

Zelfgebouwde woningen, dat zijn meestal vrijstaande villa's op een lapje grond ergens in het landelijk gebied. Leiden waagt zich echter aan een groot binnenstedelijk experiment met rijtjeshuizen. Nog welstandsvrij ook.

Droomhuizen, in rijtjes en rug-aan-rug

copyright Carien Overdijk

Verschenen in Oog voor Welstand, nummer 10, 2007

Op een voormalig slachthuisterrein geeft Leiden tweehonderd rijtjeskavels uit voor welstandsvrij particulier opdrachtgeverschap. Bewoners van een blok moeten samen een ondergrondse parkeergarage bouwen. Hun huizen komen merendeels rug-aan-rug te staan, aan smalle, rechte straten. Het boude plan van MVRDV schrikt architecten noch particulieren af.

Een precedent is er niet, al heeft het eerdere particulier opdrachtgeverschap op het Amsterdamse Borneo-eiland wat kenmerken gemeen met het project Nieuw Leyden. Maar in Amsterdam gingen de zestig rijtjeskavels – met de achterzijde aan open water - zó moeizaam van de hand dat de gemeente de laatste negen maar aan een projectontwikkelaar overdeed.

volkswijk

Leiden biedt particulieren welgeteld tweehonderd rijtjeskavels aan. Kleiner dan op Borneo, zónder water, en strak ingeklemd tussen blokken nieuwbouw van corporatie-huurwoningen. Dat alles in een oude volkswijk, Leiden-Noord, die geen al te best imago heeft. Toch is de eerste verkoopfase driemaal overtekend en zijn de kavels via loting als warme broodjes van de hand gegaan. De bouw van de eerste veertig huizen is in volle gang.

Naast de hijskranen staat een oude noodslachthal, fraai verbouwd tot informatiecentrum. Daar licht de gemeentelijke stedenbouwkundige Alwin Kaashoek het project toe. 'Eind jaren negentig kwam dit terrein vrij. En omdat mensen die meer gingen verdienen steevast uit Leiden-Noord wegtrokken, wilde de toenmalige wethouder deze ruimte benutten om hogere inkomens vast te houden.'

Een tweede doelstelling was stedenbouwkundig van aard. 'We wilden aansluiten bij de bestaande wijk én bij de aangrenzende binnenstad. Daarom kozen we, naast hoogbouw aan de noordrand, voor laagbouw in een extreem hoge dichtheid, huur en koop. Die lastige opgave is bij drie bureaus uitgezet. Het plan van MVRDV sprong eruit.'

rug-aan-rug

Het winnende plan is radicaal, met compacte rug-aan-rugwoningen, ondergronds parkeren en een rechthoekig stratenpatroon. 'Rug-aan-rug klinkt natuurlijk fout', wil de stedenbouwkundige direct kwijt. 'De associatie met benauwde negentiende-eeuwse arbeiderswoninkjes ligt voor de hand. Maar hier is het een nieuw woonconcept. Lichttoetreding en buitenruimtes zijn volop mogelijk. En de autovrije straten gelden als gemeenschappelijke buitenruimte.' Hij pakt er een dwarsdoorsnede bij. 'Kijk, de maximale bouwhoogten garanderen voldoende licht.' Toen bovendien VROM in 2001 steun uitloofde voor particulier opdrachtgeverschap, wilde de wethouder daar óók mee experimenteren op een deel van het terrein. Leiden haalde er negen miljoen subsidie mee binnen, maar succes was daarmee niet verzekerd. Durfden kopers dit type kavel wel aan?

Een gouden greep was vervolgens de prijsvraag die de gemeente met het Rijnlands Architectuur Platform uitschreef. Veel jonge, onbekende bureaus lieten zich verleiden om de vreemde bouwvelop creatief in te vullen, en de expositie van de honderden inzendingen trok veel bekijks. Door de maquettes in blokjes aaneen te schuiven ontstond al direct een straatbeeld. Zo zou Nieuw Leyden eruit kunnen zien: klassiek naast modern, staal naast baksteen.

‘De meeste ontwerpen waren groot’, zegt Kaashoek. ‘Wij hadden 130 vierkante meter woonoppervlak als standaard voorgesteld, maar de inzendingen zaten al gauw op 175 of meer. De bouwvelop was vaak maximaal benut.’

boekenkast

Over het uiterlijk van de nieuwe wijk is bij de gemeente stevig gediscussieerd. ‘We hebben overwogen om kleur- of materiaalregels per bouwveld op te leggen (wat in het Amsterdamse Borneoproject wél gebeurde, co) en ons afgevraagd of de wijk ná de eerste oplevering onder welstandstoezicht moest vallen, maar dat hebben we allemaal verworpen.’

Houvast is er toch wel, betoogt Kaashoek. ‘Mijn uitgangspunt is dat het stedenbouwkundige plan fungeert als een strak ontworpen boekenkast. In zo’n kader van identieke rechthoeken moet alles kunnen zonder dat het een bende wordt. Je kunt ook een vakje leeg laten. Dat doen we ook, één bouwveld is bestemd tot bos. Ook de plaatselijke welstandscommissie, die informeel om advies werd gevraagd, schaarde zich achter het experiment. Kaashoek: ‘We zeiden tegen elkaar: jongens, we wilden particulier opdrachtgeverschap, dan moeten we het ook loslaten. De enige beperkingen zijn de bouwvelop, wat aanvullende eisen aan de hoekkavels en de plicht tot inschakeling van een erkend architect.’

verrassingen

Zo biedt Leiden welstandsvrije kavels aan die, inclusief de hoge grondprijs van 1000 euro, al voor tweeëneenhalve ton een basaal woninkje van negentig vierkante meter kunnen opleveren. De particulier mag op zijn kavel van zes bij vijftien meter (er zijn ook afwijkende maten, co) één tot vier woonlagen bouwen. Hij kan ook een deel van zijn ontwerp later realiseren, zolang zijn eerste fase maar voldoet aan het bouwbesluit.

De plannen van de opdrachtgevers kwamen voor Kaashoek als evenzovele verrassingen. ‘We hebben alle ontwerpen van de prijsvraag op cd-rom gezet, maar kopers kunnen ook zelf iets met een architect verzinnen. Dat gebeurt ook. Men bouwt in het algemeen groter en duurder dan wij hadden verwacht. Verder valt op dat een moderne stijl domineert.’

Gevraagd om toelichting ontsteekt de stedenbouwkundige in enthousiasme. ‘Mensen experimenteren écht, ze pakken uit. We zien veel glas, er wordt gespeeld met privacy, ook via buitenruimten en dakterrassen. Alle kapvormen komen voor. We zien ook retrostijlen, er is zelfs een klassiek tempeltje met timpaan. Niet mijn smaak, maar dat is niet relevant. Het spectrum is breed. Er komt redelijk veel baksteen, maar ook staal en hout.’

Anders dan de strenge, hoge bouwwand op de rooilijn in het Amsterdamse Borneoproject mogen de voorgevels in Nieuw Leyden terugwijken. ‘Je kan dus een voortuintje maken, of een terras bij de entree’, aldus Kaashoek. ‘Er komt zelfs een huis met een ondiep bassin ervoor en een loopplank. En één architect heeft het huis opgetild en er een tuin onder gelegd. Ik hoop dat dát doorgaat!’

Welstandsvrij betekent overigens niet: gaat uw gang maar. Een coördinerend architect en Kaashoek beoordelen alle ontwerpen voordat er een bouwvergunning afkomt. 'Mensen snoepen continu aan de bouwvelop. Met dakoverstekken, met de bouwhoogte. Eén veld wilde zelfs, omwille van de kosten, de parkeergarage op maaiveldniveau plaatsen.'

Zo'n afwijking is onacceptabel voor Kaashoek. 'Ik stuur op helderheid van de openbare ruimte. De begrenzingen van de boekenkast moeten precies kloppen. Hoekwoningen mogen bijvoorbeeld niet terugwijken.'

bouwproces

Zo simpel als het rechte stratenplan is met zijn gelijkvormige kaveltjes, zo ingewikkeld blijkt het proces om alles ingevuld te krijgen. 'Er kwam heel veel voorwerk aan te pas', vertelt Kaashoek. 'Er is een Cv/bv Nieuw Leyden opgericht, waarin de gemeente en de meebouwende woningcorporatie participeren. De projectorganisatie telt momenteel vier voltijdbanen, vooral voor de organisatorische en technische begeleiding van de kopers. Bij de gemeente zelf zijn er nog ook wat mensen druk mee. Mij kost Nieuw Leyden nu nog één dag per week.'

Voor de eerste fase moest er een uitvoeringsplan komen met termijnen, een technisch handboek voor de kopers, regels voor de aannemers en allerlei andere procedures. Elke koper tekent een handelingsprotocol, én wordt, met een storting van tweeduizend euro, verplicht lid van de vereniging van eigenaren van zijn bouwveld. Elke vereniging moet een coördinerend architect benoemen en gezamenlijk één aannemer aantrekken voor de parkeergarage en de ruwbouw van de woningen. Ook kiest de vereniging de te hanteren bouwmethode. Buren en achterburen moeten bovendien de technische aansluiting tussen hun huizen afstemmen.

hechte band

Wonderbaarlijk genoeg is er nauwelijks frictie tussen bouwers onderling.

Desgevraagd rapporteren sommigen wel heftige discussies in hun vereniging, vooral over de gedeelde kosten. Maar tegelijk groeit er naar hun zeggen een hechte band. Eén bouwveld heeft al besloten tot een volledige uitvoering door één aannemer. Kritiek op andermans ontwerp komt volgens de deelnemers absoluut niet voor, en niemand heeft geopperd om van kavel te ruilen.

De procesbegeleider van Nieuw Leyden, Sander Berkhout, bevestigt dit. Ergernis signaleert hij alleen over te hoog oplopende kosten en de tijdslurende voorbereidingen. 'En zes kopers hebben afgehaakt. Drie vanwege de financiën, en drie wegens persoonlijke omstandigheden, zoals een scheiding. Ook daarvoor hebben wij een oplossing. We stimuleren ze om zelf hun kavel, mét plan, te verkopen. Dan houden ze er nog iets aan over. Twee kopers is dat gelukt. De anderen hebben hun kavel aan ons terugverkocht.'

Berkhout noemt begeleiding 'dé crux in dit project.' Aanpassingen van ontwerpen aan een te krappe portemonnee zijn schering en inslag. Achter de voddens zitten blijkt echter nauwelijks nodig. 'Dat is frappant. Kopers zien aanvankelijk op tegen de strakke planning, maar gaandeweg blijkt dat ze zélf de meeste haast hebben. Enerzijds omdat uitstel hen geld kost, anderzijds omdat de sociale controle groot is. Ze willen niet achterlopen.'

Diezelfde haast speelt misschien een rol bij de kritiek die sommige bouwers uiten op het projectbureau. 'Ze halen hun eigen planning niet', zegt een bouwer uit de eerste

fase. 'En als je kritiek uit, reageren ze boos en kortaf. Terwijl hun berichtgeving vaker verwarrend dan verhelderend is.'

startsubsidie

Toch lijkt de hoofddoelstelling van het project te slagen. Om zoveel mogelijk wijkbewoners tot opdrachtgeverschap te verlokken, krijgen ze voorrang bij de kavelverloting én een startsubsidie van vijftienduizend euro. Meer dan de helft van de opdrachtgevers blijkt afkomstig uit Leiden-noord. Sommigen zijn draagkrachtiger dan de gemiddelde wijkbewoner. Anderen bouwen bescheidener of nemen de afwerking zelf ter hand.

Stedenbouwkundige Kaashoek is intussen bezig met de vormgeving van de straten. 'Ook daarbij krijgen de bouwers inspraak. We kiezen wel één steen uit, maar de bewoners kunnen per straat zelf bepalen hoeveel bestrating en hoeveel groen er komt, en wat voor beplanting.' Hij realiseert zich dat de verenigingen hiervoor geen aanspreekpunt zijn. 'Want je hebt twee kanten van een straat nodig, dat zijn dus helften van verschillende verenigingen.' Hij lacht. 'Dat wordt nog een leuk proces.'

Opdrachtgever Truus Verbeek:

'Mijn man en ik wilden meeloten voor een kavel in Nieuw Leyden, maar in de zomer van 2006 overleed hij plotseling. Toen heb ik het plan maar in mijn eentje doorgezet. Het geeft me iets te doen, en ik vind het hartstikke leuk! Ik heb zelfs twee kavels kunnen kopen, zodat mijn zoon, die negentien is, in een klein huis naast me kan komen wonen. Ik ben nu een aannemer aan het uitzoeken.

Onze twee huizen vormen één geheel. Het is een strak ontwerp met een buitengevel van zink. De leverancier van dat materiaal kwam met een hogere offerte dan de architect had begroot, waardoor ik nu vijf procent duurder uit ben. Voor mij is dat geen probleem, maar ik zie anderen in ons veld wel vaak iets schrappen omdat de kosten hoger uitvallen dan verwacht.

De sfeer in onze vereniging is goed, ik heb veel contact met mijn toekomstige burens. Iedereen is er ontzettend druk mee. Buiten de vergaderingen om moeten er verslagen worden geschreven en dingen uitgezocht. Dat doe ik allemaal niet hoor. Daar ben ik veel te chaotisch voor.'

Opdrachtgever Robert Moonen:

'Mijn partner en ik zijn in 2005 ingeloot voor een hoekkavel. We hebben een modern ontwerp gekozen met de woonverdieping op de eerste etage. Daaraan grenst een patio die we 'de groene kamer' noemen, omdat het ontwerp de buitenruimte zó de kamer in trekt. En we krijgen ook een grote daktuin, met een aangrenzende tuinkamer.

Wij waren uitgegaan van een totaalbedrag van drie ton, maar dat was gebaseerd op een tussenwoning. Vooral door de larixhouten gevelbekleding komen we nu op vier ton. Het kan gelukkig, we hadden zo'n marge wel ingecalculeerd.

De afstemming met de burens loopt prima. In onze vereniging hebben we direct gezegd dat iedereen zijn droomhuis moet kunnen bouwen, ook als de gemeenschappelijke kosten daardoor hoger uitvallen. Er zit toevallig een architect, een onroerend-goedman en een jurist bij. Die expertise heeft al veel ons geld gescheeld. Wij hebben een directiecommissie aangesteld met een mandaat van duizend euro, maar dan nog is het overleg heel intensief. Er zijn zóveel beslissingen te nemen.'

Ook huurder krijgt keus

Woningcorporatie Portaal mag óók geen saaie rijtjes bouwen in Nieuw Leyden. De verhuurder, die zeven velden gaat bebouwen, legt toekomstige bewoners daarom vijf ontwerpen voor. Er wordt gevarieerd gekozen, maar de klassieke woningtypes zijn verreweg het meest in trek.

Tijdens een architectonische presentatie van het hele project komt een dia langs met een huurblok dat al is ingevuld. Schuine pannendaken en popperige raampjes voeren de boventoon. Die voorkeur bevalt sommige zelfbouwende overburen niet.

‘Wij zochten juist een moderne omgeving’, zegt een jong stel dat er recht tegenover gaat wonen. ‘Nou kijken we straks uit op zo’n nostalgisch rijtje.’

Een aanwezige groep architecten van de particulieren is evenmin gecharmeerd van de getoonde retrostijl. Ze grappen over de roedeverdeling in de ramen: ‘Nét niet goed!’ en noemen het rijtje ‘niet geloofwaardig’. Maar een andere zelfbouwer begrijpt dáár weer niks van. ‘Ik zal wel geen smaak hebben. Ik vind het mooi.’