



Blijvend aantrekkelijk Tuinwijken van de jaren '30

SYNOPSIS

JOOST KINGMA



Blijvend aantrekkelijk Tuinwijken van de jaren '30

JOOST KINGMA

Proefschrift
ter verkrijging van de graad van doctor
aan de Technische Universiteit Delft,
22 mei 2012

COLOFON

© Joost Kingma, Driebergen 2012

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, digitalisering of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur. Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken dient men zich te wenden tot de auteur.

Ontwerp: TasT, Hollandse Rading

Uitgave: Joost Kingma Consult, Driebergen (info@joostkingma.nl)

SYNOPSIS

Promotoren:
Prof. dr. ir. V.J. Meyer
Prof. dr. P. Schnabel



Homeruslaan in Zeist

INLEIDING

Gedurende het Interbellum, de periode tussen de Eerste en Tweede Wereldoorlog, ontwikkelden particuliere exploitatiemaatschappijen en gemeenten in het hele land tuinvijken voor welvarende burgers uit de middenklasse die buiten de stad wilde wonen.

'Particuliere tuinvijken' is de wetenschappelijke aanduiding voor dit stedenbouwkundige fenomeen. De jaren '30 van de vorige eeuw vormden het hoogtepunt in de aanleg van de particuliere tuinvijken. De huizen in deze wijken, door makelaars en woningontwikkelaars populair aangeduid als 'jarendertig', blijven tot op de dag van vandaag populair bij een grote groep woonconsumenten.

Gewilde locaties voor de tuinvijken waren gezonde, beboste zandgronden - van de binnenduinrand tussen Den Haag en Bergen tot de flanken van de Gooische en Utrechtse Heuvelrug en de Veluwezoom. Maar ook in de Brabantse stedenrij en de Twentse steden, in Zuid-Limburg, op het stuwwalcomplex van Nijmegen en de Hondsrug nabij Groningen, rond Rotterdam en andere grotere steden, legden particuliere ontwikkelingsmaatschappijen en gemeenten tuinvijken aan. Voorwaarde was een goede ontsluiting met trein of tram. Een pre was een locatie op een landgoed met rijke landschappelijke aanleg in de vorm van lanen en bosschages. Het resulteerde in wijken met brede, lommerrijke lanen, robuuste en tegelijk schilderachtige woningen, rijk aan details als glas-in-lood ramen, brede dakoverstekken, prachtige baksteenarchitectuur, ruime tuinen.

In de vakwereld is in de afgelopen decennia de belangstelling voor het woonmilieu van de particuliere tuinvijken toegenomen.

Gestimuleerd door een vernieuwde hang naar klassiek en romantisch wonen, een stroming die in de architectuur ook wel wordt aangeduid als neotraditionalisme, zijn er vanaf het midden van de jaren '90 in nieuwe stadsuitbreidingen vele buurten gebouwd waarin elementen uit de particuliere tuinvijken van de jaren '30 terug komen. Op het eerste oog lijken deze hedendaagse tuinvijken nog redelijk goed op het origineel, maar bij nader zien ontbreken vaak belangrijke kwaliteitselementen in vergelijking met de originele 'jarendertig' architectuur en stedenbouw.

Opmerkelijk is dat naar het fenomeen van de particulier ontwikkelde tuinvijken uit de jaren '30 nog weinig wetenschappelijk onderzoek is gedaan. Terwijl het kwantitatief om een aanzienlijke woningvoorraad gaat. Uit inventarisatie, met behulp van een speciaal hiervoor opgezette database van wijken uit de periode 1920-1940, blijkt dat er in Nederland circa 1200 wijken zijn die elk meer dan 100 woningen uit deze bouwperiode herbergen. Circa 100 wijken daarvan, met samen ruim 100.000 woningen, zijn gave voorbeelden van particuliere tuinvijken.

ONDERZOEKSVRAGEN

Tuinwijken hebben een dorps karakter: ruim, groen, met gevarieerde bebouwing en toch harmonieuze eenheid in het straatbeeld.

Particuliere tuinwijken leggen daar nog een schepje bovenop, namelijk een bepaalde allure die een grote aantrekkingskracht uitoefent op de doelgroep, de goed opgeleide hogere middenklasse.

De centrale vraagstelling van deze studie is welke ruimtelijke kenmerken de blijvende aantrekkelijkheid van particuliere tuinwijken uit het Interbellum bepalen. Welke toenmalige maatschappelijke kenmerken en omstandigheden, welke stedenbouwkundige en architectonische condities en compositieprincipes en welk ontwikkelingsproces deze wijken tot een bestendig succes als woonmilieu hebben gemaakt. En welke lering hieruit kan worden getrokken voor de vormgeving en organisatie van toekomstig 'landstedelijk' wonen.



Griffesteijnseplein in Zeist



Hogesteeg in Driebergen

Wat zijn de essentiële kenmerken van de jarendertig wijken? Zijn het de bredere laanprofielen, grotere kavels en minder dichte pakking van de bebouwing? Hoe is de detaillering van het woonmilieu zowel in de openbare ruimte als in de vormgeving van de woningen en hun tuinen? Is er meer verscheidenheid in de architectuur, hebben de woningen meer eigenheid, meer individuele expressie?

En wat was de invloed van de partijen uit de particuliere en publieke sector die bij de bouw betrokken waren?

Hoe kon er zoveel, zo mooi en zo goed gebouwd worden door de particuliere sector? En ook nog juist in een periode die we hebben leren kennen als de Grote Depressie, de lange vooroorlogse crisistijd. Wie durfde het aan om ze te bouwen, wie konden die woningen kopen?

Door een historische en stedenbouwkundige analyse van belangrijke kenmerken van particuliere tuinwijken en vergelijking met hedendaagse wijken van allure wordt onderzocht of er lessen uit het verleden te trekken zijn die een bijdrage kunnen leveren aan de vormgeving en organisatie van toekomstige *countrysites*.

De dissertatie volgt op een reeks artikelen in PropertyNL en een drietal lokaal-historische boeken van de auteur over particuliere tuinwijken uit de jaren '30. Als onderdeel van de studie is een stedenbouwkundige weefselanalyse uitgevoerd in een zevental tuinwijken. Het verslag van deze analyse en de genoemde publicaties zijn te vinden op de website van de auteur: www.projectenmetruimte.nl.

Het promotieonderzoek is begeleid door prof. Han Meyer (TU Delft, afdeling Bouwkunde, vakgroep Urbanism) en prof. Paul Schnabel (directeur SCP/ universiteitshoogleraar Universiteit Utrecht).

RESULTATEN

Na 80 jaar worden particuliere tuinvijken uit het Interbellum door de woonconsument nog steeds zeer aantrekkelijk gevonden. Deze 'jarender-tig wijken' hebben de stormen van naoorlogs modernisme, functionalisme en soberheid overleefd. Ze weerstonden de golf van postmodernisme en 'menselijke maat' in de stedenbouw van de jaren '70 en bleken in de jaren '90 zelfs een voorbeeld van allure en kwaliteit op de woningmarkt. Dat is het geval in de bestaande bouw waar het begrip 'jarender-tig' een aanbeve-ling is geworden in makelaarsadvertenties, maar ook in de nieuwbouw op Vinex-locaties, waar neotraditioneel bouwen een garantie is gebleken voor de afzet van woningen. Kennelijk is er iets bijzonders aan de hand met de kwaliteit van deze jarender-tig wijken en woningen.

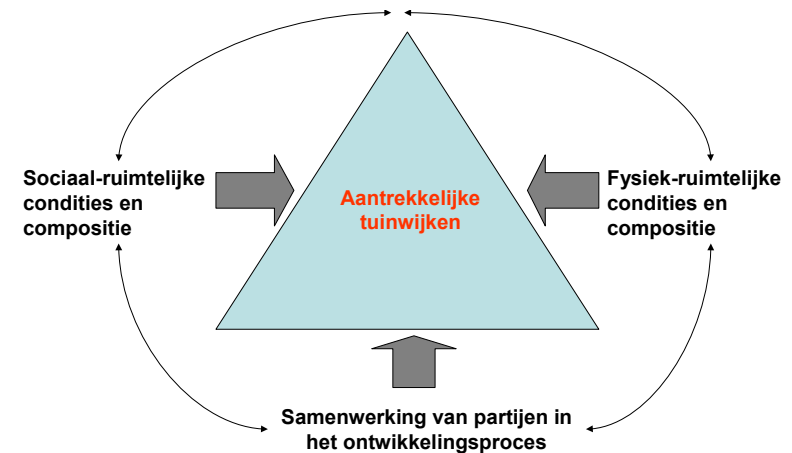
Waarin zit die bijzondere, bestendige aantrekkingskracht en hoe kwam die tot stand?

Er is een groot aantal kenmerken dat de sleutel tot het succes van de tuin-wijken vormt en daarmee de bestendige populariteit bepaalt. Inzicht in deze factoren kan ons in de komende decennia helpen bij de kwaliteitsslag die nodig is voor het vormgeven van het 'landstedelijk' woonmilieu van de toekomst. Maar ook bij het beschermen van de essentiële kwaliteit van ka-rakteristieke, gave wijken en buurten uit deze periode.

De centrale onderzoeksvraag is bekeken vanuit drie met elkaar samenhangende invalshoeken die als rode draden door deze studie lopen: de sociaal-ruimtelijke condities en kenmerken van de wijken, de fysiek-ruimtelijke condities en compositie van het woonmilieu en de organisatie van het bouwproces. Dit zijn drie invalshoeken van de ruimtelijke organisatie die de tuinvijken tot een geslaagd, duurzaam aantrekkelijk stedenbouwkundig product maken.



DE RUIMTELIJKE ORGANISATIE VAN HET WOONMILIEU



De studie heeft het karakter van een reeks *capita selecta*: een gestructureerde verzameling van deelonderzoeken die een groot aantal aspecten van de aantrekkelijkheid van de particuliere tuinvijken behandelt. Dit impliceert ook dat deze studie beperkingen kent en dat bepaalde onderwerpen dus niet of slechts zijdelings aan de orde komen. Het gaat hierbij om onderwerpen als een belevingsonderzoek onder bewoners van de wijken en de mate waarin privaatrechtelijke instrumenten zoals het servituut invloed hebben gehad op de ruimtelijke kwaliteit. De studie overziend ligt er naar verhouding meer nadruk op de fysiek-ruimtelijke aspecten van de vraagstelling en wat minder op de sociaal-ruimtelijke invalshoek. Dat was geen bewuste keuze op voorhand, maar het resultaat van tijdens de studie gemaakte keuzes voor relevante deelonderzoeken. Zoals in de onderzoeksrapportage uiteengezet, zijn echter beide ruimtelijke invalshoeken, naast de procesorganisatie, onmisbaar voor de analyse van de blijvende aantrekkelijkheid van de particuliere tuinvijken.

Wat waren de maatschappelijke condities voor het succes van de particuliere tuinvijken?

Op de eerste plaats was er in de woningmarkt van het Interbellum een duidelijke doelgroep voor deze tuinvijken: de welvarende stedeling uit de gegoede middenklasse die buiten wilde gaan wonen, maar vaak het werk in de stad behield. Sociaal-cultureel een welomschreven doelgroep die met promotiemiddelen ook goed kon worden bereikt.

De vraag naar woningen voor de middenstand bleef groeien tot medio jaren '30. Een belangrijke rol speelde de sterke bevolkingsgroei vanaf het eind van de 19^e eeuw.



Volwassen groen in een park in Haren

De koopkracht in de periode tussen de wereldoorlogen nam flink toe. Weliswaar daalden de inkomens in de jaren '30, maar dalende prijzen voor consumptiegoederen zorgden per saldo voor een licht toenemende koopkracht. De relatief lage werkloosheid onder de hoger opgeleide midden-groepen betekende dat meer dan 90% van de middenklasse werk en een groeiend inkomen had.

Wat de woningbouwproductie in de kaart speelde, was de dalende hypotheekrente, die het lenen van geld voor woningaankopen bevorderde. Daarbij kwam dat er belangstelling bij particulieren was voor woningen als beleggingsobject.

De vraag naar goede middenstandswoningen werd in de forensendorpen ook gestimuleerd, omdat de gemeentebesturen graag de welvarende middenklasse die buiten wilde wonen voor de gemeente wilde behouden, respectievelijk binnenhalen.

Wat waren belangrijke fysiek-ruimtelijke condities voor de aanleg van de particuliere tuinstreken?

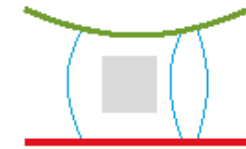
Een belangrijke voorwaarde voor de buitenwijken was de aanwezigheid van een goede spoorverbinding met de nabijgelegen stad voor werkgelegenheid en bovenlokale voorzieningen.

Daarnaast speelde de aanwezigheid van goedkope bouwgrond een rol, in het bijzonder als die was gelegen op de als gezond bekend staande zandgrond, voorzien van al volwassen groenstructuren in de vorm van bossen en landgoederen.

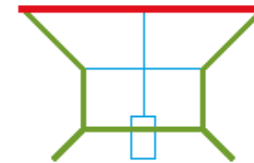
Compositieprincipes in onderzochte tuinstreken in respectievelijk Zeist (Lyceumkwartier), Bussum (Brediuskwartier), Driebergen (Sterrenbosch), Arnhem (Angerenstein), Hilversum (Schilderskwartier), Utrecht (Tuindorp) en Den Haag (Bosweide-Ypenburg).



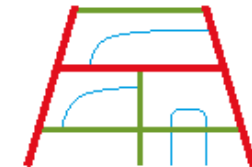
Zeist oud



Zeist nieuw



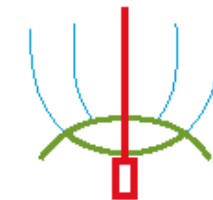
Brediuskwartier



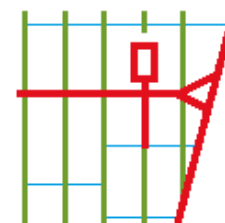
Sterrenbosch



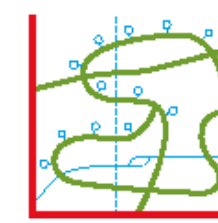
Angerenstein



Schilderskwartier



Tuindorp



Bosweide - Ypenburg nieuw

— Hoofdas — Woonstraat niveau 1 — Woonstraat niveau 2

Wat zijn de belangrijke ingrediënten van de stedenbouwkundige compositie?

Kort samengevat zijn dat:

- de royale, groene en afwisselende opzet van het stedelijke weefsel met lage woningdichtheid, ruime kavels en straatprofielen, een laag bebouwingspercentage en afwisselende straatpatronen;
- de harmonieuze overgang van het groene, monumentale of scenische straatbeeld naar individuele tuinen met gevarieerde gevelbeelden en geleidelijke overgangen van de tuin naar het huis;
- de consumentgerichte balansstijl van de architectuur.

Voor de afwisseling en allure van de wijken is het stratenpatroon van groot belang. Kenmerkende elementen in de ruimtelijke compositie zijn lijnen en pleinen, bogen en ogen.

Het overwegende compositieprincipe in de onderzochte tuinvijken is een combinatie van een orthogonaal patroon met rechte lijnen en een organisch patroon met gebogen lijnen (zie afbeelding met compositieprincipes van de onderzochte wijken).

De evenwichtige architectuur van de jarendertig woning wordt aangeduid met de term *balansstijl*. Kenmerken hiervan zijn ondermeer: gevarieerdheid en sterke eigen identiteit van de woningen, ambachtelijke detaillering, degelijke bouw en materialen, romantische en functionele bouwstijl met een robuuste vormgeving met grote kap en ruime overstekken.

De balans in de bouwstijl van de jarendertig woningen kan worden gezien als een goed gevonden evenwicht tussen verschillende architectuurstromingen. Een balans die de vormenrijkdom van de romantische stijlen zoals de Amsterdamse School en (Nieuwe) Haagse School verbindt met de soberheid en functionaliteit van de rationalisten als Berlage en Frank Lloyd Wright. Een balans tussen op natuur en landschap georiënteerde bouwvormen van het buiten wonen en de vernieuwende creativiteit en dichtheid van de stad.

Kenmerken uit de stedelijke cultuur zijn de rijkdom aan decoraties buiten en binnen: de expressieve baksteenarchitectuur, fraaie detaillering in het metselwerk, kubistisch verspringende baksteengevels, 'originele details' zoals glas-in-lood ramen, paneeldeuren, kamer-en-suite, de gesneden trappaal en plafonddecoraties.

Uit de plattelandscultuur komen elementen als ambachtelijkheid in materiaalgebruik en afwerking, steile zadeldaken, al dan niet rietgekap, hoge schoorstenen, buitenbetimmering, ramen met roedeversdeling.

Kenmerkend is ook de geleidelijke overgang tussen binnen en buiten, die zich uit in elementen als erkers, balkons, serres, bordessen, tuintrappen, verdiepte tuinen met volwassen bomen en heesters, gemetselde muurtjes en hagen als erfafscheiding.

De eigen identiteit van de woning is een expressie van de persoonlijkheid van de bewoner. Een bijzonder opvallend onderscheid in de jarendertig stijl is de vaak voorkomende asymmetrie van tweekappers, waar de linker- en de rechterwoning een verschillende plattegrond en variatie in het gevelbeeld hebben. Functionele kenmerken van de jarendertig stijl zijn de aan de Nederlandse volksaard appellerende soberheid en stevigheid in de hoofdvormen, het dak als veilige 'hoed', ruime overstekken, robuuste degelijkheid, ruimtelijkheid en functionele plattegronden, aanpasbaarheid van de woning aan nieuwe indeling of uitbreiding en aandacht voor comfort, zoals voor die tijd nieuwe zaken als spouwmuuren en badkamers.



Kenmerkende details van het jarendertig huis

Wat zijn de sociaal-ruimtelijke kenmerken van de wijken?

De bewoners behoren tot een tamelijk homogene sociale groep met een bovengemiddelde maatschappelijke status en inkomen. Gezinnen met kinderen zijn in deze groep ruim vertegenwoordigd. Men woont in duurdere woningen: de woningwaarde is bijna tweemaal zo hoog als het gemiddelde in de woongemeente.

Hoe werd deze bestendige kwaliteit georganiseerd?

In het Interbellum was er een groeiende middenklasse van gegoede burgers die de wens en de middelen had om zich buiten de stad te vestigen. En er was een spoorweg- en traminfrastructuur om deze forensen te vervoer-

ren naar de ideale pastorale landschappen op de gezonde zandgronden van de Utrechtse Heuvelrug, de binnenduinrand, het Gooi, de Veluwezoom en de Hondsrug. Voorbeelden als Wassenaar, Zeist en Haren laten een ondernemende overheid zien en een particuliere sector als bouwondernemer die effectief op elkaar inspeelden, in beider belang, en die zo een aantrekkelijk ruimtelijk product konden afleveren.

De tijd tussen beide wereldoorlogen was de laatste periode voor een heel lange tijd waarin de private sector vanuit een sterke positie de bouwkwaliteit van hele wijken bepaalde onder het steeds nauwkeuriger toezien oog van schoonheidscommissies, stadsbouwmeesters en inspecteurs voor de volkshuisvesting.

Bouwen was nog goeddeels maatwerk. De exploitatiemaatschappijen en bouwondernemers van de tuinvijken hechtten een groot belang aan kwaliteit van woning en woonomgeving, om daarmee de afzet van hun product te garanderen. Door het inhuren van gerenommeerde architecten en landschapsarchitecten en door privaatrechtelijke overeenkomsten hielden ze greep op de omgevingskwaliteit.

De overheid had met de Woningwet, uitbreidingsplannen, bouwverordeningen, welstandsbepalingen, schoonheidscommissies, gemeentearchitecten, inspecties volkshuisvesting en geconditioneerde subsidies een heel scala aan instrumenten om greep te houden op het stadsschoon.

Kortom, er was een effectieve rolverdeling tussen enerzijds een ondernemende overheid en anderzijds een sterke private bouwsector die, zeker in de crisisjaren, zijn product moest zien te slijten aan kritische particulieren. Deze coalitie leverde het winnende team dat twee decennia lang een ongekend hoge bouwproductie paarde aan een hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit in particuliere tuinvijken.

Daar komt bij dat de lange looptijd van de projecten, meerdere decennia vaak, en de kleinschaligheid van de bouwondernemers ruimte bood aan variatie in architectuur binnen heersende opvattingen over 'schoonheid'. Opdrachtgevende particulieren en kleine particuliere beleggers hadden bovendien een groot eigenbelang bij (betaalbare) kwaliteit van het product waarin ze zelf gingen wonen of dat ze aanboden als huurwoning.

Het succes van de particuliere tuinvijken werd ook bepaald door het verdienmodel van de ondernemer. Door de dalende bouwkosten en goedkope financiering was hij in staat om ook werkelijk een kwalitatief hoogwaardig product aan te bieden. De private sector had vaak de grond in eigen hand (landgoed of agrarische grond).

Het spoor lag er al om de stad met de tuinvijk te verbinden en de gezonde zandgronden waren goedkoop te verwerven en zonder al teveel kosten voor

fundatie of ontwatering in te richten.

Het feit dat er vaak op de ondergrond van een bestaand landgoed werd gebouwd betekende kostenbesparingen, omdat er minder geïnvesteerd hoefde te worden in wegen, laanbeplantingen en plantsoenen.

In de ruimtelijke beleving van het woonmilieu door bewoners en bezoekers speelt zowel de kwaliteit van de woning als die van de woonomgeving een belangrijke rol. Beleving en waardering van het woonmilieu komt tot uitdrukking in ervaren woongenot en, bij een transactie, in de woningprijs.

Blijkt de aantrekkingskracht van particuliere tuinvijken ook uit een hogere woningprijs?

Onderdeel van de studie was een analyse van woningtransacties gedurende de laatste twee decennia in plaatsen met veel tuinvijken. Uit deze analyse blijkt dat jarendertig woningen met een perceelsomvang van 300-900 m² een significant hogere prijs hebben (6-11%) dan vergelijkbare woningen uit andere bouwperiodes.

Met de beschreven ruimtelijke condities, compositie van de wijken en rolverdeling tussen partijen heeft het Interbellum aantrekkelijke en bestendige tuinvijken van allure voortgebracht voor de gegoede middenklasse van toen. Allure die tot op de dag van vandaag grote populariteit geniet onder woonconsumenten en tot voorbeeld kan strekken voor landstedelijk wonen in *countrysites*, de tuinvijken van de toekomst.



Rosarium in Driebergen

