

# Nieuwe tuinsteden tussen utopie en realiteit

10



Forest Hills Gardens, New York

## Onderzoeksconclusies in kort bestek

Tot besluit van een studie naar het tuinstadmodel in het verleden en de beleving ervan in het heden, is een discussie over de bruikbaarheid van het model in de toekomst een aantrekkelijke onderneming. Een dergelijke discussie dient vanzelfsprekend te vertrekken vanuit de hoofdconclusies van het voorafgaande onderzoek.

De hoofdconclusies luiden, in kort bestek:

- Het tuinstadmodel van Howard, de complete en autonome stad-in-het-groen van rond 30.000 inwoners, is in Nederland geminiaturiseerd tot tuindorpmodel. De kleinste is 60 woningen, de grootste 1900 woningen, en de gemiddelde grootte ligt rond 300 woningen. Vanaf dit punt in de studie wordt derhalve alleen nog over tuindorp gesproken.
- Deze tuindorpen zijn gebouwd in de periode 1900-1925. Nadien werd niet meer naar het model gekeken. Het uitgangspunt van autonomie en bundeling van functies verhield zich niet met de centrale planning op regionale schaal, die noodzakelijk was geworden om schaalvergrotings- en functiespreidingsprocessen in goede banen te leiden.
- Miniaturisering van het model betekende geen karikaturisering. Het model werd, binnen de kleinschalige context waarin men in de periode 1900-1925 werkte, natuurgetrouw toegepast, zij het dat de meest progressieve elementen van het model, de bestuurlijke autonomie en de economische autarkie, werden weggelaten.
- De toewijding aan het tuinstadmodel blijkt uit de wijze waarop men de lokale samenleving organiseerde (informeel, veel gezamenlijke activiteiten, veel eigen verantwoordelijkheid voor het culturele

leven), het ruimtegebruik (de lage woningdichtheid, de leefruimte en de bewegingsvrijheid), de groenvoorziening en de vormgeving (toepassing van ambachtelijke, traditionele, gevarieerde en decoratieve architectuur in een groene, besloten en intieme stedenbouwkundige context).

- De toewijding aan het model leverde een hoge woonsatisfactie op, ook 75 jaar later nog.
  - De hoge woonsatisfactie is mede te danken aan typische tuindorpkwaliteiten: homogeniteit, sociale cohesie, identiteit, geborgenheid; ondersteund door ruimtelijke kenmerken die de cohesie, identiteit en geborgenheid belichamen: pleinen, hoven, besloten straatbeelden en een ambachtelijke architectuur.
- Kortom, het tuindorp is een vitaal woonconcept gebleken; het levert duurzaam een hoog gewaardeerd woonmilieu op.

De vraag die zich voor de discussie in dit slothoofdstuk aandient, is: wat kun je met dit gegeven in de toekomstige bouwopgave? Dat zijn in feite twee vragen: waar kun je iets met het tuindorpmodel doen en hoe kun je dat doen?

## Waar is het tuindorpmodel toepasbaar?

Twee rijksnota's die rond het jaar 2000 verschenen, zijn bruikbaar voor het vinden van een antwoord op de vraag 'waar is het tuindorpmodel toepasbaar':

- De Nota Wonen; die zegt waar het moet.<sup>1</sup>
- De Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening; die zegt waar het mag.<sup>2</sup>

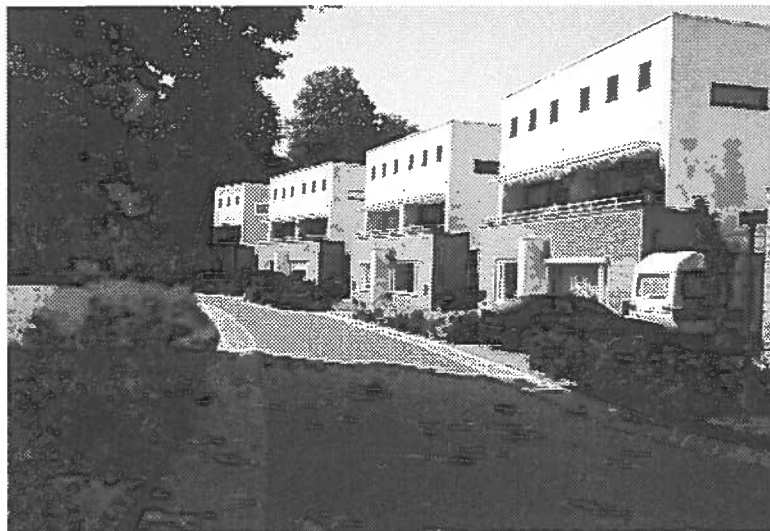
De Nota Wonen kwantificeert nauwkeurig de discrepanties tussen vraag en aanbod van verschillende woningtypen in verschillende woonmilieus. Deze discrepantie noemt de Nota Wonen 'kwalitatieve woningnood'. Mensen hebben weliswaar een dak boven hun hoofd, maar niet het dak dat ze willen, en vaak op een andere plek dan ze willen.

Voorals in stedelijke woonmilieus is de discrepantie tussen vraag en aanbod een probleem. De nota onderscheidt drie typisch stedelijke woonmilieus: centrumstedelijk, buitencentrum en groenstedelijk.<sup>3</sup> Een centrumstedelijk milieu is bijvoorbeeld de Nieuwmarktbuurt in Amsterdam. Buitencentrum-milieus zijn de negentiende- en twintigste-eeuwse wijken die als een schil om het centrum heen zijn gebouwd. Groenstedelijke milieus zijn de meest recente nieuwbouwggebieden aan en om de stad, bijvoorbeeld Nieuwegein bij Utrecht en Prinsenland bij Rotterdam.

Er is op stedelijke woningmarkten een hang naar de extreme milieus: echt groen of echt stedelijk. In de extreme milieus overtreft de vraag het aanbod: er is een tekort. In het 'middenmilieu' (buitencentrum-milieus) daarentegen is een overschot, en dit overschot neemt de komende jaren toe.<sup>4</sup> Deze woonmilieus zijn minder populair, mede omdat er niet de meest gewilde woningen staan (veel flats), maar ook omdat de woonomgeving vlees noch vis is. Buitencentrum-milieus hebben doorgaans niet het aantrekkelijke van de stad maar evenmin het aantrekkelijke van buiten wonen.

Tuindorpen waren destijds de groenstedelijke milieus van toen: ze werden aan de rand van de stad (of op enige afstand van de stad) gebouwd. Inmiddels zijn de tuindorpen ingekapseld geraakt door nieuwere wijken en maken ze deel uit van het 'buitencentrum-milieu'. Tuindorpen volgen, zo bleek uit hoofdstuk 8, niet de hierboven vermelde trend in buitencentrum-milieus. Tuindorpen blijven populair. De woonsatisfactie is er hoog en de verhuiscgenigheid laag. Er is een tekort aan woningen in plaats van een overschot: "Er zijn lange wachtlijsten, we zouden er nog wel een half dorp bij kunnen bouwen", zoals een betrokkene bij de renovatie van tuindorp Vreewijk zei (zie hoofdstuk 8). Met andere woorden: tuindorpen weten succesvol te zijn op een markt waarop andere wijken het moeilijk hebben!

Er kan met behulp van cijfers in de Nota Wonen



Het nieuwe tuindorp Finlandia, Almelo

gecontroleerd worden of dat succes wellicht algemeen geldt voor goedkope eengezinshuurwoningen; men zou immers kunnen veronderstellen dat het vooral de flatwoningen zijn waarvan de populariteit daalt, of eengezinswoningen maar van een hoger huurprijsniveau. Geen van beide veronderstellingen blijkt echter juist. Er blijkt namelijk een aanzienlijk overschot aan eengezinshuurwoningen te bestaan, vooral in de goedkope huurklasse – precies dus de klasse waarin ook de tuindorpwoningen vallen.<sup>5</sup>

De populariteit en duurzaamheid van het tuindorpmodel mag worden toegeschreven aan specifiek 'tuindorpse' kwaliteiten; kwaliteiten die andere wijken niet, of in mindere mate bezitten: een echt groenstedelijk woonmilieu, geborgenheid en sociale cohesie.

Om het probleem van het aanbodoverschot in buitencentrum-milieus op te lossen, pleit de Nota Wonen voor differentiatie. 'De woonvoorkeuren illustreren de betekenis van een scherpere woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als belangrijke kwaliteitsdrager in stedelijke woonmilieus.'<sup>6</sup> De Nota pleit ervoor dat gemeenten aan de stadsranden echt groene milieus toevoegen, en niet als het ware de schil van buitencentrum-milieus nog wat dikker maken. Daarnaast bepleit de Nota dat gemeenten de overschotten in buitencentrum-milieus verkleinen door een transformatieproces in gang te zetten: herstructureren en daarbij kiezen voor verdichten (echt stedelijk bouwen) of juist verdunnen (echt groen bouwen).





Tuinstad De Vijfhoek, Deventer

Met het bovenstaande ontstaat een beeld van het antwoord op de vraag waar het tuindorpmodel toegepast zou moeten worden: aan de stadsrand en in herstructureringswijken; daar waar de opgave ligt om een echt groen-stedelijk woonmilieu te realiseren. Voor dit soort ontwikkelingslocaties kan het tuindorpmodel behulpzaam zijn om die opgave aan te pakken.

Een voorbeeld daarvan is de aanpak van de Sibeliushoek in Almelo. De wijk bestond vóór de transformatie uit drie flats van twaalf verdiepingen in een verwaarloosd park. De wijk had een slechte reputatie. De woningbeheerder besloot tot een rigoureuze ingreep: sloop van twee flatblokken en nieuwbouw van 37 eengezinswoningen op het vrijkomende terrein. Het project werd gerealiseerd in 2001. Voor 168 weinig gewilde woningen kwamen 37 gewilde woningen terug. De overblijvende flat werd gerenoveerd. Het park werd opgeknapt. De eengezinswoningen werden geclusterd in een nieuw tuindorp, waarbij de ontwerper zich liet inspireren door het bestaande Almelse tuindorp De Riet van omstreeks 1920. Het nieuwe tuindorp, genaamd Finlandia (naar een muziekstuk van Sibelius) vormt een compact en samenhangend stedenbouwkundig geheel, met besloten straatbeelden en vloeiende overgangen naar het parkgroen. Door die beslotenheid en compactheid beogen de planners de sociale cohesie binnen het tuindorp te bevorderen. Bij de renovatie van de overblijvende flat is datzelfde doel nagestreefd. De oorspronkelijke entree, 'die niet meer

was dan een muizengaatje', is vervangen door een ruime, lichte en uitnodigende hal, die tevens een ontmoetingsfunctie voor de bewoners heeft.

Dit soort voorbeelden maakt duidelijk waar het tuindorpmodel toegepast zou moeten worden, maar dat is nog geen antwoord op de vraag waar het tuindorpmodel toegepast zou mogen worden. Om na te gaan of er misschien nog méér mogelijkheden zijn voor toepassing van het tuindorpmodel dan alleen in buiten-centrum herstructureringswijken, dient het rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening erop nageslagen te worden. Dit is neergelegd in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening.<sup>7</sup> Uit de nota blijkt dat het rijk, teneinde verdere aanslagen op de schaarse open ruimte tussen de steden te voorkomen, het oppervlak van de bebouwde kom zo veel mogelijk constant wil houden. Dat betekent voor gemeenten, dat zij de ruimte voor groene woonmilieus dienen te vinden binnen de bebouwde kom. Dat kan onder meer gerealiseerd worden door herbestemming van vrijkomende terreinen aan de stadsrand (sportvelden, bedrijventerreinen) en door realisering van meer echt groene woonmilieus binnen de nieuwe uitleg die al gepland is aan de stadsranden.

Het antwoord op de vraag 'waar is het tuindorpmodel toepasbaar' luidt dus: in de stad, aan de rand. Daar levert het een bijdrage aan de bitter noodzakelijke woonmilieudifferentiatie en daar mag het ook.

## Hoe moet het tuindorpmodel worden toegepast?

### VOORAF

De prikkel tot het ondernemen van deze studie (zie hoofdstuk 1) was de observatie dat de Rotterdamse uitbreidingswijk Prinsenland claimde een tuinstad te zijn terwijl er alleen een verhaal over vormgeving verteld werd; geen verhaal over bestuur, economie of samenleving. In recentere voorbeelden gebeurt hetzelfde: in tuindorp Finlandia te Almelo, maar ook in grootschaliger projecten zoals tuinstad De Vijfhoek te Deventer. Voor deze nieuwe wijk van 4700 woningen is als overkoepelend thema 'tuinstad' gekozen.

De ontwerpers hebben zich voor de vormgeving laten inspireren door het tuinstadmodel. Zij bezochten klassieke Engelse tuinstadvoorbeelden zoals Port

Sunlight, Welwyn en Letchworth, en in Nederland lieten zij zich onder meer inspireren door tuindorp 't Lansink in Hengelo.

Planners blijken voor de aanpak van de huidige bouwopgave klassieke voorbeelden te gaan bekijken. In Almelo deed men dat in de eigen gemeente, in Deventer ging men naar het land van oorsprong van de tuinstadbeweging, maar in beide gevallen kopieerde men vervolgens alleen het vormconcept.<sup>8</sup>

Uit deze studie blijkt echter dat de vormgeving in het oorspronkelijke model nooit doel is geweest maar middel, namelijk om sociale kwaliteiten van het model (zoals sociale cohesie) te belichamen. Juist die sociale kwaliteiten dragen aanzienlijk bij aan de gemeten hoge woonsatisfactie, zo bleek uit het onderzoek.

Is er nu aanleiding om in de komende bouwopgave ook iets te doen met die sociale kwaliteiten? Die aanleiding is er. De sociale kant van het tuindorpmodel blijkt namelijk aan te sluiten op twee trends in de volkshuisvesting: particulier opdrachtgeverschap en domeinvorming in de woonomgeving.

**TREND 1: PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCAP**  
Bewoners konden tot nu toe beperkt grip op hun woonsituatie hebben. Wie in een huurwoning woonde, had vaak de buurt en de woonvorm niet zelf kunnen kiezen (de woning werd letterlijk 'toegewezen') en als bewoner mocht hij er niets aan veranderen of was hij gehouden de woning bij vertrek weer in de oude toestand te herstellen. Wie in een koopwoning woonde, mocht lang niet alle veranderingen en verbouwingen aanbrengen die hij zou willen, hij kreeg met ingewikkelde procedures te maken en een ondoorzichtig welstandstoezicht, met een aanzienlijke kans op vertraging of zelfs het vastlopen van zijn initiatief. Het zelf bouwen van een woning op een vrije kavel was al helemaal moeilijk, alleen al omdat gemeenten in de uitbreidingswijken doorgaans relatief kleine gebieden bestemmen voor vrije kavels; in tuinstad De Vijfhoek bijvoorbeeld, maken de woningen op vrije kavels maar 5% uit van het totaal aantal woningen.<sup>9</sup>

Het rijk wil met dit verleden afrekenen en bewoners veel meer zeggenschap geven over hun woning en woonomgeving. De Nota Wonen doet voorstellen om de teugels van de regelgeving te laten vieren en het percentage woningen dat in particulier opdracht-



'EVA-Lanxmeer', Culemborg

geverschap gebouwd wordt, aanzienlijk op te krikken.

Op het moment van verschijnen van de nota werd 18% van de nieuwbouwwoningen gebouwd in particulier opdrachtgeverschap.<sup>10</sup> Dat aandeel moet omhoog naar 30%, stelt de nota.<sup>11</sup> Dat kan door meer individuele kavels uit te geven, zodat op meer plekken in Nederland 'het Wilde Wonen' mogelijk wordt, een begrip dat door de architect-hoogleraar Carel Weeber werd geïntroduceerd en in 1998 door hem werd gedocumenteerd in een gelijknamige publicatie.<sup>12</sup> De Nota Wonen wil echter naast dit individuele opdrachtgeverschap ook vormen van collectief opdrachtgeverschap bevorderen, bijvoorbeeld via een vooraf opgerichte vereniging van eigenaren die als groep opdracht geeft tot realisatie van een woningcomplex.<sup>13</sup> De nota laat dit groepsgewijze opdrachtgeverschap meetellen in de genoemde doelstelling '30% particulier opdrachtgeverschap'. Voor deze studie is groepsgewijs opdrachtgeverschap interessanter dan individueel opdrachtgeverschap. Groepsgewijs opdrachtgeverschap sluit het best aan op de autonomiegedachte van het tuindorpmodel: de bewonersgroep vormt een (quasi-) autonoom geheel ten opzichte van de buitenwereld.

Er zijn, vooral in het buitenland, legio voorbeelden van particulieren die destijds als groep een woningcomplex realiseerden en daarbij kozen voor het tuindorpmodel: de 'Tenant Societies' in Engeland (zie hoofdstuk 2) en de 'Genossenschaften' in de Duitstalige landen (zie hoofdstuk 3). In Nederland heeft groeps-

gewijs opdrachtgeverschap destijds geen opgang gemaakt, of althans niet tot de realisering van complete tuindorpen geleid (zoals dat in Duitstalige landen het geval is). Van de schaarse voorbeelden van tuindorpen waarbij de bewonersgroep zelf opdrachtgever was (een woningbouwvereniging waarvan bewoners zelf het bestuur vormden) zijn in hoofdstuk 5 en 6 twee voorbeelden behandeld: Zuilen in Utrecht en tuinwijk Zuid in Haarlem. Het enige andere voorbeeld dat daarnaast nog aangetroffen is (zie de overzichten van tuindorpvorbbeelden die aan het begin van de hoofdstukken 5 en 6 zijn opgenomen) is het Papaverhof in Den Haag.

In de huidige maatschappelijke context daarentegen zou in het groepsgegewijs particuliere opdrachtgeverschap best eens een groeimarkt kunnen liggen. Groepsgegewijs particulier opdrachtgeverschap is geschikt voor huishoudens die in hun eentje de stap om zelf te gaan bouwen niet kunnen zetten, maar die dat als groep wel zouden kunnen. Bovendien kunnen via groepsgegewijs opdrachtgeverschap behoeften vervuld worden van groepen mensen die iets specifiek willen, bijvoorbeeld ecologisch wonen. Een voorbeeld daarvan is het project EVA-Lanxmeer te Culemborg. Voor de realisatie van deze ecowijk werkten gemeente, de plaatselijk actieve woningcorporatie en de bewonersvereniging samen. 'EVA' staat voor Ecologisch Centrum voor Educatie, Voorlichting en Advies. De bewonersvereniging, die al in de ontwerpfase actief werd, fungeerde als initiatiefnemer en hoofd-opdrachtgever.

Het project bevat 200 woningen (zowel koop als huur), kantoorgebouwen, een congrescentrum met hotel, groenvoorzieningen en een stadsboerderij met een educatieve functie. De koopwoningen zijn voor rekening en risico gebouwd van de bewoners zelf, de huurwoningen zijn voor rekening en risico van de woningcorporatie gebouwd.

De woningen zijn gegroepeerd in complexen van 25 woningen rondom een gemeenschappelijke binnentuin, die gezamenlijk wordt ingericht en onderhouden.

De privé-kavels meten 110 m<sup>2</sup>, daarnaast heeft elk huishouden nog 50 m<sup>2</sup> grond in gemeenschappelijk eigendom. Die kaveltjes van 50 m<sup>2</sup> vormen samen het gemeenschappelijke binnenterrein. De privé-tuin en de gemeenschappelijke tuin lopen zonder erfscheidingen in elkaar over.

Voor groepen die dit soort projecten voor eco-

gische of andere bijzondere woonvormen willen realiseren, kan het tuindorpmodel een geschikte inspiratiebron zijn. Het model is kleinschalig en ademt de geest van een autonome samenleving. Daarnaast heeft het model (en dat is interessant voor groepen die accenten willen leggen op thema's zoals duurzaamheid en ecologie) een sterk uitgewerkte groendimensie.

#### TREND 2: DOMEINVORMING IN DE WOON-OMGEVING

Een woondomein is een gebied waarin bewoners het beheer gezamenlijk en met eigen spelregels geregeld hebben.<sup>14</sup> De spelregels kunnen betrekking hebben op het grondgebruik (regels voor het toevoegen van bebouwing en regels voor de toegestane functies in de bebouwing), het gebruik van de openbare ruimte, het onderhoud van de gebouwen (regels voor vormgeving van toegevoegde bebouwing of veranderingen aan gebouwen, regels voor materiaal- en kleurgebruik) en de samenstelling van het bewonersbestand (regels voor de toewijzing van leegkomende woningen). De spelregels zijn vastgelegd in een convenant dat bewoners met elkaar of met de overheid ondertekenen. Bewoners vormen daartoe administratief en juridisch een rechtspersoon, bijvoorbeeld een Vereniging van Eigenaren (VVE).

Om verschillende redenen is het aantrekkelijk de woonomgeving te organiseren als eigen domein:

- Om het schoon en netjes te houden, zodat de waarde van het onroerend goed in stand blijft;
- Om controle te houden op veranderingen aan openbare ruimten en de architectuur van gebouwen, zodat de identiteit behouden blijft;
- Om zeggenschap te verwerven over het beheer van de openbare ruimte, zodat dit naar eigen wens kan worden geregeld;
- Om de interactie, de sociale controle en de plezierige omgang tussen bewoners te stimuleren, zodat ook in sociaal opzicht een prettig woonklimaat ontstaat.

Domeinvorming heeft een protectieve kant (waarden beschermen) en een expressieve kant (status en leefstijl uitdrukken). In 'gated communities' (wooncomplexen op geprivatiseerd, soms afgesloten terrein) ligt het accent op de protectieve kant. In andere woondomeinen (bijvoorbeeld in een plattelandsdorp met karakteristieke boerderijbebouwing) ligt het accent op de expressieve kant.

### FOREST HILLS GARDENS

Een klassiek voorbeeld van een woondomein is Forest Hills Gardens in New York City (zie ook hoofdstuk 2). Forest Hills Gardens (1500 woningen) werd gebouwd vanaf 1908. Aanvankelijk bleef het beheer van de openbare ruimte in handen van de bouwmaatschappij, maar in 1922 hadden de aandeelhouders daar ineens geen interesse meer in en boden zij hun aandelen te koop aan. De eigenaar-bewoners besloten toen de aandelen zelf, als groep, over te nemen. Zij richtten in datzelfde jaar de Forest Hills Gardens Corporation op en brachten daar de aandelen in onder.<sup>15</sup> Daarmee werd Forest Hills Gardens een typisch voorbeeld van een woondomein; op zijn Amerikaans: 'private community'.<sup>16</sup> De taak van de Forest Hills Gardens Corporation is de waarde van het onroerend goed op peil te houden door de zorg voor de openbare ruimte en de uitstraling van de architectuur. De Forest Hills Gardens Corporation is eigenaar van alle openbare ruimte en regelt daarvan het beheer. Dat beheer behelst zelfs het parkeerregime: de Forest Hills Gardens Corporation ziet erop toe dat er geen auto's geparkeerd worden die er niet horen; wie fout parkeert wordt in opdracht van de Corporation weggesleept.

De Forest Hills Gardens Corporation heeft een 'architectural committee' dat alle plannen voor wijzigingen aan de woningen toetst aan de hand van 'architectural guidelines'. Daardoor hoeft het complex niet onder monumentenzorg te worden geplaatst: bewoners zien er zelf op toe dat het goed geconserveerd blijft.<sup>17</sup> De bestuursfuncties in de Forest Hills Gardens Corporation worden op vrijwillige basis door bewoners ingevuld. Het lidmaatschap is echter verplicht voor alle eigenaar-bewoners, iedereen moet meebetalen aan het beheer en heeft daardoor ook medezeggenschap over de wijze waarop dit wordt ingericht.<sup>18</sup>

Naast de zakelijke taak die door de Forest Hills Gardens Corporation wordt vervuld, hebben bewoners ook behoefte aan een organisatie die voor een plezierig sociaal klimaat zorgt. Daarvoor is de Forest Hills Gardens Association opgericht, die wijkvoorzieningen exploiteert en activiteiten organiseert, waarvan de jaarlijkse 'Childrens Day' op 6 juni de belangrijkste is.<sup>19</sup>

Door de activiteiten van beide wijkorganisaties op zakelijk en sociaal vlak ontstaat wat men in Forest Hills Gardens zelf 'community ownership' noemt. De Forest Hills Gardens Corporation beroept zich erop



Woondomein Forest Hills Gardens, New York  
Borden waarschuwen de bezoeker ervoor dat wie fout parkeert, in opdracht van de beheerorganisatie wordt weggesleept.

dat Ebenezer Howard destijds al 'community ownership' propageerde om het type paternalisme te vermijden dat andere in die tijd opgerichte 'planned communities' kenmerkte. Beheer door een fabrieksdirecteur levert geen 'community ownership' op, beheer door zelforganisaties doet dat wel.<sup>20</sup>

### WOONDOMEINEN IN NEDERLAND

In Nederland zijn nog geen voorbeelden van wooncomplexen die georganiseerd zijn als 'private community' in de vergaande vorm zoals Forest Hills Gardens die laat zien. Een voorbeeld dat enigszins in de buurt komt is tuindorp 't Lansink, waar bewoners een vereniging hebben opgericht (zie hoofdstuk 8) die waakt over het behoud van de kwaliteit van de oorspronkelijke vormgeving.



Woondomein Park Welgelegen, Driebergen

In een verdergaande variant is het beheer van de openbare ruimte ondergebracht in een Vereniging van Eigenaren (VVE). Bij appartementengebouwen is de VVE een gebruikelijke constructie. Daar delen bewoners met elkaar ook een deel van het gebouw en moet je wel een gemeenschappelijk orgaan hebben om het beheer van die gemeenschappelijke onderdelen van het gebouw behoorlijk geregeld te krijgen. Interessanter voor deze studie zijn VVE-en in wijken die bestaan uit eengezinswoningen. Daar delen mensen geen gebouw met elkaar en toch zetten zij de stap om een VVE op te richten. Dat is bijvoorbeeld zinvol wanneer de woningen in een park liggen en de bewoners gezamenlijk het park willen beheren. Voorbeeld daarvan is Woondomein Park Welgelegen, Driebergen.

Dit is een complex van 30 woningen in een park, gebouwd in 1953. De vereniging van eigenaren beheert de straten en het groen op eigen kosten. De straten en het groen zijn geprivatiseerd.

Naast het gezamenlijk beheren van het groen kan ook het gezamenlijk regelen van geschillen met een projectontwikkelaar, een aannemer of de gemeente een aanleiding zijn om in wijken met eengezinswoningen een VVE op te richten. Klikt het tussen bewoners en is er ook op langere termijn een zinvolle taak voor de VVE weggelegd, dan ziet men dat de VVE duurzaam stand houdt en ook in sociaal opzicht een functie gaat vervullen.<sup>21</sup> De voordelen van de VVE in eengezinswoningwijken zouden op veel meer plaatsen genoten kunnen worden. Eigenlijk is elke wijk met een eigen identiteit en een kleinschalige opzet er geschikt voor.



Retrowijk te Amersfoort. Oplevering: februari 2002

Het tuindorp is echter een buitengewoon geschikt voorbeeldmodel. Door zijn beslotenheid, geborgenheid en eigen identiteit voelt een tuindorp uit zichzelf al als een woondomein.

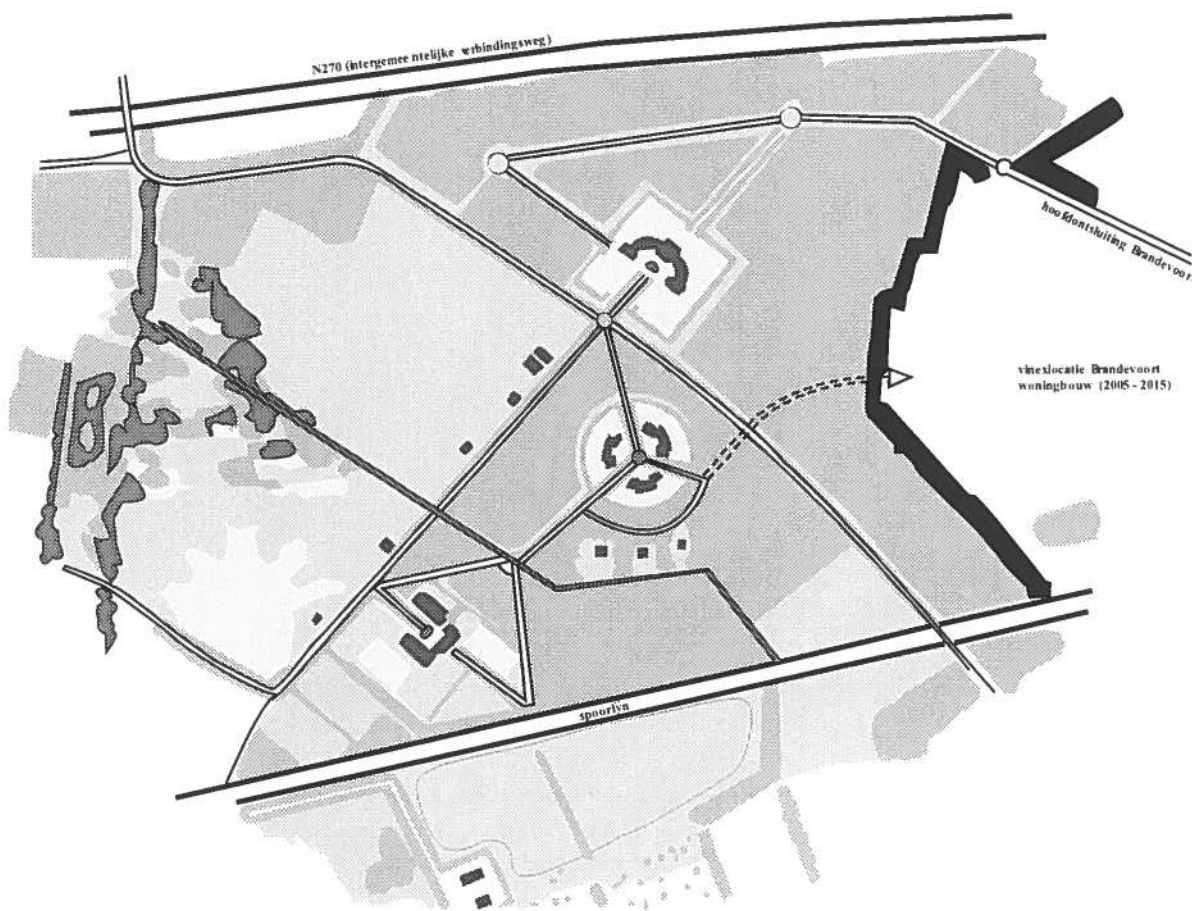
Bovendien is het tuindorp specifiek uitgewerkt op de groendimensie. Het gezamenlijke beheer van het gemeenschappelijke groen bevordert de sociale cohesie. Het groenbeheer geeft (anders dan het technisch beheer van de woningen) kansen om niet alleen dingen samen te regelen maar ook om dingen samen te doen. Samen dingen doen schept nog meer een band dan samen dingen regelen.

De geschiktheid van het tuindorp als model voor een woondomein betekent echter niet, dat dit het enige model is dat geschikt is voor domeinvorming. Elk populair thema dat in staat is een min of meer homogene groep bewoners aan te trekken kan de grondslag van een woondomein vormen. Voorbeeld van een rond het jaar 2000 populaire themawijk is de retrowijk, waarin de woningen gebouwd zijn onder een architectuurstijl die rond 1930 gebruikelijk was, zoals onder meer is gerealiseerd in Amersfoort.

De retrowijk heeft een andere architectuurstijl en een minder besloten stedenbouwkundige structuur dan het tuindorp, maar dat hoeft het succesvol opereren van een VVE niet in de weg te staan. De retrowijk is, op het moment dat er een succesvolle VVE is, een volwaardige tuindorpvariant.

Een andere tuindorpvariant is de 'nieuwe buitenplaats'; daar is het thema dat de mensen bindt: landgoedwijk. De realisatie van een dergelijke wijk is gestoeld op het 'groen voor rood' principe: er wordt





Ontwerp voor de nieuwe buitenplaats Mierlose Dijk, Helmond  
Schaal 1:10.000

gebouwd aan de stadsrand, maar dit beslag op de open ruimte wordt gecompenseerd door het areaal openbaar groen te vergroten. De eis wordt gesteld dat 80-90% van het complex openbaar toegankelijk is voor (recreatie) publiek.<sup>22</sup>

Een voorbeeld is het ontwerp voor de nieuwe buitenplaats Mierlose Dijk bij Helmond. Dit project bevat vier vrijstaande woningen, drie appartementengebouwen met in totaal 24 woningen en één stoeterij. Het totale terreinoppervlak bedraagt 47,5 hectare, waarvan 7,5 hectare eigen terrein en 34,7 hectare openbaar park/bos. Het eigen terrein beslaat dus 15% van het totaaloppervlak en blijft daarmee binnen de norm van 80%. Een nieuwe buitenplaats zoals Mierlose Dijk is een 'private community', maar dat betekent geenszins dat het een 'gated community' is. Integendeel, er wordt een openbaar toegankelijk groen toegevoegd aan de stadsrand,

waar ook mensen van elders van kunnen profiteren. Daarmee wordt recht gedaan aan de eerder geciteerde ambitie in de Nota Wonen: profilering van 'de betekenis van groen als belangrijke kwaliteitsdrager in stedelijke woonmilieus'.

Morfologisch staat een landgoedwijk verder af van het tuindorpmodel dan bijvoorbeeld een retrowijk, maar organisatorisch staat hij er juist weer dichterbij. De landgoedwijk wordt gekenmerkt door een sterke profilering van de groendimensie. Bovendien is er een intense betrokkenheid van de bewoners bij het beheer van het park. Dat gegeven stimuleert op zijn beurt de sociale cohesie (een heel park samen met je medebewoners mogen beheren, dat moet wel een geweldige band scheppen). Op die wijze krijgt het sociaal-ruimtelijke model van de landgoedwijk belangrijke kenmerken van het tuindorp mee.

### HET NIEUWE TUINDORP: DE OMVANG EN DE EIGEN VOORZIENINGEN

Uit het voorgaande valt als tussenconclusie te trekken: het tuindorpmodel is op laag schaalniveau uitstekend toepasbaar in de huidige maatschappelijke en woningmarktcontext. Er is behoefte aan, het mág (aan de stadsrand) en het sluit aan op twee actuele trends: particulier opdrachtgeverschap en domeinvorming. Door die aansluiting te zoeken hoeft toepassing van het model niet beperkt te blijven tot het kopiëren van de ruimtelijke vorm van het klassieke tuindorp, maar kan ook de sociale kant van het model tot zijn recht komen en een nieuwe inhoud krijgen.

Hoe groot is nu zo'n nieuw tuindorp? Wat betekent 'laag schaalniveau', waar gaat dat over in een hoger schaalniveau? Getallen zijn niet heilig, maar om de gedachten te bepalen is een indicatie nodig: 50-1500 woningen. De vraag is: hoe ver kun je het model nog uitrekken en opblazen? Moet er voorbij een bepaalde omvang een eigen voorzieningspakket in het tuindorp komen?

In De Vijfhoek te Deventer is gepoogd een tuinstad te maken (4700 woningen), met een eigen voorzieningspakket centraal in de wijk. Ook internationaal wordt gepleit voor het creëren van welvoorziened nieuwbouw wijken en -steden. In de Verenigde Staten pleiten de vertegenwoordigers van de stroming The New Urbanism voor de aanpak van nieuwbouw in de vorm van Traditional Neighborhood Development, en het basispakket van eigen voorzieningen is een cruciaal onderdeel van de 'traditional neighborhood'.<sup>23</sup> In Engeland pleit Peter Hall voor het opvangen van de woningbehoefte in nieuwe tuinsteden van rond 10.000 woningen, die door een compleet basispakket van eigen voorzieningen 'balanced communities' zouden vormen.<sup>24</sup>

Ondanks de praktische voordelen van eigen voorzieningen en de bijdrage die een voorzieningencentrum zou kunnen leveren aan de sociale cohesie, moet de conclusie luiden: het tuindorp kan niet opgeblazen worden tot een complete wijk of stad. Dan zou de essentie, namelijk de homogene groep die een eigen identiteit kan bewaren en territorium kan beheren, verloren gaan. Voorzieningen vormen geen kritische factor voor het succes van het tuindorp. Uit hoofdstuk 7 bleek de binding van de bewoners aan de woonomgeving groter dan in het vergelijkingscomplex, ook

wanneer deze tuindorpen nauwelijks eigen voorzieningen hebben. En uit hoofdstuk 8 bleek dat de succesvolle tuindorpvorbelden net zo goed voorkomen in de groep die niet of nauwelijks eigen voorzieningen heeft (bijvoorbeeld tuindorp Maarn en tuinwijk Zuid in Haarlem), als in de groep met een compleet voorzieningspakket (bijvoorbeeld Treebeek in Brunssum en tuindorp Heyplaat in Rotterdam).

Wanneer voorzieningen in het geval van particulier opdrachtgeverschap totstandkomen op eigen verzoek en initiatief van de bewonersgroep dan past dat uitstekend in het model, maar wanneer het om een gepland wijkcentrum gaat zoals bij tuinstad De Vijfhoek in Deventer, introduceer je in feite weer de 'top-down' benadering in de stedenbouw, ten koste van de 'bottom-up' benadering, die eigen is aan particulier opdrachtgeverschap en domeinvorming in de woonomgeving.

Het devies luidt dus: hou het tuindorp klein zodat het overzichtelijk en homogeen kan zijn. Bekommer je niet om voorzieningen zolang de bewonersgroep daar niet zelf om vraagt.

Uit de klassieke voorbeelden van tuindorpbouw door 'Genossenschaften' (zie hoofdstuk 3) valt te voorspellen dat als bewonersgroepen om voorzieningen vragen, dit veeleer wijkvoorzieningen zullen zijn (verenigingsgebouw, speelplaats, terrein voor een moestuincomplex) dan winkels of scholen. In Nederland valt dit ook op te maken uit de schaarse voorbeelden van woningbouw op initiatief van bewonersgroepen, bijvoorbeeld in tuinwijk Zuid in Haarlem, waar een verenigingsgebouw is opgenomen in het complex maar verder geen enkele andere voorziening (zie hoofdstuk 6).

Tuindorpinitiatieven van gemeenten of fabrikanten laten bredere voorzieningspakketten zien (zie hoofdstuk 5 en 6) maar daar is de bestuursvorm top-down en niet, conform het oorspronkelijke model, bottom-up. Het nieuwe tuindorp zal een zuivere bottom-up ontwikkeling moeten zijn. Dan komen de kwaliteiten van het tuindorpmodel het best tot zijn recht en wordt de beste aansluiting bereikt met actuele trends zoals particulier opdrachtgeverschap en domeinvorming.

## Eindconclusies

- Het tuinstadmodel is in Nederland toepasbaar op laag schaalniveau: wooncomplexen van 50-1500 woningen. Tuinstad is een utopie, tuindorp kan realiteit zijn.
- De stadsrand is de aangewezen plaats voor de bouw van nieuwe tuindorpen. Het tuindorp hoort bij de stad als de toren bij de kerk.
- Homogeniteit, identiteit en sociale cohesie zijn de hoofdkenmerken van het (nieuwe) tuindorp. Het tuindorp trekt een groep bewoners met grofweg dezelfde status, leefstijl en culturele voorkeur.
- De sociale kant van het tuindorpmodel kan nieuwe en betekenisvolle inhoud verkrijgen door het complex te organiseren als woondomein ('private community'). Bewoners verwerven juridisch geregelde zeggenschap over het beheer van gebouwen, voorzieningen, openbare ruimte en gemeenschappelijk groen. Die beheervorm past uitstekend bij de autonomie-gedachte die kenmerkend is voor het tuindorpmodel.
- Het nieuwe tuindorp kan gerealiseerd worden in collectief particulier opdrachtgeverschap. Bewoners onderhandelen als groep met de gemeente en met de door hunzelf gekozen architect en aannemer. Een dergelijk tuindorpproject brengt particulier opdrachtgeverschap binnen bereik van een doelgroep die daar voorheen niet aan toe kwam. Particulier opdrachtgeverschap wordt daarmee bereikbaar voor een grotere doelgroep. Bovendien biedt groepsgewijs opdrachtgeverschap mogelijkheden voor mensen die iets specifiek willen, bijvoorbeeld ecologisch beheer van het groen, om die specifieke woonwensen samen met anderen te realiseren. Door de gemeenschappelijke interesse en de veelvuldige interactie ontstaat een hoge mate van sociale cohesie (een van de meest typische kenmerken van het tuindorpmodel) en kan de groendimensie van het model een betekenisvolle eigentijdse uitwerking krijgen.
- Voorzieningen kunnen de woonsatisfactie en de sociale cohesie in het nieuwe tuindorp ten goede komen, maar vormen geen kritische factor. Zonder die voorzieningen kan het project ook succesvol zijn en een duurzaam vitaal woonmilieu bieden. Voorzieningen hoeven er alleen te komen wanneer ze

door bewoners gewenst zijn. Het zal dan veeleer gaan om wijkvoorzieningen, zoals een verenigingsgebouw of een speelplaats, dan om voorzieningen zoals scholen en winkels.

- De ruimtelijke inrichting kan de sociale cohesie helpen bevorderen. Dat kan door speel- en ontmoetingsmogelijkheden in het plan op te nemen, bijvoorbeeld in de vorm van pleinen en hoven, door de eventuele (wijk)voorzieningen centraal in het project te situeren, en door gemeenschappelijk groen aan te leggen, dat zich leent voor gezamenlijk beheer door bewoners zelf.
- Het nieuwe tuindorp zal écht groen moeten zijn, het zal zich moeten onderscheiden van bestaande half-groene woonmilieus waar langzamerhand een woningoverschot ontstaat. Dat wil zeggen: woningen met eigen tuin, groen ingerichte openbare ruimten en een dichtheid die niet boven de 40 woningen per hectare uitkomt.

Wie zouden het initiatief moeten nemen voor realisering van nieuwe tuindorpen?

In de eerste plaats bewonersgroepen zelf. Groepen die een eigen wooncomplex willen realiseren, zouden daarvoor zelf een mooie plek aan de stadsrand moeten zoeken, en bij voorkeur zelf die grond moeten verwerven (want dat maakt hun positie in het planproces sterker). Waar nuttig of nodig, sluit de groep een alliantie met een woningcorporatie of projectontwikkelaar, die de noodzakelijke expertise en projectmanagement-capaciteit levert.

De bewonersgroep huurt zelf de ontwerpers in (een architect en eventueel ook een stedenbouwkundige en een landschapsarchitect), die het plan uitwerken aansluitend op de behoeften van de groep. De bewonersgroep formuleert voor de ontwerpers een duidelijke opdracht, bijvoorbeeld: 'Maak voor ons een wooncomplex met een parkachtige allure en veel ontmoetingsmogelijkheden voor alle leeftijden. Zorg ervoor dat ons complex straks goed door onszelf te beheren is.'

Het idee om van het complex een nieuw tuindorp te maken kan afkomstig zijn van de bewonersgroep zelf, maar het kunnen ook de ontwerpers zijn die dat aandragen en daarmee hun opdrachtstelling concreter weten te maken.

Met het plan dat uit de samenwerking tussen toe-

komstige bewoners, architect en de eventuele andere partijen ontstaat, stappen bewoners naar hun gemeente om die te overtuigen dat het een goed plan is, en om (uiteindelijk) een bouwvergunning te krijgen. Gemeenten zouden zich overtuigd moeten weten van de waarde van dergelijke initiatieven en deze volop moeten ondersteunen. Dat betekent bijvoorbeeld: soepel meewerken aan een bestemmingsplanwijziging wanneer de huidige bestemming het realiseren van een woonfunctie in de weg staat. De bouwvergunning moet dan binnen enkele jaren na het ontstaan van het initiatief afgegeven kunnen zijn.

Wanneer het plan eenmaal gerealiseerd is, gaat de beheerfase in. Het beheer van het nieuwe tuindorp kan georganiseerd worden als in een woondomein. Bewonersgroep, gemeente en de eventuele andere partijen die in het spel zijn, komen met elkaar overeen welk deel van het beheer door bewoners wordt overgenomen, welke voorwaarden de gemeenten daaraan stelt, en hoe de bewonersgroep financieel wordt gecompenseerd voor hun inspanningen in het beheer.

Met een dergelijke invulling van particulier opdrachtgeverschap en zelfbeheer is de op het eerste gezicht utopische autonomie van het tuinstadmodel op een eigentijdse wijze alsnog tot een – zij het kleinschalige – realiteit te maken.