financiële kaders en de gestelde ambities. Er is geen goed of fout, maar er is wel veel meer variëteit – en daarmee ook creativiteit – denkbaar dan bij de robuuste aanpak die gebruikelijk is bij traditionele nieuwbouw. Die flexibiliteit kan de haalbaarheid van een project ten goede komen en de buurt bovendien een aantrekkelijk en onderscheidend karakter opleveren.

Op pagina 14 t/m 21 worden de verschillende brillen geïllustreerd en verrijkt met concrete toepassingen.

Buurtschap te Veld, Eindhoven (bron: Volkshuisvesting Nederland)





De standaardstijl is een betrouwbare keuze voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze stijl is gebaseerd op materialen en ontwerpen die zich in de loop der jaren bewezen hebben: ze functioneren goed en gaan lang mee. Ze zijn dan ook vaak opgenomen in het reguliere handboek voor de openbare ruimte of een beeldkwaliteitsplan, zoals gemeenten die al toepassen.

Wanneer kan de standaardstijl worden overwogen?

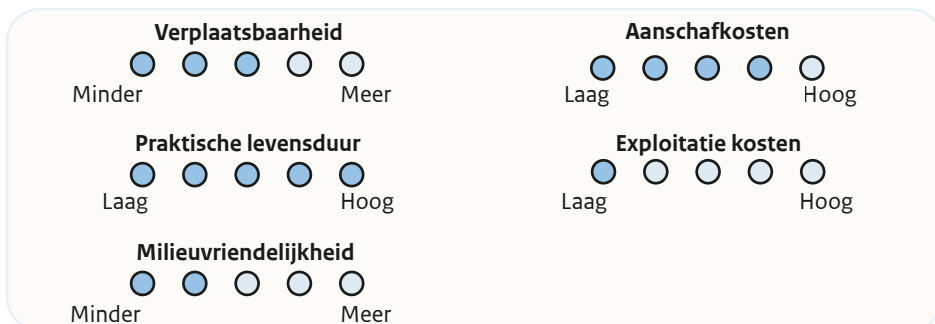
Deze stijl zal met name goed aansluiten bij toekomstgerichte situaties, waarbij op voorhand al bekend is wat de latere, permanente bestemming van de locatie zal zijn. De materialen en beplanting kunnen in principe blijven of in de omgeving hergebruikt worden.

De minimalistische stijl is kostenefficiënt en maakt gebruik van biologisch afbreekbare materialen bij het inrichten van de openbare ruimte in flexwonenprojecten. De keuze valt op goedkope materialen, die mogelijk al aan het einde van hun levensduur zijn als het project afloopt. Denk aan houtsnippers als verhardingsmateriaal.

Wanneer is de minimalistische stijl een goede keuze?

Deze stijl kan worden toegepast bij een korte exploitatietermijn waarbij bekend is dat de materialen in de openbare ruimte na het flexwonen nergens anders gebruikt zullen worden. Of bij projecten waar een tijdelijke uitstraling gewenst is. Denk aan een vrije veld situatie.

Algemene eigenschappen:



Algemene eigenschappen:





Vintage



Innovatief

De vintage stijl biedt een creatieve en duurzame benadering voor de openbare ruimte in flexwoonprojecten. Hiervoor worden materialen gebruikt die al beschikbaar zijn in de omgeving, bijvoorbeeld restproducten van bedrijven uit de omgeving of die gemeenten op voorraad hebben vanwege eerdere projecten. Dit kunnen bijvoorbeeld materialen zijn die overblijven na renovaties of sloopprojecten. Maar ook valt te denken aan andere circulaire producten, zoals gerecycled kunststof, overtollige stelconplaten of aanmeerpalen.

Het is aan te bevelen om als initiatiefnemer als eerste bij de gemeentewerf te inventariseren welke gebruikte materialen voorhanden zijn. Deze kunnen als basis dienen voor het verdere ontwerp.

Wanneer is de vintage stijl een goede keuze?

Deze stijl is sterk gericht op een milieubewuste aanpak en lage(re) investeringen. Door gebruik te maken van bestaande materialen zijn er minder nieuwe grondstoffen nodig en wordt afval geminimaliseerd. Het is ook een mooie manier om het lokale bedrijfsleven bij een project te betrekken, als de gebruikte materialen van dichtbij kunnen komen. Ten slotte vermindert het de negatieve impact op het milieu.

De innovatieve stijl biedt een speelveld voor nieuwe ideeën en creatieve concepten. In deze stijl kunnen materialen en concepten worden gebruikt die relatief nieuw zijn, maar waarvan al wel bewezen is dat ze werken. Maar er is ook ruimte om te experimenteren.

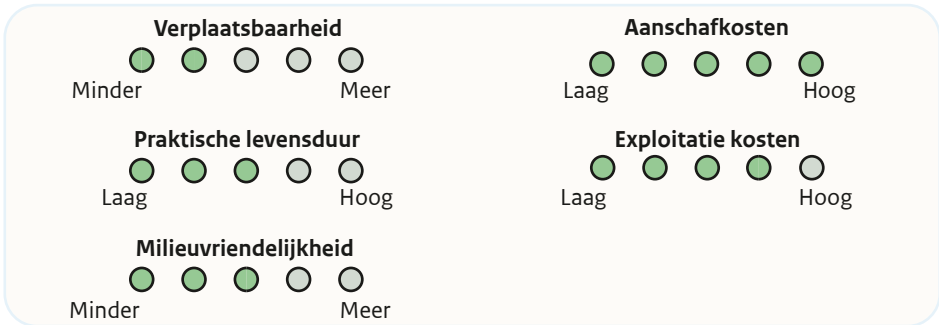
Wanneer is de innovatieve stijl de juiste keuze?

Deze stijl past bij het vernieuwende en frisse imago van het concept flexwonen. Het biedt ruimte voor het omarmen van nieuwe, creatieve ideeën die de openbare ruimte verlevendigen en functioneler maken. Het biedt kansen om vooruit te kijken en bij te dragen aan de ontwikkeling van innovatieve, flexibele woonomgevingen in flexwoonprojecten. Maar ook om experimentele elementen uit te proberen.

Algemene eigenschappen:



Algemene eigenschappen:





Bomen

Enkele
zitbank

Beton
klinkers

Speeltoestel

Vaste
planten

Beton
tegels

Verlichting

Bomen

Putdeksel

STANDAARD



Hiernaast staan voorbeelden van toepassingen vanuit de standaard stijl. Over het algemeen gaan de elementen lang mee, maar is verplaatsen lastig. Aanschafkosten zijn hoog, maar exploitatiekosten zijn vanwege de lange levensduur laag. Deze bril is interessant bij langdurige projectexploitatie of als de gekozen materialen kunnen blijven liggen.

Een voorbeeld van materialen die aan deze kenmerken voldoen, zijn betontegels voor het trottoir en straatbetontegels voor de rijweg. Ze gaan lang mee en vragen weinig onderhoud. Gebakken klinkers zijn een duurdere variant. Deze opties zijn fraai en rendabel bij een permanente setting. Het is bij een permanent perspectief logischer om vaste bomen en planten te kiezen in plaats van verplaatsbare. Voor verlichting is led een dure, maar duurzame keuze die zich in de loop van de tijd kan terugverdienen.

VERHARDINGEN



Betontegels



Asfalt



KUNSTWERKEN



Stalen brug



STRAATMEUBILAIR



LED verlichting



Enkele standaard zitbank



KABELS/LEIDINGEN



Ondergrondse infra



GROENBLAUW



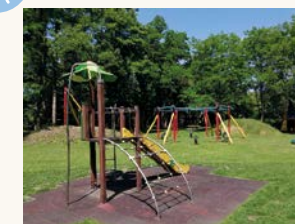
Diverse bomen



Vaste planten



SPORT & SPEL



Speelplaats kunststof materialen





Schietwilgen

Tuinbank

Schelpen

Siergras

Wadi

Houten sportaanleidingen

Houtsnippers

Schietwilgen

Verlichting

MINIMALISTISCH



Hiernaast staan voorbeelden van een minimalistische stijl. Deze ligt voor de hand bij een vrije veld situatie met korte exploitatietermijn. Door bewust te kiezen voor producten met een bijpassende kortere levensduur, en dus vaak een lagere kwaliteit, blijven aanschafkosten beperkt. Dit betekent tegelijkertijd dat de verplaatsbaarheid vaak beperkt is. Na hun eerste exploitatieperiode zijn ze 'op'.

Houtsnippers zijn een voorbeeld van een materiaal dat bij deze stijl past. Deze kunnen gebruikt worden voor de aanleg van voetpaden. De aanschafkosten zijn laag en de levensduur is kort. Houtsnippers zijn daarnaast biologisch afbreekbaar, dus niet schadelijk voor het milieu. Voor de waterberging kan een wadi een aantrekkelijke en betaalbare oplossing zijn, als alternatief voor duurdere infiltratiekragen. En qua meubilair bijvoorbeeld een houten picknicktafel in plaats van massief (bewerkt) straatmeubilair.

VERHARDINGEN



Houtsnippers



Schelpen



KUNSTWERKEN



Dam met duiker



STRAATMEUBILAIR



Basis verlichting



Picknick tafel



KABELS/LEIDINGEN



Wadi



GROENBLAUW



Jonge bomen



Siergras



SPORT & SPEL



Sport boomstammetjes





Verplaatsbare bomen

Houten zitbank

Houten speeltoestel

Verlichting

Oude roostergoot

Verrijdbare bloembakken

Gebakken klinkers

Stelconplaten



VINTAGE



De vintage stijl biedt suggesties voor het inrichten van de openbare ruimte met hergebruikte materialen en producten. Dat leidt tot een milieubewustere aanpak.

Geschikte producten voor deze stijl kenmerken zich vaak door een lange levensduur. Maar omdat het tweedehands producten zijn, is de aanschafwaarde lager dan van nieuwkoop. Vaak zijn de materialen ook makkelijk te verplaatsen naar nieuwe locaties.

Stelconplaten zijn een mooi voorbeeld van goed in te kopen gebruikte producten die mee kunnen verhuizen naar een vervollocatie. Ze hebben ook nog eens een stoere uitstraling. Het is aan te raden om na te gaan of een gemeente bijvoorbeeld gebruikte klinkers of straatverlichting in het depot heeft liggen. Voor buitenmeubilair kan zelfs op marktplaats gekeken kunnen worden.



VERHARDINGEN



Hergebruikte klinkers




Stelconplaten




KUNSTWERKEN



Houten voetbrug

STRAATMEUBILAIR



Hergebruikte straatverlichting



Houten bank




KABELS/LEIDINGEN



Roostergoten




GROENBLAUW



Verrijdbare boombakken



Verrijdbare bloembakken




SPORT & SPEL



Speelplaats hout





Air-Pot bomen

Biobased zitbank

Grote doorvoergoot

Interactief voetbalgoal

Energie opwekkende tegels

Air-Pot bomen

Zonne energie verlichting

Verticale tuin



Innovatief



De innovatieve stijl biedt suggesties voor het inrichten van de openbare ruimte met nieuwe, innovatieve of experimentele materialen en producten. Deze stijl past bij projecten waarbij ontwerpers en besissers een hoger investeringsniveau hebben, of die bepaalde materialen of producten in de praktijk willen testen om te zien of deze geschikt zijn voor bredere toepassing. In deze stijl wordt vaak rekening gehouden met duurzaamheid, voor zowel het gebruik als voor de levensduur van materialen. Daarom wordt deze stijl ook beschouwd als een milieubewuste keuze.

Te denken valt aan voetpaden van nieuwe afbreekbare materialen. Zo zijn onlangs de eerste voetpaden van perzikpitten aangelegd in Nederland. Een verticale tuin is een interessante gimmick voor een flexwoonproject met hoge dichtheid en weinig ruimte voor openbaar groen. Maar daarvoor moet wel budget zijn, want dit is niet goedkoop. Airpot bomen zijn bomen die de eerste tien jaar in een eigen 'bak' groeien, om ze vervolgens op een tweede (flexwoon)locatie permanent te kunnen planten.

VERHARDINGEN



Gebroken perzikstenen



Solarpath



KUNSTWERKEN



Biocomposiet brug



STRAATMEUBILAIR



Zonne-energie verlichting



Enkel biobased zitbank



KABELS/LEIDINGEN



Doorvoergoten



GROENBLAUW



Air-pot bomen



Verticale tuin



SPORT & SPEL



Speelplaats interactief net



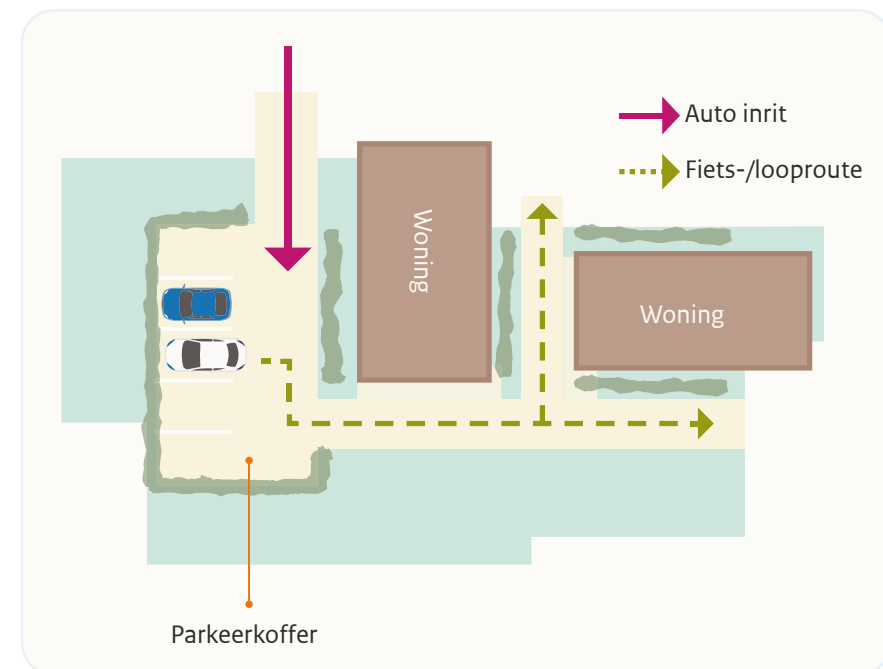
5 Ruimte voor ontmoeting

Ontwerpsuggesties

Denk goed na over conceptuele keuzes voorafgaand aan inkoop en (her)gebruik van inrichtings-elementen en materialen voor de buitenruimte bij flexwoonprojecten. Welke doelgroepen gaan er in de wijk wonen? Hoe ziet hun dagelijks leven eruit? Op welke manier kan de buurt hun leefstijl het beste faciliteren en sociale cohesie bevorderen? Dit hoofdstuk biedt een aantal ontwerpsuggesties die passen bij de context van het tijdelijke project en interessant kunnen zijn om een aantrekkelijke woon- en leefomgeving te maken. Daarbovenop kunnen ze helpen om kosten te besparen.

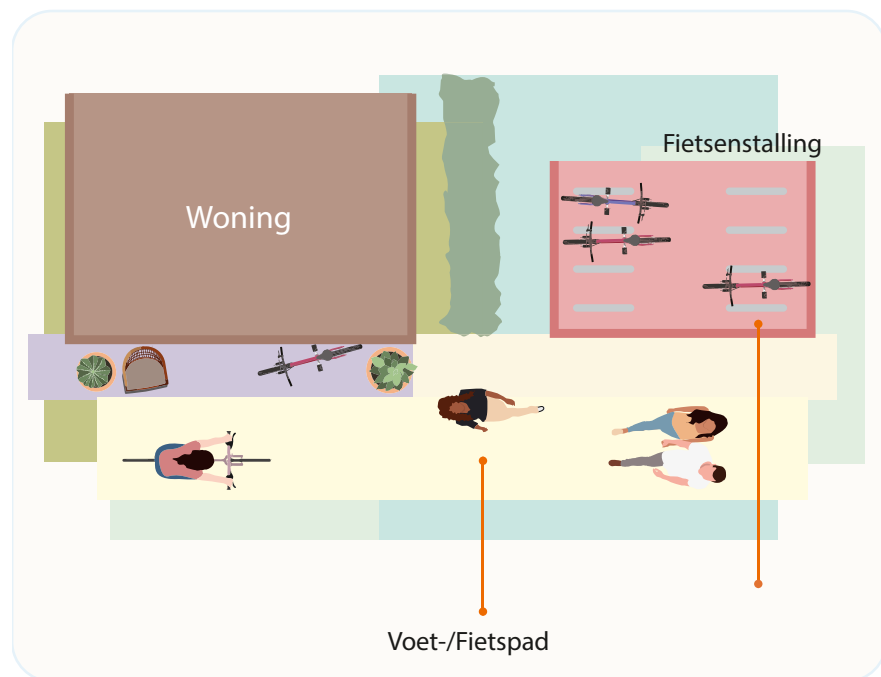
Autoluw

Vaak geeft de doelgroep van flexwoonprojecten de mogelijkheid om een lagere parkeernorm te hanteren. Dit kan een aanleiding zijn om te kiezen voor een autoluwe opzet, waarbij bewoners auto's op afstand parkeren. De directe omgeving van de flexwoningen biedt dan meer ruimte voor groen en ontmoeting. Er kunnen looproutes worden gecreëerd waar bewoners elkaar ontmoeten, zoals langs voordeuren. Bovendien betekent meer groen minder verharde wegen en paden, wat kosten bespaart.



Fietsen

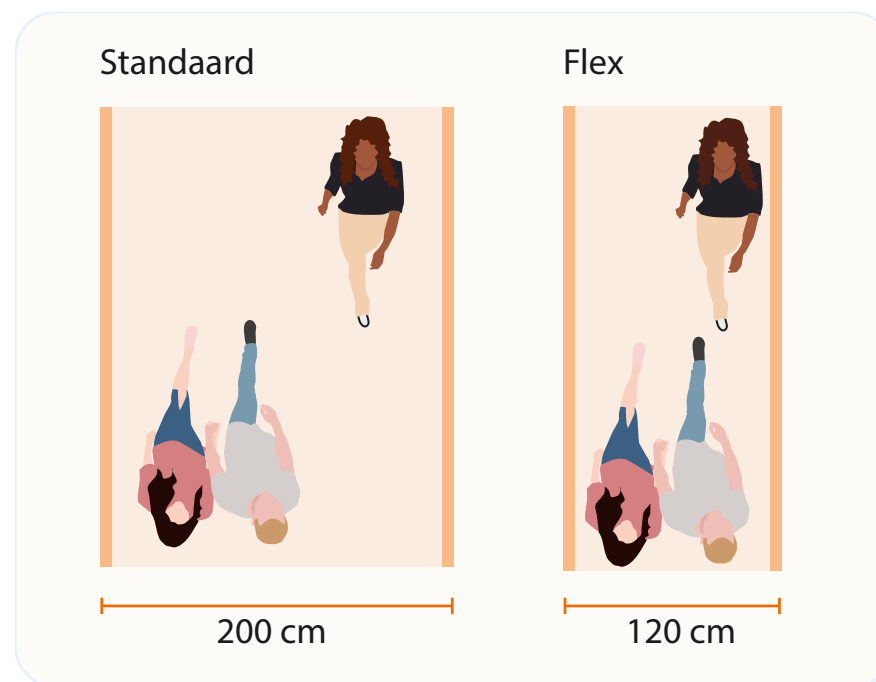
Het kan interessant zijn om bewoners te stimuleren om de fiets te pakken in plaats van de auto. Of wellicht gaat de doelgroep al op de fiets en heeft deze helemaal geen auto. Het is dan wenselijk om voldoende ruimte voor fietsparkeren te creëren op een strategische, misschien prominente plek in het plan.



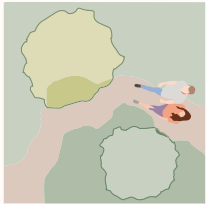
Voetgangers

Smalle voetpaden lokken sociale interactie tussen bewoners uit. Als buurtgenoten elkaar tegen het lijf lopen, is oogcontact noodzakelijk om te bepalen hoe ze elkaar passeren. Dit bevordert de sociale cohesie. Daarnaast zorgen smalle voetpaden voor minder verharding.

Naast het bewust ontwerpen van auto- en fietsparkeerplekken en voetpaden is het bij flexwoonprojecten (met een mix aan doelgroepen) vaak nog belangrijker om collectieve ontmoetingsplekken te creëren. Daar kunnen bewoners elkaar treffen en leren kennen, waardoor ze betrokken raken bij de buurt en elkaar. Hieronder staan enkele voorbeelden van plekken waar deze ontmoetingen gestimuleerd kunnen worden:

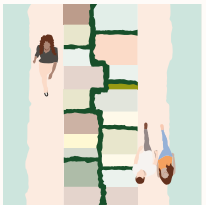


Plekken in de openbare ruimte



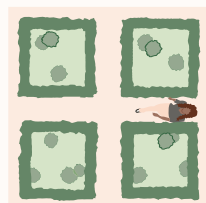
Collectieve tuin

De collectieve tuin is een gedeelde ruimte die de gemeenschap versterkt. Bewoners kunnen gezamenlijk het onderhoud op zich nemen.



Moestuin

De moestuin stimuleert dat de gemeenschap zelfvoorzienend wordt en bevordert een gezonde levensstijl. Ook fungeert het als ontmoetingsplek waar bewoners samen kunnen werken aan hun tuinen en ervaringen kunnen delen.



Bezinningstuin

De bezinningstuin biedt een rustige en intieme omgeving. Het is een plek voor bezinning, reflectie en rust.



Speeltuin

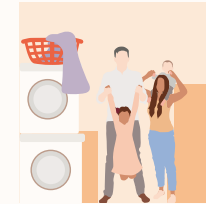
De speeltuin draagt bij aan een kindvriendelijke omgeving.



Picknickplek

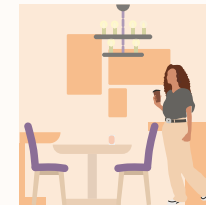
De picknickplek creëert een informele sfeer waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en bijvoorbeeld samen eten.

Gedeelde ruimten



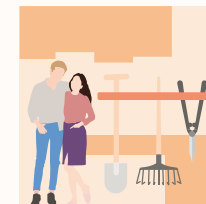
Wasruimte

De wasruimte bevordert een gevoel van gedeelde verantwoordelijkheid en zorgt ervoor dat bewoners elkaar frequenter ontmoeten, zonder zelf te hoeven investeren in een wasmachine die bovendien veel ruimte inneemt in huis.



Gemeenschappelijke ruimte

De gemeenschappelijke ruimte kan worden gebruikt als plek waar mensen samenkomen, koffiedrinken, vergaderen of feestjes vieren, aangezien de ruimte in huis hiervoor vaak beperkt is.



Gedeelde schuur

De gedeelde schuur biedt opslag voor gereedschap en apparatuur voor tuinonderhoud. Dit is handig als bewoners een kleine eigen tuin hebben, maar daarnaast ook een collectieve tuin hebben die ze samen onderhouden.

6 Tot slot

In de praktijk zien we dat het bouw- en woonrijp maken bij flexwoonprojecten vaak hetzelfde wordt ingestoken als reguliere woningbouw. Terwijl het tijdelijke karakter van een flexwoonproject juist vraagt om een slimmere, goedkopere, innovatievere of soms onconventionelere inrichting van de buitenruimte. In dit document beschreven we vier 'brillen' waardoor gekeken kan worden om de buitenruimte op een andere manier in te richten. De ene bril leent zich goed voor de zogenaamde 'vrije veld situatie': op een zeker moment worden de woningen verplaatst en moet de buitenruimte weer terugkeren naar de oude staat. De andere bril sorteert juist voor op een 'toekomstgerichte situatie': misschien blijven de woningen staan, of worden de riolering, stoepen en straten ingepast in het stedenbouwkundig plan van een nieuwe permanente situatie op locatie. Het is aan de initiatiefnemers om te bepalen welke bril, of welke elementen uit verschillende brillen, het beste passen bij de context en de ontwikkelstrategie van het project. Maar een bredere manier van denken en kijken is sowieso wenselijk om de financiële haalbaarheid én leefbaarheid van een project te waarborgen.

Om dit voor elkaar te krijgen is het belangrijk om aan de voorkant met alle betrokken disciplines van de gemeente, en mogelijk ook met de corporatie, bij elkaar te komen om zo de handen op elkaar te krijgen voor een afwijkende aanpak. Er wordt niet gewerkt aan een reguliere woonwijk, maar juist aan iets nieuws en bijzonders. Zie het als een pilot met een kans voor innovatie en de mogelijkheid om een onderscheidende woonbuurt te creëren. En mocht het anders uitpakken: het is tijdelijk. Met dit doel voor ogen kan het team van betrokken professionals geënthousiasmeerd worden om een andere weg in te slaan en te kiezen voor een andere aanpak.

Expertteam Woningbouw

In dit document zijn ter inspiratie verschillende materialen en producten gepresenteerd met eigenschappen die bij flexwoonprojecten toegepast kunnen worden. Uiteraard zijn er nog veel meer toepassingen denkbaar. Bovendien is er maatwerk nodig om tot de optimale oplossing te komen per project. Via het Expertteam Woningbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) biedt het Rijk ondersteuning aan gemeenten en initiatiefnemers om hierbij de juiste keuzes te maken. Experts met ervaring op het gebied van projectontwikkeling, financiële haalbaarheid, ontwerp en community building staan klaar om mee te denken met bijvoorbeeld de conceptontwikkeling, ontwikkelstrategie, business case én inkoop van producten bij flexwoonprojecten. Voor meer informatie, zie <https://www.rvo.nl/expertteamwoningbouw>.

Dit document is opgesteld door:



In opdracht van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Prinses Beatrixlaan 2, 2595 AL Den Haag
Postbus 93144 | 2509 AC | Den Haag
www.rvo.nl

Publicatienummer: RVO-o85-2024/BR-DUZA

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | mei 2024

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) stimuleert duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen met subsidies, het vinden van zakenpartners, kennis en het voldoen aan wet- en regelgeving. RVO is een onderdeel van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat.

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland werkt in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Vragen over flexwonen?

Gemeenten en corporaties kunnen het Expertteam Woningbouw om advies vragen via woningbouw@rvo.nl.