



Living Room

Interieuropgave

Beschouw de winkelstrip, in ruime zin, als het interieur van een woning. Een publiek toegankelijk woonhuis voor de buurt. Een levendige plek waar je wat kunt halen én kunt brengen. Het sociale hart van de buurt. Een gezamenlijke woonkamer, de living room. *De opgave is daarmee een interieurontwerp.* Het betreft hier ook een sociaal-maatschappelijke opgave voor de buurt. Verbetering van de leefbaarheid, tegengaan van verloedering, wegwerken van achterstand.

Kernbegrippen

Kleinschalig
Persoonlijk
Eigen
samen leven

Visie Living Room

Beschouw de winkelstrip als woonkamer van de buurt. De herinterpretatie van de winkelstrip, inclusief aangrenzend plein en achterliggend groen, vormt hiermee een interieuropgave.

Dat zet direct de sfeer en schaal neer waar deze visie voor staat. De strip wordt voor de bewoners uit de buurt een plek waar je je thuis voelt, waar je elkaar ontmoet en waar je gezamenlijk voor zorgdraagt. Het programma is sociaal gedreven en wordt grotendeels verzorgd door vrijwilligers en buurtgebonden ondernemers. Kleinschalig, gericht op de buurt en slechts ten dele commercieel. Bewoners ontplooiën hier activiteiten.

Het plein en het openbare groen wordt in deze visie gezien als onderdelen van de winkelstrip. Een serre respectievelijk tuin, grenzend aan de living room.

De openbare ruimte verandert met deze gedachte van publiek naar meer privaat. Ook verder in de buurt. Als het ware vormen de straten en paden in de buurt de gangen, overlopen en corridors van een huis. Of zie het als een soort hofje. De straat wordt een beetje van de bewoners, een beetje privé. De entree van een flat is niet zomaar een uitbouw of een luifel met

een voordeur. Het gebied er voor wordt ingericht met groen en zitjes, een pergola en vijver. Een zachte overgang van gebouw naar openbare ruimte en met verblijfskwaliteit. De bewoners voorzien de buurt van

een eigen en unieke sfeer.

Neighbourhood Identity.

Het is als bezoeker afleesbaar dat je te gast bent.

Vrijwilligers spelen een belangrijke rol.

Dat gegeven, samen met de kleinschaligheid en het sociale motief, maken het programma kwetsbaar. En dat is precies de kracht.

Persoonlijk is kwetsbaar.

Alles van waarde is weerloos.

Als de betrokkenheid vanuit de buurt en wijk groot is zal het in een behoefte voorzien en succesvol blijven.

En een team van professionals begeleidt het proces en coördineert de ontwikkelingen van vergelijkbare winkelstrips in de omgeving.

Werk aan de Winkel

Living Room



Voorbeeldlocatie

Hoewel deze visie van toepassing is op de naoorlogse winkelstrip in het algemeen wordt de gegeven locatie Haverkamp in Den Haag als voorbeeld gebruikt. Ik heb jaren in een zijstraat van de Burgemeester Sweenslaan in Leidschendam gewoond en ken het type wijk en de winkelstrip ter plaatse. Ik heb toch Haverkamp als voorbeeld genomen, om iets meer afstand te kunnen nemen.

Uit 'DE STAD DER TOEKOMST, DE TOEKOMST DER STAD'

Gemeenschapsleven. "De persoonlijke, de "woon"-zijde van het stadsleven kan pas haar echte waarde herkrigen, wanneer dit gemeenschapsleven buurt, wijk en stad als achtergrond heeft."



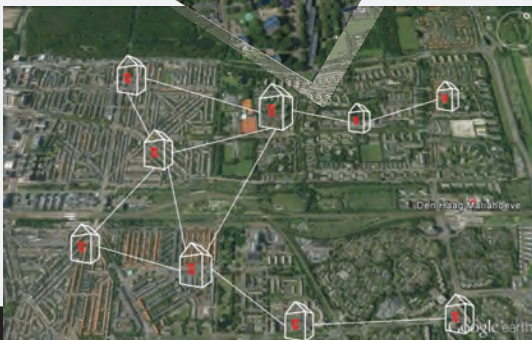
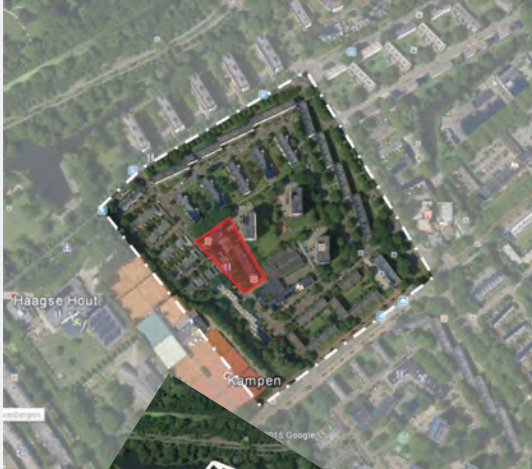
Schaal

De winkelstrip wordt in deze visie ruim geïnterpreteerd. De bovenliggende woningen, het aangrenzende plein (of openbare ruimte) en het omliggende groen vormen één geheel met de winkelstrip. De visie betreft ook de buurt rondom de winkelstrip.

Winkelstrip + Buurt
De winkelstrip wordt in deze visie in samenhang met de buurt er omheen ontwikkeld.

Buurt + Wijk
De transformatie van de buurt heeft effect voor de hele wijk.

Buurt + Buurt
Vergelijkbare winkelstrips in de nabijheid (deze en aangrenzende wijken) worden in onderlinge afstemming ontwikkeld.



Werk aan de Winkel

Sociaal-culturele aspecten

De winkelstrips staan leeg, het gebied verloedert. Het voorzag bij de opzet in een behoefte die aansloot bij de kleinschaligheid van de buurt, de relatief kleine cirkel waarin mensen leefden, met name huisvrouwen en moeders. Dat lijkt in het huidige tijdsgewricht niet meer van toepassing. Maar is dat ook zo? Voor boodschappen en winkelen wel. Daar zijn de grotere winkelcentra een antwoord op. Veel moeders werken, ze zijn uit de cirkel gestapt. Maar de behoefte aan goede burens, een speeltuintje om de hoek, boodschappen meenemen voor die oudere en eenzame vrouw op drie hoog – en gelijk even een praatje maken, de kinderen even bij nummer 7 brengen voor een uurtje, etc, dat is van alle tijden. Misschien wel gewoon menselijk. *De kleine cirkel verdient aandacht nu een groot deel van ons leven zich daar buiten afspeelt.*

De participatiesamenleving staat voor de deur, het lijkt onafwendbaar. Onze verworvenheden op het gebied van geïnstitutionaliseerde opvang, individuele ontwikkeling en onafhankelijk staan op de helling. De andere kant is dat, als we het zorgvuldig doen, we ons de waarde van samen leven weer eigen kunnen maken en zullen waarderen. We krijgen er straks allemaal een baan als mantelzorg bij. Dat kan via app's en digitale loketten, maar iets terughalen van het buurtleven, dicht bij elkaar, past ons uiteindelijk beter. Sociale opvang in plaats van sociale voorziening.

In het programma passen sociaal-maatschappelijke initiatieven om jeugd die het moeilijk heeft een rol te geven of te begeleiden, bijles programma's, maatschappelijke stages, leer-werk-plekken, invulling taakstraffen, etcetera.

In dit soort buurten is over het algemeen te zien dat er relatief weinig jongeren wonen (woningen voldoen niet meer aan de eisen van een gezin; jongeren trekken weg), relatief veel allochtonen, en dat het gemiddelde inkomen relatief laag is. Het programma dient deze bewoners te bedienen, maar past zich aan wanneer het succes een meer gemêleerde bevolkingssamenstelling tot gevolg heeft.



Programma

De 'Living Room' vormt niet langer een gemiddelde winkelstrip. Er zullen nog steeds spullen te koop zijn, en diensten, maar het vergroten van de sociale cohesie in de buurt is als 'bijproduct' misschien wel belangrijker.

Het onderstaand programmavoorstel dient gespreid cq. afgestemd te worden met vergelijkbare ontwikkelingen van winkelstrips in de omgeving. In het voorstel zullen woonfuncties in afgescheiden compartimenten worden gehuisvest. De overige functies zullen zoveel als mogelijk in één compartiment gehuisvest worden dat de rest van de strip beslaat (shop-in-shop principe). Het plein aan de voorzijde wordt bij het programma betrokken, en voor zover mogelijk is de stripruimte open gebroken naar de achterzijde. Zie ook 'Ruimtelijke aspecten'.



Programmavoorstel

Wonen

Meergeneratiewoning

Interessante functie voor de Living Room. Het wordt daarmee letterlijk bewoond, privaat temidden van publiek. Altijd mensen aanwezig. De interactie van kinderen, ouders en senioren heeft een relatie met de interactie van de overige functies. Zoals Duitse voorbeelden laten zien behoort oppas en de kleinschalige verkoop van bijvoorbeeld groente en kruiden tot de mogelijkheden.

Atelier/werkplaats-woning

Multifunctionele ruimte met faciliteiten (stroom, WiFi, meubilair, keuken, lockers, presentatiemiddelen).

Als kern van De Living zal deze ruimte huiselijk zijn van sfeer met goede plekken, zitjes/lounge, grote tafel, e.d.

Mogelijk gebruik:

Flexibele werkplekken voor ambtenaren (zoals de gemeentelijk coördinator), zzp'ers die vanuit huis werken maar wel eens collega's willen zien, scholieren (huiswerk) en werknemers die deels vanuit huis werken.



Vergaderingen, presentaties, film, WK, kaartavonden.

Met elkaar koken en eten. Bijvoorbeeld voor een groep mensen die thuis niet past, workshops, feestjes o.i.d. Interessant voor allochtonen.

Leestafel, bibliotheek met boeken uit de buurt, koffie.

Snackbar, bistro, restaurant, theehuis of toko met zitgelegenheid.

De onvermijdelijke kapper, maar wel met de mogelijkheid om door 'thuiskeepers' gebruikt te worden in de avonden.

Pick-up-point. Supermarkten leveren hier webbestellingen af, de postbezorger poststukken die niet zijn afgeleverd vanwege 'niet thuis'. Bewoners halen het hier op. In de strip is er altijd wel iemand voor toezicht en met een sleutel.

Een speciaalzaak die het moet hebben van een gespecialiseerd product waarop mensen vanuit een groter gebied afkomen. Zoals de biologische groentespeciaalzaak in de winkelstrip aan de Burgemeester Sweenslaan in Leidschendam.

Een Turkse of Marokkaanse avondwinkel.

Werkplaats voor het repareren fietsen en apparatuur. Vrijwilligerswerk.

Ruimte voor kleinschalige bedrijfsvoering. Senioren uit de buurt geven vrijwillig advies.

Voedselbank

Zorgfuncties, zoals fysiotherapie/tandarts/huisarts/verloskundige/apotheek. Mantelzorgsalon



Buitenruimte

Sport/spel/ontspanning op het plein.

Stadslandbouw. Aan de voorzijde een kruidentuin, aan de achterzijde verbouw van groente. Vrijwilligers runnen de verbouw, waar nodig ondersteund door een expert. Scholen in de buurt/wijk haken aan met hun programma.

Ruimtelijke aspecten winkelstrip

Voor de **woonfuncties** kan ruimte op de begane grond worden samengevoegd met appartementen op de etage.

Meer-generatie-woning

Uitbouw op een hoek voor meer daglichtmogelijkheden en verbinding met groen/tuin. Bovenliggende flat(s) betrekken. Aan de stripzijde de gevel transparant houden en hier ook de entree situeren.

De **overige activiteiten** in de winkelstrip volgens het shop-in-shop principe huisvesten. Eén grote ruimte waarin verschillende 'winkels' zich ophouden. Al of niet op de een of andere manier afsluitbaar, maar altijd met behoud van transparantie waardoor de samenhang groot blijft.

De **voorzijde** van de winkelstrip transparant houden (exposure). De luifel handhaven en de strook er onder inrichten als veranda van het 'huis'. De overgang van binnen naar buiten 'zacht' maken en het plein betrekken

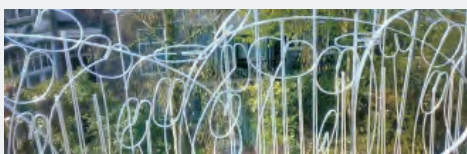
Het **plein** activeren en verbinden aan het stripprogramma. Het plein vormt een verlengde van de 'huiskamer'. Verschillende soorten zitjes, ook geschikt als terras voor de toko of het gezamenlijk koken. Speeltoestellen/zandbak/water voor de jonge kinderen; voetbal/tafeltennis/basketball/skaten voor de oudere kinderen. Fitnesstoestellen voor jong en oud, tafeltjes met ingelegd dam/schaakbordpatroon. Het plein tamelijk vol inrichten, kleinschalig van karakter. Prettige plekjes creëren. Groen voor beeld en schaduw. Goede verlichting tegen ongewenst hanggedrag. Parkeren van het plein en in de nabijheid oplossen.

De **achterzijde** van de winkelstrip open breken. Daglicht, zicht, transparantie (beeld vanaf de voorzijde), verbinding met het groen. Achterom voor verkeer opheffen - bevoorrading op beperkte tijden toestaan via de voorzijde.

Het **openbare groen** 'privatiseren' qua inrichting (zitjes, speel/sportmogelijkheden, e.d.), maar ook als tuin voor de grondgebonden woning(en). Ruimte voor stadslandbouw inrichten. Aan de voorzijde van de strip een kruidentuin; aan de achterzijde verbouw van groenten. Afsluitbaar maken met sympathieke afrastering.

Aanpassing **entreegebied** voor bovenliggende woningen om het meer onderdeel uit te laten maken van het stripgebied. Het komen en gaan in verbinding met de overige activiteiten.

Grotere **balkons** voor de eerste etage boven op de luifel van de winkelstrip. Tussen maaiveld en bewoners ontstaat meer contact; verlevendiging van de zone.



Living Room

Werk aan de Winke

Verbetering van de buurt in het algemeen

Van huur- naar koopwoningen voor meer directe betrokkenheid bij de buurt en langer verblijf.

Herverkaveling van appartementen in de hoogbouw geeft grotere variatie in aanbod (en soort bewoners) en resulteert in woningen die voldoen aan de eisen van deze tijd.

Optoppen van flats voor meer verhuur/koopbare eenheden. Toestaan van dakterrassen voor meer woongenot en waardevermeerdering bovenwoningen.

Verbetering energielabel in samenhang met verbetering gevelbeeld (gevelbekleding, balustrades galerijen en balkons).

Groene ruimte rondom de flats anoniem geworden. Bewoners 'eigenaar' maken en zo betrekken bij inrichting en onderhoud. Oriëntatie van de woningen/uitgangen op het groen afstemmen. Doel: gebruik.

Het groen slim invullen (onderhoudsarm, alle jaargetijden de moeite waard).



Proces en rolverdeling

Groeimodel. Kleine stappen en in de loop van de tijd de mogelijkheden en potentie beschouwen. Samen met alle betrokkenen inventariseren en evalueren.

Een hecht team van vertegenwoordigers van alle betrokken partijen initieert, stuurt en inspireert gedurende het proces.

De gemeente faciliteert en coördineert. Deze partij heeft belang bij florerende wijken voor wat betreft sociale rust en cohesie, vastgoedwaarde, vandalismebestrijding en het tegengaan van verloedering.

De gemeentelijke coördinatie is leidend. Zij zal dit voor de verschillende winkelstripgebieden in de wijken samenhangend doen, teneinde de diverse programma's aanvullend op elkaar te laten functioneren en voordeel te hebben van zowel de opgebouwde kennis en ervaring alsook financiële voordelen bij de inkoop en beheer te kunnen bewerkstelligen. De gemeente draagt ook zorg voor de invulling en het beheer van de openbare ruimte en het groen. Dat betreft naast het winkelstripgebied ook de rest van de buurt. Vanwege het experimentele karakter van het project dienen regels en voorschriften 'soepel' te worden gehanteerd.

Woningbouwcorporaties en VvE's, veelal de eigenaren van de strips en bovenliggende woningen: faciliteren en coördineren in samenwerking met de gemeentelijke coördinator. Deze partijen hebben belang bij een positieve uitstraling en waardevermeerdering van het vastgoed – mensen moeten er graag willen wonen.

In samenwerking met de gemeente coördineren de eigenaren op de fijnere schaal van de winkelstrip. Ze zullen in en rond het vastgoed zorgdragen voor de inrichting en aankleding. Daarnaast investeren ze in bouwkundige en installatietechnische verbeteringen.

Middenstand en vrijwilligerswerkers: 'dragen' het programma van de nieuwe winkelstrip. Hun belang is een omzet om van te kunnen leven en een werkomgeving die maatschappelijk relevant is.

Meer dan in de gebruikelijke winkeliersvereniging zullen zij met elkaar samenwerken om 'hun huis' succesvol te maken. Een verenigingsvorm waarin ook de gemeente en eigenaren in zijn vertegenwoordigd zorgt voor samenhang.

Bewoners van de buurt: nemen deel aan de activiteiten waar mogelijk en doen vrijwilligerswerk. Ze hebben belang bij een florerende en levendige buurt met faciliteiten.

Cruciaal in het proces is het betrekken van de buurtbewoners. Belangrijk daarbij is dat hun stem gehoord wordt. De gemeente en eigenaren durven los te laten.

Een ontwerp bureau (interieurarchitect met kennis van de openbare ruimte): ontwerpt de aanpassingen en inrichting van de winkelstrip en de openbare ruimte.

De wensen en ideeën van de bewoners kunnen vertalen naar haalbare en verantwoorde ingrepen vraagt om een bescheiden en dienende houding.

Gebruikers van het nieuwe winkelstrip-programma, uit de wijk/buurt of verder af, maken de strip tot een levendige en relevante plek en bepalen haar succes.

Goede communicatie en PR is van belang om het project bekend te maken en mensen uit te nodigen langs te komen.

Economische opgave

De vernieuwing van de winkelstrip volgens deze visie kost geld en inspanning. Blijvend. Een investering voor langer tijd om de leefbaarheid van buurt te verbeteren. Het wordt een experiment dat, wanneer het slaagt, als voorbeeld kan fungeren voor vergelijkbare plekken. Het levert ook geld op door waardevermeerdering van het vastgoed en het niet langer tegen hoeven gaan van verloedering en vandalisme. De rekensom van kosten en baten moet bij uitwerking worden gemaakt.

Deze visie sluit aan op de trend van een terugtrekkende overheid. Loslaten is de uitdaging van de gemeente, meer ruimte voor de inwoners.

Door de realisatie te faseren (groeimodel) kunnen kosten worden gespreid en kan het draagvlak zich ontwikkelen. Voortschrijdend inzicht en ervaringen sturen de realisatie in de juiste richting.

Gepland groot onderhoud aan vastgoed en openbare ruimte kan worden aangewend om de belangrijkste wijzigingen uit te voeren.

Inzetten op de trend om van huurwoningen koopwoningen te maken. Het levert geld op en maakt van bewoners direct belanghebbenden.

Verbeter het woningbestand (klimatologisch, thermisch, akoestisch, indeling, installatietechnisch, voorzieningen), herverkavel flats, voeg lichte dakopbouwen toe. Meer diversiteit in woningtypen levert diversiteit in bewoners op, waarbij de gemiddelde draagkracht toeneemt en het vastgoed meer waarde krijgt.

Energie Zonnepanelen op het dak voor gebouw-eigenaar. Bewoners kunnen deelnemen (financiële bijdrage in ruil voor besparing op energielasten). Voor individuele verdeling van de stroom kan 'Herman de Zonnestroomverdelers' van Christiaan Brester worden toegepast. Gebruik zonnewarmte voor warm water, bijv. door een klimaatgevel.

Onderzoek bij renovatie/uitbreiding het gebruik van lokale afvalstromen (zie de publicatie (No) Flat Future uit 2007). Duurzaam en kostenbesparend.

Introduceer het fenomeen Klushuizenflat in combinatie met herverkaveling. Eigenaren zullen betrokken bewoners worden als ze hun 'eigen huis' mogen realiseren. Zie een referentieproject als 'Klussen op de Klarenstraat' in Amsterdam.