

# 21 Warenhuis: nieuwe collectieve woontypologie voor een veranderende samenleving

Daniëlle Huls, architect

Marieke Berkers, architectuurhistoricus

Anna Fink, landschapsarchitect

David Habets, onderzoeker,  
landschapsarchitect

## WarenHuis

nieuwe collectieve woontypologie voor een veranderende samenleving

### Het leven terugbrengen naar het warenhuis

In de twee nieuwe gebouwen van het plan Rijnbouth-Coenen staan veel winkelruimtes leeg. Grote hoge en diepe ruimtes met een kolomstructuur en weinig daglicht, soms bestaande uit twee verdiepingen zoals de voormalige H&M, soms bereikbaar met een roltrap. In meerdere steden is de leegstand van dit soort grote winkelruimtes een probleem, en om er een concreet gesprek met alle stakeholders over te hebben, zal er een ontwerp moeten worden gemaakt van een woning in zo een grote winkelruimte en dat gaan we doen. Wonen in de H&M!

De begane grond van deze gebouwen is ontworpen als winkelruimte voor grote winkelketens, maar biedt nu ze leegstaan juist een kans om ruimtes en gebruiken te creëren die ongezien of vreemd zijn aan conventionele residentiële typologieën.

**Wonen in een warenhuis, erin leven, met verschillende mensen, hoe deze ogenschijnlijke kleine ingreep kan leiden tot een binnenstad vol leven is wat we gaan we onderzoeken. Voor iedereen die als een pionier wil wonen, met anderen samen, jonge professionals, patchwork families of vitale ouderen, die iets extra's willen en die dromen van het wonen in een nieuw type ruimte. Samenleven op een vrijmoedige manier.**

### Experimenteel samenwonen in een coöperatieve buurt

Met het toevoegen van een nieuw type woning in centrum Geleen transformeren we niet alleen de moeilijkst te vullen leegstand, maar trekken we ook nieuwe groepen bewoners naar de stad. Met de studie kunnen we laten zien wat de herbestemming met functie wonen zou kunnen betekenen voor de winkelpuien en de openbare ruimte. Daarbij daagt de onconventionele ruimte die de warenhuizen bieden (hoog, open, weinig en eenzijdig ramen) uit tot het ontwerpen van niet gangbare woonvertrekken. Zo kunnen bijvoorbeeld winkelstraten woonerven worden en glazen etalageruiten een houten erker met loggia. Of komt er een huis van 500m<sup>2</sup> of wel 1.000 m<sup>2</sup> groot met individuele kamers of appartementen en gedeelde ruimtes als een bibliotheek, thuisbioscoop, biljartruimte of opslagruimte.

Aangezien meerdere winkelruimtes leeg staan ontstaat er een groeiende gemeenschap van WarenHuizen die ook samen functies kunnen delen. Hiervoor kan een coöperatie worden opgericht. Mensen huren niet alleen hun woonruimte van de coöperatie, maar ook gedeelde functies en misschien wel stukjes openbare ruimte, zodat de grens tussen privaat en publiek minder hard wordt. De muziekruimte in de andere woning kun je reserveren, het badhuis staat op vrijdagen open voor iedereen, in de cursusruimte mag ook de heemkundevereniging op bezoek. Deze aanpak vergt maatwerk en denken op de schaal van de mensen - van de stoeptegels tot aan de meubelen - wordt het nieuwe dagelijkse leven zichtbaar door winkelruiten te transformeren tot kamers. Een nieuwe huiselijkheid verandert de sfeer van de binnenstad. Je wandelt niet meer door de leegstand, maar een woon-werk gebied met winkels met een menselijke maat.

### Een maquette die de vrijheid van het wonen verbeeldt

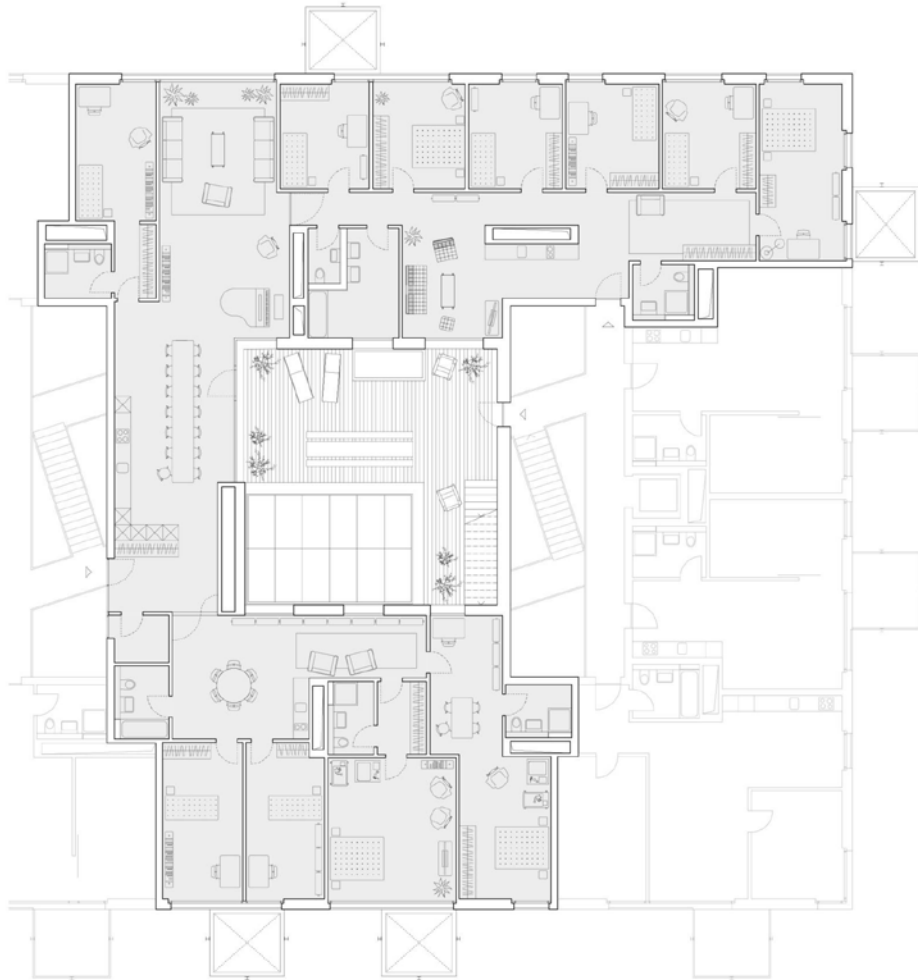
*“Naarstig werd gezocht naar aanpassingen om het centrum uitstraling te geven. Weer draafden allerhande onderzoeksbureaus op, die in feite hetzelfde verhaal vertelden als hun voorgangers. Zou het beter zijn als Albert Heijn in het centrum kwam? Wederom klonken de toverwoorden compartiseren en bipoligheid; wederom had de gemeenteraad hier en daar bedenkingen”*

*Mr. Jan- Willem Pieters, voorzitter van de middenstandsvereniging Geleen Promotion uit: Gemeente Geleen 1815-2000, 2002, p132*

Ons project nodigt uit voor een gesprek over de binnenstad. Wat betekent het als het centrum van Geleen meer op wonen gericht raakt? Om dat gesprek goed te kunnen voeren willen we producten maken die de verbeeldingskracht maximaal aanwakkeren: maquettes als kijkdozen in de schaal van een poppenkast, met meubels en spullen, raamkozijnen, plantenbakken en fietsen. Wij gaan dagelijkse taferelen ontwerpen, heel concreet. Geen abstracte plankaart op een hoog schaalniveau, maar toonkasten van het dagelijkse leven, waar professionals, bestuurders, raadsleden, bewoners, bezoekers, eigenaars en ontwikkelaars zich mee kunnen associëren.

Deze kijkdozen brengen gesprekken op gang over de consequenties van het wonen in warenhuizen: van de verandering voor de gevels, de openbare ruimte, de buurt tot aan het verkennen van de speelruimte op niveau van bestemmingsplan en het bouwbesluit. Zo beginnen we samen na te denken over nieuwe organisatie- en eigendomsstructuren - de coöperatie WarenHuis.

## WarenHuis; nieuwe collectieve woontypologie voor een veranderende samenleving

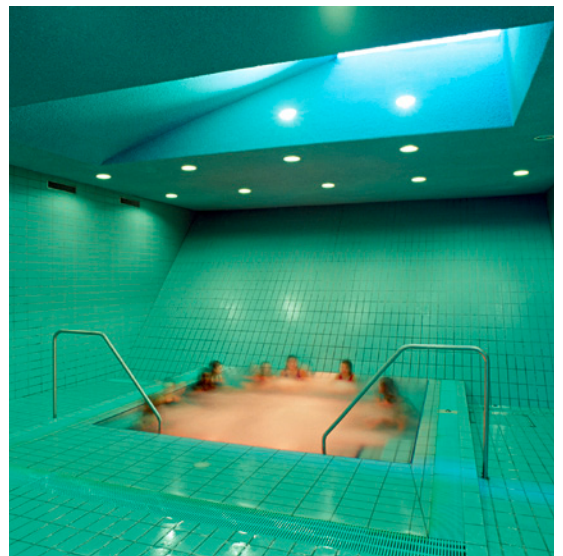


### Referentieproject Zwickyareal, Zürich, Zwitserland, 2016 (opdrachtgever coöperatie Kraftwerk1)

Gemeenschappelijk wonen in bijzondere volumes: de diepe gebouwen hebben schaars verlichte ruimtes diep in het gebouw, maar dit wordt gecompenseerd met een lage huurprijs en ze worden gebruikt als bibliotheken, thuisbioscopen, archieven of opslag. De verschillende woningtypologieën genereren een menging van verschillende generaties en ondersteunen specifieke behoeftes voor ouderen of gehandicapten.



gemeenschappelijke ruimtes (keuken, bibliotheek, werkruimte, waskeuken)



openbaar toegankelijk programma zoals het badhuis

### Referentieproject Sargfabriek, Wenen, Oostenrijk, 1996

'Space Sharing' op alle schaalniveaus: verschillende woningtypologieën met gemengde woonvormen van eengezinswoningen tot aan levensloopbestendig wonen. Gemeenschappelijke ruimtes, horeca en recreatieve ruimtes zoals het badhuis zijn op bepaalde dagen openbaar toegankelijk.



## WarenHuis; nieuwe collectieve woontypologie voor een veranderende samenleving



### Referenties maquette - kijkdozen van een nieuwe woningtypologie (studentenmaquette's Studio Hidden Interiors, Studio Adam Caruso, ETH Zurich)

Geïnspireerd door het 'poppenhuis' laten we in grote maquettes zien hoe in de getransformeerde winkelruimtes gewoond zou kunnen worden. Met papier en karton reconstrueren we scènes van het nieuwe huiselijke leven en gebruiken deze met hulp van experts ook als filmset om een verhaal te vertellen van een dag wonen in het nieuwe WarenHuis. Een maquette die niet gaat over grootse, abstracte plannen maar fijne ingrepen op de schaal van het huis en het samenwonen in een voormalig winkelcentrum.