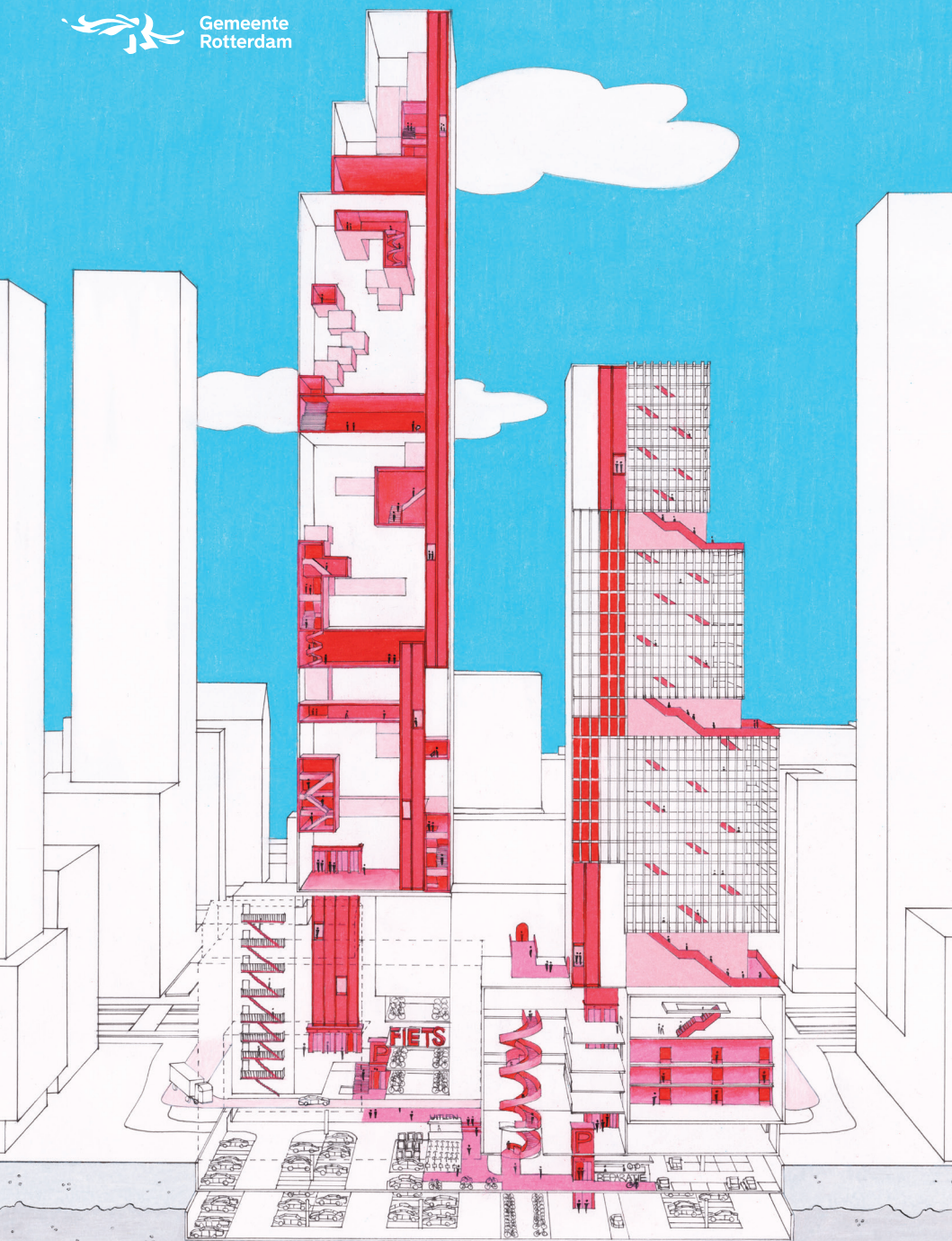


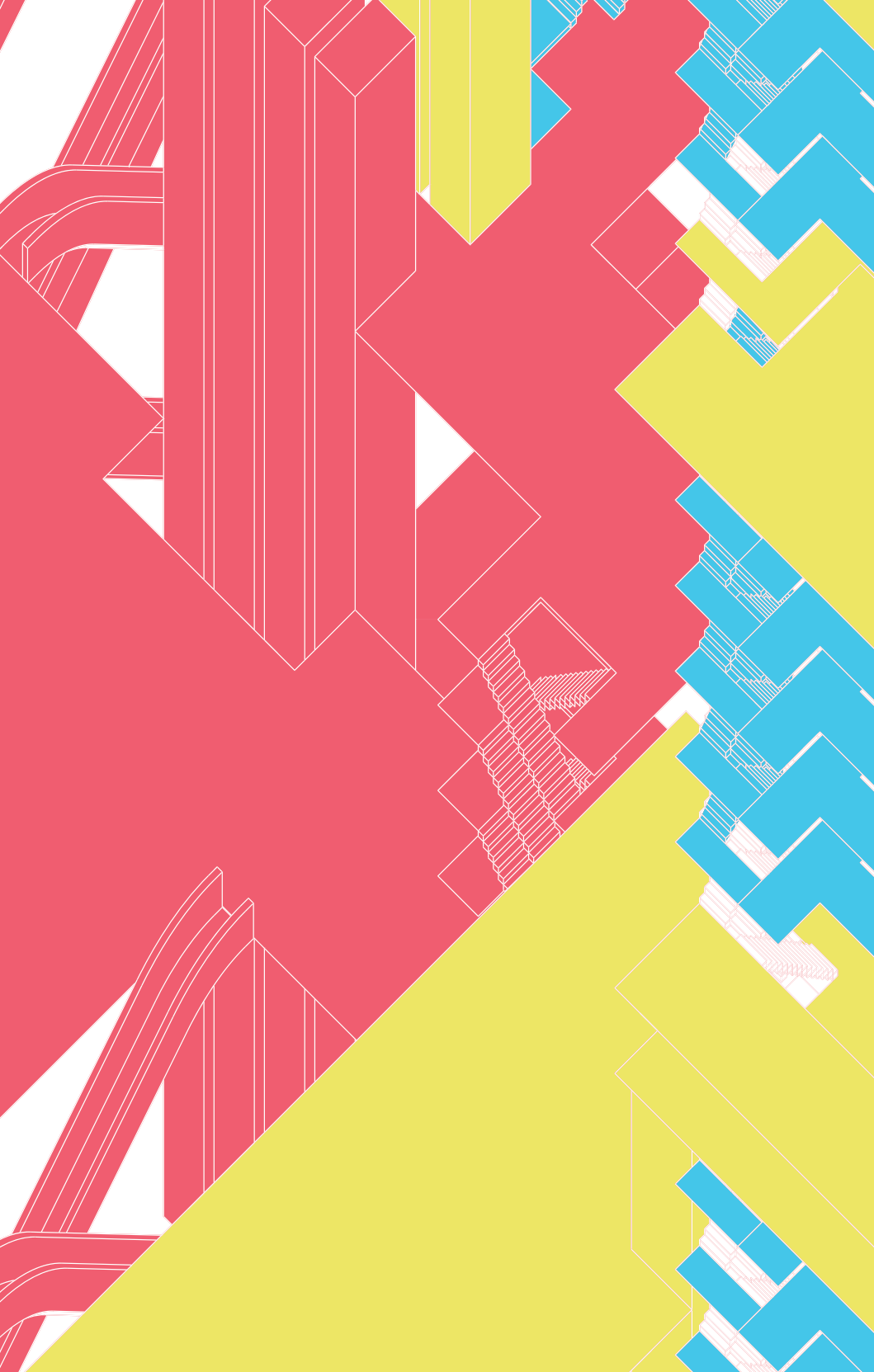
Ontwerpgids

Sociale Kwaliteit Rijnhaven

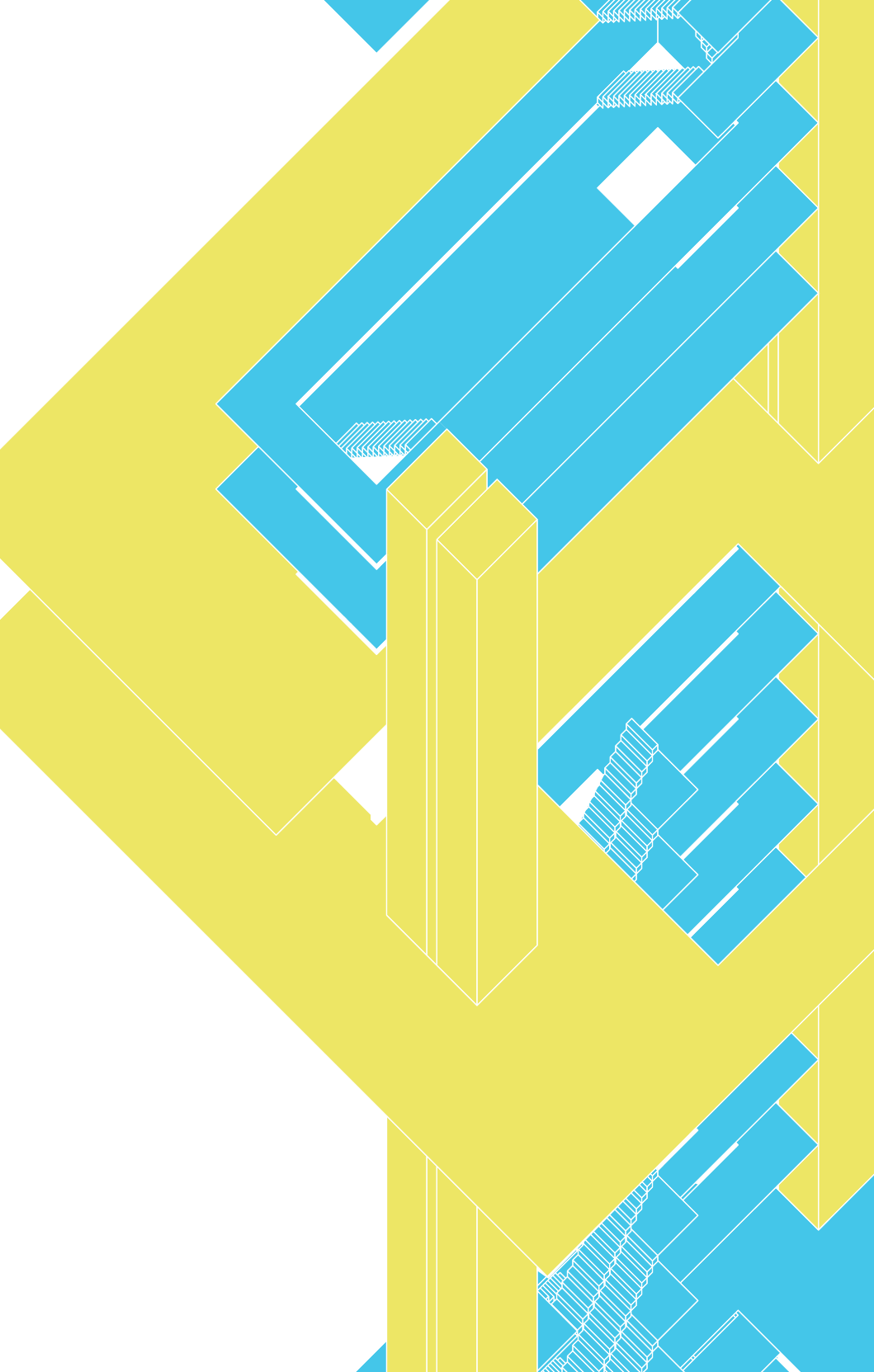


Gemeente
Rotterdam





Ontwerpgids
Sociale Kwaliteit Rijnhaven



Inhoud

Introductie - Ruimte voor sociale kwaliteit	5
Denkkader - Stad, buurt, straat	8
Verdieping - Privacyzone en privacyscript	12

PROFESSIONAL MAATREGELEN EN VOORWAARDEN

Straat	18
Buurt	22
Stad	32
Kwalitatieve definitie - ruimte voor sociale kwaliteit	38
Kwantitatieve benadering - ruimte voor sociale kwaliteit	39

GEBRUIKER HANDELINGEN EN ACTIVITEITEN

Hof	20
Lobby, Plein	24
Expeditiestraat	30
Passage, Club	34
Dakplantsoen	46
Zwembad	54

Interessant leesmateriaal	56
---------------------------	----

Introductie - Ruimte voor sociale kwaliteit

Van de brede stadsboulevard, omgeven door vele onbekenden, wandel ik het buurtplein op waar ik enkele bekende gezichten zie. Ik loop mijn straat in en groet mijn buurvrouw, die in haar voortuin aan het werk is. We kletsen kort bij terwijl ik mijn sleutels pak en mijn voordeur binnenga. Voor veel bewoners van goed functionerende stadswijken is dit een gangbare routine, een vanzelfsprekendheid. Op de route van de (hoog)stedelijke ruimte naar de woning, wordt de context geleidelijk aan intiemer en de cirkel van mensen die je tegenkomt kleiner en persoonlijker. Het voelt vertrouwd. En sociale interacties — die cruciaal zijn voor een sociaal duurzame leefomgeving — ontstaan vanzelf. Dát is de sociale kwaliteit waar dit document over gaat.

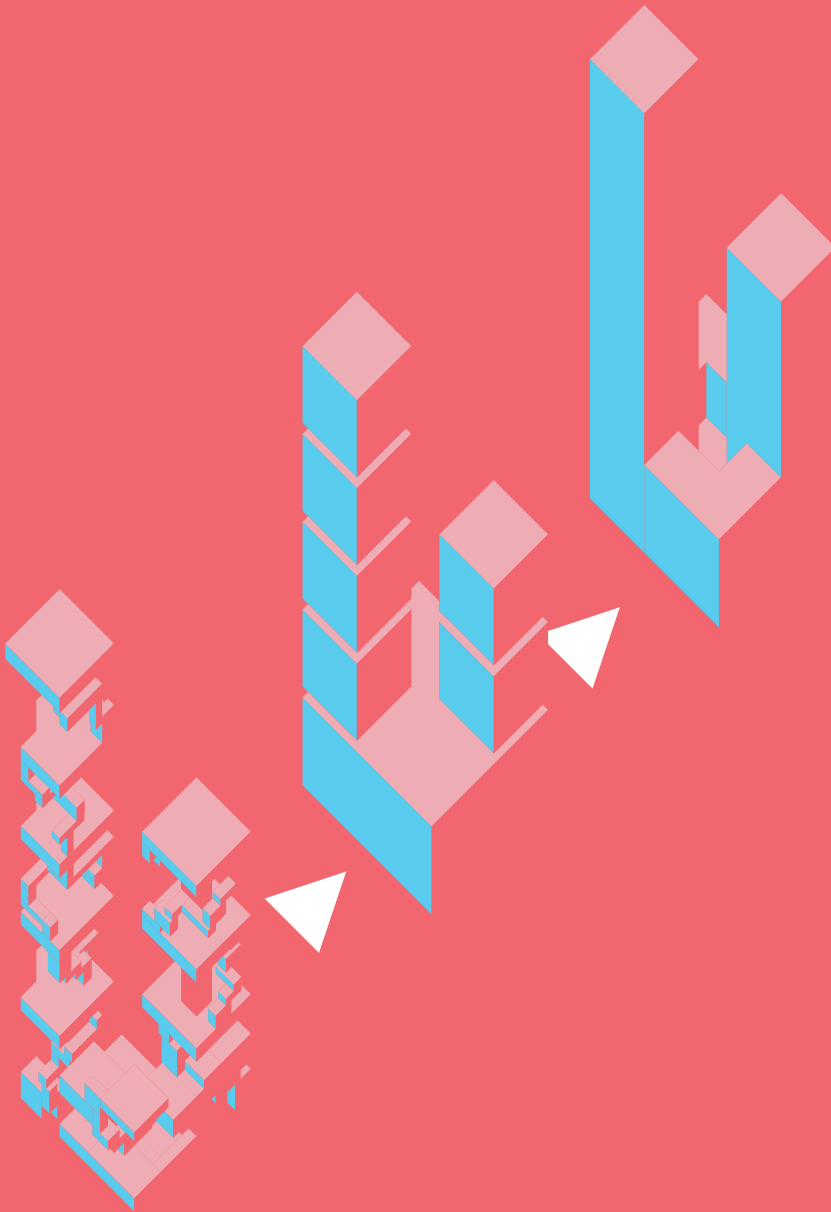
Bij veel bestaande hoogbouw ontbreken deze geleidelijke overgangen via de schaalniveaus buurt en straat: vanuit de lift sta je vrijwel direct in de drukke binnenstad. Mensen wonen er anoniem, zonder hun buren te kennen en zonder deze vanzelfsprekende sociale interacties. Maar een gebouw met honderden woningen, zou toch eigenlijk ook moeten functioneren als een buurt? En dat inclusief plein(en), speelplek(ken) en straten op hoogte? Het gebouwwontwerp is in dat geval niet

slechts een architectonische, maar ook een stedenbouwkundige en sociale opgave: een gebouw met straten en buurtvoorzieningen op hoogte, hoogbouw met ruimte voor sociale kwaliteit.

In deze publicatie over sociale kwaliteit in de Rijnhaven nemen we de lezer mee op de route van de (hoog) stedelijke ruimte naar de voordeur en de plekken en ruimtes die daaraan verbonden zijn. Onderweg beschrijven en verbeelden we voorwaarden, maatregelen, inzichten en adviezen om sociale interactie te faciliteren. Het uitgangspunt is dat sociale interactie niet wordt opgelegd, maar wel gefaciliteerd wordt. Hiermee creëren we de voorwaarden voor succesvolle straten en buurten op hoogte, mét sociale kwaliteit.

Deze publicatie biedt inspiratie en inzichten over het onderwerp en handvatten voor toepassen en realiseren van ruimte voor sociale kwaliteit in het ontwerp- en ontwikkelproces van de Nieuwe Rijnhaven. Het boek *'Privacy Script'* (Van de Wal e.a., 2016) is als theoretische basis gebruikt.

De opzet van de ontwerpguides is tweeledig. Deze beschrijft en verbeeldt ruimte voor sociale kwaliteit vanuit twee invalshoeken:





PROFESSIONAL

Het eerste perspectief van deze ontwerpgids is die van de professional (ontwerpers, ontwikkelaars, beleggers en (VVE)beheerders). Vanuit dit perspectief wordt beschreven welke voorwaarden en maatregelen van belang zijn om sociale kwaliteit mogelijk te maken. Hiervoor maken we gebruik van de begrippen *privacyzone* (Van Dorst 2005) en *privacyscript* (Van de Wal e.a. 2016). Handvatten worden aangereikt die een professional kan inzetten om sociale kwaliteit in de ruimte te faciliteren.



GEBRUIKER

Het tweede perspectief beschrijft de beleving van ruimte door de ogen van de gebruiker. Er wordt een beeld geschetst van de handelingen, gesprekken en activiteiten die in een ruimte en/of op een route kunnen plaatsvinden. Het geeft weer hoe verschillende doelgroepen ruimtes en routes in de Nieuwe Rijnhaven straks kunnen ervaren en gebruiken. De blik van de gebruiker wordt ondersteund met handgetekende impressies van mogelijke ruimtes en routes in de Nieuwe Rijnhaven. De verbeeldingskracht van deze schetsen is inspirerend bedoeld. Ze zijn verspreid opgenomen in de ontwerpgids.

Stad, buurt, straat

Om te sturen op sociale kwaliteit gebruiken we het denkkader stad-buurt-straat. In de Rijnhaven zetten we in op het ontwerpen van verticale buurten en straten als ontsluiting van de woningen. Hier kunnen buurtbewoners elkaar tegenkomen, met elkaar in contact treden en samen routines opbouwen.

Voor de bewoner is de route van zijn of haar appartement naar buiten een weg die zowel terloopse als geplande ontmoetingen mogelijk moet maken. De beleving van deze route is bepalend voor het thuis- en buurtgevoel in hoogbouw. Het belang van een zorgvuldig, royaal en doordacht ontwerp van de ontsluiting van woontorens kan daarom niet onderschat worden. Op weg naar buiten passeert de bewoner collectieve voorzieningen, zoals de brievenbus/pakketwand, fietsenstalling, daktuin en/of de conciërge. En hij loopt door gemeenschappelijke routes met ruimtes als de lift, hal/lobby, het trappenhuis, maar wellicht ook het noodtrappenhuis. Wanneer deze ruimtes met aandacht en de juiste dimensionering worden ontworpen kan het geheel een duurzame verticale woonomgeving vormen.

Het denkkader helpt om te bepalen voor welke gebruikers de ruimtes en voorzieningen bestemd zijn, op welk schaalniveau deze functioneren en hoe bewoners en gebruikers eigenaarschap kunnen nemen. Het

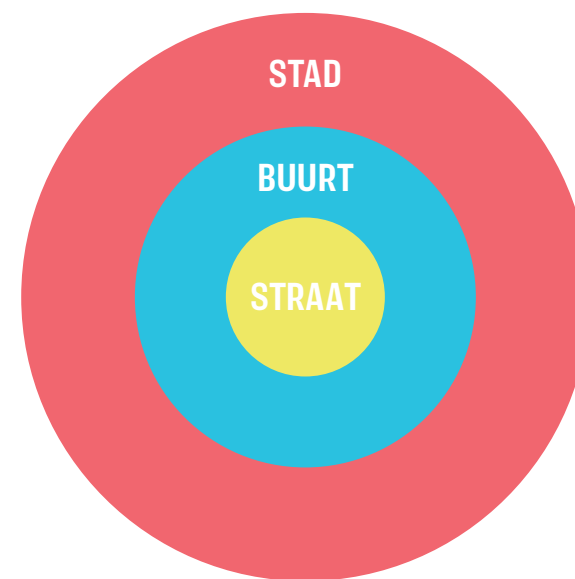
deelt daarvoor programma en ruimte van de bouwblokken op in de volgende **schaalniveaus: stad, buurt en straat.**

Om binnen de domeinen stad, buurt en straat de mate van openbaarheid en privé te bepalen, maakt het denkkader gebruik van het begrip *privacyzone*.

Een privacyzone is een omgeving waar iedereen aan kan aflezen welke graad van openbaarheid er waarschijnlijk is.

Van een woonkamer is het bijvoorbeeld duidelijk dat het hoort bij het privédomein van het huishouden, terwijl iedereen aan een drukke stadsstraat kan zien dat het een openbaar domein is. **Goed leesbare zones zijn een voorwaarde voor sociale kwaliteit** (Van Dorst 2005) omdat ze een belangrijke rol spelen in sociale interactie. **De leesbaarheid van een ruimte wordt bepaald door het *privacyscript*** (Van de Wal e.a. 2016). Dit wordt verderop toegelicht.

De bouwblokken van de Nieuwe Rijnhaven worden onderdeel van de Rotterdamse binnenstad op de Zuidoever. In de gebouwen worden daarom voorzieningen en programma gerealiseerd, die een bijdrage leveren aan de levendigheid en stedelijkheid die bij een stadscentrum hoort. Het hotel, de club en kantoor zijn voorbeelden van **functies in het gebouw die een buurt overstijgend karakter hebben en veel publiek genereren**. Deze geven de Nieuwe Rijnhaven haar hoogstedelijke karakter.

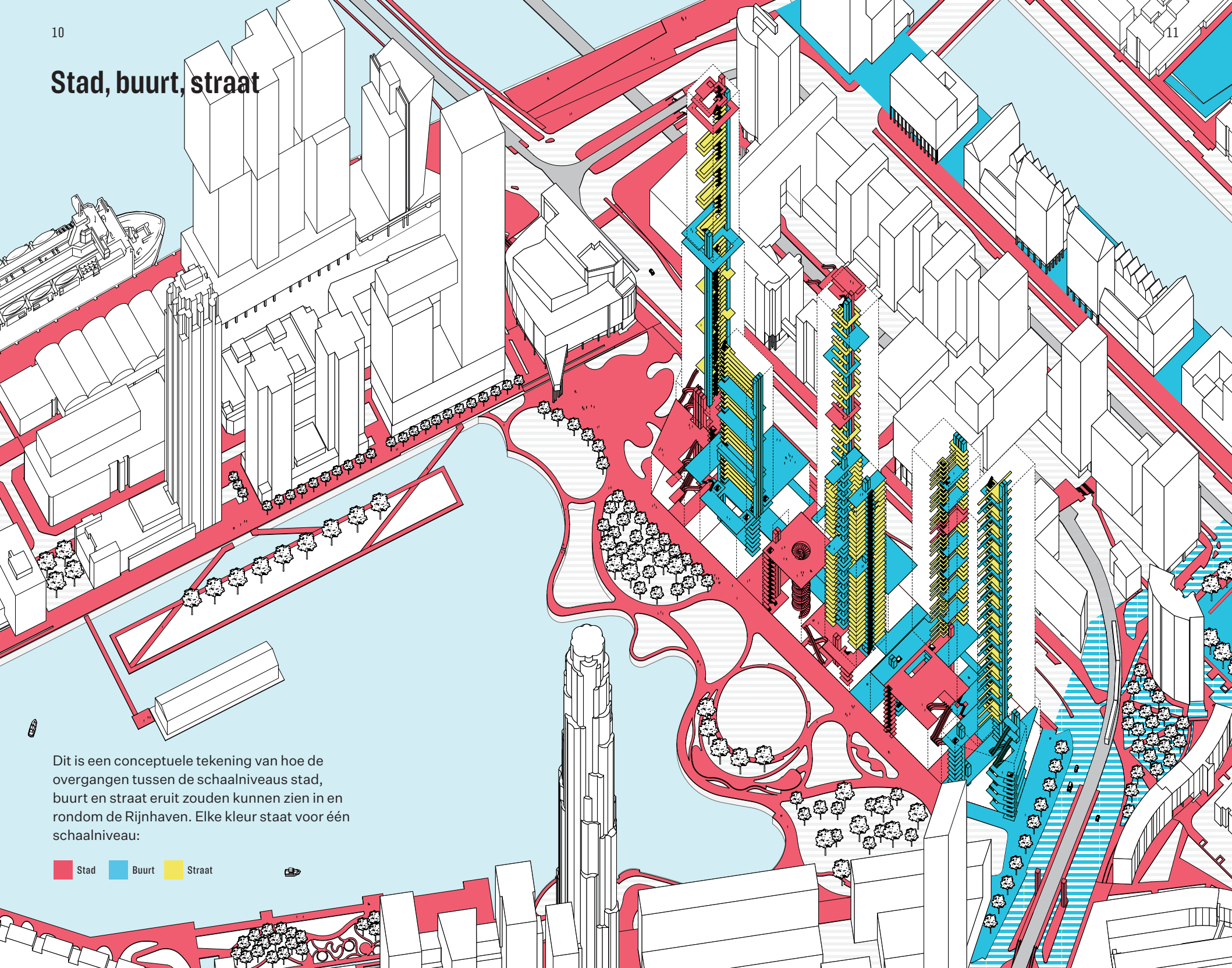


Rondom de Rijnhaven, zeker op de Wilhelminapier, is het schaalniveau 'buurt' momenteel nauwelijks aanwezig. Om hier balans in aan te brengen, wordt dit schaalniveau in de Rijnhaven geïntroduceerd. Voorzieningen die een basisbehoefte vervullen, zoals een supermarkt, bakker, drogist, kapper, huisarts, sporthal of bloemenzaak, maar ook een buurtcafé/-kamer, speelplek, gymzaal en/of theehuis moeten daarom een plek krijgen in de gebouwen. Ook gedeelde voorzieningen, onderdeel van een collectief woonconcept, vallen onder deze categorie: zoals een wellness- en fitnessruimte, een logeerkamer voor gasten en gezamenlijke daktuin en/of werkplekken. Deze voorzieningen zijn belangrijk voor een buurtgevoel, omdat het plekken zijn waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. **Daarmee kan er een collectief netwerk ontstaan dat**

het belang van de eigen (doel)groep overstijgt. Ze leveren daardoor een positieve bijdrage aan het buurtleven en de lokale gemeenschap.

Het eerste contact met burens speelt zich vooral af op de stoep of straat. **Het is de omgeving waar kleine kinderen spelen, mensen die weinig mobiel zijn contact kunnen maken en er makkelijk informeel een praatje gemaakt wordt.** Hierbij is het van belang hoeveel verkeer er door de straten gaat en hoeveel ruimte men heeft om elkaar te spreken. Straten zijn er in verschillende vormen. Sommige zijn klein, eindpunt in plaats van doorgangsweg, en kunnen daardoor intiemer voelen, alsof ze een hofje zijn. Andere zijn groter en drukker, omgevingen waar burens in losser verband met elkaar wonen en toch oog hebben voor de straat.

Stad, buurt, straat



Dit is een conceptuele tekening van hoe de overgangen tussen de schaalniveaus stad, buurt en straat eruit zouden kunnen zien in en rondom de Rijnhaven. Elke kleur staat voor één schaalniveau:

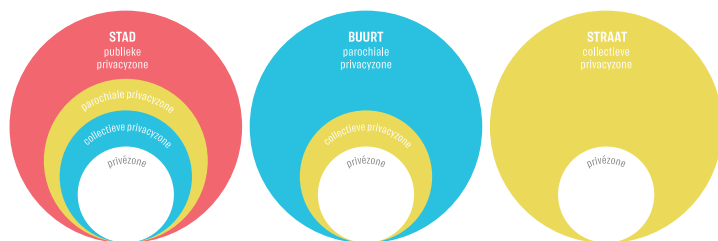
Stad Buurt Straat

Privacyzone

Een ruimte waaraan kan worden afgelezen welke graad van openbaarheid er waarschijnlijk is

Bij woongebouwen liggen de appartementen vrijwel nooit direct aan de straat. Daarom wordt tussen openbaar en privé vaak **een derde begrip, semi-privé, gehanteerd. Dit begrip slaat op alle ruimtes die liggen tussen de stoep (openbaar) en de appartementen (privé).** Voor het beheer van een woongebouw kan deze indeling in drie niveaus van openbaarheid praktisch zijn, maar voor veel bewoners dekt dit de lading niet. De sociale werkelijkheid van een woonomgeving is namelijk veel complexer. Een galerij wordt bijvoorbeeld gedeeld met een beperkte groep andere huishoudens en kan daardoor vertrouwder aanvoelen dan de parkeergarage waar veel onbekenden kunnen komen. Toch worden beide ruimtes aangeduid met semi-privé. Er zijn meer dan drie niveaus en juist in het gebied tussen woning en straat moet dat goed in het ontwerp verwerkt worden. Dit is belangrijk voor de sociale duurzaamheid van gebouwen. Het verschil tussen openbaar en privé bepaalt namelijk niet alleen de eigendomsgrenzen, maar ook de manier waarop mensen met elkaar omgaan

(zie onder andere Altman, 1975). In een woning, binnen de intimiteit van het huishouden, gaan mensen op een andere manier met elkaar om dan op straat met mensen die ze niet kennen. **Ieder niveau van openbaarheid heeft zo een ander setje van ongeschreven sociale regels** (zie onder andere Lofland, 1998). Om het juiste 'protocol' te kunnen volgen moet iemand van iedere plek waar hij of zij is, weten welk niveau van openbaarheid er is. Dit wordt privacyzone genoemd (zie Van Dorst, 2005). **Iedere privacyzone moet daarom herkenbaar zijn, want wanneer mensen aan een plek niet kunnen aflezen wat voor ongeschreven sociale regels er zijn, kunnen ze met hun gedrag de plank mis slaan.** Binnen de Nieuwe Rijnhaven worden er voor het semi-openbare gebied drie verschillende privacyzones gedefinieerd: de stadzone (een openbaar domein ook al is het een binnenruimte), de buurtzone (een parochiaal domein: qua openbaarheid lijkt dit op een normale buurt in een stad) en de straatzone (dat meer het karakter heeft van een woonhofje).



Domeinen worden 'genest'.
Een publieker domein kan minder publieke domeinen bevatten.

Privacyscript

Dit bestaat uit de factoren ruimte, programma, route en eigenaarschap, waarmee een ontwerp kan worden gemaakt dat de privacyzones goed faciliteert

Architectuur bepaalt niet hoe mensen met elkaar omgaan, dat maken ze zelf wel uit. Maar aan de gebouwde omgeving kunnen mensen wel veel aflezen over hoe anderen de situatie waarschijnlijk inschatten, zodat ze daar op kunnen anticiperen. (Van de Wal, Van Dorst, Leuenberger, 2016). De leesbaarheid van een ruimte wordt door meerdere factoren bepaald. **Eigenaarschap over en inrichting van een plek alsmede de wijze waarop er gehandhaafd wordt, bepalen de controle die een bewoner heeft over een ruimte.** Die is sterk in privé-omgevingen, maar relatief zwak in openbare ruimte. **Programma en route bepalen óf, en hoe makkelijk mensen er kunnen komen.** Een centrale route naar een populaire bestemming zal bijvoorbeeld veel verkeer aantrekken en daarmee voor veel vreemde mensen zorgen, wat goed past in een stadzone. **Ruimte en overzicht zijn fysieke factoren waarmee privacyzones mogelijk worden gemaakt.** Een ruimte waar je makkelijk kunt verblijven zonder anderen in de weg te staan, geeft meer aanleiding voor informele gesprekken dan een heel smalle ruimte. **Overzicht geeft aan of sociale controle — een cruciaal element in buurtzones — mogelijk is.**

Dit zijn factoren die samen het privacyscript van een ruimte vormen. Hiermee kan een ontwerp worden gemaakt dat de privacyzones goed faciliteert (zie Van de Wal, Van Dorst, Leuenberger 2016). Consistentie is hierin van belang, want **als de factoren elkaar tegenspreken wordt de ruimte minder goed leesbaar.** Een grote straat kan er bijvoorbeeld uitzien als een boulevard. Maar als er nooit iemand komt, zal deze daardoor niet als stedelijk worden ervaren, eerder als ongemakkelijk. Een hofje kan een fijne woonomgeving bieden. Maar als het alleen via een drukke weg te bereiken is of als de bewoners geen stem hebben in hoe ze het kunnen gebruiken, zal het effect ervan niet hetzelfde zijn als wanneer het via een voetgangersvriendelijk woonbuurtje te bereiken is en de bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor hun woonomgeving.

Hierna worden de factoren 'route' en 'eigenaarschap' verder toegelicht, voordat een toelichting per privacyzone volgt.

Route

Iedere plek in elke route moet leesbaar zijn als privacyzone

De weg van en naar een woning is bepalend voor hoe de woonomgeving wordt ervaren. In een stedelijke omgeving wordt daarom doorgaans veel aandacht besteed aan het creëren van aangename straten, pleinen en paden en aan het voorkomen van geïsoleerde toegangswegen of donkere hoeken. Het zelfde zou voor de routes binnen een gebouw moeten gelden. **Zoals alle openbare buitenruimtes worden beoordeeld op sociale veiligheid, zal in een gebouw ook iedere route moeten kloppen.** Een appartementengebouw is immers ook een woonomgeving. Dat betekent dat alle ruimtes die deel uitmaken van een route, of het nu de hoofdentree is of het trappenhuis in een vluchtweg, belangrijk zijn voor de mensen die er wonen. Deze ruimtes moeten een helder leesbaar privacyscript hebben en herkenbaar zijn als stad-, buurt- of straatzone. Dit kan worden bereikt met een zorgvuldig ontwerp. **Een stadszone ligt centraal in de routing, met genoeg programma om publiek te trekken en genoeg ruimte om het publieke domein te faciliteren. Een buurtzone wordt als een dwaalmilieu vormgegeven dat overzichtelijk genoeg is om sociale controle mogelijk te maken. Een straatzone is slechts voor een beperkte groep mensen bedoeld en beperkt toegankelijk.** Iedere ruimte apart moet dus leesbaar zijn, maar **het ontsluitingssysteem als geheel moet ook helder opgebouwd zijn.** Naast het bieden van toegang

tot de appartementen, zijn de routes in een woongebouw namelijk ook te gebruiken als potentiële vluchtroutes voor dieven of mogelijke aanvallers. **Wanneer de routes geen sociale controle faciliteren en er gebrek aan toezicht is, kan iemand die kwaad in de zin heeft makkelijk uit het zicht verdwijnen.** Ondernijning en criminaliteit liggen dan op de loer. Dit zal het gevoel van sociale veiligheid geen goed doen. Het is dus van belang om het hele ontsluitingssysteem, inclusief alle nood- en dienstuitgangen, goed in beeld te hebben.

Soms is dit niet goed met vormgeving op te lossen. In dat geval **kan de status van een ruimte worden veranderd.** Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat een vluchtrappenhuis minimaal gediensioneerd moet blijven (bijv. om de ontwikkelkosten in de hand te kunnen houden). Er ontstaat dan een situatie waarbij een ruimte waar iedereen in moet kunnen komen — die past in een stadszone — geen ruimte biedt om naast elkaar te kunnen lopen — wat eigenlijk alleen past in een privé-zone. Daarmee is het vluchtrappenhuis als privacyzone niet meer leesbaar en is het beter dat deze ruimte wordt afgesloten voor gemeenschappelijk gebruik. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door het toepassen van domotica die aan alarmsystemen is gekoppeld, om de deuren in geval van nood automatisch open te kunnen zetten.

Eigenaarschap

De manier waarop het beheer wordt georganiseerd is gekoppeld aan de manier waarop de privacyzones ruimtelijk ingedeeld zijn

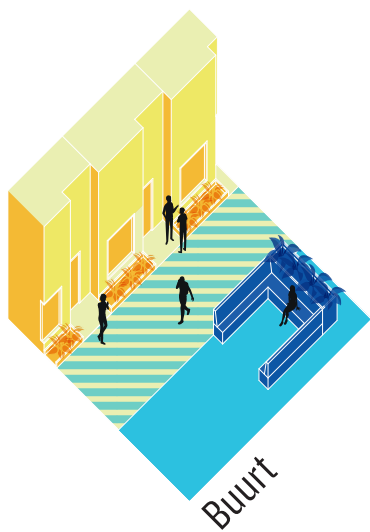
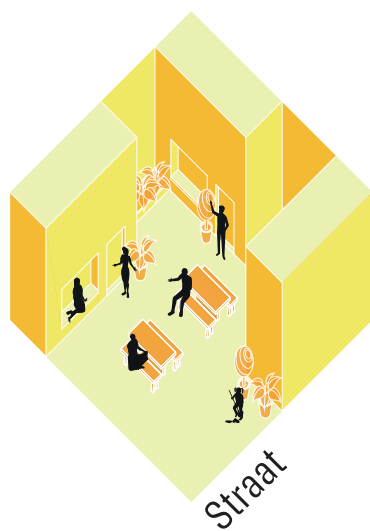
Het begrip eigenaarschap wordt vaak in twee betekenissen gebruikt, een formele en een overdrachtelijke. Iemand kan formeel eigenaar zijn van een woning of zich ervoor verantwoordelijk voor voelen zonder het te bezitten. Dat geldt voor huurappartementen, maar ook voor de collectieve ruimtes. Binnen een woongebouw zijn beide betekenissen van belang en **voor een goede verstandhouding is het cruciaal dat ze goed op elkaar zijn afgestemd.** Dit heeft een aantal consequenties voor de organisatie van het beheer. De gebruikelijke manier om eigenaarschap te regelen binnen woongebouwen is via VvE's (Vereniging van Eigenaren) waarin eigenaren van appartementen zijn vertegenwoordigd. **De manier waarop VvE's worden georganiseerd, speelt een rol in het bepalen of een ruimte een straatzone of buurtzone wordt.**

In een straatzone zouden alle appartementen binnen dezelfde VvE moeten vallen. Net als in een hofje is dit een zone waarin de bewoners veel zeggenschap over hun directe woonomgeving moeten kunnen hebben. Wanneer dit over meerdere VvE's wordt verdeeld, zal dat de onderlinge communicatie geen goed doen. Daarom zou het ook goed zijn om voor de gang waaraan deze appartementen liggen **een aparte beheersconstructie op te zetten die door dezelfde VvE wordt geleid.** Daardoor kunnen ze zelf de inrichting bepalen en zijn ze zelf

verantwoordelijk voor schoonmaken en kleine reparaties.

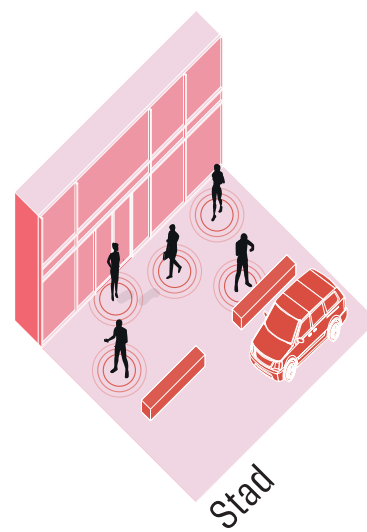
Een buurtzone daarentegen is een omgeving waarin bewoners minder hecht zijn. Dit is dit **een omgeving waarin de bewoners wel betrokken willen zijn, maar het echte handhaven graag aan een ander overlaten. Daar hoort bij dat beslissingen over inrichting en beheer door een autoriteit** — een gebouweigenaar of beheerder — worden genomen. Een beheersconstructie ligt hier veel minder voor de hand. Het principe om gedeeld eigenaarschap te regelen via een VvE kan goed werken als alle huishoudens erbij aangesloten zijn. Maar **wanneer de woonomgeving wordt gedeeld met huurders wordt het complexer.** VvE's zijn per definitie gekoppeld aan formeel eigenaarschap en sluiten daardoor huurders uit. Huurders worden daardoor vaak niet uitgenodigd voor VvE-vergaderingen over het pleintje, de binnengang, of de galerij waar zij ook aan wonen, om de simpele reden dat zij er normaal geen bepalende stem in hebben. Voor de sociale samenhang kan dit problematisch zijn. Als ze zien dat anderen invloed hebben waar zij die missen, komen ze in een ongelijke positie te staan. **Om ook huurders een rol te geven in het informele eigenaarschap zal dat moeten worden gecompenseerd, bijvoorbeeld met beheersconstructies waarin ook de huurders een stem krijgen.**

MAATREGELEN EN VOORWAARDEN



HANDELINGEN EN ACTIVITEITEN

MAATREGELEN EN VOORWAARDEN



HANDELINGEN EN ACTIVITEITEN



Straat

De groep zet de toon

Een straatzone is vergelijkbaar met een collectieve privacyzone - een hechte groep van meerdere huishoudens die intensief samenwerken aan beheer en inrichting van de ruimte en samen de leefregels bepalen.

Deze ruimte is **vergelijkbaar met een klassiek woonhof**: een plek waar een beperkt aantal appartementen aan ontsloten worden, die ervoor kunnen kiezen om veel samen te regelen.

Familiariteit

In de straatzone is iedereen redelijk bekend met elkaar. Om dit tot zijn recht te laten komen, is het ontwerp van de toegankelijkheid hier op ingesteld. **Mensen van buiten zullen altijd te gast zijn en komen binnen op uitnodiging van de bewoners.**

Eigenaarschap en handhaving

Bij een straatzone worden **de huishoudens in staat gesteld om intensief samen te werken**, bijvoorbeeld door een beheersconstructie mogelijk te maken. Beslissingen over de inrichting van het gangpad, het maken van onderlinge afspraken over opknapbeurten of het inhuren van schoonmaak en opstellen van leefregels kunnen gezamenlijk worden gemaakt. **Zowel de architectuur als het gebouwbeheer maken dit mogelijk.**

Programma en route

De meeste straatzones zijn (net als traditionele hofjes) afsluitbaar, waardoor de bewoners meer kans hebben te bepalen wie er kan binnenkomen. Er zullen daarom weinig tot geen toevallige passanten zijn in de straatzone. De enigen die er komen zijn de bewoners en hun bezoek/gasten. Dit moet ook in het ontwerp van de ontsluitingsstructuur worden meegenomen. **Een straatzone is geen doorgangsroute, maar een eindpunt met weinig toegangen.**

Ruimte en overzicht

De straatzone is klein van schaal en **het aantal appartementen in één straatzone is beperkt**. Er is zicht op de buitenwereld, bijvoorbeeld door een venster in of naast de deur. Een straatzone die zonder visuele verbinding uitkomt op een een buurt- of stadszone heeft aan de buitenkant een overgangszone die de bewoner in staat stelt zich voor te bereiden. **Deze overgangszone geeft meer ruimte dan alleen aan de passant, waardoor iemand comfortabel naast de looproute kan staan terwijl er iemand passeert.** Hiervoor is bijvoorbeeld extra breedte of een nis



of bordes van 60 x 90cm nodig. Een passant met een boodschappentas heeft een doorgangsbreedte nodig van 90cm plus een SAD-afstand (Shy Away Distance) van 25cm aan de kant van een wand. De SAD-afstand is de extra afstand die je automatisch neemt wanneer je langs een wand loopt om te voorkomen dat je hoofd dat bij het lopen heen en weer schommelt, tegen de wand schampt (zie Buchmüller, 2006)*. De straatzone is, net als een hofje, een plek waar de aanliggende bewoners goed opletten. Omdat het kan worden afgesloten, is het een veilige plek en daardoor is **een overgangszone bij het appartement**

niet altijd nodig. Echter kan een stoep, bank, voortuin of raam in de wand of deur wel bevorderlijk zijn voor de interactie tussen woning en straat. Deze (extra) ruimte voor de woning geeft mogelijkheid tot toeëigening, interactie en verblijf, en daarmee tot zowel terloops als afgesproken sociaal contact. Wanneer de keukens of woonkamers aan deze collectieve ruimte liggen en hun deuren wijd open zetten, kan de **straat zelfs een verlengstuk van de woning worden**. Bewoners kunnen makkelijker even op straat gaan zitten, wat de onderlinge sociale contacten bevordert.

* Buchmüller, S. & Weidmann, U. (2006), parameters of pedestrians, pedestrian traffic and walking facilities, ETH Zürich, ivt report no 132



“Mo en Yasmine, komen jullie eten?” “Ahh mam, Ella mag ook nog langer spelen!”
 “Ja, we willen nog héél even ons wedstrijd-je afmaken. We hebben al gehinkeld en dansjes opgenomen, we moeten nog even ons knikkerpotje afmaken.” “Nou goed dan lieverds, dan loop ik onder-tussen nog even de trap op naar Ina om te vragen of zij nog suiker heeft. Papa houdt jullie wel in de gaten door het keukenraam. En niet te luidruchtig zijn hè, met die knikkers, want Rick probeert een boek te lezen daar tussen de planten en hij wil vast rustig van zijn uitzicht genieten.

Of niet, Rick?” “Hee buurvrouw! Ja, dit is echt een topplek hoor, wat een prachtig zicht op de skyline van Rotterdam, zo vanaf de 21ste verdieping. De Kuip voor aanvang van een avondwedstrijd, ik ben helemaal gelukkig. Dat knikkergereluid is geen probleem hoor, juist gezellig! Ik ga straks mijn daktuintje onderhouden. Willen jullie na het eten mee aardbeien plukken Yasmine, Mo en Ella?” “Jaaaa!” “Oké, wel even opschieten met dat knik-keren dan hè, jullie avondeten staat al op tafel horen we net.” Rick knipoogt.

Buurt

De buren kijken mee

Bij een buurtzone is geen van de bewoners eigenaar, maar delen ze in meerdere of mindere mate mee in de verantwoordelijkheden

De buurtzone is de omgeving waarin mensen iets met elkaar delen en bewoners elkaar van gezicht kennen. Voor veel mensen is dit de ideale woonomgeving, waarin ze **niet anoniem zijn, maar toch hun eigen gang kunnen gaan**. Ze letten op elkaar en op de omgeving, spreken elkaar soms aan, ruimen wel eens wat op. Het is een precair evenwicht. Als ze zich te veel met elkaar bemoeien kan dat tot conflicten leiden en vaak is dat iets wat de meeste mensen in de directe woonomgeving liever vermijden.

Familiariteit

Niet iedereen kent elkaar van gezicht in een buurt. Omdat de meeste bewoners elkaar niet erg goed kennen, komt het ook voor dat er een onbekende persoon voorbij komt, bijvoorbeeld als deze gast is van iemand anders. **Het kunnen tegenkomen van onbekenden is onderdeel van het karakter van een buurtzone.**

Eigenaarschap en handhaving

Anders dan in een drukke straat, waar mensen vooral toeschouwers zijn, delen bewoners van een buurt wel in zekere mate mee in de verantwoordelijkheden. Want als dit een fijne omgeving is, willen veel mensen dat ook graag zo houden. Terwijl ze wel eigenaar (kunnen) zijn van een appartement, **zijn ze geen formeel eigenaar van de buurt-**

zone. Leefregels worden van bovenaf opgesteld, maar bewoners helpen vaak bij de handhaving. De ruimte wordt ingericht door de eigenaar of beheerder van het gebouw. Bewoners krijgen bij aanpassingen misschien inspraak, maar niet per se het laatste woord. Voor de **gevels van de woningen** geldt echter dat, wanneer ze **verpersoonlijkt** (mogen) worden, bijvoorbeeld met mooi verzorgde geveltuinen, dit **vaak een teken is van leefbaarheid**. Het is dus belangrijk om daarvoor ruimte te bieden. Sociale controle is belangrijk en bewoners kunnen dit uitoefenen in de wetenschap dat het echte handhaven door iemand wordt gedaan. Net als een wijkagent is dat iemand die daar speciaal voor is aangesteld en goed benaderbaar zou moeten zijn.

Programma en route

Een buurtzone is voor iedereen toegankelijk, zonder dat de straten, galerijen en gangen in die buurt fungeren als doorgangsroute. **Voor de bewoners is het een bestemming, voor anderen een omweg.** Terloopse ontmoetingen zijn belangrijk in een buurt. Het ontwerp van de routing speelt hierin een belangrijke rol, bijvoorbeeld door alternatieve routes in te bouwen. Als je elkaar kan ontlopen, is ontmoeting namelijk minder vanzelfsprekend en kan het daardoor het terloopse karakter krijgen. Hier past ook bij dat er ruimte



Buurt Straat

is voor buurtvoorzieningen: programma dat vooral voor mensen uit de buurt belangrijk is, maar geen mensen van buiten de buurt aantrekt. In een buurtzone kan ook georganiseerde ontmoeting plaatsvinden, zoals een barbecue op de daktuin of samen spelen in de speeltuin terwijl de ouders bijkletsen.

Ruimte en overzicht

Om informele gesprekken mogelijk te maken, is het belangrijk dat mensen anderen niet in de weg staan. Mensen lopen samen op en passeren daarbij anderen. **Een gang of hal in een buurtzone is dus ruim genoeg om twee voorbijgangers in staat te stellen een groepje van minimaal twee pratende mensen te passeren**, bijvoorbeeld door een extra breedte van 60 cm of nis van 60 x 180cm. Twee passanten hebben een doorgangsbreedte nodig van 180cm plus een extra SAD-afstand van 25cm aan de kant van een wand.

Wat cruciaal is in een buurt (en tegelijkertijd een grote uitdaging) is dat de ruimte directe sociale controle door bewoners mogelijk moet maken. **In een buurtzone moet ten minste één bewoner vanuit een woning de ruimte kunnen overzien en makkelijk naar buiten stappen om iemand aan te spreken.** Dit geldt voor alle ruimte van de buurtzone. De privé-zone van de woning die direct aan die van de buurt grenst heeft een **overgangszone**. De buurtzone is niet onveilig, maar er kunnen wel vreemden komen en daarom is het goed om een **nis, geveltuin, of bords** te ontwerpen die bewoners de mogelijkheid geeft om de ruimte te overzien voordat ze verdergaan, of om even hun tas neer te zetten om hun sleutels te pakken (zie onder andere Van Dorst, 2005 die het begrip hybride zone noemt, en van Ulden et al, 2015 die de Rotterdamse stoep als ontmoetingsruimte benoemen).



“Jazeker, ik zit hier heel vaak! Het is een heerlijke plek. Leuk dat ze de hotellobby gekoppeld hebben aan de entree van de woontoren, dan ontstaat er een beetje een mix en maak je nog eens wat mee, weet je wel. Ik vind het heerlijk om hier overdag mensen te kijken en ik maak altijd een praatje met piccolo Geert, wat een aardige man is dat. Soms drinken we samen een borrel aan het eind van zijn werkdag.

Mijn vrouw is vorig jaar overleden, zij was kunstenaar en schilderde het liefst de prachtige herfstbomen in het Rijnhavenpark. Ze zat in het verzorgingstehuis

hiernaast, daar kom ik nu nog regelmatig. Dan ga ik lekker op bezoek bij Jo en Kees, altijd gezellig. En dan mag ik ook mee-eten met de mensen daar, een heel fijn moment op de dag. En ik kan niet elke dag patat uit mijn airfryer eten hè, haha! Kees heb ik ontmoet bij het biljarten hierbeneden in het buurtcafé. We zijn niet zo goed meer ter been op onze oude dag, dus het is erg fijn dat alles toegankelijk is. Met mijn zangkoor repeteer ik daar ook, we treden soms zelfs op bij het buitenpodium in het park. Dan rukt de hele buurt uit hoor, heel bijzonder. Zal ik eens een liedje voor je zingen? O, je moet er weer vandoor? Nou was gezellig hoor, dag!”

WOONKAME



Plein

In het weekend is het hier een drukte van jewelste, dan moet ik soms als scheidsrechter optreden”, vertelt Youri, de beheerder van de buurtkamer. “Ik kijk vanuit mijn woning uit op de ruimte en beheer deze namens de woningbouwvereniging. In de praktijk betekent het dat ik de sleutel beheer en een oogje in het zeil houd. Omdat iedereen via de VVE betaalt aan de kosten van het beheer, springt men er goed mee om. Om tien uur 's avonds gaat de buurtkamer op slot. Vaak is de buurtjongen dan nog aan het tafelvoetballen met een aantal vrienden. Door het gemeenschappelijk eigenaarschap houdt iedereen het goed schoon hier.”

“Twee keer per maand heb ik mijn ouders op bezoek”, vertelt Myra enthousiast. “Ik huur een sociale huurwoning en mijn appartement heeft maar één slaapkamer. Dan is blijven slapen altijd lastig. Gelukkig kan ik hier voor een schappelijke prijs een logeerkamer boeken. Mijn ouders vinden het hier heel fijn, we ontbijten vaak samen in deze ruimte. Vanmiddag is hier ook de VVE-vergadering en daarna het verjaardagsfeestje van mijn buurmeisje, Ella.”

DE WOONKAMER



Buurt

Ogen op de straat, ondernemers kijken mee

Als een expeditiestraat een buurtzone is, hebben ondernemers vanuit hun bedrijfsruimte veel contact met de straat; ze zijn geen eigenaar, maar kunnen een uitstalruimte gebruiken en delen in meerdere of mindere mate mee in de verantwoordelijkheden

Ook buitenruimtes kunnen in de Nieuwe Rijnhaven een buurtfunctie vervullen. In de meeste gevallen is een expeditiestraat bijvoorbeeld een onaantrekkelijke, sociaal onveilige omgeving, een verkeersruimte zonder meerwaarde. Voor de Nieuwe Rijnhaven ligt er een kans om het juist onderdeel te maken van de buurt door er ruimte te bieden aan kleine ondernemers. Voor bewoners die niet iedere dag door de bruisende drukte en aandacht vergende levendigheid van de stedelijke passage heen willen, biedt dit **een alternatieve route die het thuisgevoel al eerder aankondigt.** Als privacyzone is de buurt een omgeving waar mensen iets gemeenschappelijks delen dat belangrijk voor ze is, namelijk hun woonomgeving.

Niet alleen voorzieningen spelen namelijk een rol in ontmoeting, minstens even belangrijk zijn de stoepen, straatjes en pleintjes van de buurt. Hier vinden de terloopse ontmoetingen plaats en is het informele contact mogelijk.

Familiariteit

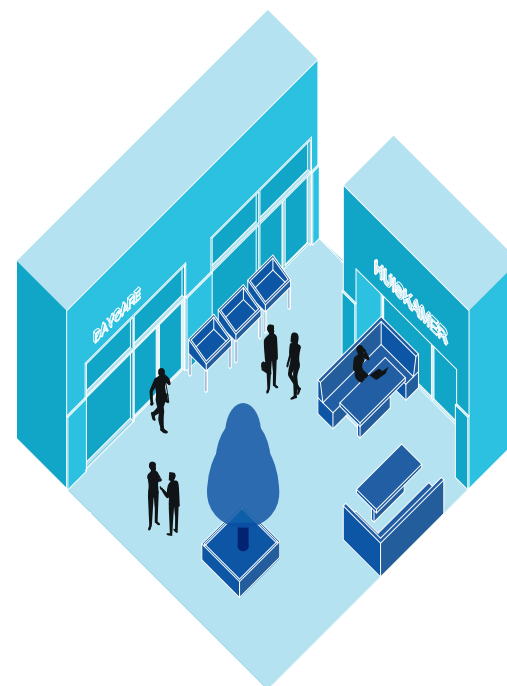
Niet iedereen kent elkaar in een buurtzone, veel mensen kennen elkaar wel van gezicht.

Eigenaarschap en handhaving

Bij de buurtzone is geen van de bewoners eigenaar, maar delen ze in meerdere of mindere mate mee in de verantwoordelijkheden. **Leefregels worden van bovenaf opgesteld, maar bewoners en ondernemers letten op en helpen zo bij de handhaving.** De ruimte wordt ingericht door de eigenaar of beheerder van het gebouw. Ondernemers kunnen de **uitstalzone** naar hun werkruimte wel naar eigen inzicht gebruiken als ze de looproutes niet blokkeren. Als gevels **verpersoonlijkt** worden met terrassen en uitstallingen is dat vaak een teken dat de buurt leefbaar is.

Programma en route

In een buurt kennen mensen elkaar van gezicht maar er zijn ook mensen die elkaar niet kennen. Dat houdt in dat het een domein is dat weliswaar voor iedereen toegankelijk is, maar als route niet voor de hand ligt. **Voor de bewoners is het een bestemming, voor anderen een omweg. Een straat in een buurtzone zal om die reden geen belangrijke stedelijke doorgangsroute kunnen zijn die veel onbekende, anonieme voorbijgangers aantrekt.**



Buurt

Buurtzones kunnen een aanleiding zijn voor terloopse ontmoetingen. Dit wordt gefaciliteerd door in een buurtzone **alternatieve routes, olifantenpadjes of genoeg breedte** aan te bieden. Als je elkaar kan ontlopen, is ontmoeting minder vanzelfsprekend en kan het een terloops karakter krijgen. In een buurtzone kan ook georganiseerde ontmoeting plaatsvinden, zoals een borrel of evenement in de expeditiestraat.

Ruimte en overzicht

Om als een buurtzone te kunnen werken moet de plek aanleiding geven aan mensen om elkaar van gezicht te leren kennen. Hierbij is de snelheid van bewegen van belang. Rustig rijdend verkeer in combinatie

met brede stoepen en uitstalstroken, waar mensen niet te snel voorbijrazen, kan de ontmoeting tussen mensen faciliteren.

Sociale controle is belangrijk en de ondernemers aan de expeditiestraat spelen hier een belangrijke rol in. Bij het ontwerp van een expeditiestraat zal ermee rekening moeten worden gehouden **dat de ruimte vanuit meerdere ondernemingen kan worden overzien.**

Het is belangrijk dat de bewoners weten dat, wanneer iemand uit het zicht verdwijnt, anderen de taak over kunnen nemen, bijvoorbeeld omdat er om de hoekwoningen of andere ondernemers hun voordeur hebben.

Expeditiestraat



“Ja, zeker kom ik hier vaker!”, lacht Jenna. Met haar fiets aan de hand loopt ze de stalling in. “Ik heb vanochtend mijn was afgegeven bij de wasbar dus die moet ik zo nog even ophalen. Dan check ik daar meteen of er nog een pakketje voor me is bezorgd en haal ik een kop koffie. Deze plek is een beetje het ‘rauwe randje’ van de Nieuwe Rijnhaven. Je voelt de hoogbouw echt binnenkomen als je dit straatje inrijdt, maar het voelt ook vertrouwd, of zo. En er zitten allerlei toffe voorzieningen, zoals de crossfit, terrastuinen

van een café en dus de wasbar, met de lekkerste koffie van de stad.” “Hee Jenna, even aan de kant alsjeblieft! Toppie, dankjewel!” “Hoi Bo, sorry, sta ik weer in de weg, haha. Fijne dag nog he! Dat was Bo, de vrachtwagenchauffeur van de supermarkt hiernaast. Die komt hier vaak, want de supermarkt is heel populair. Uit de hele buurt komen er mensen op af en dan heb je ook nog alle parkbezoekers. Ik ga er zo ook nog even heen. Maar eerst mijn was. Tot ziens!”

Stad

Bezoekers en toeschouwers

In de stad heerst een toeschouwersdomein waarin afwijking en diversiteit de norm zijn, er veel verschillende dingen gebeuren, en mensen zich niet met anderen bemoeien

De passage, een stedelijke binnenruimte, is een druk bezochte plek waar veel te doen is. Hier komt de stad het gebouw binnen, wat te zien is aan de aantrekkelijke voorzieningen die aanloop genereren en het gevarieerde publiek dat er rondloopt. Als privacyzone is de stad een **toeschouwersdomein waarin afwijking en diversiteit de norm zijn, er veel verschillende dingen gebeuren, en mensen zich niet met anderen bemoeien**. Dit is daarmee een domein dat **voor iedereen toegankelijk** is en **onder het beheer van een 'overheid'** staat, een eigenaar of een gebouwbeheerder die zelf regels opstelt en handhaaft.

Familiariteit

De stadzone is een **ruimte waarin de meeste mensen elkaar niet kennen en overal vandaan kunnen komen**. Dat is precies de charme van de plek. Deze wordt bezocht door bewoners, toevallige passanten en bezoekers die speciaal voor de voorzieningen komen.

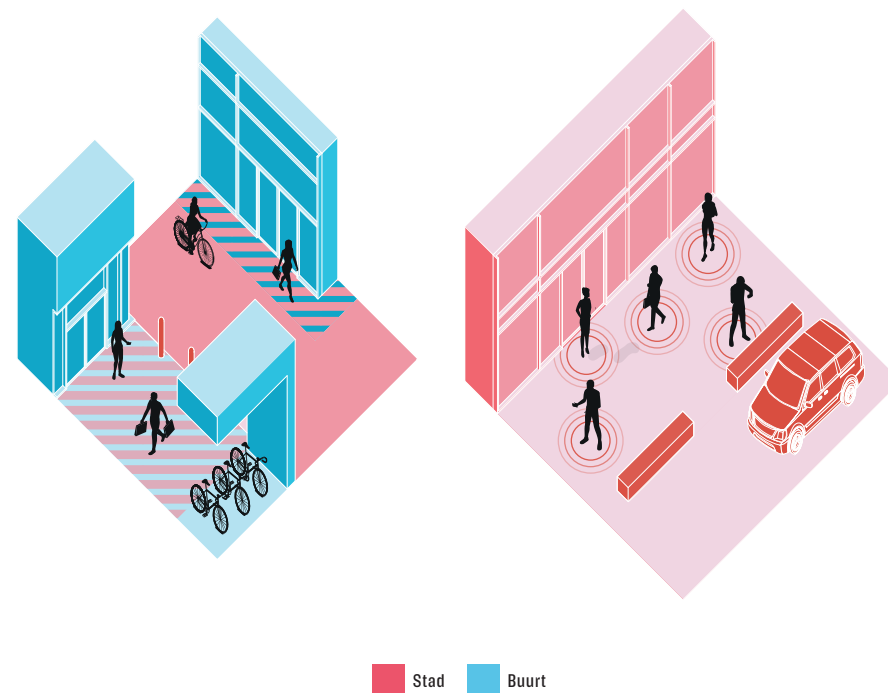
Eigenaarschap en handhaving

In deze omgeving heeft **handhaving een formeel karakter. Waar mogelijk zijn er ogen op de straat**, ondernemers van kleine bedrijven die aan deze ruimte liggen, zullen, als

ze niet met klanten bezig zijn, een rol spelen. Maar omdat hier verder weinig tot geen mensen delen in de verantwoordelijkheid voor veiligheid, zoals dat wel gebeurt in de straat- en buurtzone, is **de aanwezigheid van een conciërge, of veiligheidsmedewerker belangrijk**. Dit is ook de omgeving waar **regels in teksten** worden weergegeven, in tegenstelling tot de buurt- en straatzones, waar ze als algemeen bekend worden geacht. **De inrichting van deze ruimte wordt bepaald door de eigenaar**. Ondernemers die hier een café of winkel hebben kunnen gebruik maken van een uitstalplek, maar alleen als daar formele afspraken over zijn gemaakt.

Ruimte en overzicht

Mensen kennen elkaar niet, maar letten wel op elkaar. Niet om er op toe te zien dat er regels gevolgd worden, maar omdat andere mensen een boeiend schouwspel vormen en om te voorkomen dat men al lopende tegen elkaar op botst. **Men moet elkaar op een sierlijke manier kunnen ontwijken, op een beschaafde manier kunnen negeren, en met interesse kunnen bekijken**. Hier is genoeg ruimte voor nodig. **Groepjes mensen (minimaal twee per groep)**



moeten elkaar makkelijk kunnen passeren, wat inhoudt dat er een doorgangsbreedte nodig is van 2x180cm met SAD van 25cm aan weerszijden van elk groepje (435cm in totaal).

In stadszones kan men erop vertrouwen dat de handhaving goed is geregeld. **De ruimte is zo ingericht dat de conciërge, wijkagent of veiligheidsfunctionaris genoeg overzicht heeft**, en eventueel daarbij wordt geholpen met camera's en bedrijven die zicht op de ruimte hebben. Cafétjes, winkeltjes of pick-up points zijn overdag bemand en helpen mee in het toezicht. **'s Nachts is de ruimte goed verlicht en worden delen die niet te overzien zijn afgesloten**.

Programma en route

De stadzone gedijt bij een grote hoeveelheid en variatie aan mensen. Hier kunnen het ontwerp en de voorzieningen bij helpen. **Als het een populaire bestemming is, of aan de hoofdroute van een belangrijke bestemming ligt, kan het de levendigheid genereren die het nodig heeft**. Er is aanleiding om toeschouwer te zijn. De ruimte of het aanbod, is gevarieerd, er is wat te zien.



“Deze passage voelt echt als een verlengstuk van het park. Gaaf dat dit gewoon publiek toegankelijk is, zeker met het druilerige weer vandaag”, vertelt Laetitia terwijl we een tafeltje uitzoeken en een drankje bestellen. “Ik kom uit Groningen en ben hier voor een weekje, samen met mijn Amerikaanse vriend, Lewis. Een bezoek aan de Rijnhaven stond bovenaan ons lijstje. We logeren in het hotel daar, naast die expositie, zie je?” Ze wijst naar de hotellobby die uitkomt in de passage. Een groep dames in nette kleding komt net naar buiten. Ze kopen een broodje en lopen de trap op, waarschijnlijk op weg naar de conferentie op de eerste verdieping.

Laetitia vervolgt: “straks gaan we nog wel even kijken naar al die mooie foto’s. Volgens mij gaat het over het havenverleden van deze plek. En we gaan zo ook nog even shoppen hier en naar de daktuin, via die centrale trap daar is deze toegankelijk. Schijnbaar beland je daar in een groene oase met allerlei exoten. En er is ook een goed restaurant”. Laetitia neemt een slokje van haar ijs thee en lacht naar Lewis, “and you wanted go to the salsa class tonight, right?” Lewis knikt enthousiast en zegt: “we might never leave this building, everything is right here! No, I’m kidding, tomorrow we’ll visit the rest of the city, apparently there is even more to see and do in Rotterdam.”



“Deze ruimte is zo flexibel en multifunctioneel, ongelooflijk! Ik ben hier nu voor de derde keer in twee weken!”, schreeuwt concertbezoeker Hans het uit. “Vorige week donderdag stond ik hier nog met mijn vriend naar schilderkunst te kijken, een indrukwekkende expositie van jonge makers uit Rotterdam-Zuid. En nu... bij een waanzinnig concert van The Kik! Oh ja, en vorige week hadden ze hier ook nog een interessante lezing geprogrammeerd door AIR, stijf uitverkocht. Dat is zo mooi aan deze plek, je hebt niet alleen een vet uitzicht, maar ze weten het hier ook nog goed te programmeren.”

Hans loopt naar het raam en wijst naar buiten. “Kijk, zie je dat gave kunstwerk op het plein, naast het Nieuwe Luxortheater? Je ziet het nog beter vanuit de glazen lift, als je omhoograast. En al die hoogbouw en daken waarop van alles gebeurt... Ik ben wel echt trots om hier te wonen hoor, Rotterdam lijkt wel een metropool.”

Kwalitatieve definitie

Ruimte voor sociale kwaliteit

In deze ontwerp-gids is het thema sociale kwaliteit op conceptuele, inspirerende wijze toegelicht. Om te kunnen sturen op de werkelijke realisatie van sociale kwaliteit in de Nieuwe Rijnhaven, zijn heldere en concrete definities echter noodzakelijk. In dit hoofdstuk wordt daarom gedefinieerd wat wij verstaan onder 'ruimte voor sociale kwaliteit'.

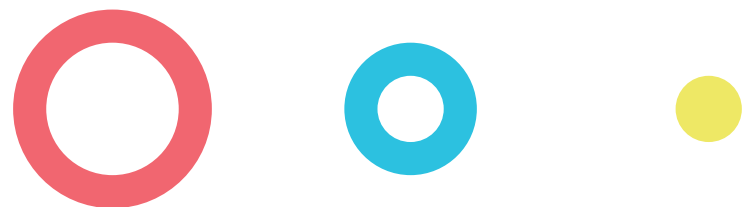
Ruimte voor sociale kwaliteit komt overall in het complex voor; in de plint, de Rotterdamse laag en de torens, **op de verschillende schaalniveaus: stad, buurt en straat.** Zoals de voorbeelden laten zien, kan het zowel gaan om ruimtes voor **geplande ontmoetingen**, zoals sport- en spelruimtes waar mensen met elkaar afspreken, of **terloopse ontmoetingen**, zoals een stoep, wasruimte of dakpark waar mensen elkaar spontaan tegenkomen. **Er bestaan echter ook ruimtes die wel bijdragen aan sociale interactie, maar die we, wat betreft de vierkante meters, niet rekenen onder ruimte voor sociale kwaliteit.** Voorbeelden zijn een supermarkt, huisartsenpraktijk of commerciële café, waar mensen voor moeten betalen of zich moeten inschrijven om er te komen.

De **definitie** van de ruimtes die we wel rekenen onder ruimte voor sociale kwaliteit is als volgt:

Het zijn ruimtes die bewoners (en eventueel bezoekers) laagdrempelig uitnodigen tot verblijf en geplande en/of terloopse ontmoetingen, doordat ze:

- 1 - Collectief, toegankelijk en vrij te gebruiken zijn (eventueel voor een specifieke groep);
- 2 - Wat betreft verblijfskwaliteit uitnodigend zijn en gecombineerd met de juiste voorzieningen (die aanleiding geven voor verblijf en ontmoeting).
- 3 - Logisch gepositioneerd zijn in het gebouw en ten opzichte van elkaar (op de route van buiten, via stad-buurt-straat, naar de woning).

Het kan hierbij gaan om het toevoegen van extra ruimtes, maar het kan ook gaan om het maken van aanpassingen aan (verkeers)ruimtes die toch al gemaakt worden, opdat deze niet slechts als doorgangsgebied, maar ook voor verblijf en ontmoeting functioneren. Dit levert kansen op voor ruimte-efficiëntie.



Kwantitatieve benadering

Ruimte voor sociale kwaliteit

In het Stedenbouwkundige Plan *De Nieuwe Rijnhaven* wordt gesteld dat minimaal 2% van het totale programma (bvo) bestemd moet zijn voor 'ruimte voor sociale kwaliteit'. Die bvo meters ruimte voor sociale kwaliteit, maximaal 5%, mag gerekend worden als niet-woonprogramma. Voor het totale gebouwde programma (excl. parkeren) geldt een verhouding van 65-75% wonen, 25-35% niet-wonen. Wanneer 5% ruimte voor sociale kwaliteit wordt gerealiseerd (onder bvo wonen), dan is een die verhouding wonen - niet-wonen naar maximaal 80-20 te brengen. Dit hoofdstuk bevat een nadere toelichting en concretisering hiervan.

Een ruimte mag gerekend worden tot 'ruimte voor sociale kwaliteit' als deze voldoet aan de hiervoor beschreven (kwalitatieve) definitie. Het is belangrijk dat er voor elk van deze ruimtes aangegeven wordt op welk schaalniveau de ruimte functioneert: stad, buurt of straat. En er moet aangegeven worden of het een binnen- of een buitenruimte betreft.

De vierkante meters (BVO) die vallen onder 'ruimte voor sociale kwaliteit' mogen (tot een maximum van 5% van het totale aantal BVO) worden toegekend aan het niet-woonprogramma. Hierbij betreft de eerste 2% binnenruimtes die vallen onder het schaalniveau 'straat' of 'buurt' (waarvan zowel 'straat' als 'buurt' minimaal 0,5% moet beslaan). Voor de overige 3% zijn de regels vrijer: dit mogen binnen- of buitenruimtes zijn op alle drie de schaalniveaus.

Meer dan 5% van het totale programma (BVO) aan ruimte voor sociale kwaliteit wordt als positief gezien, maar deze extra vierkante meters mogen niet worden gerekend als niet-woonprogramma.

Ruimte voor sociale kwaliteit	Stad	Buurt	Straat	
0-2%	X	✓ min. 0,5%	✓ min. 0,5%	= eis (alleen binnenruimte telt mee, mag je rekenen als niet-woonprogramma)
2-5%	✓	✓	✓	= optie (binnen- & buitenruimte telt mee, mag je rekenen als niet-woonprogramma)
>5%	✓	✓	✓	= optie (binnen- & buitenruimte telt mee, niet te rekenen als niet-woonprogramma)
Voorbeelden	• publieke entreehal met voorzieningen • publieke daktuin, sportveld etc. • multifunctionele (evenementen)ruimte	• buurtkamer • daktuin/ binnentuin • buurtlobby met ontmoetingsplekken en buurtvoorzieningen • sport-/ spelruimte	• ruimte voor verblijf/ ontmoeting op etage/ bij lift • woonkeuken/ -kamer voor een beperkt cluster verdiepingen	

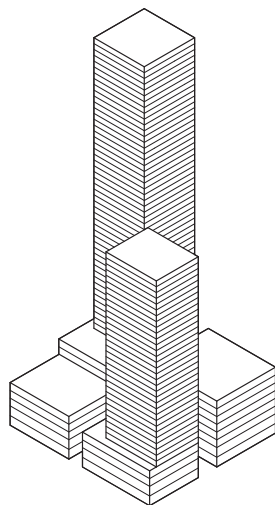
Voorbeeld van een aanpak - te maken keuzes

Ruimte voor sociale kwaliteit uitgelegt en te maken keuzes verbeeld aan de hand van een aantal ontwerpstappen.

0. Theoretisch bouwblok

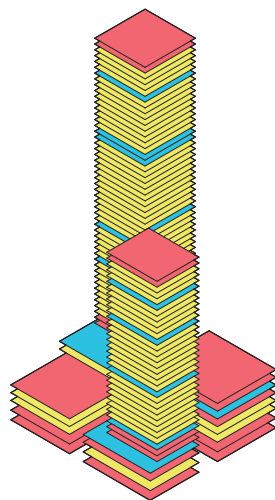
Voor dit voorbeeld nemen we een theoretisch bouwblok met een ontwikkelprogramma van 100.000 m², waarvan in de basis maximaal 75% is bestemd voor wonen en minimaal 25% voor niet-wonen. In dit theoretische bouwblok zijn 100 verdiepingsvloeren aanwezig. En er wordt gerekend met een totale sociale kwaliteitsruimte van 2% van het totaal (2.000 m² bvo) .

* Dit theoretisch model komt overeen met het volume en de massa van bouwblok 2 in De Nieuwe Rijnhaven.



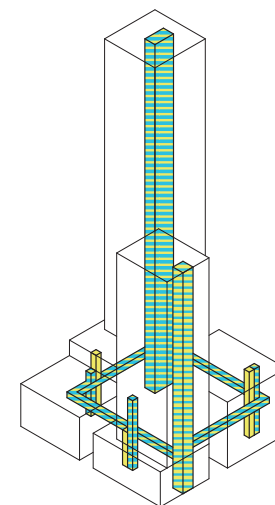
1. Toekennen van schalen

Het bouwblok met de twee torens kent een programmix en -verdeling. Op basis daarvan zijn de ruimtes, plekken en verdiepingen in bouwblok naar schaalniveaus: stad, buurt en straat in te delen.* Dit kan uiteraard ook andersom dan wel iteratief gedaan worden: starten met de schaal waarop je wil dat de etages werken, of de eerste de hoofdprogramma's toebedelen en dan op basis daarvan de schalen én het overige programma toebedelen.



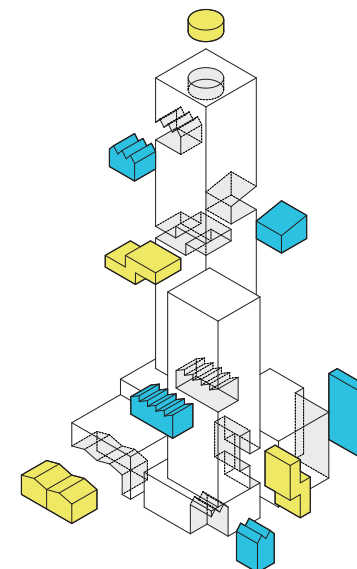
2. Terloopse ontmoeting

Terloopse ontmoetingen zijn spontane, informele interacties die plaatsvinden op de route van entree naar voordeur in het bouwblok. Door slimme ontwerpkeuzes – zoals zichtlijnen, gedeelde entrees, bankjes langs looproutes, of collectieve verblijfsruimtes – kunnen deze toevallige contactmomenten worden gestimuleerd.

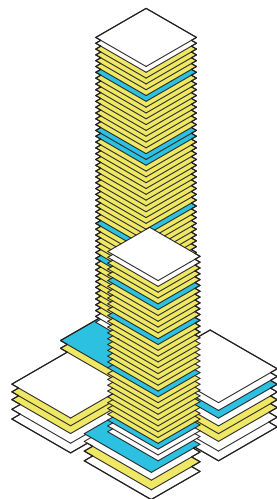


3. Georganiseerde ontmoeting

De vierkante meters voor sociale kwaliteit kunnen worden ingezet voor georganiseerde ontmoetingen. Dit zijn ontmoetingen die ontstaan door het toevoegen van programma's, zoals gedeelde functies en voorzieningen, waarmee bewoners en bezoekers met elkaar in contact komen.

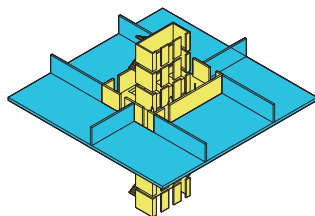


4. 2% ruimte voor sociale kwaliteit vereist minimaal 2% (2.000 m²) van het ontwikkelprogramma, binnenruimte zijnde, dient te worden toegewezen aan sociale kwaliteit, verdeeld over de schaalniveaus buurt en straat. Dat kan een buurtkamer zijn, voorzieningen ten behoeven van een cluster woonprogramma, et cetera. Maar ook ruimere, slim ingedeelde (gang/hal in) kernen met voorzieningen voor verblijf en/of ruimte/aanleiding tot ontmoeting.

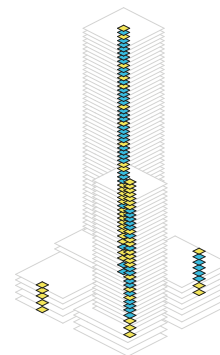


5. In de kern en/of op de verdieping?

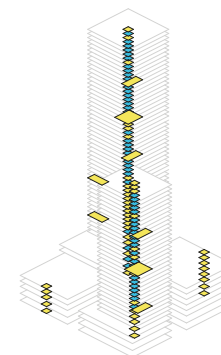
Bij het toebedelen van de ruimte voor sociale kwaliteit in het ontwerp van sociale ruimte staan ontwerpers en ontwikkelaars voor de keuze hoeveel vierkante meter zij in de kern (inclusief de ontsluiting) van een gebouw willen realiseren (bijvoorbeeld voor de terloopse ontmoeting), en hoeveel verspreid op de verdiepingen buiten de kern (bijvoorbeeld plek voor de georganiseerde ontmoeting). Op de verdiepingen betreft het vaak aparte, eigen ruimtes/voorzieningen, zoals een buurtkamer, ruimte voor co-working, sport, verblijven.*



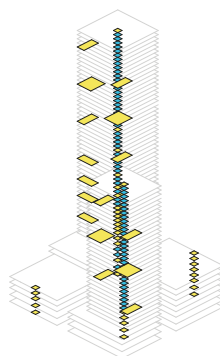
* voorbeeldverdeling 5a, 5b, 5c en 5d geven inzicht in hoe de sociale ruimte per verdieping en in de kern verdeeld kan worden; en welke omvang dit dan betreft.



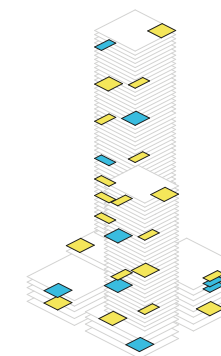
5a. 0% op verdieping, 100% in de kern. Wat als we 0% (0 m²) van de sociale kwaliteit op de verdiepingen realiseren en 100% (2.000 m²) concentreren in de kernen van het bouwblok? Dit zou betekenen dat er in de kern op elke verdieping 20 m² beschikbaar is voor het inrichten van sociale kwaliteit.



5b. 25% op verdieping, 75% in de kern. Als ingezet wordt op 25% (500 m²) van de sociale kwaliteit op de verdiepingen en 75% (1.500 m²) in de kernen betekent dat er in de kern per verdieping 15 m² beschikbaar is, en dat 500 m² buiten de kern verspreid in het bouwblok kan worden ingericht ten behoeve van sociale kwaliteit.



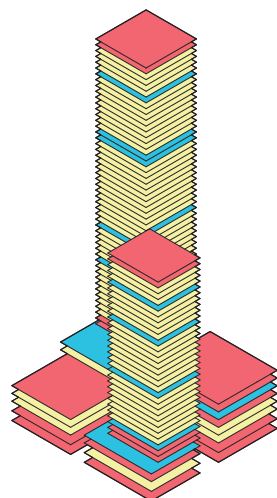
5c. 50% op verdieping, 50% in de kern. Bij ieder de helft betekent dat er per verdieping 10 m² beschikbaar is in de kern, en dat de overige 1.000 m² buiten de kern verspreid in het bouwblok kan worden ingericht voor sociale kwaliteit, bijvoorbeeld 4 entreehallen van 125 m² en 10 plekken van 50 m².



5d. 100% op verdieping, 0% in de kern. Alle ruimte voor sociale kwaliteit (2.000 m²) inzetten op de verdiepingen realiseren betekent dat de volledige 2.000 m² buiten de kern, verspreid over het bouwblok, kan worden: dat zijn 40 plekken van 50 m² bijvoorbeeld.

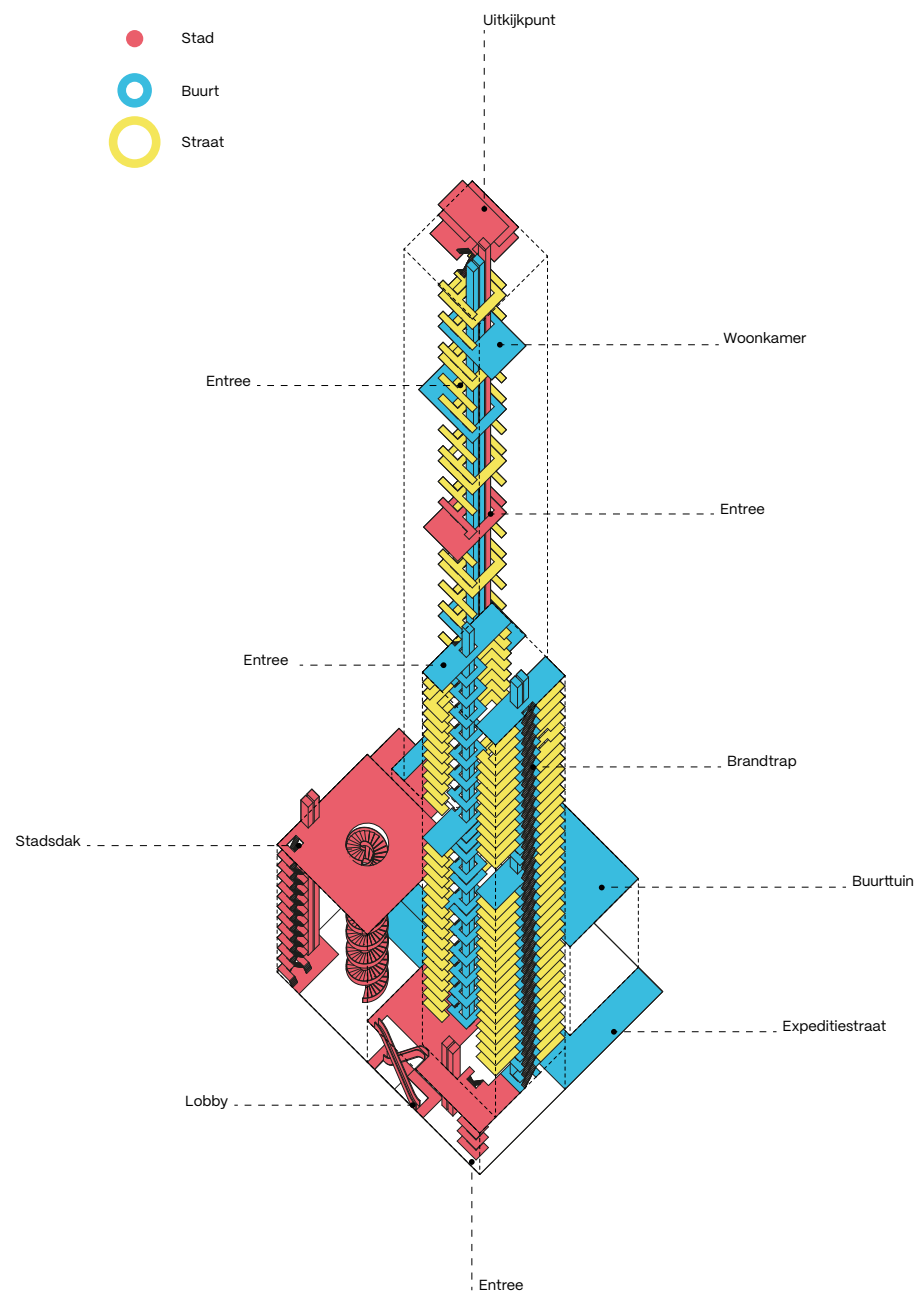
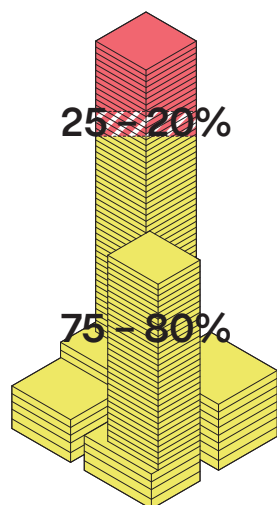
6. Nog meer ruimte voor sociale kwaliteit?

Bovenop de vereiste 2% is meer ruimte voor sociale kwaliteit te realiseren, wat zeker wenselijk is. Deze ruimte boven de 2% mag toebedeeld worden aan alle schaalniveaus, stad, buurt en straat, in verhouding die men wenst. En ook buitenruimte, een dak-tuin of -terras bijvoorbeeld, kan onder voorwaarden meegerekend worden. Tot 5% ruimte voor sociale kwaliteit mag als niet-woonprogramma gerekend worden.

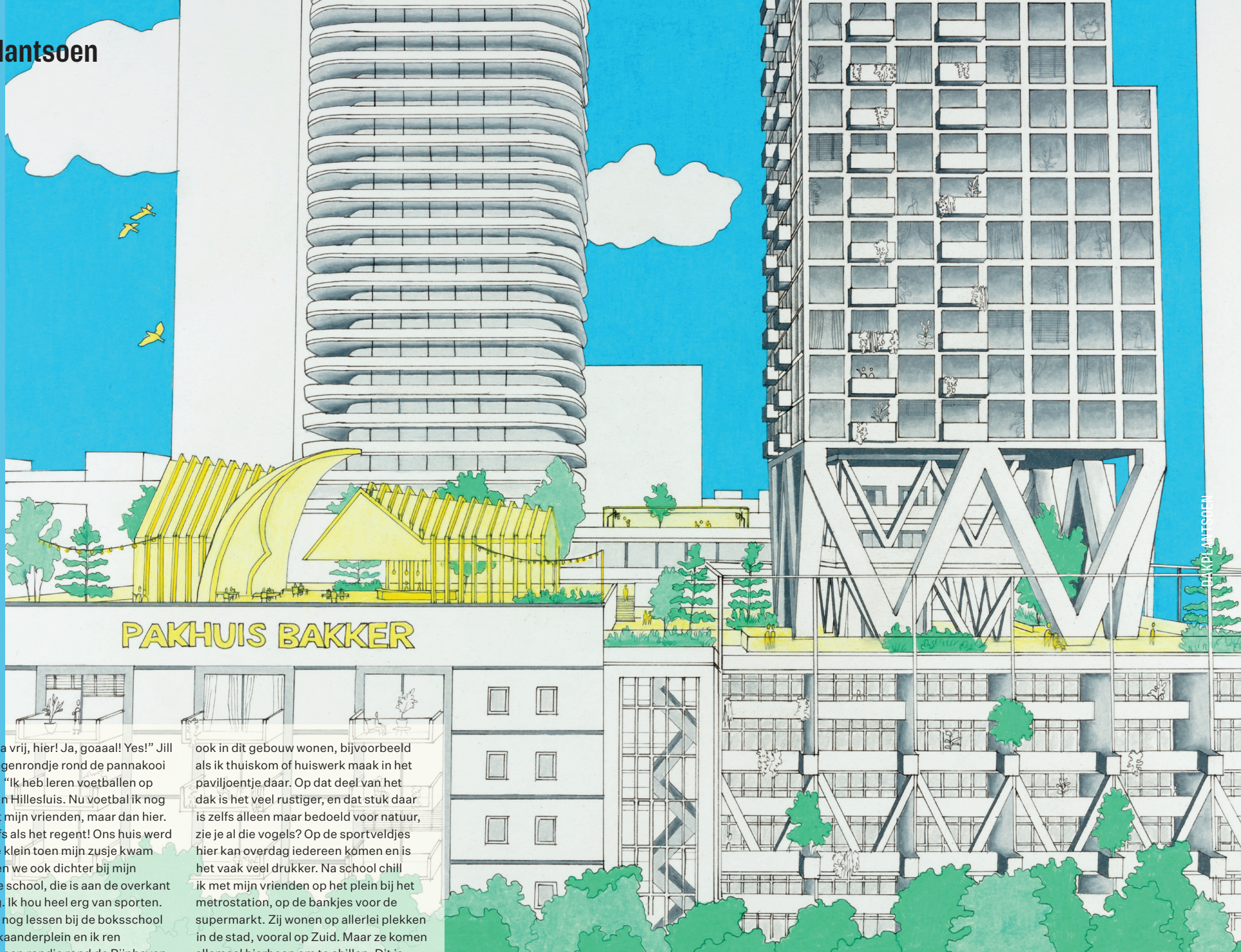


7. Mixed use programming.

5% ruimte voor sociale kwaliteit mag worden toegerekend aan het aandeel niet-woonprogramma dat De Nieuwe Rijnhaven als vereiste programmamix heeft. Mocht men ervoor kiezen alle van deze meters in het bvo wonen te realiseren, is de verhouding tussen wonen en niet-wonen van maximaal 75%-25% naar 80%-20% op te rekken.



Dakplantsoen

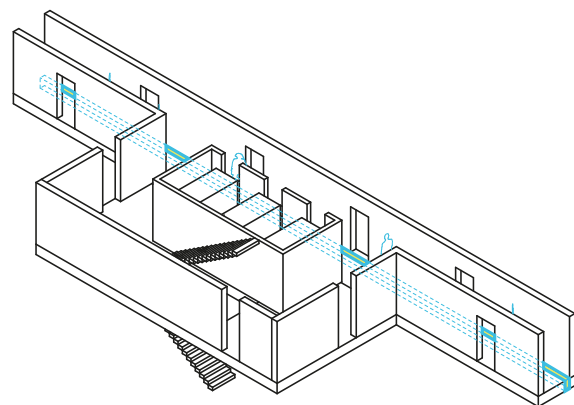


PAKHUIS BAKKER

“Ja! Ja! Ik sta vrij, hier! Ja, goaaa! Yes!” Jill rent een zegenrondje rond de pannakooi op het dak. “Ik heb leren voetballen op de veldjes in Hillesluis. Nu voetbal ik nog steeds met mijn vrienden, maar dan hier. Dit kan zelfs als het regent! Ons huis werd toch iets te klein toen mijn zusje kwam en nu wonen we ook dicht bij mijn middelbare school, die is aan de overkant van de weg. Ik hou heel erg van sporten. Ik volg ook nog lessen bij de boksschool op het Afrikaanderplein en ik ren regelmatig een rondje rond de Rijnhaven of ik ga zwemmen bij het strandje. Dat is mijn favoriete plek hier in de buurt. Al vind ik deze daktuin ook een prima plek. Ik kom hier vaak vrienden tegen die

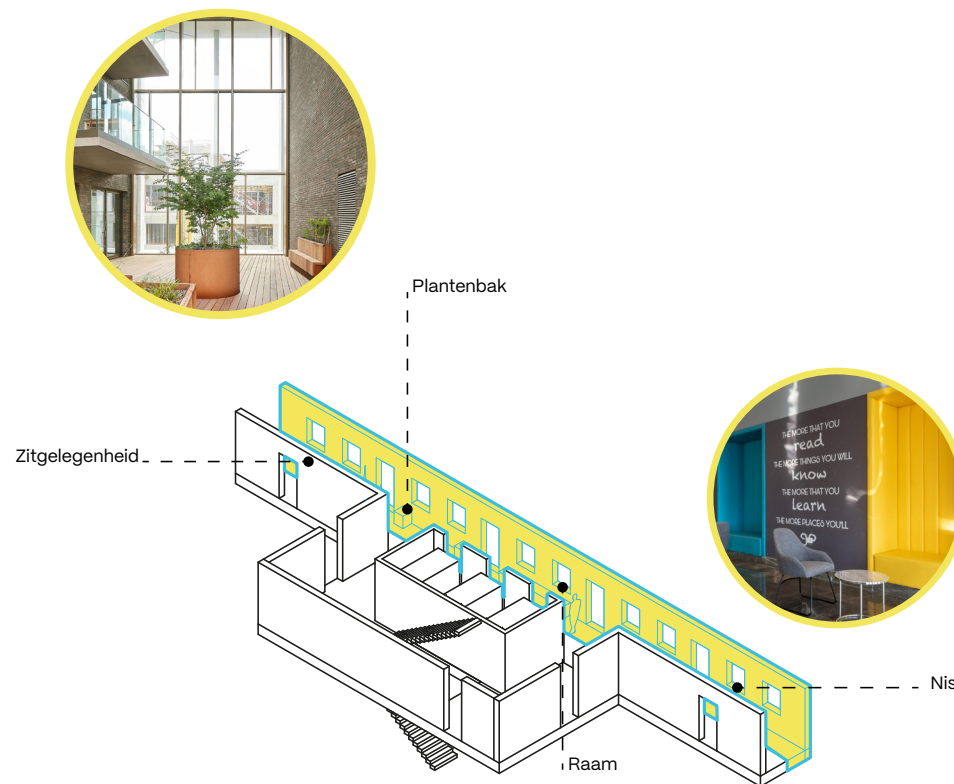
ook in dit gebouw wonen, bijvoorbeeld als ik thuiskom of huiswerk maak in het paviljoentje daar. Op dat deel van het dak is het veel rustiger, en dat stuk daar is zelfs alleen maar bedoeld voor natuur, zie je al die vogels? Op de sportveldjes hier kan overdag iedereen komen en is het vaak veel drukker. Na school chill ik met mijn vrienden op het plein bij het metrostation, op de bankjes voor de supermarkt. Zij wonen op allerlei plekken in de stad, vooral op Zuid. Maar ze komen allemaal hierheen om te chillen. Dit is wel echt the place to be hoor, alles wat je nodig hebt en dan ook nog heel groen en met dit uitzicht.” Jill staart in de verte, helemaal tot aan de Rotterdamse haven.

Voorbeelden Straat



Geen ruimte voor sociale kwaliteit

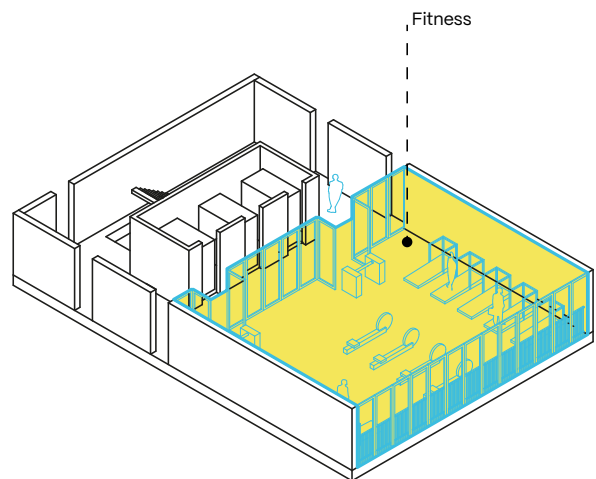
Ontwerpvoorstellen die slechts ruimte extra toevoegen aan een gang of hal – zonder dat de patronen en kenmerken van sociale kwaliteit daadwerkelijk zijn ontworpen – telt niet mee als échte sociale kwaliteit.



Wel ruimte voor sociale kwaliteit

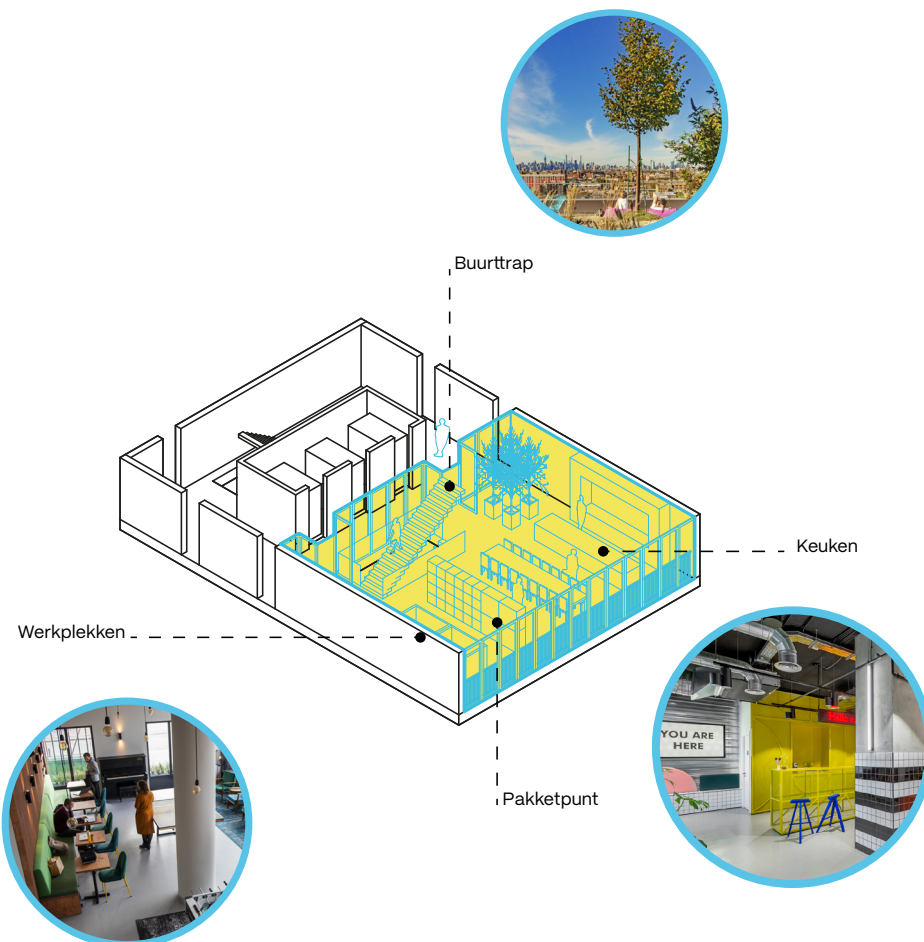
Ontwerpvoorstellen die een ruimte met sociale kwaliteit toevoegen aan een gang of hal, door doordacht ontwerp / dubbelgebruik / extra voorzieningen – waarbij de patronen en kenmerken van sociale kwaliteit daadwerkelijk zijn ontworpen – tellen wél mee als échte sociale kwaliteit.

Buurt



Geen ruimte voor sociale kwaliteit

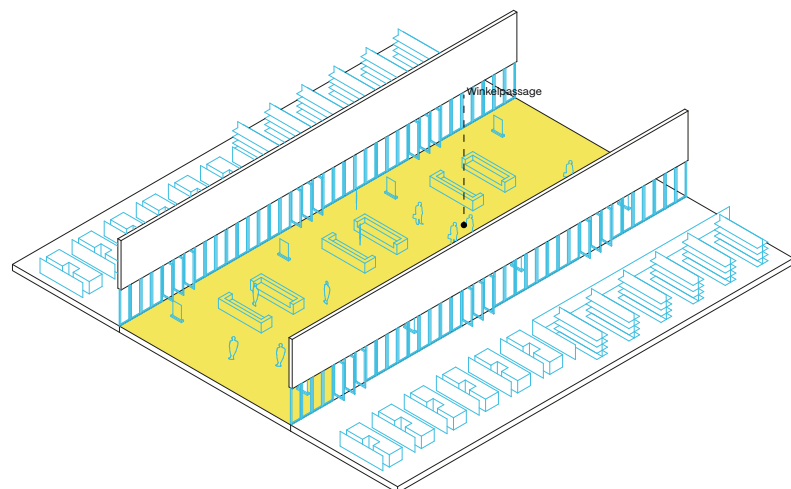
Ontwerpvoorstellen die een voorziening, commercieel of maatschappelijk programma bevatten waarvoor (extra) betaling vereist is – bijvoorbeeld een fitnessruimte, – tellen niet mee als ruimte voor sociale kwaliteit.



Wel ruimte voor sociale kwaliteit

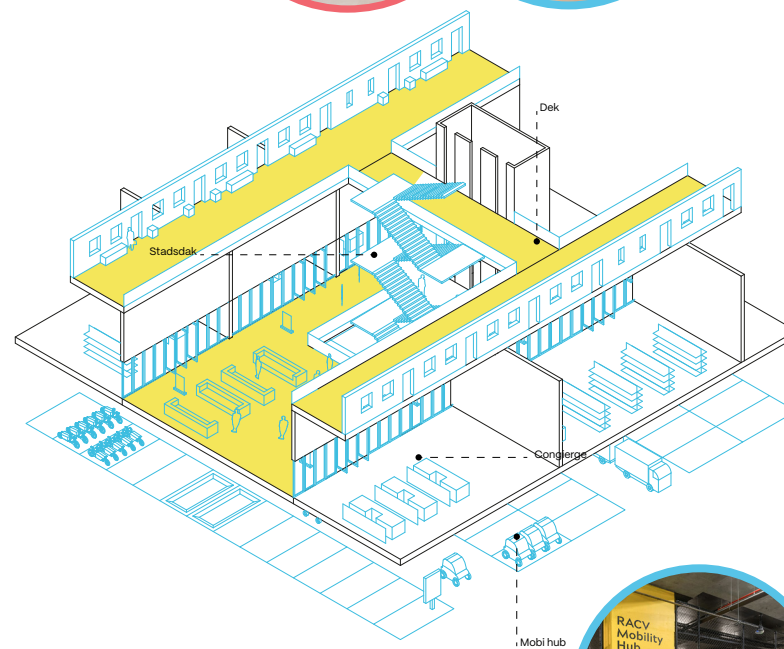
Ontwerpvoorstellen die een voorziening, programma of functie voor de buurt toevoegen – zoals een keuken, werkplekken, klusruimte, wasruimte en/of pakketpunten – tellen wél mee als ruimte voor sociale kwaliteit.

Stad



Geen ruimte voor sociale kwaliteit

Een lobby die onderdeel van en gericht is op commerciële doeleinden (bijvoorbeeld een winkelpassage), functioneert op de schaal van de stad en geen verbinding maakt met – of interactie oproept op – de schaal en doelgroepen van de buurt en straat, telt niet mee als ruimte voor sociale kwaliteit.



Wel ruimte voor sociale kwaliteit

Een lobby waar de schalen van stad, buurt en straat samenkomen en ruimte ontstaat voor ontmoeten en verblijven telt wel mee als ruimte voor sociale kwaliteit.



“Waarom ik hier zo graag kom? Baantjes trekken is hier echt een unieke beleving, het uitzicht op de Rijnhaven is werkelijk fantastisch”, aldus Ari, bezoeker en lid van de sportclub. “En je loopt zo naar buiten, waar je in het zonnetje op een ligbed even kan bijkomen van bijvoorbeeld een aquarobicsles.” Ari wandelt de schuifpui door. “Wel echt cool dat de bewoners daar een moestuin hebben op het dak hoor, dat zou ik in mijn woongebouw ook wel willen. Kijk, die mensen daar oogsten nu tomaten, die gaan ze vast zo opeten tijdens het feestje dat ze daar aan het opbouwen zijn.”

“Op gezette tijden mag ik hier lesgeven, twee keer per week”, verteld Ninke, de yogadocente. “Ik ben bewoner maar run naast mijn 9-tot-5-baan vanuit een ruimte in de fitnessschool ook een kleine yogastudio. Op zomeravonden mag ik van de VVE met de cursisten het dak op, op voorwaarde dat ik zorgdraag dat iedereen weer netjes het pand verlaat. Dat is natuurlijk een unieke ervaring, met de laagstaande zon ontspannen totdat de avond valt.”

The Public Realm

Exploring the City's Quintessential Social Territory

Lyn H. Lofland

Een duurzaam leefbare woonomgeving

Fysieke voorwaarden voor privacyregulering

Machiel van Dorst

Privacy Script

de invloed van architectuur op sociale interactie in woongebouwen

Harmen van de Wal, Machiel van Dorst, Theresia Leuenberger, Esther Vonk

De Stoep

Ontmoetingen tussen huis en straat

Eric van Ulden, Daniel Heussen, Sander van der Ham

Ontwerpen voor ontmoeten

Platform31 / Ianthe Mantingh, Annette van Duivenvoorden, Jasper Klapwijk, Philip Krabbendam

Onderweg naar de rechtvaardige stad

Over nabijheid, vertrouwen, wederkerigheid en gemeenschap

Simon Franke, Wouter Veldhuis

Inspiratieboek Ontwerpen voor ontmoeting

Voor sterke woongemeenschappen en betere buurten

Woonin

Ruimte maken voor ontmoeting

De buurt als sociale leefomgeving

CRA / Raad voor Volksgezondheid en Samenleving

Stadsleven

Een visie op de metropool van de toekomst

Richard Sennett

Soft City

Buidling Density for Everyday Life

David Sim

Meergeneratiewonen

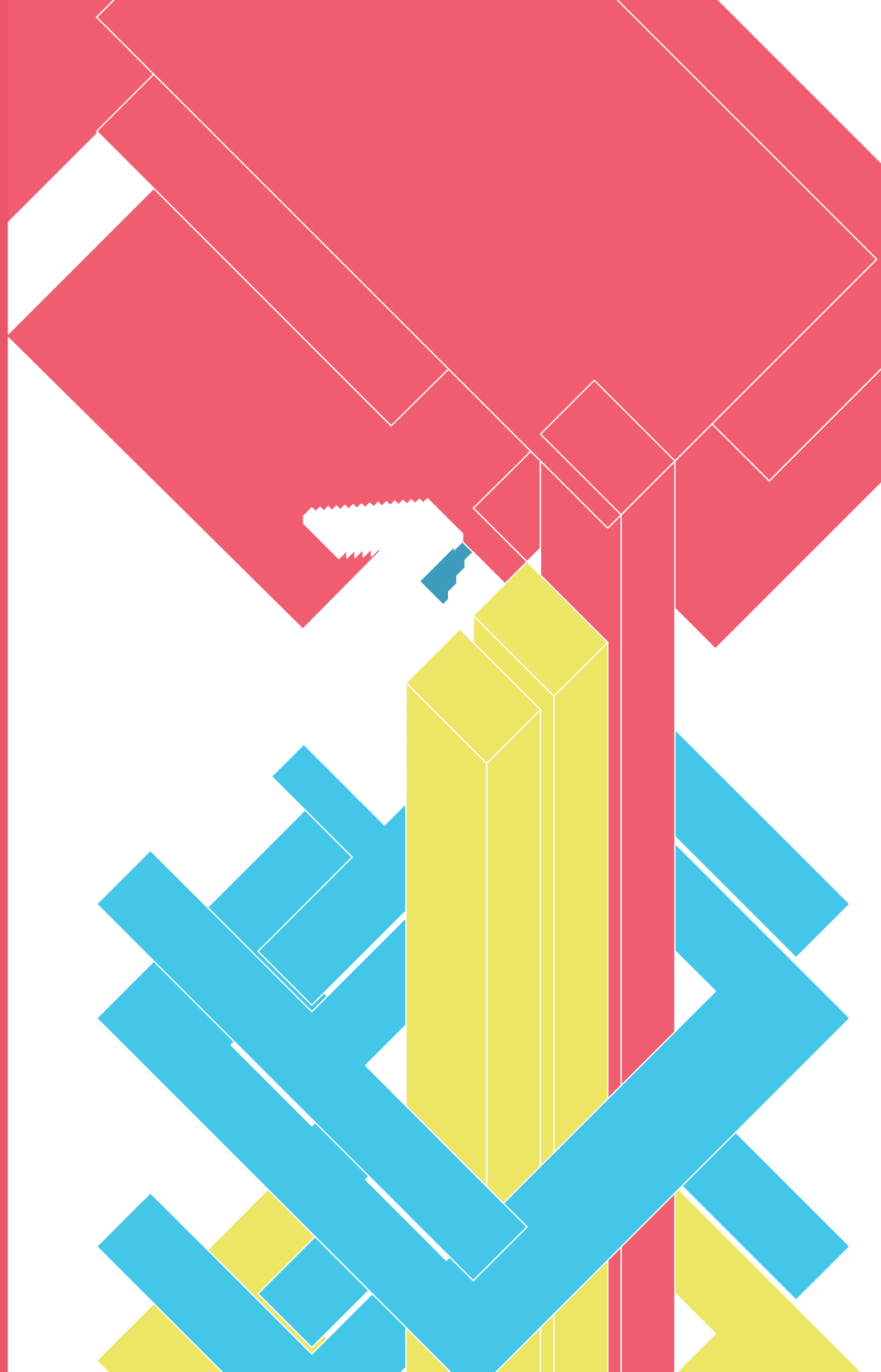
Een pleidooi voor gemengde woonomgevingen

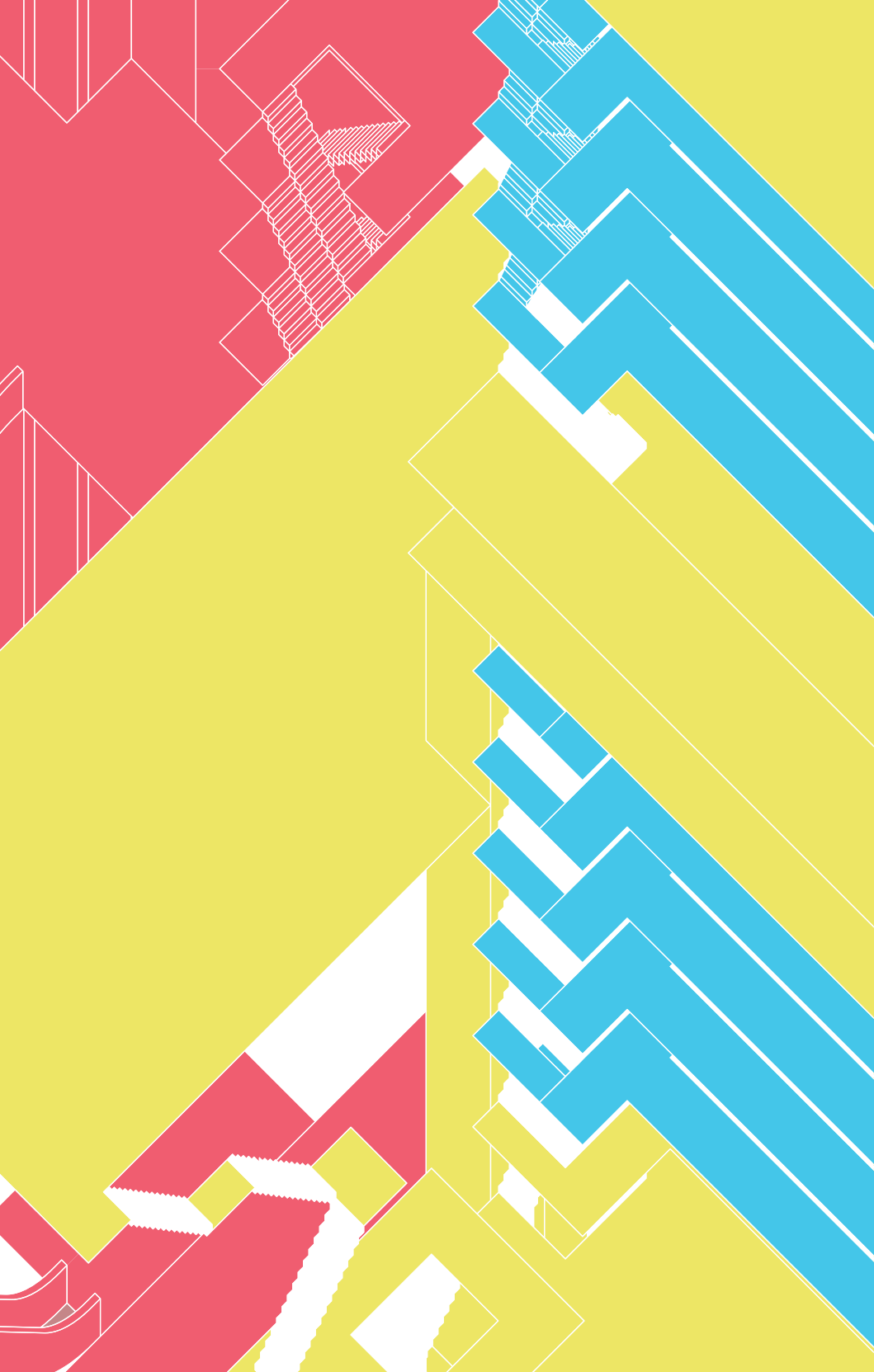
BETA / AM

Nestelen in de stad

Appartementen voor gezinnen

BNA / Heren5





COLOFON

Ontwerpgids
Sociale Kwaliteit Rijnhaven

Auteurs:
Harmen van de Wal (Krill),
Bram van Ooijen (UFO Urbanism),
Simone Tax en Maurice Boumans (Gemeente Rotterdam)

Grafisch ontwerp: Paul Swagerman
Illustraties: UFO Urbanism

©2025 Gemeente Rotterdam



