

19-06-23

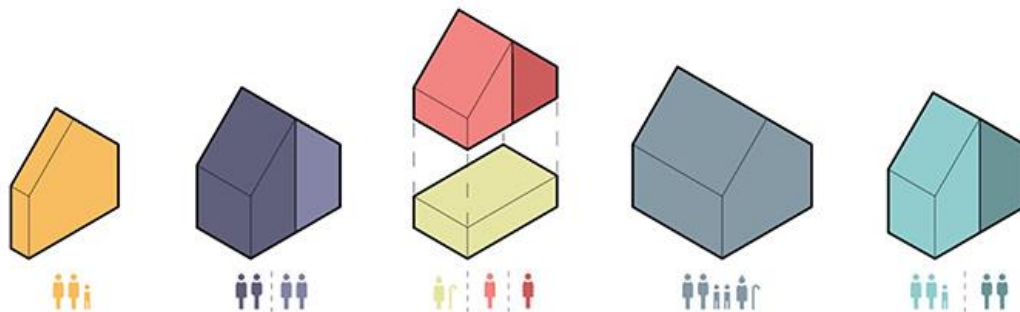
## ‘Alles op een rijtje’ innoveert 's Neerlands favoriete straatje

Hoe kun je vraag naar betaalbare woningen, tot een koopprijs van 300.000 euro, combineren met de onverwoestbare hang van Nederlanders naar een buurt met laagbouw rijtjeswoningen? Deze vraag heeft ontwikkelaar en bouwer Van Wijnen zich serieus gesteld, schrijft Friso de Zeeuw.

Een interessante en relevante uitdaging, want de eengezinswoning, ofwel rijtjeswoning, ofwel ‘grondgebonden woning met tuin’ geniet niet alleen de voorkeur van traditionele gezinnen, maar ook voor grote groepen ouderen, jongeren en patchwork-huishoudens zoals onderzoek steeds weer aantoonde. Dit tot afschuw van de culturele elite.

Van Wijnen noemt haar vernieuwende woonconcept 'Alles op een rijtje', dat de architectenbureaus heren 5 en Dingeman Deijs hebben uitgewerkt. Op basis van dit concept kunnen twee keer zo veel woningen worden gebouwd op hetzelfde oppervlak als in een traditionele buurt met rijtjeswoningen.

Het concept bestaat uit vijf typen rijwoningen die afhankelijk van de lokale vraag in wisselende samenstelling in één rijtje kunnen worden gebouwd. Naast woningen voor starters en gezinnen, zijn er woningen ontworpen voor een- of tweepersoonshuishoudens, meer-generatie-huishoudens, wooncollectieven en een levensloopbestendige variant.



*Beeld: Van Wijnen*

Een blok waar normaal gesproken zeven aparte rijtjeshuizen, eengezinswoningen, zouden komen, kunnen bij Van Wijnen veertien woningen tellen. Bijvoorbeeld: op de begane grond een grondgebonden woning voor senioren en op de verdieping een kleinere woning voor

starters. We herkennen de ‘bebo-woning’ (beneden-bovenwoning) uit de oude volkshuisvestingsdoos.

Uiteraard ligt de gemiddelde grootte van deze woningen met 75 m<sup>2</sup> beduidend lager dan een gangbare eengezinswoning met ca. 120 m<sup>2</sup>. Een andere klassieker die past in ‘Alles op een rijtje’: het rug-aan-rug-type: een huis met aan de voor- én achterkant een woning.

En omdat mensen graag in een hoekhuis wonen, bedacht Van Wijnen samen met de architecten: waarom niet twee huizen aan de kop van een blok?



*Beeld: Van Wijnen*

Bij het ‘Alles op de rijtje’-idee zijn verschillende kritische kanttekeningen te plaatsen. De eerste kritische noot geldt de reductie op de woninggrootte. Op zich is realiseren van betaalbaarheid een legitiem motief. Maar we moeten niet denken dat bijvoorbeeld ouderen zoveel kleiner willen gaan wonen.

Ook zij geven de voorkeur aan (behoud van) een ruime woning met drie of vier kamers, richting 100 m<sup>2</sup>, zo blijkt onderzoek. Meer in het algemeen: ook kleinere huishoudens willen in Nederland ruim blijven wonen.

Het tweede vraagteken plaats ik bij de combinatie van ouderen en jongeren in één gebouw. Het romantischer beeld is dat een jeugdige starter boodschappen meeneemt voor de slecht ter been zijnde buurvrouw. En een oogje in het zeil houdt.

In de realiteit botsen de levensstijlen van jong en oud vaak. Dag- en nachtritmes lopen uiteen. Harde ‘heipalenmuziek’ van de jonge bovenburen bederft het kijken van de senioren naar Omroep Max. Meer in het algemeen: ga leefstijlen niet mengen in één bouwblok.

Mengen van koop- en huur in één blok valt sowieso af te raden. Dat is vragen om moeilijkheden bij het beheer.

Uiteraard hangen realisatiemogelijkheden en commerciële haalbaarheid af van de locatie, stedenbouwkundig plan, verkavelingsmogelijkheden en grondprijzen. Het kan in de stad en in het dorp, in uitbreidingsplannen en inbreilocaties. Die commerciële haalbaarheid is nog wel 'een uitdaging', stelt Van Wijnen zelf.

De innovatie van de rijtjesbuurt door Van Wijnen valt toe te juichen. Omdat de onderneming beproefde woonconcepten, zoals rijtjeswoning, rug-aan-rug en bebo-woning, met elkaar combineert, in het streven naar 'betaalbaar wonen'. En - als het concept de pilotfase doorstaat - met inzet van moderne industriële bouwtechnieken.

De vorige poging tot innovatie van de Nederlandse eengezinswoning dateert van 2019. Toen lanceerde huizenverkoopsite Funda de 'Kasteelrijtjeswoning' ofwel 'Fundawoning'. Ook dat was een ontwerp van heren 5 architecten.

De ontwerpers probeerden de wensen van twee groepen zoekers op Funda met elkaar te verenigen. 'Dromers' die kijken naar kastelen, en 'realisten' die zoeken naar een eengezinshuis van 120 m<sup>2</sup>. In die benadering zat nu precies de zwakte van de oefening.

Vergelijk het met het kruisen van de Volkswagen Golf met de Bentley Continental. Of van een olifant met een antilope. Je kunt de kenmerken van een kasteel niet in het volume en de logica van de rijtjeswoning proppen. Bovendien zat het ontwerp vol onhandige woonbouwtechnische onhandigheden.

Ondanks de enorme publiciteit kwam de 'Kasteelrijtjeswoning' dan ook niet verder dan het maquette-stadium. Dat bij het 'Alles op een rijtje'-concept direct een professionele risicodragende investeerder is betrokken, maakt gelijk een wezenlijk verschil.

'Alles op een rijtje' vervangt uiteraard de eengezinswoning-*classic* niet. Maar kan wellicht wel een waardevolle uitbreiding van het ijzersterke Nederlandse laagbouw-repertoire betekenen. De praktijk zal het uitwijzen. Het eerste rijtje gaat waarschijnlijk in Harderwijk verschijnen.