

# POST PLANJER

UTRECHTS BULLETIN VOOR  
ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW

■ NR 42 DEC 2005



## 19 | DROOMWONING VOLGENS DE REGELS

MASCHA VAN DAMME

VRIJE KAVELS ZIJN IN DE GEMEENTE UTRECHT EEN BETREKKELIJK NIEUW FENOMEEN. NA EEN STROEVE OPSTARTPERIODE WERD DE VERKOOP RUIM TWEE JAAR GELEDEN GESTROOMLIJND. EEN AANTAL WONINGEN IS INMIDDELS GEREALISEERD, MAAR HET MERENDEEL VAN DE ONGEVEER 550 VRIJE KAVELS MOET NOG WORDEN UITGEGEVEN. SOMMIGE KAVELS GAAN LOS IN DE VERKOOP, MAAR MEESTAL GAAT DE UITGIFTE GROEPSGEWIJS MET GELIJKLUIDENDE REGELS. LEIDSCHE RIJN WORDT ONTWIKKELD IN VERSCHILLENDE DELEN MET EEN ONDERSCHIEDEND KARAKTER. OM DIE KARAKTERS IN DE VRIJE KAVELS TE LATEN DOORWERKEN ZIJN VOOR ELK PROJECT AFZONDERLIJKE STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN OPGESTELD. OOK DE VRIJE KAVELS VAN FORTDORP BLAUWKAPEL ZIJN AAN DUIDE-LIJKE REGELS GEBONDEN. HET IS DE VRAAG OF DE REGEL 'HOE VRIJER HOE BETER' AANTREKKELIJKE ARCHITECTUUR OPLEVERT. EN WAT IS EIGENLIJK AANTREKKELIJK IN DE BELEVING VAN DE EIGENBOUWER?



## VRIJE KAVELS ZIJN MINDER VRIJ DAN DE NAAM IMPLICEERT

De vijf vrije kavels in het fortdorp Blauwkapel zijn bedoeld voor particuliere opdrachtgevers. De kavels zijn echter minder vrij dan de naam impliceert. Ze vallen namelijk binnen het beschermde stads- en dorpsgezicht van Blauwkapel. Bovendien is het fort als geheel aangewezen als Rijksmonument. Het wekt dus geen verbazing dat voor de nieuwe bebouwing, inclusief de vrije kavels, strenge(re) regels worden gehanteerd.

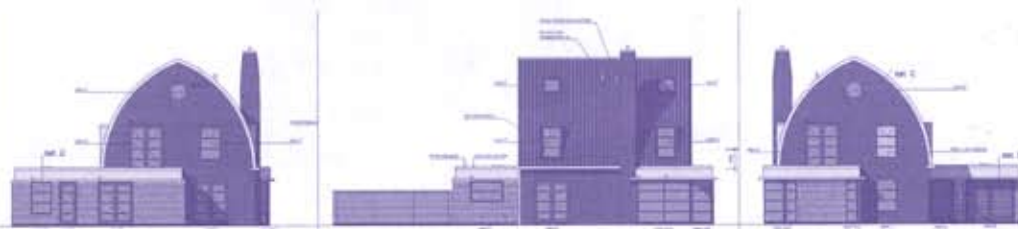
Voor de vijf kavels in Blauwkapel zijn de kaprichting, goot- en nokhoogte en het bebouwingspercentage vastgelegd. Deze zijn afgeleid van de bebouwing in het bestaande dorp, waar de defensiegebouwen overigens niet toe gerekend worden. Ook het materiaalgebruik wordt bepaald door de omringende gebouwen. Donkerrode baksteen in verschillende tinten, niet glimmende blauwgrijze pannen en bewerkt hout vormen de basis. Daarnaast zijn enkele extra regels van kracht. Parkeren op eigen terrein is vereist en buiten een eventuele garage moet het kavel ruimte bieden aan twee extra parkeerplaatsen. Om te voorkomen dat een (verdere) wildgroei van afasteringen en hekwerken de groenbeleving van Blauwkapel te veel aantast, zijn groene afscheidingen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. De gewenste liguster- en beukenhagen worden vier jaar

door de gemeente onderhouden, daarna gaat het beheer naar de bewoners.

Dat de woningen op de vrije kavels mochten bestaan uit één laag plus een kap was een van de andere bepalingen. Je zou kunnen verwachten dat deze voorwaarde huizenhoge kappen oplevert waarin verschillende gecamoufleerde verdiepingen zijn ondergebracht. Ondanks de steile hoge kap, is dat bij de woning van MONK architecten niet het geval. Een deel van de kap herbergt een vliering, maar het overgrote deel biedt zicht op vijf meter hoge kapconstructie. De woning is een verticaal opgerekt, archetypisch huis, zeer smal en hoog.

De zinsnede 'eenvoud is troef' uit de beeldkwaliteitsnota is bij de woning van MONK onomstotelijk in praktijk gebracht. Het siert de opdrachtgevers én het ontwerp dat bewust is gekozen voor markante architectuur en dat slechts een beperkt deel van de toegestane ruimte is bebouwd. De wens van de bewoners voor een patio of binnentuin is door de ontwerper vertaald in een tegen het huis geplaatste kas, die dienst doet als zomerhuis. De scheidingswand tussen beide seizoenhuizen bestaat uit grote schuifpuien en kan dus makkelijk worden opgeheven. Na openen blijft alleen de schoorsteen overeind, als verbindende element.

ONTWERP ARC ARCHITECTEN, VRIJE KAVEL BLAUWKAPEL



De schoorsteen wordt in de gemeentelijke nota genoemd als beeldbepalende component en prijkt daarom ook op de villa van ARC architecten, een Utrechts bureau dat heel anders met de gestelde voorwaarden is omgegaan. De hoge, bijna parabolische kap wekt hier de indruk alsof het halve huis erin onder is gebracht. Inderdaad vallen in de kap twee verdiepingen te onderscheiden, een met grote ramen en mooi gedetailleerde zinken omlijstingen, de bovenste met vijf daklichten en op de kopse gevel een rond raam.

### VRIJ BAAN VOOR WANSMAAK?

In Utrecht worden de meeste vrije kavels in het nieuwe stadsdeel Leidsche Rijn uitgegeven. Tegen de verwachting in zijn ze echter ook daar allermindst vrij en wordt er geëxperimenteerd met zeer strakke tot minder strakke regie.

Het jaren dertig uiterlijk van de ARC villa bij fort Blauwkapel is tevens het streefbeeld van de gemeente voor de 61 vrije kavels in

Leypark, Terwijde. De voorgeschreven rode baksteen en een pannendak leidden alleen niet tot het beoogde jaren dertig beeld met afwijkende baksteenverbanden, gemetselde pergola's en bloembakken. Ondanks het tweekleurig metselwerk is het een vrij saai groepje huizen geworden waarvan de Gooise boerderij-villa met rieten kap nog het meest frivool is. Vreemd genoeg classificeren particulieren Leypark als streng terwijl de hoeveelheid voorwaarden in dit project meevalt. Het algemeen geldende bouwbesluit brengt meer beperkingen met zich mee want ook een woning waar je zelf in gaat wonen moet rolstoeltoegankelijk zijn en rechte trappen hebben. Een Gaudi-achtig project zit er niet in.

Het meest geregisseerde project in Leidsche Rijn is De Oeverwal in Parkwijk Noord. Hier komen de huizen op twee eilanden te liggen die worden ontsloten via bruggetjes. De bedoeling is dat de negentien kavels, net als de rest van dit gebied, een eigentijds



ONTWERP ARC ARCHITECTEN, VRIJE KAVEL BLAUWKAPEL

Broek-in-Waterland karakter krijgen met veel hout en water. Niet alleen zijn de goot- en nokhoogte bepaald en het feit dat er meerdere volumes in het dak onderscheiden moeten worden, maar ook het kleur- en materiaalgebruik zijn tot in de details beschreven. De houten delen mogen alleen worden uitgevoerd in de pasteltinten lichtgrijs, lichtgroen of wit. De ramen, deuren en kozijnen blijven wit en draaiende delen mogen in groen en ossenbloedrood worden geschilderd. Verder mag er baksteen en natuursteen worden gebruikt.

Dat hier nog geen villa's zijn gerealiseerd, heeft te maken met protesten uit de buurt tegen het 'bungalowbos', een benaming van de gemeente die meer te maken lijkt te hebben met een dicht bos van huizen dan met een bos van groene bomen.

### MOOI GEMAAKT

De woningen in Blauwkapel moeten door de supervisor aan de Commissie Welstand worden voorgelegd. De woningen in Leidsche Rijn zijn welstandsvrij, maar worden door een supervisor met een welstandsmandaat beoordeeld. Onbedoeld resulteert dit in zeer intensieve begeleiding voor een gering aantal kavels. Een anonieme welstand is wat dat betreft makkelijker, sneller en machtiger. Als er toch zo'n grote regierol is weggelegd voor de gemeente, waarom kiest zij dan nog voor vrije kavels? Het Rijk vereist een percentage eigenbouw van 30% en streeft daarmee een meer marktconform en gevarieerder aanbod na. Utrecht komt met een stabiel percentage van 1,6 % met geen mogelijkheid aan dit gemiddelde. Toch heeft, volgens Ellen Kroon van Projectbureau Leidsche Rijn,



ONTWERP MOOK ARCHITECTEN, VRIJE KAVEL BLAUWKAPEL

eigenbouw duidelijke voordelen, namelijk een hoge kwaliteit van uitgevoerde details van zowel ex- als interieur (ook bij cataloguswoningen) en hoge energiewaarden. Bij dit alles heeft de gemeente wel als taak om een wijk te realiseren met sociale samenhang die bij eigenbouwers vaak anders uitpakt dan elders. Niet in de laatste plaats kan met de uitgifte van vrije kavels ook een tekort in de gemeentelijke begroting worden weggewerkt aangezien het deel van de projectontwikkelaar omzeild wordt. De vrije kavels zijn daarom de inzet geworden bij de realisatie van het Leidsche Rijn Park.

Het wilde wonen komt met de vrije kavels echter (nog) niet echt van de grond. Net als bij andere projecten komt slechts tien procent kwalitatief boven het gemiddelde uit. Vaker lukt de goeie kubieke meterprijs wat

resulteert in meer volume voor hetzelfde geld. Hoewel de meeste eigenbouwers afwijkend willen bouwen van wat er te koop is, is markante architectuur meestal niet de insteek. De bewoners laten vaak hele andere dingen mee spelen, zo blijkt uit de ervaring van de supervisor, het uitzicht op een bepaalde boom vanuit een stoel in de huiskamer bijvoorbeeld of de afmetingen van de geërfde kast van oma. Uiterlijke schoonheid levert dit meestal niet op, maar het woongenot is vaak stukken beter. ■

[www.vrijekavelsleidscherijn.nl](http://www.vrijekavelsleidscherijn.nl) (de eerste schetsontwerpen voor De Oeverwal)

Met dank aan Tanje Guelen, toekomstig bewoner van de Oeverwal en Ellen de Kroon van Projectbureau Leidsche Rijn.