

# De levende stad & het nieuwe rijtjeshuis



Van Eesterengesprek  
#39 21 januari 2015

Van Eesterenmuseum  
Amsterdam



# De levende stad & het nieuwe rijtjeshuis

Nabijheid	4
Systeemtheorie	4
Veranderende behoefte	5
Zelfbouwen naast elkaar	6
Verskillende typologieën	6
Kleinere rijen	7
Andere keuzes	8
Transformatie van het terrein	9
Zelfbouw in Nieuw-West	10
Vijf typologieën zelfbouw	11
Aanbod zelfbouw Nieuw-West	11
Kavelregels	12
De zelfbouwmarkt	13
Vragen en opmerkingen uit de zaal	13
Meer lezen	14
Colofon	14



***Dit is het vierde Van Eesterengesprek dat ingaat op de tentoonstelling 'Het Nederlandse Rijtjeshuis'. Dit keer is de blik vooral op de toekomst gericht. Elma van Beek schreef in 2012 het boek Levende stad, stad om in te leven. Mirjana Milanovic en Anja Boon, beiden werkzaam bij de gemeente Amsterdam, vertellen over de ontwikkelingen van zelfbouw in Amsterdam. Ontstaat door zelfbouw een nieuw type rijtjeshuis, is de vraag van vanavond.***

De levende stad is volgens Elma van Beek een stad waar mensen zich prettig voelen, waar ze gezond kunnen wonen, ze een veilige leefomgeving hebben en die hen uitdaagt zich te ontwikkelen. Een levende stad ontwikkelt met zijn bewoners mee. Er is interactie tussen de mensen en het stedelijk systeem.

Voor wie wordt er eigenlijk gebouwd? Elma van Beek legt de vraag nog maar een keer op tafel. Het antwoord is decennialang hetzelfde geweest: voor het gezin, de hoeksteen van de samenleving. En voor een gezin bouw je een rijtjeshuis. Van Eesteren stond in de eerste helft van de 20e eeuw voor een enorme kwantitatieve vraag naar gezinswoningen. Er was bevolkingsgroei, de binnenstad raakte overvol en vervallen. Het stadsbestuur plande de gezinnen naar buiten, het centrum uit en zo ontstond de vraag naar rijtjeshuizen. Na de Tweede Wereldoorlog kwam daar de wederopbouwopgave bij.

*Elma van Beek is stedenbouwkundige en gespecialiseerd in duurzame stedelijke ontwikkeling. Haar zoektocht naar een nieuwe toekomst resulteerde in het boek *Levende Stad, stad om in te leven*.*

*Ook richtte zij de Stichting *Levende stad* op [www.delevendestad.nl](http://www.delevendestad.nl).*



*Duurzame rijtjeshuizen in Stad van de Zon, Heerhugowaard. Maar leeft de stad hier ook?*

Van Eesterens benadering was heel gestructureerd en nog niet eerder op een dergelijk hoog schaalniveau vertoond in Nederland. Niet voor niets wordt Van Eesteren als grondlegger van de moderne stedenbouw gezien. Zijn invloed zien we terug in onze huidige planningscultuur, in onze wet- en regelgeving en in de verdienmodellen die erop gericht zijn in een kwantitatieve vraag te voorzien. Dit heeft een verregaande verstedelijking van Nederland tot gevolg. De afgelopen jaren is die vraag sterk teruggelopen en de verstedelijking tot stilstand gekomen, vertelt Van Beek.

### **Nabijheid**

Onze planologiecultuur is gebaseerd op functiescheiding legt Van Beek uit: we wonen ergens, we werken ergens anders en tussendoor staan we in de file. File kost veel stress, is slecht voor het milieu, maar kost bovenal veel tijd. Tijd die niet gestopt kan worden in culturele ontwikkeling, de opvoeding van de kinderen, in cohesie in de buurt of in een nieuwe hobby. Daarom poneert Van Beek de stelling dat voor een levende stad nabijheid mogelijk moet zijn. Als niet alles te vast geregeld is in een stad, gebeuren er onvoorziene dingen. En dan komt de stad tot leven.

### **Systeemtheorie**

Net als ons lichaam is de stad een systeem dat bestaat uit subsystemen zoals woonwijken, bedrijventerreinen en parken. Communicatie verloopt door middel netwerken. Bij de stad als levend systeem is dat de boven- en ondergrondse infrastructuur, maar ook de digitale infrastructuur. Steden communiceren met hun omgeving, waardoor er economische activiteit met de buitenwereld ontstaat. Andere kenmerken van een levend systeem zijn diversiteit en flexibiliteit. Een stad heeft toekomst als hij kan reageren op de veranderende behoeften van zijn bewoners. Dat is een belangrijk kenmerk van een levende stad.

## Veranderende behoefte

Voor Van Eesteren was het antwoord op de grote kwantitatieve vraag: het rijtjeshuis. Die paste hij het liefste toe in strokenbouw, met goeie bezonning, en ook in woonhoven. Een andere pijler van zijn werk was de wijkgedachte. Hij berekende als ingenieur heel precies wat de vraag was naar andere functies behalve de woonfunctie. De kans is groot dat die behoefte aan andere functies nu anders is dan destijds. En inmiddels heeft het gezin ook veel verschillende vormen gekregen, leven er veel meer verschillende culturen in de stad dan in de jaren vijftig, en zijn er verschillende levensfasen waarin de behoeften anders zijn. Van Beek legt uit dat inmiddels algemeen bekend is, dat er behoefte is aan meer verschillende woningtypes, dan alleen het rijtjeshuis.

De levende stad heeft veel te maken met de kwalitatieve woningbehoefte, vertelt Van Beek. Het gaat om het realiseren van diversiteit, om het inbouwen van multifunctionaliteit. En ervoor te zorgen dat de stad flexibel is en mee kan ontwikkelen met de bewoners. Daarvoor is een ander proces nodig concludeert Van Beek: minder overheidssturing en meer vanuit de mensen zelf. Zo ontstaat er minder planning en meer organische groei en komt ook zelfbouw in beeld.

Van Beek sluit af met een dilemma: als je regelgeving loslaat ontstaan er initiatieven waarvan je je kunt afvragen of de burens er wel blij mee zijn. Zoals op deze foto. De vraag is of dit storend is of dat het de stad juist levendig maakt?



*Groenteboer tussen de rijtjeshuizen.  
Bron: Google Streetview*

## Zelfbouwen naast elkaar

Mirjana Milanovic spreekt liever over aaneengesochtelde eengezinswoningen dan over rijtjeshuizen, die we pas sinds de jaren vijftig kennen. De aaneengesochtelde eengezinswoningen die samen een stad maken, gaan al veel langer terug.

Het team Zelfbouw heeft als opdracht en ambitie zoveel mogelijk kavels in Amsterdam voor particulieren vrij te maken. In 2011, toen het team van start ging, was niet bekend hoe groot de behoefte aan zelfbouw was. Ook was er geen kennis over de manier waarop zelfbouw invulling moest krijgen en de plekken waar zelfbouw mogelijk gemaakt moest worden. Na een lange periode met een leidende rol voor woningbouwcorporaties, is er nu een nieuwe manier van buurtontwikkeling ontstaan.

## Verskillende typologieën

In de afgelopen vier jaar zijn er door de hele stad op diverse locaties verschillende typologieën kavels door de gemeente te koop aangeboden. Van individuele kavels voor vrijstaande huizen tot kavels voor groepen woningen of ruimtes in bestaande panden. Voor het team Zelfbouw is het nog steeds een lerend traject, vertelt Milanovic. Wat particulieren ontwikkelen blijkt in de praktijk steeds af te wijken van hoe het vooraf is bedacht door team Zelfbouw. Particulieren leren ook, maar dan vooral van de ervaringen van andere zelfbouwers. Team Zelfbouw probeert met aangepaste bouwregels aan te sluiten op deze nieuwe inzichten.

*Mirjana Milanovic is stedenbouwkundige bij de gemeente Amsterdam en werkt sinds 2011 in het team Zelfbouw met de opdracht om zelfbouw in Amsterdam weer mogelijk te maken.*



*Verskillende typen zelfbouw in Amsterdam. Bron: Team Zelfbouw, Amsterdam*

## Kleinere rijen

De grachtengordel is een goed voorbeeld van zelfbouw. Zo ook de Watergraafsmeer waar individueel ontwikkelde huizen samen een straatwand vormen. In de jaren vijftig kwam het rijtjeshuis op. Van Eesteren begon ermee in Slotermeer en later in Nieuw-Sloten. De behoefte om goedkoop en snel veel eengezinswoningen te bouwen leidde tot een eenzijdig en seriematig aanbod, waarmee de diversiteit in het straatbeeld verdween.

Verandering in deze benadering komt midden jaren negentig met de bouw van Borneo en Sporenburg. Hier wordt de kwaliteit van de architectuur weer leidend. Diversiteit komt terug in het straatbeeld door met kleinere rijen van bijvoorbeeld twintig dezelfde type woningen te werken.



*Kleinere rijen rijtjeshuizen  
op Sporenburg,  
Amsterdam*

Begin 2000 startte de bouw op IJburg waar in de eerste fase twee grote eilanden ontwikkeld werden. Op Steigereiland kregen particulieren een kans om op eigen kavel te bouwen, terwijl op Haveneiland juist veel seriematige bouw door klassieke ontwikkelaarscombinaties plaatsvond.

Op Steigereiland ontstond veel variatie in het straatbeeld, en ook veel afwisseling in de indeling van de woning. Dat de buurt welstandsvrij is, heeft een grote invloed gehad op het straatbeeld. De openbare ruimte is echt Amsterdams, met dezelfde ontwerpen en dezelfde materialen die je ook in de binnenstad terugziet. Op Steigereiland zie je drie typologieën van kavels voor aaneengeschaalde eengezinswoningen (groter of kleiner, met meer of minder vrijheid, en met parkeren op eigen terrein of juist niet).

### **Andere keuzes**

Zeeburgereiland is de eerste locatie die door team Zelfbouw in de markt is gezet. Dat was in 2011. Weliswaar is het een welstandsvrij gebied, toch is er veel gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen aan de buitenkant. De ervaring is inmiddels dat als mensen een eigen huis mogen bouwen ze andere keuzes maken (zoals extra hoge ruimtes, een grotere woonkamer, zeer ruim opgezette trappenhuizen) dan een ontwikkelaar die meer vanuit de doorsnee behoefte van een koper redeneert.



*Welstandsvrij bouwen  
op Steigereiland,  
Amsterdam*



## Transformatie van het terrein

Bij Buiksloterham, een industrieterrein in Amsterdam-Noord, is zelfbouw ingezet voor de transformatie van het terrein. Het eerste deel werd in 2011 op de markt gebracht. De ligging van het terrein, tussen grote bedrijfsgebouwen, leek minder aantrekkelijk. Daar stond tegenover dat er veel vrijheid was voor het invullen van de grote bouwveloppen. Naarmate de belangstelling toenam, werden er steeds meer kavels aangeboden. Het gebied trekt vooral mensen met een eigen bedrijf of een creatief beroep. Hoewel de keuzes voor de buitenkant en de indeling van de woningen heel individueel zijn, is er ook behoefte aan collectiviteit. Zo hebben de bewoners zelf de straat ingericht met geld dat ze van de gemeente. Milanovic en haar team volgen nauwgezet wat voor soort stad er op deze wijze ontstaat. Het samen met anderen aan de buurt bouwen is een ontwikkeling die het team Zelfbouw verder wil bevorderen. Om op deze manier niet alleen een nieuw type eengezinswoning te ontwikkelen, maar ook het samenwerken aan de stad verder mogelijk te maken.



*Gebruik van  
hoogwaardige  
materialen op  
Zeeburgereiland,  
Amsterdam.  
Foto: Thomas Slijper*

## Zelfbouw in Nieuw-West

Op haar vraag welke zelfbouwprojecten in Nieuw-West bekend zijn, worden de volgende projecten genoemd: de Troelstralaan, de voormalige Politie­school aan de Sloterweg, Maria Montessori, Jan Toorop, de klusflat in de Klarenstraat. Er is veel kennis in de zaal, constateert Anja Boon. In de hele stad werden de afgelopen vier jaar 1320 woningen zelf gebouwd. In Nieuw-West zijn er door de gemeente in die periode een kleine 320 kavels op de markt gebracht voor zelfbouw (met een verschil tussen kavels voor individuele woningen en kavels voor bouw­groepen). Ook andere partijen, zoals woningcorporatie de Alliantie, bieden kavels aan. Voorbeelden daarvan zijn de voormalige politieacademie en de klusflat. In de Punt in Osdorp is een rij zelfbouw­kavels door Ymere op de markt gebracht.

*Anja Boon is programma­manager Zelfbouw in stadsdeel Nieuw-West.*

## XXXX Overzicht kavelaanbod 2011-2014 (tabel)

Gemeentelijk aanbod	2011	2012	2013	2014	Totaal
Individueel	69	71	163	117	420
Bouwgroepen	382	165	183	170	900
Totaal	451	236	346	287	1320
Nieuw-West					
Individueel	-	29	40	12	81
Bouwgroepen	-	65	120	50	235
Totaal	-	94	160	62	316

Niet gemeentelijk aanbod	2011	2012	2013	2014	Totaal
Corporaties/ontwikkelaars	-	150	266	292	598

*Overzicht kavelaanbod 2011-2014*

*Bron: Team Zelfbouw, Amsterdam*

## Vijf typologieën zelfbouw

Zelfbouw is er in vijf typologieën. In blauw de vrijstaande eengezinswoning (zoals aan de Osdorperweg en op de Lutkemeerweg). In paars de individuele naast-elkaar-woningen zoals op de Troelstralaan, Getijenveld. In oranje de bestaande bouw, zoals de Klarenstraat, voorheen een jaren 60 portiek-etage flat. In groen een artistimpression van zelfbouwkavels voor bouwgroepen bij Noorderhof-Zuid aan de Sloterplas. En in roze de nieuwe rij woningen aan de Troelstralaan, Getijenveld, met de mogelijkheid twee kavels naast elkaar af te nemen en daar maximaal vier woningen te bouwen. Waar overigens volop gebruik van gemaakt wordt, aldus Boon.

## Aanbod zelfbouw Nieuw-West

Hoe wordt het aanbod van zelfbouw in Nieuw-West bepaald? Deze vraag beantwoordt Boon zelf. Voor een aantal locaties geldt dat ze eerst door woningcorporaties ontwikkeld zouden worden. Door de crisis en gewijzigd rijksbeleid, waarbij corporaties minder mogen ondernemen, kwamen ze terug bij het stadsdeel, legt Boon uit. Op sommige van deze locaties is vervolgens gekozen voor zelfbouw. Ook kleine locaties die vrij komen doordat bijvoorbeeld scholen verdwijnen of parkeerterreinen opgedoekt worden, kunnen in aanmerking komen voor zelfbouw. Voor Podium Amsterdam bij Station Lelylaan werd al eerder besloten er een zelfbouwlocatie van te maken.



*Vijf typologieën  
zelfbouw.*

*Bron: Team Zelfbouw,  
Amsterdam.*

## Kavelregels

Hoe zit het met de stedenbouwkundige inpasbaarheid? Wat past op een bepaalde locatie? Voor alle kavels die op de markt komen worden kavelregels opgesteld, vertelt Boon. 'We willen niet alles dichttimmeren. Toch zijn randvoorwaarden nodig. Zelfbouwers willen graag weten waar ze aan toe zijn, maar de burens ook. Voor hen is het ook fijn te weten wat er komt. Wat past hier? Die vraag stellen we onszelf steeds.'

In Osdorp is bijvoorbeeld de laatste vijftien jaar veel vernieuwd. De stedelijke vernieuwing is daar feitelijk afgerond. In één van de vernieuwingsgebieden staat nog één lang blok dat waarschijnlijk gesloopt gaat worden. Boon stelt de vraag: 'Past hier een verkaveling met een typologie van rijtjeshuizen, of past zelfbouw hier niet omdat de buurt al op een bepaalde manier vorm is gegeven? En gaan we naar projectmatige ontwikkeling om de eenheid in de buurt te bewaren?' Een interessante discussie waar het stadsdeel nog niet uit is.

Bij de zelfbouw aan de Louis Bouwmeesterstraat gelden duidelijke regels: dezelfde baksteen voor alle woningen, dezelfde rooilijn en gelijke bouwhoogte. Dat wijkt af van de voorbeelden die we eerder zagen, waarbij veel individuele expressie mogelijk is. Te grote diversiteit past niet in de buurt waar deze woningen moeten komen, legt Boon uit. 'Aan de binnenkant van de woningen is er wel heel veel flexibiliteit en ruimte, en ook de combinatie wonen en werken is mogelijk.' Ondanks de randvoorwaarden, waren de kavels zeer populair.



*Zelfbouwkavels aan  
de Troelstralaan.  
Bron: NUL20*

## **De zelfbouwmarkt**

Op Zeeburgereiland ontstond drie weken voor de inschrijving al een rij, omdat mensen hun oog op een bepaald kavel hadden laten vallen. Ook in Nieuw-West zijn zelfbouwkavels populair en liggen mensen in de rij om er een te bemachtigen.

### *Hoe gaat het na de inschrijving verder?*

Na het tekenen van de erfpachtovereenkomst hebben zelfbouwers 18 maanden om hun huis te ontwerpen en alle vergunningen aan te vragen. Daarna is er een periode van 18 maanden om te bouwen. Die periodes worden aangehouden om zelfbouwers voldoende tijd te geven hun woning te ontwerpen, vergunningen aan te vragen en financiering te regelen. De gemeente gebruikt deze tijd om de grond bouwrijp te maken. Er is een maximale bouwtijd opgelegd om te bewerkstelligen dat de bouwwerkzaamheden op een bepaald moment gereed zijn. Hiermee wordt eventuele overlast voor de omgeving beperkt. Soms gaat de bouw door omstandigheden niet van start. 'Dan zijn er altijd reservelijsten van mensen die de kavel graag overnemen en daar alsnog willen bouwen,' weet Boon. Er moet vervolgens wel veel voorzichtiger gebouwd worden, omdat de woningen naast de woning al in aanbouw, of misschien zelfs al klaar zijn.

## **Vragen en opmerkingen uit de zaal**

### *Hoe elitair is zelfbouw?*

Dat valt mee, volgens Boon. Het stadsdeel trekt veel starters, omdat de kavelprijzen hier relatief laag zijn. 75% van de zelfbouwers komt uit Nieuw-West of hebben in Nieuw-West gewoond en komen er terug. Zelfbouwers huren soms gezamenlijk een architect in, waardoor de kosten kunnen worden beperkt. De klusflat aan de Klarenstraat is een voorbeeld van woningen die relatief goedkoop zijn. Daar stelde de woningcorporatie een financieringsvoorwaarde van ongeveer 150 duizend euro, omdat er veel verbouwd moest worden aan de woningen. En zij zekerheid wilde dat dat wel zou gebeuren.

Niet iedereen heeft de behoefte om een eigen huis te bouwen. Toch neemt de vraag naar zelfbouwlocaties wel enorm toe. Prijsverschillen tussen kavels in Nieuw-West en Zuid zijn heel groot en variëren van 80 duizend euro tot 500 duizend euro. Zelfbouw hoeft niet per se duurder te zijn dan een eengezinswoning die een projectontwikkelaar op de markt zet.

## Meer lezen

Over zelfbouw in Amsterdam

Over de levende stad

## Colofon

Tekst: carolinefreriks.nl

Beeld: Rechthebbenden van beeldmateriaal kunnen contact opnemen met het Van Eesterenmuseum.

Vormgeving: anoukjohanson.nl

## Van Eesterenmuseum **Amsterdam**

Burgemeester de vlugtlaan 125

[www.vaneesterenmuseum.nl](http://www.vaneesterenmuseum.nl)

[info@vaneesterenmuseum.nl](mailto:info@vaneesterenmuseum.nl)