

Bij de wederopbouw van de wijk Roombeek in Enschede is gekozen voor een zeer groot aandeel particulier opdrachtgeverschap. Aan de Lonnekerspooorlaan voorziet het plan in rijen 'grachtenpanden'. De gronduitgifte gaat in stroken, waar kopers zelf de breedte van hun kavel kiezen. De afstemming met de burens blijkt voor de particuliere opdrachtgevers en hun architecten nog een hele klus. Als niet iedereen gelijk opgaat in het ontwikkelproces zijn de eventuele voordelen van samen bouwen gering. Maar daar staat tegenover dat de combinatie van individuele vrijheid en hoge beeldregie aan de Lonnekerspooorlaan tot aansprekende resultaten leidt, waar de betrokkenen trots op kunnen zijn.

HOGЕ BEELDREGIE IN ROOMBEEK

Voor de beeldbepalende straten in Roombeek, zoals de Lonnekerspooorlaan langs de Lasonderbleek, geldt hoge beeldregie onder supervisie van Pi de Bruijn. Dat spreekt vooral jonge architecten en opdrachtgevers aan.

Beeldregie spreekt vooral jonge architecten en opdrachtgevers aan

Supervisor Pi de Bruijn, partner van de Architecten Cie.: "De oergedachte in het wederopbouwplan was: we willen de particulieren op meer dan de gebruikelijke schaal de kans geven om terug te keren. Daarbij is ingezet op 50% particulier

opdrachtgeverschap bij de grondgebonden woningen. Zelfbouwen kan de bewoners iets bieden om weer trots op te zijn, om weer zelfvertrouwen te krijgen. Voor de wederopbouw moet je dan niet met projectontwikkelaars in zee gaan. Dat slaat meteen dood.

Ter inspiratie voor het maken van het stedenbouwkundig plan ben ik op de fiets de stad door gegaan. Qua stedenbouw is Enschede een natuurlijke relaxte open stad. Mooie singels, groen, redelijk ruim verkaveld, gevarieerd. Een kleine korreligheid van functies. Sterke menging van wonen en werken, rijk en arm. Fabrieksdirecteuren woonden bij hun fabriek en de arbeiders woonden daar ook. Die menging, met de sfeer van wonen en werken,



moest in de nieuwe wijk weer terugkomen. De hoofdwegen zijn gebleven zoals ze vroeger lagen. Daartussen de onregelmatige vlakken en langs de randen kleine korrels. Het huis als maat. Bij deze ordening past een beeldregie op drie niveaus. De openbare gebieden wil je goed krijgen. Dus langs de assen en rond de bleken geldt een hoge beeldregie, met toezicht van de supervisor. Andere delen kun je wat meer los laten, daar geldt een minder streng toezicht."

Hiërarchie

Pi de Bruijn: "Met drie niveaus van beeldregie breng je een zekere hiërarchie aan. Je zegt impliciet 'ik vind sommige gebieden in een stad belangrijker

dan andere'. Dat heeft tachtig jaar niet gemogen van het modernisme. Bij Le Corbusier en Van Eesteren was iedere vierkante meter even belangrijk. Maar je moet hiërarchie niet verwarren met onderscheid tussen rijk en arm. Er zijn bescheiden woongebieden die toch een hoge beeldregie hebben gekregen. En in de Bamshoeve, waar je dure huizen kunt bouwen, geldt een lage beeldregie. De Lonnekerspooorlaan is zo'n as waar hoge beeldregie geldt. En dan is de vraag 'hoe weet je iets overtuigend en krachtig te maken terwijl de grond in particulier opdrachtgeverschap wordt uitgegeven?' Daarvoor hebben we spelregels gemaakt. Het maaiveld gedefinieerd. De bouwvelop beschreven. Regels gemaakt voor het parkeren. De

*Vrij uitzicht op de
Lasonderbleek vanuit
beeldbepalende
Lonnekerspooorlaan*



architectonische samenhang moest komen van de materialen en de structuur. Drie of vier lagen plus kap. De gevel van baksteen.

Particulier opdrachtgeverschap met de grootst mogelijke vrijheid

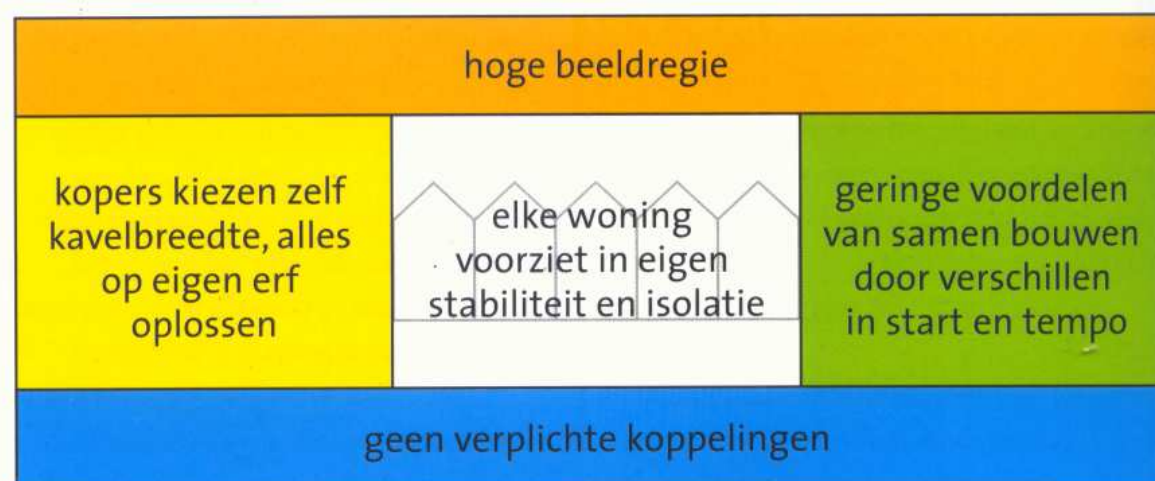
In Enschede was wel ervaring met particulier opdrachtgeverschap, maar dan met vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap. Met particulier opdrachtgeverschap in de rij was nog geen ervaring. Dat is een stadse manier van wonen, waarvan we niet wisten of het zou aanslaan.

Makelaars zagen er niets in, maar we hebben het toch doorgezet.”

In het OPR (Ontwikkelingsplan Roombeek) was onder de bebouwing van de Lonnekerspoorlaan een gezamenlijke halfondergrondse parkeervoorziening gepland. De parkeergarage zou projectmatig worden ontwikkeld. Alleen de woningen zelf zouden in particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd. Uiteindelijk is hier van afgezien.

Pi de Bruijn: “Het bleek al snel dat de deelnemers geen belangstelling hadden voor de parkeerbak, dus die is weer uit het plan verdwenen.” Edwin Smits, projectleider fysieke wederopbouw:

Maximale vrijheid aan beeldbepalende laan



“De gemeente heeft gekozen voor particulier opdrachtgeverschap met de grootst mogelijke vrijheid. Een parkeerbak zou beperkingen opleggen aan de breedtes en dieptes, en misschien ook de hoogte. Daar is dus van afgezien.” Pi de Bruijn: “Er is ook veel gediscussieerd over tuinhekjes en stoepen. Moesten die gelijk zijn, ook als elke opdrachtgever die individueel mocht maken? Dat kan niet, dus hoefden die hekken en stoepjes niet gelijk te worden.”

Kavelij

Barbara Wilschut werkt in het Informatiecentrum Roombeek. Zij geeft informatie over kavels en voorzieningen in Roombeek: “Er zijn twee typen kavels. Kavels met een vaste afmeting en kavels in stroken waarbij de koper de breedte zelf kan kiezen.”

Er moet wat marge overblijven om te schuiven

In mei 2003 vond de eerste vrije verkoop van kavels in Roombeek plaats. Een jaar eerder waren al kavels aangeboden aan terugkerende grondeigenaren. De eerste kavels aan de Lonnekerspoorlaan zijn in november 2003 verkocht. De kavels worden in stroken uitgegeven. Alleen de hoekkavels hebben een vaste maat van 9 meter. Barbara Wilschut:

“Aan de achterkant van de hoekkavels is ruimte gereserveerd voor bezoekersparkeerplaatsen. Daar loopt de kavellijn niet helemaal recht door naar achteren.”

Alle mensen die hebben ingeschreven voor een kavel in een bepaalde strook worden na acht weken uitgenodigd voor de kavelij. Dan worden de kavels in volgorde van inschrijving verdeeld. Barbara Wilschut: “De kavelverkoop is steeds op een zaterdagochtend. Om 10 uur gaat de deur open en worden de mensen in volgorde van binnenkomst geholpen. Tot nu toe staan de mensen daarvoor steeds een aantal dagen in de rij. Een koper heeft zelfs negen nachten voor de deur gelegen. Iemand kan maar voor één kavel een optie nemen. Maar stel dat er iemand in de loop van die ochtend langs komt voor een kavel waar al een optie op zit, dan mag hij reserve gaan staan voor maximaal twee kavels.”

Bij de inschrijving heeft iedereen een gewenste kavelbreedte opgegeven, maar daar kan bij de kavelij nog van worden afgeweken. De kavelij wordt georganiseerd zodra 80% van de strook is aangevraagd, of acht weken na de start van de verkoop. Barbara Wilschut: “Soms is na acht weken nog geen 80% vol. Er zijn ook altijd mensen die afhaken. Maar we willen de anderen niet te lang laten wachten, dus er is ook wel eens een kavelij

Twee nieuwe rijen grachtenpanden aan de Lonnekerspoorlaan

met minder dan 80%. Je kunt ook niet meteen de hele strook verkavelen. Er moet wat marge overblijven om te schuiven, zodat mensen tijdens de kavelij nog een meter meer of minder kunnen nemen. Het komt tot nu toe altijd goed uit. Als er kavels overblijven die niet naast elkaar liggen, worden die daarna als vaste kavels aangeboden."

Individueel

De toewijzing van een kavel begint met een kosteloze reservering van een maand. Daarna volgt een optie van zes maanden. Na die zes maanden vindt de overdracht plaats. Daarna heeft de koper nog twee jaar om de woning te realiseren. Barbara Wilschut: "Het komt niet vaak voor dat mensen na zes maanden, als de grond wordt overgedragen, hun plan al klaar hebben. Daarom adviseren wij elke zelfbouwer om een afspraak te maken als het voorlopig ontwerp klaar is, om te verifiëren of alles voldoet."

Edwin Smits: "In het stedenbouwkundig plan zijn alleen woonvlekken aangegeven, met een bebouwingspercentage. De verkaveling is nog niet bepaald. Kleine percelen mogen voor maximaal 60% worden bebouwd. De grote, vanaf 500 m², voor 30%. Voor de gemeente maakt het financieel gezien niet uit hoeveel woningen er precies op een strook komen. Op de Lonnekerspoorlaan bouwt iemand vier appartementen op een kavel. Dat kan, zolang de opdrachtgever er zelf ook gaat wonen en iedere woning een parkeerplaats op eigen terrein heeft. En de splitsing kan pas plaatsvinden nadat de bouwvergunning is afgegeven."

Samenwerking tussen burens komt niet spontaan tot stand

De woningen aan de Lonnekerspoorlaan moeten aaneengesloten worden gebouwd. Edwin Smits: "Samenwerking tussen burens, collectiviteit, komt niet spontaan tot stand. Bij particulier opdrachtgeverschap bouwen mensen primair hun eigen huis.



Je kunt ook niet altijd kosten besparen door dat samen te doen. We hebben per strook informatiebijeenkomsten georganiseerd en gewezen op de afstemming met de burens. Problemen die kunnen optreden, maar ook de mogelijkheden om dingen samen op te pakken."

Barbara Wilschut: "Mensen mogen samen bouwen, maar dat gebeurt niet zo vaak. Je kunt afspraken maken, bijvoorbeeld over een gezamenlijke spouwmuur. Maar dan moet de bouwvergunning ook gezamenlijk worden aangevraagd en dat is lastig. Iedereen heeft een eigen tempo. De processen lopen zelden gelijk op. Het blijft toch individueel." Edwin Smits: "Er waren ook veel mensen die hun kavel weer teruggaven. Die kavels gingen dan naar iemand van de reservelijst. Daardoor zat iedereen al snel in een andere fase van het proces. Sommigen moesten nog beginnen met het ontwerp terwijl anderen al toe waren aan de bouw-

"Deze woningen zijn hoger dan we ze meestal bouwen. Van binnen zijn ze veel ruimer dan je van buiten zou verwachten. Maar wel iets ingewikkelder dan een gewone rechthoekige doos."

aanvraag. Het is al mooi als je met de directe burens afspraken kunt maken. Maar met tien opdrachtgevers op een strook lukt dat niet. Dan moet je de oplossingen vooral op je eigen perceel zoeken."

Afstemmen met de burens

Hein Jan Geerdink en Michiel de Wit hebben met hun architectenburo Project DWG verschillende woningen in Roombeek ontworpen, waarvan drie aan de Lonnekerspoorlaan. De eerste opdrachtgevers ontmoetten zij toen zij zelf in de rij stonden voor een kavel. Michiel de Wit: "De meeste van onze opdrachtgevers komen op aanraden van andere opdrachtgevers. Vooral jonge mensen die iets speciaals willen. Die zoeken geen doorsnee 'jaren dertig' woning van een projectontwikkelaar. Op een van de hoekkavels aan de Lonnekerspoorlaan werken we voor twee opdrachtgevers. Grafisch ontwerpers, een gezin en een eenpersoonshuishouden. Door het kavel

samen te kopen zijn ze relatief weinig aan grondkosten kwijt. Zo kan het voor beiden een low budget project worden."

Hein Jan Geerdink: "We zoeken graag de grenzen op. Twee opdrachtgevers op een kavel was eigenlijk niet de bedoeling. Maar deze opdrachtgevers wilden graag samen bouwen. Hun programma's vulden elkaar heel goed aan. De een wilde graag een tuin, de ander alleen een dakterras. Je kunt hier vier lagen hoog bouwen, dus je kunt voldoende vierkante meters realiseren."

Elke woning wordt berekend alsof het een vrijstaande woning is

Michiel de Wit: "De gemeente heeft er toestemming voor gegeven. Dat duurde wel even, want je hebt met veel verschillende afdelingen te maken, die onderling niet meteen goed communiceren. Nu



De hoekpanden FRJ en EEE aan de Lonnekerspoorlaan, met daartussen een doorkijkje naar de Bamshoevelaan met lagere beeldregie



zit Erik Nijboer, die vanuit de gemeente belast is met de bouwvergunningen, als een vooruitgeschoven post een dag per week op het Projectbureau Wederopbouw Roombeek. Maar in het begin moest je nog overal apart langs. Als ze dan mensen inhuren die na een paar maanden weer weggaan, moet je alles steeds opnieuw uitleggen.”

Hein Jan Geerdink: “Elke woning wordt berekend alsof het een vrijstaande woning is. Maar als je twee woningen naast elkaar bouwt, is het handig om de palen precies op de grens te leggen, dan kun je er allebei een muur op zetten. Dat kun je goed gezamenlijk doen, als je dat op tijd kunt afstemmen met de burens. Maar die burens zijn niet altijd al bekend. Daar kan de gemeente dan verder niet bij helpen.” Michiel de Wit: “Je kunt binnen de bouwvelop heel veel variëren met dieptes en hoogtes, dus zijn er erg veel aansluitingen om over na te denken. Maar als je je houdt aan de regels, en precies op de erfgrans bouwt, ben je eigenlijk sociaal bezig, want dan beperk je de mogelijkheden van de burens.”

Hein Jan Geerdink: “Wil je het constructief en klimatologisch goed doen, dan bouw je een buitenmuur op de plaats waar je normaal een bouwmuur maakt. Maar dan komt er 70 cm muur, terwijl je zou kunnen volstaan met 30 cm als je weet wat de burens doen, of als je werkt met ‘wachtende muren’, zoals op IJburg of in België. In Roombeek lossen we dat in principe voor elke woning apart op.”

Aansluiting

Erik Nijboer werkt voor de gemeente Enschede op de afdeling vergunningen. Een dag per week werkt hij in het Projectbureau Roombeek. Erik Nijboer: “Bij de gebieden met een hoge beeldregie, zoals de Lonnekerspoorlaan, heeft de supervisor een stevige vinger in de pap. Een keer in de twee weken is er coördinatieoverleg. Daarin worden alle bouwinitiatieven besproken met supervisor Pi de Bruijn en de afgevaardigden van de welstandscommissie.

Bij particulier opdrachtgeverschap moet elke woning van zichzelf stabiel zijn

Pi de Bruijn kijkt dan of het voldoet aan de beeldregie. Ik let op de eisen van het bestemmingsplan. Particuliere opdrachtgevers kunnen er bij zijn als hun plan wordt besproken.” Pi de Bruijn: “Ieder plan wordt individueel bekeken. Als supervisor let ik vooral op de detaillering en of er niet te modieus wordt ontworpen.”

Erik Nijboer: “Technisch is het daar ook wel ingewikkeld. Het worden vaak smalle hoge woningen, en dan is het lastig om te voorzien in stabiliteit.” Harrie Lubbers, constructeur van de gemeente: “Gewone rijtjeswoningen worden tegelijk gebouwd. Je kunt koppelingen regelen via de vloeren, die op dezelfde hoogte liggen. De stabiliteit is gezamenlijk. Maar bij particulier opdrachtge-

verschap kan de vloer op elke hoogte liggen en moet elke woning van zichzelf stabiel zijn. We merken dat architecten en constructeurs dat nogal eens onderschatten.” Edwin Blokhuis, vanuit de gemeente betrokken als toezichthouder op de bouw: “Iedere woning moet dus apart worden bekeken. We letten er ook op dat de woningscheidende wanden wind- en waterdicht zijn, als de burens nog niet zo ver zijn. Daarom kost particulier opdrachtgeverschap in de rij ons meer tijd dan vrijstaande woningen.”

Gezamenlijk

Erik Nijboer: “Als je gelijk op gaat met je buurman is het eigenlijk onzin dat je allebei een volledige geïsoleerde spouwmuur bouwt. Dat gebeurt ook niet bij een twee-onder-een kap. Dan maak je een ongeïsoleerde spouwmuur tussen twee woningen, en daar kun je heel veel ruimte mee winnen. Dus op het moment dat je gelijktijdig met je buurman optrekt kun je in overleg een gezamenlijke muur maken. Ook de fundering en de palen kun je samen aanpakken. Maar dan moeten de burens wel bekend zijn, en even ver met de ontwikkeling van hun plan.” Michiel de Wit: “In ons project EEE op strook 16 hebben we dat opgelost met MOPET, de architect van de burens. Die waren al begonnen met het bouwen van een kelder. We maken nu voorzieningen in de kelderwand, zodat onze bouwmuur daarop kan aansluiten. Maar het is wel lastig. Je ziet dat alle kopers proberen de termijn van definitieve afname van de grond te rekken. Ze willen eerst de bouwvergunning en de aanneemsom rond hebben, en de financiering. En daar gaat de gemeente in mee.”

Wachten kost ook geld

Daniël Peters van MOPET: “Joep Mollink en ik zijn als architectenbureau begonnen in Amsterdam, maar onze roots liggen in Enschede. We ontwerpen twee woningen van de Lonnekerspoorlaan. Verder

doen we een vrijstaande woning in Roombeek en een woning en een wooncomplex op IJburg (Steigereiland). Toevallig komen de twee woningen aan de Lonnekerspoorlaan naast elkaar in strook 16, maar de opdrachtgevers doen verder niets samen.

Ze hebben ook verschillende aannemers gekozen. De bouwaanvraag van een van deze woningen was de eerste van deze strook. Daarbij merkten we dat de gemeente nog niet over alle aansluitingen had nagedacht. Je moet het van de gemeente als individuele woningen bekijken. Je moet afstemmen met de burens, maar als je de bouwvergunning hebt ga je toch zo snel mogelijk bouwen, want wachten kost ook geld.

De aannemers hebben wel dezelfde onderaannemer voor de kelders geselecteerd. Nu konden we de woningscheidende wand van de kelder ook de gezamenlijke draagmuur voor de woningen

Variëren in breedte en hoogte



maken. Dat is eigenlijk het enige voordeel." Michiel de Wit: "Op strook 17 maken we ook een hoekwoning. Daar houdt onze constructeur rekening met de burens, zodat we een gezamenlijke fundering kunnen maken. Wij zorgen dat de palen alvast worden geslagen, en dat verrekenen we dan later. Maar dat moest worden uitgevoerd op een moment dat de burens de grond nog niet hadden afgenomen, dus dan loop je toch een risico."

Volgorde

De eerste woning aan de Lonnekerspooorlaan is gebouwd door de familie Tiehuis. ICT projectleider Alex Tiehuis woonde al twintig jaar in hetzelfde huis en was al vijf jaar op zoek naar iets nieuws. Zijn nieuwe woning heeft hij deels zelf gebouwd: "Ik was er eerst niet op uit om zelf te bouwen, maar op Roombeek kon dat. Ik deed het om kosten te besparen. En achteraf gezien was het ook nog erg leuk om te doen. Zo heb ik met vrienden zelf de garage gemetseld. Er waren er genoeg die wilden helpen. We hebben er zes zaterdagen aan gewerkt en nu is het een echte 'vriendengarage'. Strook 17 omvatte ongeveer tien kavels. Wij stonden als nummer zeven op de lijst. Toen wij aan de beurt waren kozen wij een strook van zes meter breed in het midden. Later bleek dat er ook mensen waren die een kavel weer teruggaven. Maar je kon niet ruilen. Als er een kavel terugkwam, werd dat eerst aangeboden aan de mensen op de reservelijst. In het begin hebben we een oriënterend gesprek gehad met een bouwadviesbureau, maar de meerwaarde van zo'n bureau is ons nooit duidelijk geworden. Een ander bouwadviesbureau zou helpen om dingen samen met de burens te doen, zoals de fundering. Maar dat kwam niet van de grond, mede omdat de kavels zowel links als rechts van ons nog niet in optie waren. De gemeente kon ook niet helpen, dus hebben we besloten om niet langer te wachten en gewoon maar te beginnen. De gemeente was daar ook niet consequent in. Die riep iedereen bij elkaar om uit te leggen hoe

je de wanden het beste kunt doen. Een buurvrouw zei toen 'Dan kan ik dus gewoon daar een enkele wand neerzetten, want mijn buurman bouwt tegen mij aan en dan heb ik de spouw die jullie voorstellen. Nee, zei de gemeente, u moet het aanvragen als een vrijstaande woning. Als u een enkele wand neerzet dan voldoet dat niet. Aan de ene kant zeggen ze dus dat je met de burens moet samenwerken, maar tegelijk bieden ze geen mogelijkheid om dat te realiseren, tenzij je precies tegelijk gaat bouwen."

Edwin Blokhuis: "Als de bewoners niet gelijktijdig starten kun je problemen krijgen met de fundering en verschillende aansluitingen. Daar speelt het moment van vergunning afgeven ook een rol bij. De keuze voor een kelder en een bepaalde fundering heeft consequenties voor de burens, die op dat moment daar misschien nog niet mee bezig zijn. De hoogte en diepte van de woning van de burens kan consequenties hebben voor de RC-waarde van de buitenmuren. Als nog niet bekend is wat de burens gaan doen, moet je dat zelf oplossen, maar zonder boven de grond van de burens te komen. Voor de aansluiting van het metselwerk en de hemelwaterafvoer geldt hetzelfde."

Je wordt beperkt als je buurman al is begonnen

Erik Nijboer: "Als je buurman al palen heeft geboord, dan kun je niet zomaar vlak daarnaast een gat graven. Je wordt dus beperkt als je buurman al is begonnen." Harrie Lubbers: "De volgorde van bouwen is belangrijk. De ruimte die over blijft voor de funderingen wordt steeds kleiner. Je kunt er niet altijd meer dicht genoeg bij komen met de heistellingen. Als je de burens nog niet kent, of ze zijn nog niet zo ver, is er weinig afstemming mogelijk." Om dit te ondervangen leveren sommige gemeenten zoals Amsterdam de grond inclusief palen, (zie blz 32). Harrie Lubbers: "Op de Lonnekerspooorlaan deden we dat niet. Wij vonden

de keuzevrijheid voor de kopers belangrijk. Zij moesten de breedte van hun kavel helemaal zelf kunnen bepalen, evenals de diepte van de woning en of ze een kelder wilden."

Alleen het schetsontwerp

Alex Tiehuis: "Toen wij bij de bank waren voor een hypotheek vertelde de mevrouw van de bank dat ze nog een bouwbedrijf wist waar ze hele goede verhalen over hoorde. Zo zijn we bij een bouwbedrijf gekomen dat ook wel de tekeningen kon maken, zodat we geen architect nodig zouden hebben. We konden op deze manier echter niet tot een bevredigend ontwerp komen. Het schetsontwerp hebben we toen laten maken door architect Hans Wigger. Dat was een oude schoolvriend, die ik op een open dag in Roombeek tegen kwam. Na twee keer schetsen kwam hij met de woning die we nu hebben."

Tonnie Wegdam, van T Wegdam Bouw- en ontwerp bureau: "Er was speciaal voor de Lonnekerspooorlaan een beeldkwaliteitplan gemaakt. Architect Hans Wiggers heeft dat, samen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het programma van eisen vertaald in een schetsontwerp. Daarna heb ik het overgenomen. We hebben een paar keer met Pi de Bruijn om de tafel gezeten om de woning door te spitten. Hij gaf ook handreikingen voor het ontwerp. 'Als je het zo aanpast, sta ik er voor 100% achter.' En zo geef je daar met zijn allen invulling aan het plan."

Op een gegeven moment moet je alleen verder

De gemeente zegt dat elke woning individueel is. Dat kun je vergelijken met de grachtenpanden in Amsterdam. Als je daar een pand tussenuit sloop, moet je individueel weer fundering aanleggen. Hier wilden sommige bewoners de kosten drukken door de fundering te combineren. Maar er waren nogal wat afhakers, dus dan moet je op een gege-



"Op een van de hoekkavels werken we voor twee opdrachtgevers. Door het kavel samen te kopen zijn ze relatief weinig aan grondkosten kwijt. Hun programma's vulden elkaar heel goed aan. De een wilde graag een tuin, de ander alleen een dakterras."

ven moment toch alleen verder. Dan is doorlooptijd belangrijker dan de kosten die je zou kunnen besparen door te wachten op de burens. Het casco is neergezet door Xella, met het Ytong cellenbeton cascosysteem. Dat heeft van zichzelf al een behoorlijk hoge RC waarde (1,5). Maar omdat je niet weet wat de burens gaan doen, wordt de wand afgeplakt met isolatiemateriaal. Het voordeel van een Xella systeem is dat je binnen één week een compleet casco hebt staan. En dat kun je compleet uitbesteden. Daarom hebben verschillende opdrachtgevers hier voor Xella gekozen." Alex Tiehuis: "Een volgende keer zou ik de taken

wel anders verdelen en plannen. Ik heb een deel zelf gebouwd, terwijl de aannemer ook nog aan het werk was. Dan loop je elkaar voor de voeten. Op het moment dat ik de schilder wilde laten komen was het nog een bende. Volgens de aannemer gaat dat altijd zo, alleen ziet de opdrachtgever dat niet, omdat die niet steeds op de bouw rondloopt. Op 30 juni 2006 zijn we verhuisd. Ons huis was als eerste klaar op de Lonnekerspooorlaan. Daarover heeft nog een stukje in Tubantia gestaan." (zie kader).

Project EEE

Eddy van 't Westende heeft samen met Eric van der Wal en Esther Voskamp in 2005 een kavel gekocht op de hoek van strook 16 aan de Lonnekerspooorlaan. Sinds maart 2007 wonen zij in hun nieuwe huizen.

Eric van der Wal woonde met zijn vrouw en drie kinderen in een klein huurhuis. De corporatie bood aan de ze het huis konden kopen. Maar ze investeerden liever in een nieuwe woning. Daarom gingen ze op zoek naar een kavel.

De Lonnekerspooorlaan is veel mooier

De kavels in Roombeek leken te duur, totdat Eddy met het plan kwam om samen een kavel te kopen. Eddy van 't Westende: "Ik woonde tijdelijk op een plek waar ik niet wilde blijven. Maar tijdelijk duurt altijd te lang. Ik zou eerst met Eric samen gaan bouwen op een kavel aan de Roomweg. Een rijtje van drie. Maar toen de kavels aan de Lonnekerspooorlaan werden uitgegeven zijn we overgestapt. De Lonnekerspooorlaan is veel mooier dan de Roomweg.

Eric en ik kennen elkaar al heel lang. We hebben vroeger al naast elkaar gewoond. We hebben wel gecheckt bij de gemeente of we de kavels mochten splitsen. Samen hadden we maar budget voor 9 meter. Maar dat was voor de gemeente geen probleem.

De eerste aan Lonnekerspooorlaan [Tubantia, 30 januari 2006]

De woning voor de familie A. Tiehuis staat nog geïsoleerd in een grote vlakte. Het is het eerste huis dat verrijst aan de Lonnekerspooorlaan, de allure-allee van Roombeek.

Het was wachten en nog eens wachten (...), schetst Peter Lammersen van bouwbedrijf Lentelink uit Hengevelde (...). Het is het eerste huis dat gezicht geeft aan de blikvanger van Roombeek. De straat die de wijk dwars doorsnijdt moet bijzondere allure krijgen, zo is het in de plannen omschreven. Het krijgt het karakter van een grachtenwand, maar dan zonder water voor de deur. Wel een park. (...) 'We zijn al vanaf begin 2004 bezig. De bedoeling was om tegelijk de fundamenten te leggen voor een heel blok woningen. Dat betekende wachten op de anderen.' Dat duurde zo lang dat de bouwer voorstelde toch maar gewoon te beginnen. Dankzij een supersnel bouwsysteem, met grote blokken gasbeton, verrees in korte tijd de woning die nu als solo-'wachter' de Lonnekerspooorlaan bevolkt.



Het eerste huis aan de Lonnekerspooorlaan



"Een huis met veel licht, zon, ruimte en toch beslotenheid."

Onze architecten hebben we via het café gevonden. Je zoekt mensen waar je een beetje gevoel mee hebt. Die begrijpen waar je het over hebt. En met ons budget hadden we geen zin in een groot bureau, met veel overhead, secretaresses en lease auto's."

Eric van der Wal: "Het eerste ontwerp was heel spannend. DWG had een soort wokkelvorm voorgesteld. Daar ben ik toen mee gaan puzzelen, om te kijken of je genoeg privacy kunt krijgen. Als je in een wokkel bouwt, dan bouw je ook lagen over je buurman heen. De ene keer is het je onderbuurman, de andere keer is het je zij-buurman. Dat zou dus betekenen dat Eddy vanuit zijn huiskamer in onze tuin keek. En het kostte wel erg veel trap- en loopruimte." Eddy van 't Westende: "De 'wokkel-woning' was ook lastig in de uitvoering. Daarom is het iets simpeler geworden. Maar wel precies zoals we het wilden hebben. Ik heb een smalle voorkant en een inpandige garage. Eric en Esther hebben een brede voorkant en een tuin. Het is allemaal split level. De indelingen zijn totaal verschillend. Ik wilde één grote openruimte. Ik heb maar drie deuren in huis, de deur van de meterkast, de garage en de wc. De hoge beeldregie vonden wij een prima voorwaarde. De afstemming met Pi de Bruijn hebben wij aan onze architecten overgelaten. Dat ging

zonder problemen. Zij hebben de tekeningen laten zien en het verhaal verteld, en daar was hij enthousiast over."

Budget

Eddy van 't Westende: "We hadden een strak budget, maar daar kon aannemer Klein Poelhuis het wel voor doen. Er moesten tijdens de bouw nog wat details veranderd, maar daar gingen ze flexibel mee om."

We hadden een strak budget

Hennie Klein Poelhuis is directeur van Bouwbedrijf H. Klein Poelhuis. Hij bouwt drie woningen voor DWG: "DWG maakt bijzondere ontwerpen. Deze woningen zijn hoger dan we ze meestal bouwen. Van binnen zijn ze veel ruimer dan je van buiten zou verwachten. Maar wel iets ingewikkelder dan een gewone rechthoekige doos. De twee woningen van project EEE zijn in elkaar geschoven, maar er is geen vloer die gelijk ligt. Project FRJ van Freerk Jager is ook split level met veel bijzonder details, zoals hoge kozijnen en een gigantische voordeur." Eric van der Wal: "Het bouwproces viel wel tegen. Je hebt burens waar je geregeld overleg mee hebt, een aannemer, onderaannemers, afstemming met de gemeente. Dat kost veel tijd. Zelfbouwen doe je meestal maar een keer, dus je hebt geen ervaring. Wij hadden gedacht dat we meer met de mensen van de gemeente zouden samenwerken. DWG kon ook niet onbeperkt tijd in ons project steken." Hennie Klein Poelhuis: De samenwerking met de aannemers van de burens regel je ter plaatse. Daar kom je meestal wel uit. Als je ongeveer gelijk opgaat, kunnen de palen en de fundering ook samen worden gedaan. Je gaat er niet op wachten met een heistelling, maar als het zo uitkomt, kun je het wel samen doen. Dat scheelt in de bouwplaatskosten. Maar elke woning is anders, dus meer voordeel kun je niet doorsluizen naar je opdrachtgever." Eddy van 't Westende: "Het splitsen was nog wel

lastig. De kavel werd keurig gesplitst. Maar toen we de bouwvergunningen aanvroegen bleek dat je maar 60% van je kavel mocht bebouwen. Mijn kavel was voor 100% bebouwd, want dat was de opzet van ons plan. De gemeente heeft toen voorgesteld om de kavels eerst weer samen te voegen en dan één bouwaanvraag in te dienen. Toen die aanvraag was goedgekeurd konden we weer splitsen. Maar dat gaf wel 18 weken vertraging.

Gaandeweg denk je wel eens 'was ik er maar nooit aan begonnen'. Je moet met onzekerheden kunnen omgaan, en teleurstellingen. Het kost veel doorzettingsvermogen. Maar aan het eind van de rit ont-houd je toch vooral de leuke dingen."

Waterspiegel

Freerk Jager woonde in een karakteristieke jaren twintig woning in de binnenstad van Enschede: "Een rijtjeswoning met garage! Maar het huis vroeg veel onderhoud, daarom was ik al jaren op zoek naar een nieuwbouw woning. Maar het aanbod voor eenpersoonshuishoudens was niet groot. Het moest wel een woning met tuin zijn. Ik ben een echt zonnemens. Verder wilde ik dicht bij het centrum wonen met ruime kamers. Niet te veel kamers en geen doorsnee huis. Dan kom je toch bij zelf bouwen uit. Maar ik had geen zin om dagen in de rij te staan voor een kavel. De grondprijs was stevig, maar op de Lonnekerspoorlaan kon je relatief weinig grond kopen en zo de kosten in de hand houden.

Die grote vrijstaande woningen van de Bamshoeve staan eigenlijk te dicht op elkaar. En met al die bouwstijlen door elkaar vind ik het een rommeltje. De Lonnekerspoorlaan heeft een duidelijke regie. Het worden allemaal verschillende huizen, maar er komt toch een soort eenheid in. Dat geeft rust, en dat vind ik mooi. En die ligging aan de bleek, dat sprak me heel erg aan. Dan houd je vrij uitzicht.

De architecten van DWG was ik een keer tegengekomen op de open architectuurdagen. Een kennis

van me had met ze gebouwd op de Bamshoeve. Hij was erg enthousiast over hun manier van werken. Ik had mijn wensen ook met twee andere bureaus besproken. Maar de eerste opzet Michiel en Hein Jan was meteen heel leuk. Hun frisse kijk op architectuur sprak mij aan. Het zijn jonge honden met goede referenties.

Het ontwerp is de leukste fase. Ze helpen je om helder te maken wat je belangrijk vindt. DWG doet alles met zijn tweeën. De discussie is soms wel stevig. Voor de klant is dat interessant, omdat je daar ook wel eens tussen zit. Leuk om te zien hoe ze elkaar daarin uitdagen en stimuleren. Qua woning is het helemaal geworden wat ik wilde. Een huis met veel licht, met zon, ruimte en toch beslotenheid. De keuken is ruim 3,5 meter hoog en kijkt uit over de tuin. Aan de voorkant is het iets beslotener. Je kijkt daar over de bleek. Het

"De Scheepstimmermanstraat heeft me geïnspireerd om hier ook iets met water te doen. Water geeft een mooie lichtinval in de woning."



plafond is iets lager, dat maakt het knusser. De gemeente wilde dat er voor de woning een terras van drie meter kwam. Maar daar zit je nooit, dus daar kun je niet veel mee. Ik wilde daar iets origineels mee doen, en al pratende kwamen we op water. Voor de inspiratie was ik onder andere gaan kijken in Amsterdam, Borneo-eiland. Het water aan de achterzijde van de woningen in de Scheepstimmermanstraat (zie blz 32) heeft me geïnspireerd om hier ook iets met water te doen. Water geeft een mooie lichtinval in de woning. Het weerspiegelt. De hoge beeldregie en het toezicht van de supervisor was wel een uitdaging. Het plan is op een paar punten bijgesteld, maar dat ging veel gemakkelijker dan bij sommige andere opdrachtgevers. Ik ben een keer mee gegaan naar Pi de Bruijn. Hein Jan en Michiel hebben laten zien dat zij met hun architectuur serieus bezig zijn. Pi de Bruin zag dat ook, en dan doet hij niet erg formeel. Want zo'n waterspiegel, dat was niet volgens de regels. Maar het is wel erg mooi geworden. Zelfs vanuit de keuken, achter, zie je het water. En nu er een lamp op staat, zie je het ook 's avonds heel mooi weerspiegelen. Het bouwen kost wel veel energie. Je kunt er als opdrachtgever bijna geen invloed op uitoefenen. Dat vind ik heel frustrerend. Ik ben gewend om dingen goed af te spreken en dat mensen dat dan ook nakomen. Maar in de bouwwereld gaat dat anders. Gelukkig werk ik part time, want je moet elk moment komen opdagen op de bouw. We hebben nog geprobeerd een heel blok van strook 17 samen te bouwen met andere opdrachtgevers. Stedelijk Wonen [WIR4] zou dat trekken. Maar het lukte niet. Elke keer vielen er weer mensen af. Uiteindelijk heb ik zelf het initiatief genomen om met de directe burens de fundering te delen. De woningen sluiten behoorlijk aan. We hebben ook een gezamenlijke bouwmuur. Dat scheelde net weer in de kosten. Ik woon hier nu sinds december 2006. Ik had mijn oude huis verkocht, dus ik moest verhuizen.

De eigenlijke oplevering was pas gepland voor februari 2007, maar ik kon er toch alvast in. De aannemer vond het best."

Derde buurman

Gooike Postma, van Groothuis + Postma
Architekten: "Onze opdrachtgevers aan de Lonnekerspoorlaan zijn al in de middelbare leeftijd. Ze hadden een eigen woning in Enschede, de kinderen waren de deur uit, en nu gingen ze voor het eerst zelf bouwen. Maar ze hadden voldoende woonervaring om hun programma van eisen en budget uit te werken. Het was duidelijk wat wel en niet mag aan de Lonnekerspoorlaan, dus we konden snel aan de slag.

Het was handig geweest als er een systeem was bedacht waar iedereen op mag bouwen. Veel woningen zijn na een jaar of twintig achterhaald. Als een opdrachtgever heel erg voor het moment bouwt, bijvoorbeeld omdat het budget erg krap is, wat moet je er dan na tien jaar mee? Dan wordt er maar weer een beetje verbouwd en een beetje geklust. Dan krijg je huizen met van die veel te grote dakkapellen. Met een gezamenlijk funderingssysteem zou je dat kunnen voorkomen, dan kun je bijvoorbeeld later onder elke woning nog een mooi souterrain maken. Dat had hier aan de Lonnekerspoorlaan goed gekund. Nu moest iedereen dat zelf uitzoeken. En als iedereen in zijn eigen tempo gaat bouwen, gaat er toch veel tijd en energie verloren in overleg en afstemming.

Als je hoger bouwt dan je buurman, moet jij de buitenmuur afbouwen

Als je hoger bouwt dan je buurman, moet jij de buitenmuur afbouwen. Bij dit project wilde ik de 'baksteen omzetten'. Dat kost een beetje maat en dan moet je dus 'verjongen'. Dus in de totale dikte van de muur moet je de materialen als het ware iets dunner maken. Het voordeel van verjongen



is dat je in de woning geen verspringingen krijgt, maar mooie rechte muren, volwaardige ruimten. Je kunt het ook oplossen door geen baksteen aan de buitenkant te kiezen maar bijvoorbeeld plaatmateriaal. Maar dit hujs was zo veel hoger dan de burens dat plaatmateriaal geen mooie oplossing zou zijn."

Michiel de Wit: "Bouwen in de rij is op deze manier niet goedkoper dan vrijstaand. Daar bekijken veel opdrachtgevers zich op. En dan kunnen ze na zes maanden hun kavel weer teruggeven aan de gemeente. Er is geen achtervang, dus dan moet de gemeente weer een andere koper zien te vinden."

Bouwen in de rij is op deze manier niet goedkoper dan vrijstaand

Opdrachtgever Fred Bosman: "We woonden al 25 jaar aan de rand van Enschede. Leuk voor kleine kinderen, maar voor ons werd het wat saai. We wilden weer in de stad wonen. Het mocht wat kleiner zijn, als er maar ruimte was voor logees. We hadden geen zin om op de stoep te gaan liggen voor een kavel, maar we konden zo op de reservelijst. We vielen helemaal voor de

Lonnekerspoorlaan, dat was echt stedelijk wonen, in een grachtenpand. Bij de eerste kavelij in 2004 waren veel mensen afgevallen, dus we waren snel aan de beurt. Later konden kwam er een nog aantrekkelijker kavel vrij. Van de gemeente kreeg ik het telefoonnummer van de burens, en die zeiden u bent inmiddels al onze derde buurman."

Duurder

Michiel de Wit: "Het moeilijkste voor particuliere opdrachtgevers is de afstemming tussen budget en programma van eisen. De meeste mensen willen meer dan ze kunnen betalen. Een adviseur kan wel berekeningen maken, maar neemt geen verantwoordelijkheid voor het budget."

De meeste mensen willen meer dan ze kunnen betalen

Als er moet worden bezuinigd, en dan is vaak zo bij particuliere opdrachtgevers met een beperkt budget, moet je dat ook niet laten doen door een adviseur die je daar apart voor moet betalen. Dan wordt het helemaal ingewikkeld."

Moniek Otten is architect bij IAA Architecten. Zij ontwierp voor zichzelf een woning in strook 17: "Ik heb in 2006 nog op het punt gestaan om de

boel af te blazen. Je kon merken dat de aannemers het druk kregen, de prijzen gingen enorm omhoog. In 2005 kon je nog scherpe prijzen krijgen, maar in 2006 niet meer. Op een gegeven moment zaten ze € 50.000 boven wat ik zelf had berekend. En dat was al € 50.000 boven wat ik wilde uitgeven, dus toen moest ik wel heel veel gaan bezuinigen. Het heeft ook te maken met de ervaring van aannemers. Die merken na een tijdje dat al die individuele ontwerpen meer kosten met zich mee brengen. En bouwen in de rij is eerder duurder dan goedkoper, want als de aannemer zijn materialen tijdens de bouw niet goed kwijt kan, moet hij uren rekenen voor het vervoer. Zolang de kavels van de burens nog leeg zijn valt dat wel mee, maar als je later begint ben je dus duurder uit. Je kunt dus beter op safe spelen en van een veel lager budget uitgaan."

Iedereen zat in een andere fase met zijn plan, er viel weinig af te stemmen

Daarom was ik ook een groot voorstander van samen funderen. Daarover is veel overleg geweest. Stedelijk Wonen zou het begeleiden, maar na een aantal bijeenkomsten zagen ze er vanaf." Fred Bosman: "Het ging om maar 10 particuliere opdrachtgevers, maar er werd niets besloten. Iedereen zat in een andere fase met zijn plan. Er viel weinig af te stemmen." Michiel de Wit: "En hoe meer actoren, hoe duurder het wordt." Alex Tiehuis: "Samenwerken kost veel tijd. Er was een actie om samen sonderingsonderzoek te laten doen, dat zou € 30 per woning schelen. Maar iemand vond dat veel te weinig en stelde voor om dat ook bij andere aanbieders op te vragen. En zo is er altijd wel iets te bespreken voordat je op één lijn zit. Voor de kosten hoeft je het ook niet te doen. Een eindje verderop hebben ze de fundering met drie woningen samen gedaan, en dat scheelde

INFORMATIE

project 1 32 vrije kavels in een rij aan de Lonnekerspoorlaan, zijde 'Bamshoeve', stroken 15, 16, 17, 18.

supervisor Pi de Bruijn (de Architecten Cie.)

november 2003 Uitgifte van strook 16. Daarna volgen respectievelijk strook 17, 18 en 15. De hoek kavels hebben een vaste maat van (minimaal) 9 m. De overige breedtes zijn vrij (tussen 4,5 en 9 meter).

december 2006

ingebruikname eerste woning (strook 17)

gekozen breedtes

(stand van zaken 12 september 2007)

Strook 17: 9.0 m (hoek), 6.5 m, 6.9 m, 6.0 m, 6.0 m, 6.0 m, 6.0 m, 7.0 m, 6.5 m, 9.0 m (hoek)

Strook 16: 10.2 m (hoek, 3 appartementen), 8.3 m, 7.5 m, 9.0 m, 6.0 m, 5.5 m, 6.9 m, 7.1 m, 9.0 m, 9.0 m (hoek, project EEE)

Strook 18 (tot nu toe verkocht): 9 m (hoek) 5.7 m, 5.7 m, 6.3 m, 6.5 m

Strook 15: 6.1 m, 6.5 m, 6.5 m

status woningen (september 2007)

21 opgeleverd (waarvan enkele daarna gesplitst in appartementen)

3 in aanbouw

5 in ontwikkeling (nog geen bouwvergunning)

3 kavels nog beschikbaar

project 2 33 Vrije kavels in een rij aan de Lonnekerspoorlaan. Zijde 'Menko', vaste kavels, start verkoop november 2006. Zijde Voortman, start verkoop in stroken op 6 oktober 2007 (eerste strook) en zomer 2008 (laatste twee stroken).

maar € 500 per woning." Hein Jan Geerdink:

"Maar het werken onder hoge beeldregie leidt er wel toe dat je steeds blijft opletten hoe het geheel wordt. Dat is ons goed bevallen." ▣

[WIR4] Stadsvernieuwing met eigenaren in Enschede, in Lex Kwee [nba] en Jeanet Hacquebord, *Focus en duidelijkheid, de consument als co-maker*, Wooninnovatie Reeks jaargang 1 nummer 4, 2004