

# Begeleidend Visie Document

WONEN

CPO Feniks

Nijmegen, 27 september 2025

Kvk.nr: 91544718

Postadres: Spoorstraat 70, 6511 AH Nijmegen

## **Voorwoord**

Ergens in ons achterhoofd sluimerde het idee al best lang: het zelf bouwen van een droomwoning, met een bijzondere groep mensen samen ergens duurzaam wonen, die divers en toch gelijkgestemd zowel oog hebben voor elkaar als voor de natuur om ons heen.

Lange tijd leek dit niet binnen bereik totdat de gemeente Nijmegen een kavel ging aanbieden op de Dorpsstraat in Neerbosch-Oost voor collectieve bebouwing...

## **Inleiding**

Het is een gebied waar sommigen een band mee hebben omdat er familie woont of zij er altijd veel gewandeld hebben langs het kanaal. Anderen zien juist hier de kans om samen iets unieks te realiseren.

Na intensief contact en brainstormsessies kwamen we tot een heldere visie waarvan het symbool de mythische vogel Feniks is geworden en werd de stap gezet een CPO vereniging op te richten.

## Symbool, kernbegrippen en motto

### **Feniks**

De feniks is een mythisch vogel die uit zijn eigen as herrijst en hierdoor eendeloos kan leven. Voor ons staat dit symbool voor cyclisch wonen maar ook voor recycling en reparatie.

De feniks heeft genezende tranen waarmee hij ook in staat is om anderen te helpen. Hij leeft solitair maar is tevens uiterst sociaal. Hij verbeeldt het **samenzijn in eigenheid**. Dit is een belangrijke kerngedachte van onze CPO.

### **Lumbung**

Een ander kernbegrip is **Lumbung**, dat zoveel betekent als rijstschuur. Deze schuur staat symbool voor een Indonesische collectieve grondhouding om gezamenlijke verantwoordelijkheid te voelen voor wat binnen het collectief met elkaar gedeeld wordt. Alles is oogst. Kenmerk voor CPO Feniks is op deze manier de grote diversiteit in de groep en het erop gericht zijn om iedereen binnen de groep tot zijn recht te laten komen. Vanuit gelijkwaardigheid voor wat leden individueel belangrijk vinden wordt collectief deze opbrengst bewaard en beschermd. Dat is het uitgangspunt. **Samenzijn in eigenheid!**

## **De vereniging CPO Feniks**

De groep van huishoudens heeft zich georganiseerd als een vereniging en noemt zich 'CPO Feniks'. Er is een bestuur en er zijn leden.

### **Kader en handvat**

In een eerdere fase heeft het bestuur ervoor gekozen met de eerste 4 huishoudens eerst een helpend concreet kader en context te ontwikkelen dat enerzijds sneller tot een vertaling in maten en materialen leidde. Vanuit de presentatie van dit kader en deze context zijn de 6 ontbrekende huishoudens vervolgens gevonden. Inmiddels zijn er een gekozen architect en onze bouwbegeleider de fase van het zogenaamde structuurplan afgerond. Hierin is samengevat onze visie en globale woonvoorkeuren die afgestemd zijn op het wettelijk en gemeentelijk stedenbouwkundig kader waarbinnen we onze bouw kunnen realiseren. Het structuurplan geeft kader en context aan potentiële nieuwe leden en een concreet handvat om in te schatten of het project iets voor hen is en wat de individuele speelruimte is om de woning aan te passen aan eigen individuele voorkeuren. Met elke volgende fase wordt deze ruimte fijnmaziger.

### **Participatie**

Actieve collectieve participatie van de leden is een voorwaarde voor het slagen van dit project zowel in de voorbereidende als in de bewoningsfase.

### **Bestuursleden**

Voorzitter: René Donders

Penningmeester: Femke Verbree

Secretaris: Rob Willemsen

Algemeen lid: Koen Lassauw

## **Visie: Hoe willen we wonen?**

Als je als de Fenixvogel van boven komt aanvliegen, zie je een rustig maar ook bedrijvig klein dorpje op de kavel aan de dorpsstraat, dat associaties oproept met Gallië, de nederzetting van Asterix en Obelix.

### **Thuiskomen**

Het basisgevoel is er een van thuiskomen, een echte plek van veiligheid en rust. Alsof je vakantie hebt in je eigen huis, je kind vrij kan spelen binnen en buiten en je even bij elkaar kunt buurten.

### **Verbinding**

Daar hoort een open verbinding met buiten en met de buurt bij. Onze veiligheid vertalen we in een soort gastvrijheid voor de directe buurt in de vorm van een ontmoetingsplek binnen en buiten ook voor de burens. We inspireren de buurt en brengen levendigheid en dat begint al met het delen van de bouw van ons 'dorpje'.

### **Ontmoeting**

Het romantische beeld doemt op van lange zomeravonden en het samen ontbijten of eten met burens aan een flinke tafel onder een grote boom met gekleurde lampjes, bijna Frans of Italiaans.

Soms worden de ontmoetingen meer georganiseerd en groter zoals in breder verband samen eten of feesten. Je zou het misschien niet verwachten maar van het dag erna alles schoonmaken en opruimen maken we ook iets leuks.

### **Tot rust komen**

Daarnaast is er ook een belangrijke behoefte om tot rust te komen in gezamenlijke stille prikkelarme ruimte voor een gevoelig gesprek, yoga of islamitisch bidden.

### **Feniks Lumbung Scheur**

Verder is er een duidelijke behoefte aan een analoge maak- reparatie en faciliteringsruimte. De *Feniks Lumbung Scheur!*

Dit is een plek waar mensen tot rust kunnen komen door via creativiteit in een flow te geraken, ontdekkingen te doen, wat aan te klooiën, rustig in je eigen tempo technische dingen uit te zoeken.

### **Evenwicht en duurzaamheid**

Qua inrichting is hier een evenwicht nodig tussen inspirerende halffabricaten en een duidelijke orde waar alles te vinden is aan basismateriaal en gereedschap. Tevens kan hier informeel de expertise van een ander lid gevonden worden. CPO Feniks wil verder de CO2 footprint naar beneden krijgen. Op dit gebied is de Feniks Lumbung Scheur het kloppend hart van de innovatieve kracht van onze CPO. Samen recycle materiaal verzamelen, uitgeven, inzetten op reparatie, Second Life en dit actief delen met de buurt.

### **Visie concreet maken**

Collectief zoekend naar voortschrijdend inzicht en kijkend naar de verzamelde activiteiten wordt de Feniks Scheur dé plek waar onze visie, verbonden aan de Mythologische Feniksvogel nog het meest concreet zal worden. Spullen en mensen kunnen hier in het klein en groot steeds weer uit de relatieve as herrijzen!

## Wie komen er wonen bij CPO Feniks?

### **Huishoudens**

Ofschoon de gemeente aangaf dat er tussen 4 en 12 huishoudens kunnen worden gegeneerd houden we het met CPO Feniks op 10. Veelvuldig overleg heeft opgeleverd dat dit aantal zorgt voor een goede balans tussen ruimte, betaalbaarheid en kwaliteit van wonen.

### **Populatie**

Vanuit 10 huishoudens kan de populatie van CPO Feniks zich bewegen tussen een minimum van 10 mensen en maximaal 40/50 mensen. Veel bewoners betekent dat het makkelijker wordt om de diversiteit van de groep als geheel te waarborgen.

De focus op populatie doelgroepen zien wij als volgt:

Meerdere generaties, jong en oud verdeeld over 4 categorieën.

<i><u>Voorstel bij 10 huishoudens:</u></i>	
30%	starters (3 hh.) 20-40jr
20%	mensen met kinderen (2 hh.) 20-50jr
30%	werkenden/volwassenen (3 hh.) 40-65jr
20%	senioren (2 hh.) 65-100jr+

## **Diversiteit en inclusie**

Diversiteit en Inclusie is een werkwoord. De populatie van CPO Feniks geeft actief vorm aan elkaar ontmoeten in het anders zijn (we laten elkaar in de waarde) en voelen een betrokkenheid bij elkaar en het samen wonen, leven en het gezamenlijke grondgebied.

### **Extended Family**

De samenhorigheid die dit kan opleveren zou je als, *extended family* kunnen kenschetsen waarbij bijvoorbeeld ook even de kinderen van andere leden in de gaten worden gehouden of bij ziekte even wordt ingesprongen.

### **Respect**

Diversiteit maakt dat je bij bepaalde mensen de voorkeur zal hebben om je hart te luchten, maar in principe streven we naar begrip en respect voor ieders mogelijkheden en onmogelijkheden in tijd, ruimte, energie en bedrading. Dat betekent dat sommigen meer ruimte nodig hebben om zich terug te trekken en anderen juist bij tijden meer prikkels zoeken.

### **Gastvrijheid**

Vrienden van de CPO Feniks ontvangen is een groot goed. Zo kunnen we laten voelen dat we het bijzondere samenwonen ook graag willen delen met logerende anderen.

### **Collectiviteit**

De C van CPO staat ook voor de behoefte en sociale noodzaak aan een gezamenlijke ruimte binnen de leden van de groep. Deze gezamenlijke ruimte wordt multifunctioneel gebruikt en beheerd voor bijeenkomsten, feesten, presentaties etc maar ook een schuur voor reparatie, recycling en het rustig uitbroeden van ideeën.

### **Inspiratie**

Veel inspiratie zal zelf door de community gegenereerd aanwezig zijn op het terrein. Leden kunnen daarin dan ook zelf initiatieven aanbrengen omdat die met een welwillende ja zullen worden ontvangen en ondersteund vanuit de Lumbung benadering.

Het uitgangspunt van diversiteit maakt dat er net zoveel mensen zullen zijn die die reuring niet zo zoeken en liever de rust van de tuin, het op een meditatieve

manier groen bijhouden of het heerlijk verscholen werken aan projectjes in de schuur zullen verkiezen.

## **Hoe zien we het ingerichte landschap, de bodem en de vorm te geven architectuur?**

### **Ommetje**

Wandelen op het terrein is een fijne ervaring. De kavel heeft de landschapskwaliteit van een ommetje waarin je kunt dolen door verschillende sferen en doorkijkjes. Er is altijd wel een plekje in de zon op het open terrein of in het schaduwrijke gebied. Van daaruit krijg je een groot gevoel van ruimte.

Door de voorkeur voor het natuurlijke ommetje wordt de stedenbouwkundige richting van het collectieve concept een soort dorpje met een hoeve waar je omheen kunt lopen. De hoeve geeft de mogelijkheid om een klein festival te organiseren in verbinding met het schaduwrijke bomengebied. Naast eigen tuinen is er een gezamenlijk gedeelde moestuin.

### **Water**

Met een kleine beek en het Maas-Waalkanaal pal naast onze CPO kavel is veel water onderdeel van het landschap.

- We zien een wadi op het terrein verschijnen, een opslag- en infiltratievoorziening die tijdelijk gevuld kan zijn met hemelwater. Dit kan ook een bron zijn voor dieren.
- Drinkwater kan vanuit regen gezuiverd gewonnen worden.
- Grijswater wordt opnieuw gebruikt.
- Een dompelbad, sauna en/of een Hottub is verder een mogelijk onderdeel van het geheel.

### **Verkeer**

Bij CPO Feniks maken we in het kader van het woongenot het terrein beperkt toegankelijkheid voor de auto.

- Bij de ingang zijn verharde parkeerplaatsen conform de parkeernorm.
- In lijn met de uitgangspunten van Stichting Steenbreek willen we de aanleg van wegen minimaliseren en geen asfalt of tuinen vol met tegels. Kinderen moeten veilig kunnen spelen en 'groene' bestrating heeft de voorkeur.
- Toegang voor auto's is beperkt vanuit een centraal concept waarbij bijvoorbeeld verhuizing, zware leveringen, rolstoeltaxi of ambulance/brandweer bij een calamiteit mogelijk moet blijven.

## Natuur en tuin

CPO Feniks onderstreept de belangrijke rol van de natuur en de tuin op het terrein. Gezamenlijkheid heeft daarin de boventoon boven een eigen landje met afscheiding. Het tuingevoel strekt zich uit over bijna het hele gebied.

- Het streven is dat er eten uit onze eigen tuin komt, wellicht in de vorm van een moestuin of voedselbos met biologisch (dynamisch) of vanuit permacultuur.
- Er is ruimte voor dieren te gast, nestkastjes voor broedende vogels, een insectenhotel, vleermuiskastjes etc.

## Energie

Voor onze CPO samenleving is energie een belangrijk onderwerp waar we een goed basisuitgangspunt voor willen vinden.

- CPO Feniks wil vooralsnog dat er pv-panelen voor private en gedeelde ruimtes worden geïnstalleerd, dat er een laadpaal op is aangesloten is en dat energie kan worden opgeslagen. Verder wordt het idee van gezamenlijke WKO bron/warmtepomp onderzocht.

## Afval en Second Life

CPO Feniks wil inzetten op het concreet maken van de dagelijkse afweging wat duurzaam gedrag is en waar de grens ligt tussen herbruikbaar materiaal en echt afval. Hoe ver moet materiaal kapot zijn wil het niet meer te gebruiken of te repareren zijn. Deze dilemma's op het gebied van Second Life zijn alleen maar het begin wanneer we kiezen voor een centrale plek voor afvalscheiding en recycling. Een ontmoetingsplaats waar voortschrijdend inzicht wordt gevonden in gezellige interactie met de buurt. Wanneer de CPO **Feniks Scheur** een feit wordt zou deze recycling plek daar een onderkomen moeten kunnen vinden.

## **Hoe zien we onze woningen?**

### **Buitenruimte**

CPO Feniks ziet in de verzamelde wensen, dat er veel behoefte is aan een fijne interactie tussen binnen en buiten. Binnen veel knusse ruimte wordt gewaardeerd maar wanneer de ruimte overvloedt in een grote leefruimte buiten heeft dat de voorkeur. Concreet wordt er dan bijvoorbeeld gedacht aan een schuifdeur, een glazen overkapping of een veranda.

### **Uitzicht**

Uitzicht wordt als een belangrijke kwaliteit gezien. Uitzicht op de natuur bij het wakker worden, bijvoorbeeld in een bedstee met groot raam, bij het douchen, vanuit een open grote leefkeuken. Bij dit alles is de positionering van de huizen tov de opkomende en ondergaande zon en tov. het bomenrijke stuk van de kavel belangrijk om uit te kienen voor iedereen persoonlijk.

### **Levensloopbestendigheid**

Aangezien hoogbouw niet wenselijk is op de kavel in Neerbosch-Oost, betekent dit dat levensloopbestendigheid makkelijk mee te nemen in is het ontwerp.

## Wat is het materiaalgebruik voor de bouw van onze huizen?

Bij CPO Feniks gaan we bij de bouw uit van het ecologisch duurzame beginsel. Dat betekent dat dit ook gevolgen heeft voor onze blik op welk materiaal we willen en kunnen gebruiken bij de bouw.

### **Hout**

Het materiaal dat veel omhoog komt is hout. Houten huizen met duurzame verbindingen en hout skeletbouw die evt. zonder lijm of schroeven ook weer uit elkaar kunnen worden gehaald om op een later moment een ander soort bouw te maken.

### **Leemstuc**

Verder heeft strobouw en leemstuc de voorkeur om de wanden een warme natuurlijke atmosfeer te geven en vochtregulatie te verbeteren.

### **Vraagstukken**

Vragen waar we vanuit voortschrijdend inzicht verder over sparren zijn:

- Hoeveel bouw materiaal moet/mag nieuw zijn?
- Mogen we alleen minder ecologische materialen gebruiken wanneer ze een *second-life* bij ons krijgen?
- Wordt er gewerkt vanuit een stevig nieuw skelet met fundering die vervolgens met *second-life* bouw materiaal wordt aan gekleed gecombineerd met een degelijke warmte en geluidsisolatie?

## **Energie**

Naast het centraal geregelde deel van de energievoorziening vanuit het basisontwerp zal er ruimte zijn voor persoonlijke voorkeuren en verschillen.

### **Vraagstukken**

Verdere vragen waaruit we vanuit voortschrijdend inzicht over sparren zijn:

- Kan het zelfvoorzienend worden?
- Zijn 0 op de meter huizen haalbaar?
- Komt er een opslagmogelijkheid voor elektriciteit of is dat financieel niet haalbaar?

### **Water**

Opvang van water is ook een gedeeld individueel en collectief aandachtspunt.

- Grijs water (afvalwater van douchen en wassen) opvangen en opnieuw gebruiken als WC doorspoelwater, de wasmachine en buitengebruik na een filter toepassing is individueel goed mogelijk.
- Het opvangen van regenwater zou met een collectief systeem wel kunnen worden geregeld.

## **Flora en fauna**

Veel mensen willen graag bij hun huis dat het groen is tot aan de gevel. Het kan niet groen genoeg zijn! Op een terras buiten of op de veranda aan de voorkant; we willen van de natuur genieten en we willen zo vanuit het huis de tuin in kunnen lopen.

## **Kavelgrenzen**

Wat de kaveltuingrenzen betreft willen we zachte natuurgrenzen tussen tuin en gemeenschappelijk deel zodat het gevoel van ruimte en uitzicht zoveel mogelijk voor iedereen geldt.