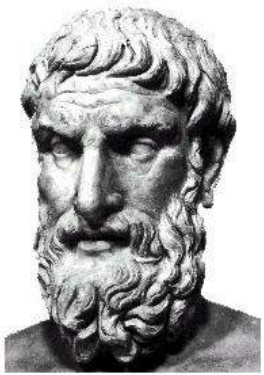


Epicurus says:
“Life is good!

Make sure to
enjoy it.”



DE NIEUWE WILDERNIS

een bijzondere woonconcept in de Kempen

1. inhoud
2. zicht op 'de nieuwe wildernis'
3. planontwikkeling
4. lokatie in kaart gebracht
5. concept en visie ontwikkeling
6. 'Tuin van Epicurus'
7. plankaart tuinen A & B
8. eco-lodges
9. plankaart tuinen C & D
10. duplex-residentie
11. generatie woning
12. urban-villa's in het wild



Confucius : “Vertel het mij en ik vergeet het, laat het mij zien en ik herinner het, betrek mij en ik begrijp het”

schokkend.....zo mooi is het!



en (bijna) niemand die het weet!

Planontwikkeling voor de toekomst;
van woonvisie naar visie op wonen/leven

Nooit eerder in de geschiedenis woonden zoveel mensen in stedelijke gebieden. Nu is dat al meer dan de halve wereldbevolking, maar daar zal het niet bij blijven. De nieuwe realiteit is een wereld waarbij we met steeds meer mensen op een klein oppervlak leven, werken, recreëren, reizen. Hoe zorg je dat onze leefomgeving gezond blijft? Hoe maak je zo efficiënt mogelijk gebruik van natuurlijke hulpbronnen? Hoe maak je daarbij slim gebruik van nieuwe technologieën? **Verdichting wordt niet zozeer bepaald door het aantal woon-eenheden, maar meer door de wijze van fysieke stapeling van volumens; ruimte maken - ruimte laten.**

VDSA zoekt dagelijks naar de antwoorden op deze vragen. Wij zijn er namelijk van overtuigd dat gebouwen meer zijn dan een combinatie van materialen. **Het zijn omgevingen waar we elkaar ontmoeten of juist terugtrekken**, waar we samen werken met collega's, waar we worden geïnspireerd, waar we het beste in onszelf én in anderen naar boven halen. Wij vinden dan ook dat we de hoogste eisen aan deze plekken moeten durven stellen. **Daardoor ook zijn we altijd op zoek naar manieren om deze plekken groener, aangenamer én slimmer te maken. Als het enigszins kan ook op een sociale manier; mooi en toch verantwoord en betaalbaar, intelligent en duurzaam om zo een gezond evenwicht te bereiken.**



SUSTAINABILITY
MOOI, BETAALBAAR &
VERANTWOORD



TECHNOLOGY
DUURZAMER, MAAR VOORAL:
INTELLIGENTER



LIVING & WORKING
GEZOND EVENWICHT

Holland is not a dense country, but an empty city.
Nederland is geen vol land, maar een lege stad.



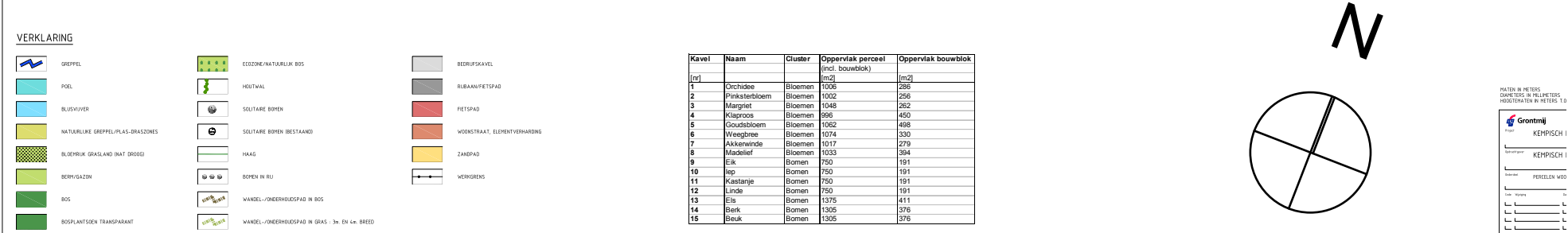
**Holland Is Not A Dense Country,
But An Empty City**
September 2, 2015

The Netherlands (aka Holland) is the *30th most densely populated* country or territory in the world and the densest country in Europe with a over 10 million people. So it's understandable that the Dutch might think that their country is a little bit crowded. However, the map above flips this idea on its head.

Instead of thinking of the Netherlands as a densely populated country, it looks at the Netherlands as if it were a relatively empty city.

The population of The Netherlands currently stands at 16.9 million people who live in an area of 41,526 sq km (16,033 sq mi), giving it a population density of 407.4 pop/sq km (1,055.16 pop/sq mi). This is less than the population of the New York metropolitan area which has over 23 million people who all live in an area of 34,490 sq km (13,318 sq mi), giving it a density of 724 pop/sq km (1,876 pop/sq mi).

It should be noted that the map above is looking at Metropolitan areas and not just cities proper. If you looked at only city cores you'd find much higher density levels. For example, Manhattan has 27,672.6 people per sq km (71,671.8/sq mi).



Situatie

Woonkavels 1:

1:4000

Het bestemmingsplan geeft ruime bouw mogelijkheden. Daarbij is het beeld-kwaliteitsplan richtinggevend. Om de 'sfeereenheid' te krijgen zijn simpele regels gesteld;

Cluster bloemen:
moderne architectuur, sterke wisselwerking met de natuur, platte daken en een maximale hoogte van 6,5m'.

Cluster bomen:
moderne bosvilla's, aansluiten bij de omgeving en daarom bochtige lijnen en natuurlijke materialen. Een hellend dak met een goothoogte van 3,5m' en een nokhoogte van 7,5m'.

De bouwblokken mogen tot 100% bebouwd worden.

Woonbos Hapert, een prachtige lokatie

Het woonbos bij het KBP in Hapert is een bijzondere locatie. Kavels aan de grens of in **de prachtige nieuw aangelegde natuur** welke als buffer is aangebracht tussen het nieuwe Kempisch Bedrijven Park en het dorp Hapert. Het bestemmingsplan geeft ruime bebouwingsmogelijkheden. In het beeld-kwaliteitsplan wordt richting gegeven, waarbij een hoge architectonische kwaliteit verwacht mag worden.

Toch is er blijkbaar geen markt voor deze kavels, wat gezien de aanwezige potentie eigenlijk vreemd is. Blijkbaar voorzien deze kavels niet in de huidige behoefte.

Sinds de crisis is er ook een andere ‘mind-set’ ontstaan; Mensen zijn anders gaan denken over hoe ze willen leven, welke keuzes maakt men, ook op het financiële vlak. De doelgroep waarop gemikt werd is qua inkomen veel kleiner geworden (zie onderstaande inkomenscijfers). Voor de investering van kavel met bijbehorende bouwsom kan elders (Hapert, Bladel, Reusel, Eersel, Bergeijk etc.) nagenoeg ieder pand gekocht worden.

Met voorliggende visie worden de intrinsieke kwaliteiten van deze bijzondere locatie beter benut. Dit volgens de **uitgangspunten; groener, slimmer en aangenamer. En dat op een sociale manier, exclusief en toch verantwoord en betaalbaar.**



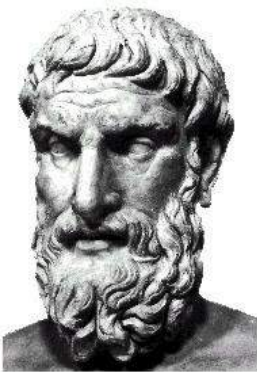
Indicatie lening en lasten

Uitgangspunten volledige annuitaire aflossing in 30 jaar. Rente 10 jaar vast a 2,55%. Rente kan hoger of lager zijn in praktijk afhankelijk van marktwaarde woning en eventueel andere rentevaste periode. Daarmee kan ook de leencapaciteit veranderen. Overlijdensrisicoverzekering/arbeidsongeschiktheidsverzekering is niet meegenomen in maandelijks last. Benodigd inkomen is afhankelijk samenstelling (éénverdiener of tweeverdiener, zelfstandig ondernemer, loondienst, flexibel etc). Nu is uitgegaan van inkomen van partner van € 15.000 en berekend welk inkomen 1e aanvrager nodig heeft.

Leensom	Inkomen 1	Inkomen 2	Bruto maandlast
€ 200.000	€ 27.500	€ 15.000	€ 795
€ 300.000	€ 48.750	€ 15.000	€ 1.193
€ 400.000	€ 61.500	€ 15.000	€ 1.591
€ 500.000	€ 77.000	€ 15.000	€ 1.989
€ 600.000	€ 93.250	€ 15.000	€ 2.386
€ 700.000	€ 111.000	€ 15.000	€ 2.784
€ 800.000	€ 129.500	€ 15.000	€ 3.182
€ 900.000	€ 147.250	€ 15.000	€ 3.580

Epicurus says:
“Life is good!

Make sure to
enjoy it.”



De nieuwe wildernis;
een visie op wonen en leven

Verkoop bevorderende ideeën voor kavels in het “woonbos”.

- Niet aanbod- maar vraaggestuurd. Van een statisch naar een dynamisch plan, maar ook; van gewoon naar bijzonder en onderscheidend.
- Van 'n woonvisie naar een visie op wonen & leven. **Meer natuur toevoegen door anders te ontwikkelen.** Minder volume bouwen en de ruimte effectiever benutten. Duurzaam leven, wonen, werken en bouwen.
- Door benadrukking van de intrinsieke kwaliteiten van de locatie en sterke punten van het wonen in dit plan, is er **een bovenregionale aantrekkingskracht.**
- **Exclusiever maar socialer huisvesten** door meer mensen te laten genieten van deze bijzondere locatie.
- Verlaging van de kavel-prijzen; méér "kavels" maar wel substantieel **minder bebouwing.**
- Sterke promotie van deze bijzondere locatie.
- Een flexibel maar toch kant- en klaar product leveren; totaal product; grond, ontwerp en bouwsom. (ook ivm hypotheek-eisen van banken) Maar ook: "Total Kost of Ownership"
- Aanbieden van bijzondere woonconcepten; **de Tuinen van Epicurus**
 - Eco-Lodges
 - Duplex villa's
 - Meer-generatiewoningen
 - Urban villa's in het wild

Epicurus

Rond 307/6 v.Chr. keerde de filosoof Epicurus terug naar Athene, en zette daar zijn school voort, die de naam "tuin" (Gr. kēpos) kreeg, vernoemd naar de grote tuin die hij bezat en waar hij met zijn vrienden en leerlingen verbleef, maar waar ook vrouwen en zelfs slaven mochten komen. Waar het om gaat in de filosofie is het persoonlijk geluk, volgens Epicurus het hoogste goed in het menselijk leven. Centraal hierbij staat het vermijden van pijn en verdriet. De Ataraxia (onverstoorbaarheid) wordt als zodanig niet als primair doel geformuleerd, maar het verkrijgen hiervan is wel nastrevenswaard. **Ataraxia is een toestand van gemoedsrust en een blijvend gevoel van welbehagen, een geestelijk "genot" dus. Maar Ataraxia is een resultaat, een toestand, daar waar het fysieke genot met een activiteit te maken heeft, die van de behoeftenbevrediging.**

Port-Grimaud



tuinen: Piet Oudolf



de tuinen van Epicurus

De "tuinen van Epicurus" is een combinatie van denkbeelden. Met dit concept wordt geprobeerd in een aantal behoeften te voorzien die men als plezierig ervaart. Veel mensen genieten van de vrijheid en bijbehorende uitzicht die een grote tuin hen geeft. Wat steeds meer een belasting wordt is het onderhoud van de grote tuin, alsook van de bijbehorende te royale woning. Men kan niet, als in een appartement 'de deur achter zich dicht trekken'. **Voor een bepaalde groep mensen is dan een appartement de enige oplossing. Voordelen hiervan zijn dat zaken als onderhoud en veiligheid geregeld zijn, nadeel kan zijn dat het bijna altijd in een verstedelijkte omgeving ligt, zelfs in een landelijk dorp.** Het kan ook anders, zoals bij het in een mooie parkachtige omgeving gelegen complex "Beukenhof" in Bergeijk, waar ook het gemeenschappelijke park wordt onderhouden! Ook in het bekende, in Zuid-Frankrijk gelegen, Port-Grimaud worden de algemene voorzieningen gezamenlijk onderhouden.

In de "**tuinen van Epicurus**" kunnen volgens hetzelfde principe zowel grondgebonden 'Lodges' als niet grondgebonden wooneenheden prachtig in de natuur gesitueerd worden. De behoefte aan een grote woning met bewerkelijke tuin is minder aanwezig, maar het gevoel van de daarbij behorende vrijheid wil men niet missen. **De tuinen zijn gemeenschappelijk bezit en worden, net als de woningen, door de Vereniging van Eigenaren onderhouden. Wel heeft eenieder zijn eigen domicilie met bijbehorende vrijheid en privacy in een fantastische omgeving met dito uitzicht.** 365 dagen per jaar vakantie midden in 'de nieuwe wildernis'.

Ataraxia; onverstoorbare tevredenheid.



Lodges in Zuid-Afrika



Veranda of tuinkamer





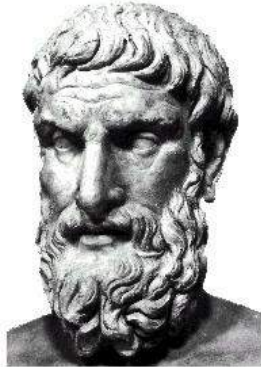
Blok A			
Kavel	Opp.	bouwblok	bebouwd
1:	1006m ²	286m ²	250m ²
2:	1002m ²	256m ²	250m ²
3:	1048m ²	262m ²	250m ²
4:	996m ²	450m ²	250m ²
Totaal	4052m ²	1254m ²	1000m ²
	100%	31%	25%

Blok B			
Kavel	Opp.	bouwblok	bebouwd
5:	1033m ²	498m ²	120m ²
6:	1017m ²	330m ²	120m ²
7:	1074m ²	279m ²	140m ²
8:	1062m ²	394m ²	140m ²
Totaal	4186m ²	1501m ²	1040m ²
	100%	36%	25%

Situatie Kavels woonbos (1) 1:1000

Epicurus says:
“Life is good!”

Make sure to
enjoy it.”



Mogelijke 'fysieke' opzet;

Tuin A: Duplex woningen
Tuin B: Eco-Lodges

Thomas More

Een lichte ontroering maakt zich van me meester. In mijn handen houd ik een vijfhonderd jaar oud boek, een eerste druk van Thomas More's Utopia (1516). In dat beroemde geschrift schetst de Engelse humanist de ideale samenleving op het denkbeeldige eiland Utopia.

'Utopia is de droom, het reiken naar nieuwe horizonten, het zoeken naar goede ideeën om beter samen te leven.'

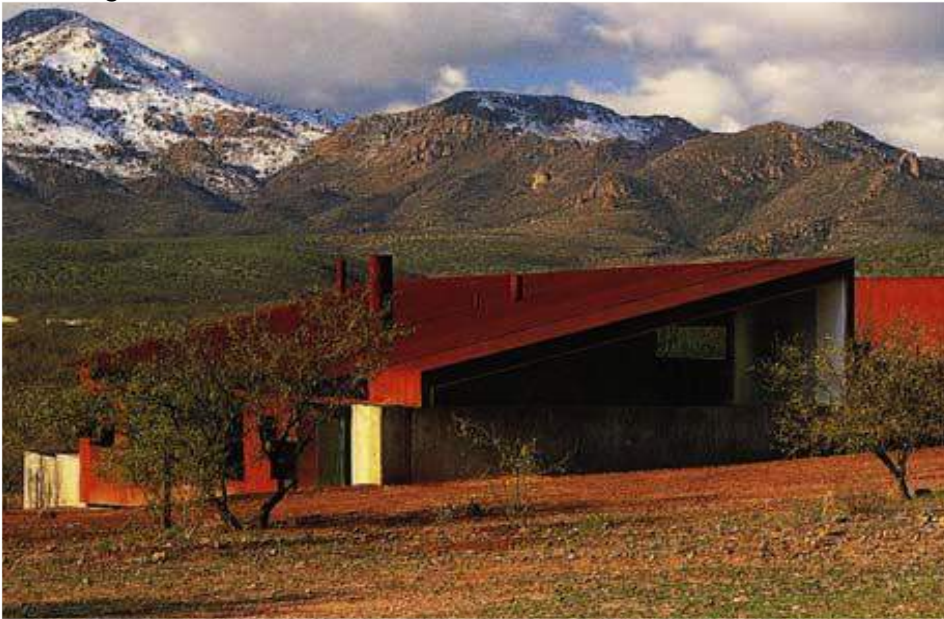
Het waren zijn wanhoop, woede en verontwaardiging over de 'enclosure of the commons' die hem die dwaze fantasie over dat onbestaande eiland hebben doen schrijven waar het er eerlijker aan toe gaat. Laten we naar More luisteren en zeggen: we kunnen het beter doen dan het nu is. Laten we naar een eiland gaan dat de ecologische wereldwelvaartstaat heet.'

Professor Lieven De Cauter
architecture and society

overdekte veranda



Eco-Lodge, Arizona



De 'Lodges' zijn omringd en gesitueerd midden in het wild, zoals voor anker liggende boten in een natuurlijke baai. Verbondenheid zonder gebonden te zijn, de ultieme vrijheid.

Eco-Lodge

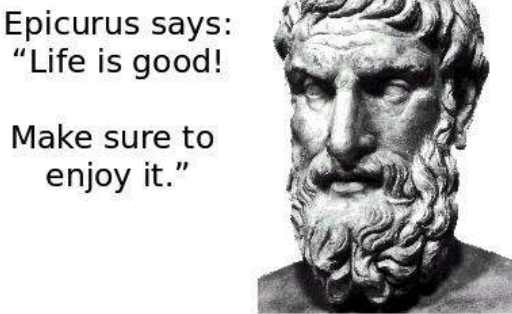


'Eco-Lodges'

Voor de locatie's die gesitueerd zijn direct aan de noordzijde van het natuurgebied worden de wat lagere Eco-Lodges voorgesteld. De ecologische ambitie past goed in het plan 'de nieuwe wildernis'. Bij de andere locaties mag de bebouwing hoger zijn, zodat deze tussen en over de "laagbouw" naar de horizon kunnen kijken. Bij de lagere 'Eco-Lodges', zijn alle relevante functies op begane grond niveau gesitueerd. Iedere woning is voorzien van een royaal en overdekte veranda als ook een privé buiten terras.

De overige gemeenschappelijke gronden, 'de nieuwe natuur', loopt door tot aan het terras. Dus geen separate privé tuinen met de daarbij behorende ontsierende schuttingen en vergunningsvrije bouwwerken etc. Gedifferentieerd vorm gegeven maar toch familie van elkaar.

Dit kan een andere/nieuwe manier van wonen&leven worden. Voor druk bezette mensen die bijvoorbeeld op Brainport of bij ASML werken. Of voor mensen die veel reizen en die een thuis willen hebben zonder de zorg van een normale grondgebonden woning. Door deze visie op wonen&leven en de "totaal-architectuur" ontstaat er de mogelijkheid om de gehele locatie op hoogwaardige wijze vorm te geven. **Ook wordt het door deze visie en de bijzondere wijze van planontwikkeling/ontwerpen mogelijk om de intrinsieke kwaliteiten van de locatie te delen en bereikbaar te maken voor meer mensen.** De aantrekkingskracht blijft niet beperkt tot Hapert, maar wordt (boven) regionaal. Nieuwe en 'anders denkenden' zijn een extra verrijking van de regio.



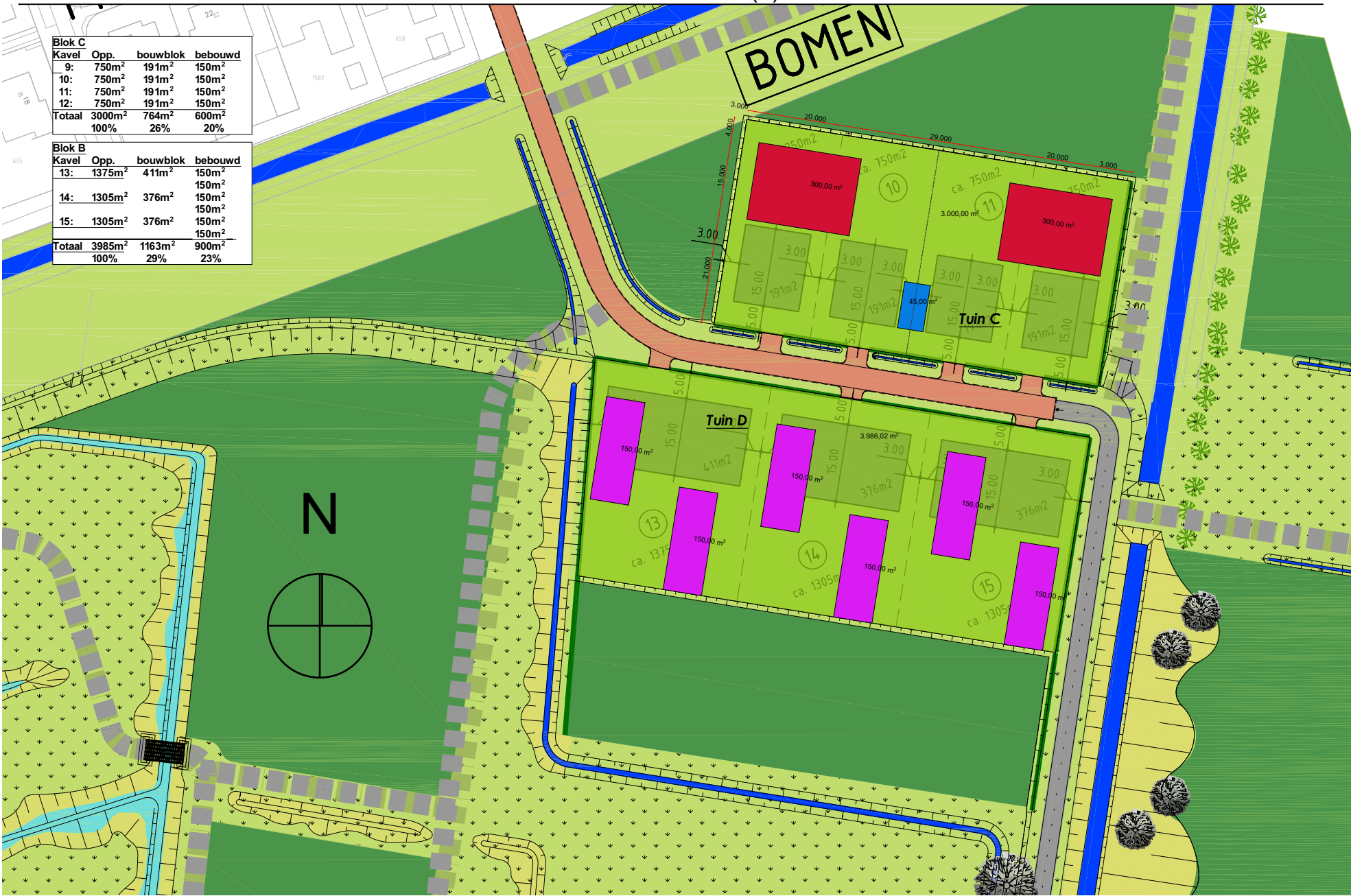
Mogelijke 'fysieke' opzet;

Tuin A: Duplex woningen
Tuin B: Eco-Lodges

Situatie

Kavels woonbos (1)

1:1000



Een groot voordeel van deze wijze van ontwikkelen en situeren is; ondanks het groter aantal wooneenheden is het daadwerkelijk bebouwde oppervlak behoorlijk minder geworden. Bij de bestaande 15 kavels mocht 31% bebouwd worden. Nu wordt er ca. 23% bebouwd met het dubbel aantal wooneenheden. Dit komt geheel ten goede aan de bijzondere 'nieuwe wildernis'. Zowel mens als natuur varen hier wel bij.



voorbeeld Duplex-woning

Duplex-woningen

De duplexwoning is een bijzonder soort villa.
Qua verschijningsvorm etaleert hij zich als één luxe en royale villa,
maar in werkelijkheid zijn het twee woningen.

Met de doorgaans asymmetrische opbouw van gevels en interieur zijn er meer mogelijkheden voor de verschillende bewoners. Deze woningen behoeven niet hetzelfde interieur te hebben en hoeven ook niet van dezelfde grootte te zijn of hetzelfde kavel te hebben. In alle opzichten is er een grote keuzevrijheid.

Het concept van de duplexwoning houdt in dat er een in alle opzichte grote vrijheid ontstaat, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit.

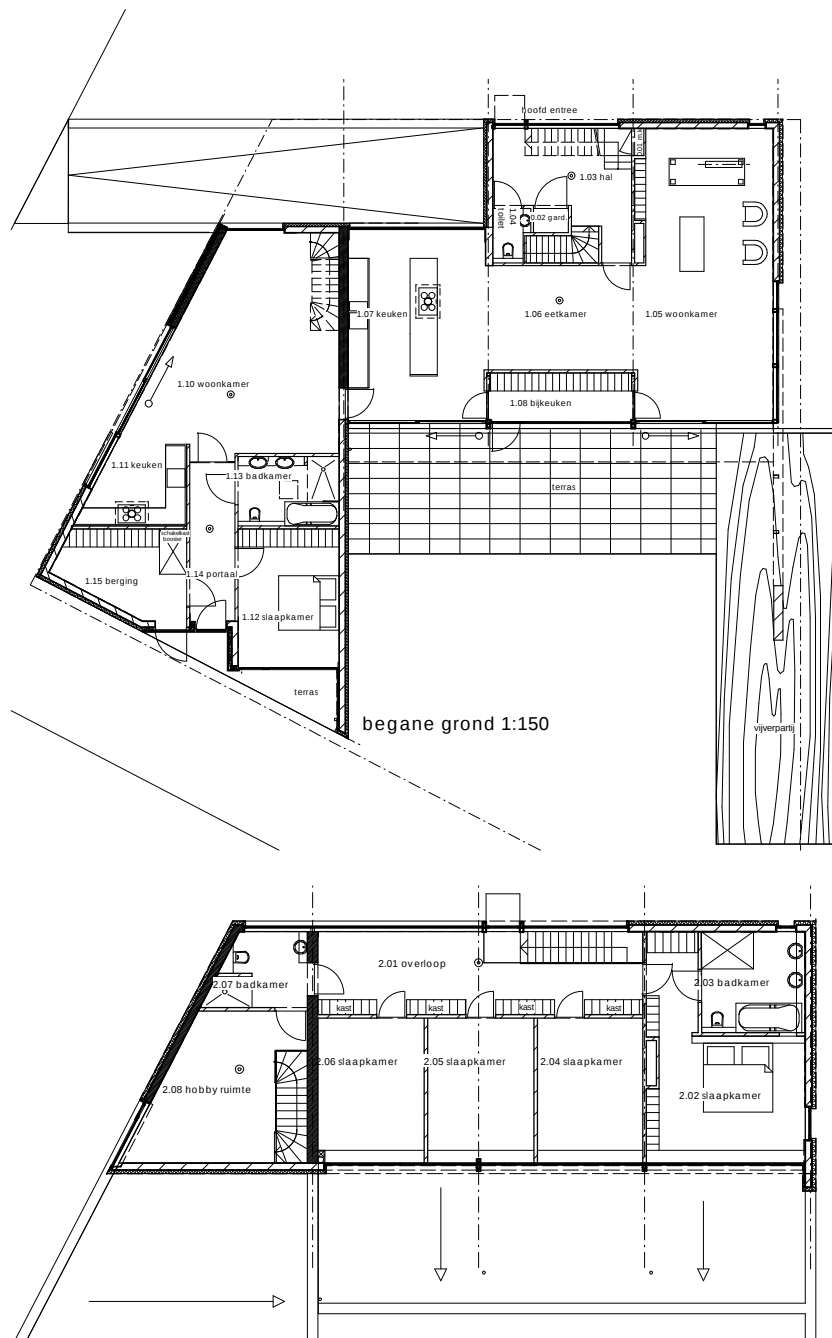
Met deze manier van ontwerpen ontstaat er een grotere vrijheid om te voldoen aan de **hoogwaardige stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten** van het plan. ook kan er op deze wijze zeer gedifferentieerd gebouwd worden daar het villa-concept behouden blijft.

Zo kan er, ondanks de hoge grond- en bouwprizen, toch op een goede wijze voldaan worden aan het hoge kwalitatieve en bijzondere karakter van het plan. Ook blijft met deze manier van planontwikkeling en ontwerpen de 'exclusiviteit-gedachte' van de locatie overeind, maar wordt deze op een meer sociale wijze ingevuld.



voorbeeld Duplex-woning



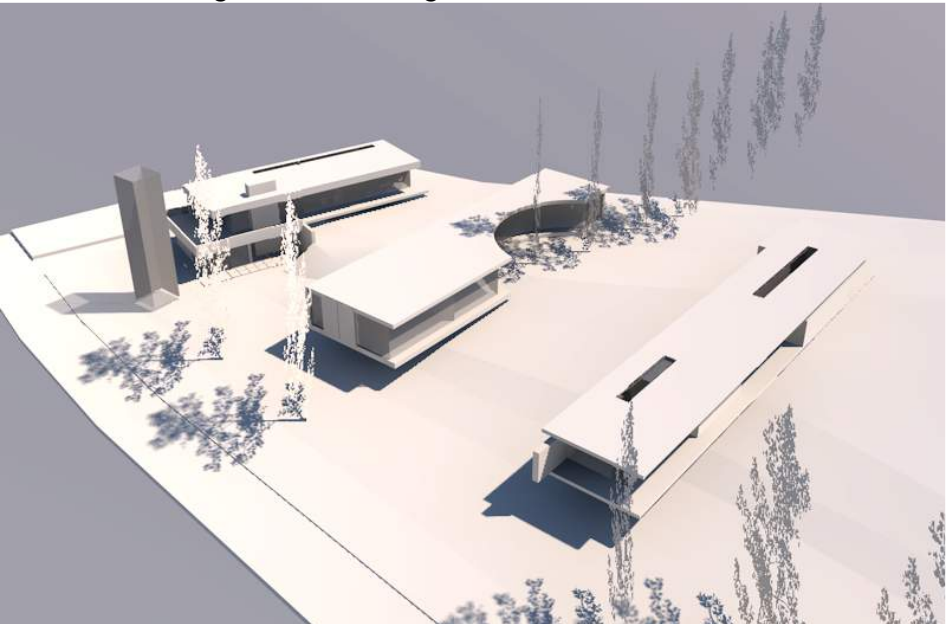


Meer-generatie-woningen

"Living apart together" Daar gaat het om bij deze bijzonder vorm een duplexwoning. Oud en jong bij elkaar onder één dak, maar wel in twee 'onafhankelijke woningen'. Het concept van een meer-generatie-woning houdt in dat er in principe een "duplexwoning" gebouwd wordt, die ook als één woning bewoond kan worden. De villa kan opgedeeld worden in een kleinere gezinswoning en een starters- of senioren(zorg) woning. De privacy van de twee gezinnen wordt gerespecteerd. **De volledige villa wordt bewoond door het complete gezin, de 'oer-dorpswaarde', het verschil tussen stad en dorp, het 'ons pap en ons mam' gevoel.** Later kan de kleinere eenheid als starterswoning fungeren. Daarna kan de starter doorgroeien naar de grotere wooneenheid. De kleinere eenheid wordt dan een seniorenwoning en zelfs een mantelzorg-woning. Een woencyclus van: starter, gezin, senior en zorg.

Zo kunnen veel jonge mensen (starters) die geremd worden door hoge grond- en bouwpreizen, toch een volwaardige woning bouwen met een fijne tuin. Senioren voor wie hun eigen woning mogelijk te groot geworden is nadat de kinderen uit huis zijn, kunnen toch "thuis" blijven wonen. Ze genieten van elkaars nabijheid en eventuele steun zonder elkaar te overrompelen. Ze behouden hun privacy en kunnen gerust zijn dat er altijd iemand in de buurt is. Als bewoner bepaal je zelf hoe je het "living apart together" organiseert. Men bepaalt zelf hoe het samenwonen effectief wordt geregeld. Door de kostendeling kan de starter makkelijker een prijswaardige woning verkrijgen, goed gesitueerd en toekomst gericht. Ouders kunnen op een gezonde manier meehelpen aan de vermogensgroei van hun startende kinderen. **Ook investeert men zo op een natuurlijke wijze in een kwalitatief goede (mantel)zorg omgeving. Adequate zorg voor ouderen waar in de nabije toekomst steeds meer vraag naar zal zijn.** Dit alles onafhankelijk van de overheid en daardoor goedkoper.

voorbeeld Meer-generatie-woning, Bladel



meer-generatie-woning, Waalre



"het welslagen van de bouwkunst is bepalend voor het oordeel over een beschaving" François Mitterand

Het succes concept van 'Beukenhof Bergeijk' vertaald naar Hapert. Een mooie invulling zou zijn om op deze locatie ook luxe residentie's voor één/twee personen te realiseren.

Comfortabele woon-eenheden die geschikt zijn voor druk bezette mensen die de voordelen van het 'buiten in de natuur wonen' willen combineren met de voordelen van een 'stadse' Urban-Villa. Residentieel wonen op maar enkele minuten rijden van onder andere ASML, de High-Tech Campus en de stad.

Aantrekkelijk door het boven-regionale karakter, kwaliteit en bijzondere uitstraling van plan en lokatie.

Beukenhof Bergeijk



voorbeeld Urban-Villa



Urban-Villa's in het wild

Een andere ontwikkeling van voorgaande concepten is de gedachte om met meerdere personen algemene zaken te delen. Niet enkel de tuin, maar ook gemeenschappelijke voorzieningen zoals een algemene (buiten)ruimte of zorg-voorzieningen. Binnen dit denkkader zijn er meer mogelijkheden voor andere woonvormen.

Deze vorm van residentieel wonen is eigenlijk een soort Urban-Villa, maar dan niet gelegen in de stad, maar midden in de natuur.

In massa en architecturale verschijningsvorm is het een variant van de genoemde luxe duplex-woning of een combinatie van Lodge's.

Door de schaalgrootte bestaat er echter de mogelijkheid om in deze luxe en royale villa meerdere maar kleinere woningen te huisvesten.

Verdunnen in plaats van verdichten, daardoor meer natuur teruggeven en dus aan kwaliteit winnen.

Uitgaande van deze concepten is het mogelijk om meer mensen op een gedifferentieerde en 'eigen' manier van passende huisvesting te voorzien op deze bijzondere plek. Het zal het draagvlak van zo'n ontwikkeling enkel ten goede komen. Door de gehele site op een hoogwaardige manier vorm te geven binnen de ontwikkelde "totaal-visie op wonen&leven" ontstaat er de mogelijkheid om ook mensen van buiten naar Hapert te trekken. **Door deze manier van planontwikkeling en ontwerpen wordt het mogelijk om de exclusiviteit van de locatie te delen en daardoor bereikbaar te maken voor meer mensen.**

