



Een bovenaanzicht van Hasselt. Nieuwe wijken verschillen duidelijk met die van de decennia na de oorlog. Rijtjeshuizen en rechte straten hebben plaatsgemaakt voor hofjes, kronkelende straatjes, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande huizen.



Frank van Unen is adviseur ruimtelijke kwaliteit bij Oversticht en lid van de welstandscommissie in Hasselt. 'Bij nieuwbouw verschillen de gevels vaak, maar zitten er dezelfde huizen achter.'

Welvaart zorgt voor onderscheid in nieuwbouw

# Rijtjeshuizen met rode daken maken plaats voor ruimte en keuze

**Wie nu in een helikopter boven een nieuwe wijk vliegt, ziet beneden zich een heel andere samenstelling van huizen dan tientallen jaren geleden. Wijken bestaan niet alleen meer uit rijtjeshuizen in rechte straatjes. Huizenbezitters van nu hebben meer geld en dus andere wensen. Dirk Baalman, historicus en adjunct-directeur van Het Oversticht: 'Mensen willen tegenwoordig met een huis hun identiteit benadrukken'.**

Eenvormigheid was het toverwoord van de nieuwbouw na de Tweede Wereldoorlog. Omdat de bevolking groeide, moesten er vooral in de jaren zeventig in korte tijd veel nieuwe woningen komen. Voor originele vormen en wensen was weinig ruimte. Een nieuwe wijk bouwen, mocht alleen met toestemming van de overheid in Den Haag. Tegenwoordig hebben hofjes, woonerven, kronkelende straatjes en vrijstaande huizen allemaal een eigen plek in een wijk. Frank van Unen, adviseur ruimtelijke kwaliteit bij Het Oversticht en lid van de welstandscommissie in Hasselt: 'Niemand wil meer in een wijk wonen met vijfhonderd dezelfde woningen. Daarom worden wijken steeds meer in verschillende buurten verdeeld.'

## Prefab-woningen

Dirk Baalman is adjunct-directeur van Het Oversticht. Deze vereniging beoordeelt ongeveer 18.000 bouwplannen per jaar in gemeenten in Overijssel en Flevoland. 'Mensen stelden in de decennia na de Tweede Wereldoorlog niet allerlei eisen aan de vorm van hun woning. Ze waren al blij dat ze een huis hadden.' Om snel zonder al te hoge kosten, veel huizen te kunnen bouwen, werden veel woningen vooraf in onderdelen in de fabriek gebouwd: de zogenaamde prefab-woningen. Baalman: 'De 'Vaneg-woningen' van de Overijsselse systeembouwer Van Egteren vind je overal in deze regio. Tegenwoordig bepalen ontwikkelaars en particulieren zelf, in samenspraak met de gemeente, hoeveel huizen ze waar gaan bouwen. Natuurlijk hebben ontwikkelaars er belang bij om goed te verkopen, dus zullen ze zeker in de gaten houden wat de markt wil.'

## Welvaart

Nu de welvaart toeneemt, het snelle bouwen minder belangrijk is, en er in deze regio juist weer veel rekening wordt gehouden met ruimte, is het één en ander veranderd. 'De eisen voor woningen hangen af van de stedenbouwkundige die bij het bouwproces is betrokken en die verschillen per project en gemeente', zegt Cees Maatkamp, medewerker Ruimtelijke Ontwikkeling bij de gemeente Zwartewaterland. 'Tegenwoordig wordt veel rekening gehouden met openbare ruimte, groen, plaats voor auto's en toegang tot de autowegen. Ten tijde van de wederopbouw waren hui-

'Niemand wil meer in een wijk wonen met vijfhonderd dezelfde woningen'

## Inzoomen op toekomstige woonplek met Google Earth

Wat is er fijner dan bij de koop van een nieuw (te bouwen) huis te weten hoe je nieuwe woonomgeving er uit zal zien? Vragen als: Hoe is het gesteld met de bereikbaarheid? Kom ik makkelijk op de snelweg om naar mijn werk te gaan? Staan er grote, storende elementen in de buurt? Zijn er voorzieningen zoals een winkelcentrum?, zijn nu makkelijk uit te zoeken. Met Google Earth, een vrij te downloaden applicatie van Google Inc, kunnen geïnteresseerden elke plek op de wereld opzoeken. De applicatie werkt met satelliet- en luchtfoto's. Daarmee is het mogelijk om zelfs tot op straatniveau inzoomen. Dus ook op het nieuwe huis in Om de Weede in Hasselt of Stadshagen in Zwolle. Via Google Earth kan een toekomstige nieuwbouwwijkbewoner zelfs een routeplanner maken mét geschatte reistijd. Handig voor de dagelijkse rit naar het werk.

zen heel simpel van vorm: vier muren, één dak. Je had de meeste eenvoudige dakbedekking: dakpannen, die hier in de regio zelf van klei werden gebakken. Daarom zien al die wijken uit de jaren vijftig er wat dat betreft ook hetzelfde uit. Nu kun je al kiezen uit bijvoorbeeld lessenaarsdaken, zadeldaken of platte daken.'

## Trends

Van Unen merkt dat de eigen identiteit belangrijker wordt: 'Iedereen wil zijn identiteit benadrukken. Projectontwikkelaars zijn natuurlijk wel geïnteresseerd in de effecten die dat geeft. Maar het kost ze ook handen vol geld. Daarom wordt er wel veel systematisch gebouwd. De gevels verschillen bijvoorbeeld, maar daarachter zitten eigenlijk allemaal dezelfde huizen.' De nieuwbouwwereld kijkt tegenwoordig veel meer naar de wensen van zijn toekomstige bewoners dan vroeger, omdat daar geld en gelegenheid voor is. Een andere trend die zij oppakt, is 'duurzaam bouwen'. Zo zullen in de nieuwe uitbreidingswijk Om de Weede in Hasselt Wadi's worden aangelegd: Water Afvoer Door Infiltratie. Regenwater stroomt via natuurlijke geulen naar een lager gelegen gedeelte in de wijk en wordt opgenomen door de bodem of afgevoerd naar een nog lager gelegen open water.

## Om de Weede

Projectontwikkelaars houden ook nog op andere vlakken rekening met hun klanten. Gerard van Brakel is ontwikkelingsmanager bij projectontwikkelaar AM Wonen. 'De grootste verschuiving is die van kwantitatieve vraag naar kwalitatieve vraag. In Om de Weede kiezen we bijvoorbeeld voor een landschappelijke waarde met veel ruimte en groen. Alle buurten krijgen hun eigen identiteit. In 2009 beginnen we met bouwen. Aan het begin van de wijk, dichterbij het centrum komen huizen met een Hanze-achtige uitstraling. Verder naar de buitenrand, zullen we minder bouwen en meer authentieke materialen en kleuren gebruiken die je ook in de boerderijen er omheen terug ziet. We hebben de afgelopen jaren geleerd om goed te kijken naar wat een consument wil. Zo kunnen we voor een goede invulling van de woonbeleving zorgen als er ergens kwalitatieve woningbehoefte is.'