

Geworteld Wonen laat zien dat
alternatieve ontwikkelingsvormen
de stedenbouw verrijken



Samen met de toekomstige bewoners ontwierp Inbo een ‘collectief particulier’ woonbuurtje. Duurzaamheid en sociale cohesie gaan er hand in hand / *Working with the future residents, Inbo designed a ‘communal private sector’ housing project in which sustainability and social cohesion go hand in hand*



Foto's Rufus de Vries

Voor en door de mensen: de bewoners van Geworteld Wonen nemen zoveel mogelijk zelf ter hand.

/ By the people for the people: the residents of Geworteld Wonen do as much as they can themselves.

TEKST MARTINE BAKKER

De bewoners van Geworteld Wonen stonden geregeld op huizenmarkten en festivals in en rond Rijswijk. Gekleed in groene tuinbroeken brachten ze de laatste woningen en appartementen van hun collectieve buurtje aan de man. Daarin werden ze bijgestaan door de architecten van Inbo, eveneens gekleed in een tuinbroek. Het architectenbureau nam het initiatief en was nauw betrokken bij de totstandkoming van Geworteld Wonen. De selectiecommissie van dit jaarboek heeft hier grote waardering voor.

Geworteld Wonen ligt in de gasloze uitbreidingswijk Rijswijk Buiten. Inbo vertaalde de ambities voor het buurtje – duurzaamheid, sociale cohesie en cultuurhistorie – naar een autovrij, energieneutraal ‘stadslandgoed’ met verschillende woningtypen, een gemeenschappelijke moestuin en een boomgaard. Deze stedenbouwkundige opzet verwijst naar de Buitenplaats Sion, het productielandgoed dat hier in de achttiende eeuw lag.

Als eigendomsvorm koos Inbo voor ‘collectief particulier opdrachtgeverschap’ (CPO). Dat gaf bewoners de kans om in een vroeg stadium samen op te trekken om er echt hun eigen buurtje van te maken. Inbo wilde onderzoeken of deze ontwikkelvorm een goede manier was om eenvormigheid uit de weg te gaan en was naar eigen zeggen ook benieuwd naar ‘hoe mensen nu écht willen wonen’. Om er geen elitair project van te maken bedacht het bureau betaalbare basiswoningen die naar gelang de wensen van de bewoners kunnen worden uitgebreid.

Het financieel risico was beperkt omdat Inbo met de gemeente Rijswijk overeenkwam dat de bouwgrond, voor een reeds vastgestelde prijs, pas afgerekend zou worden bij de start van de bouw. De gemeente eiste wel dat er binnen een halfjaar aantoonbaar belangstelling voor Geworteld Wonen moest zijn. Dat bleek het geval, ook al was de financiële crisis op zijn hoogtepunt. Samen met de adviseurs van Beyond Now stak Inbo veel tijd in het inventariseren van de woonwensen. De bewoners namen in subgroepjes verschillende taken ter hand, zoals de tuin, de keuze voor het gevelmateriaal en de publiciteit. Om het leuk te houden werden alle mijlpalen gevierd.

De 27 grondgebonden woningen van Geworteld Wonen zijn verdeeld over drie rijtjes en twee ‘boerderijwoningen’ met een enorme kap. De twintig appartementen



De stedenbouwkundige opzet voor het wijkje refereert aan Buitenplaats Sion die hier ooit lag. De woningen staan rondom een collectieve buitenruimte met moestuin, park en speelplekken. In het midden het appartementencomplex Het Hoofdhuis, met rechts daarvan de gemeenschappelijke schuur. Bovenin de boomgaard.
/ The masterplan for the neighbourhood draws inspiration from the Sion country house, which once stood here. The homes are situated around a collective outdoor space with a kitchen garden, park and play areas. In the middle is the 'main house' apartment complex, with the communal shed to the right. The orchard is at the top.



De moestuin met kas ligt tussen de boerderijwoningen en de rijwoningen in.

/ The kitchen garden with greenhouse is situated between a terraced block and the farmhouse-style homes.

Foto's Frank Hanswijk



De paden door de collectieve buitenruimte zijn eigendom van de gemeente en liggen boven de kabels en leidingen.

/ The paths through the collective outdoor area lie above the utility cables and pipelines and are the property of the municipal council.

bevinden zich in een groot 'hoofdhuis'. Centraal op het terrein liggen een kinderspeelplaats en een moestuin met een kas. De boomgaard ligt verscholen in de noordwesthoek. Vanwege de keuze voor gezamenlijkheid liggen achter de rijtjeswoningen kleine privéplekjes terwijl de tuinen aan de voorkant aansluiten op de collectieve buitenruimte. Alle bergingen zijn bijeengebracht in een grote schuur met klusruimte. Parkeren kan onder het appartementencomplex en aan de ooststrand – met een lage norm van 1,6 tegenover de gebruikelijke 2,3 auto's per woning. De gemeente Rijswijk is blij met het buurtje, al ging niks op de standaardmanier. Kabels en leidingen liggen normaal gesproken bijvoorbeeld onder de openbare weg, maar die houdt hier bij de parkeerplaatsen op. Na veel uitzoekwerk werd besloten ze onder de tuinpaden te leggen en die paden eigendom van de gemeente te maken. Ook eiste de gemeente een schaduwplan, mocht de verkoop van de appartementen niet slagen – Inbo betrok hierbij voor de zekerheid een makelaar. De selectiecommissie prijst de gemeente voor haar flexibele opstelling en voor de politieke moed om zich niet te laten verleiden om voor de hoogste grondprijs te kiezen. Met een cascobreedte van 6,60 meter zijn de woningen breder dan de standaard-

maat van ontwikkelaars. De gevels zijn gemaakt van zwarte, gerecyclede kunststof met een houtstructuur, refererend aan de landbouwschuren in deze streek. Bij de rijtjeswoningen was de meeste variatie mogelijk. De basiswoning kon desgewenst worden uitgebreid en alle indelingen zijn anders. De bewoners konden de kleur van hun kozijnen kiezen – binnen een door henzelf gekozen kleurenpalet, zodat de eenheid niet verloren zou gaan. Hetzelfde geldt voor de gevels waar bewoners binnen een prominent grid konden variëren met de ramen.

Het project is gefaseerd uitgevoerd – zelfs in het ontwerp zijn tot aan de start van de bouw wijzigingen aangebracht. Inmiddels is Geworteld Wonen grotendeels bewoond. Er staan bloemen en groenten in de gemeenschappelijke tuin en kinderen rijden er rondjes op hun skelters. In maart 2018 worden de appartementen opgeleverd, daarna zal de tuin compleet worden beplant. Het is hoe dan ook een knus buurtje. Het verhaal van de gemeenschap die hier is ontstaan overtuigde de selectiecommissie: mensen wonen prettig en precies op de manier die zij willen. Inbo laat volgens de commissie zien dat alternatieve ontwikkelingsvormen de stedenbouw verrijken.

PROJECT
collectief particulier opdrachtgeverschap voor nieuwe woonbuurt

LOCATIE
Rijswijk

OPPERVLAKTE
1,5 ha

ONTWERP
2013 – 2017

REALISATIE
2016 – 2018

ONTWERPER
Inbo (Jeroen Simons, Arnold Homan, Mark Bollen, André Kanters) I.s.m. Beyond Now; CPO Geworteld Wonen; Borgdorff Makelaars; gemeente Rijswijk

DISCIPLINES ONTWERPTEAM
stedenbouw; architectuur; procesbegeleiding; grondexploitatie, kostendeskundigheid

OPDRACHTGEVER
CPO-vereniging Geworteld Wonen

ROL OPDRACHTGEVER
ontwikkelen concept; cocreatie eigen woning; tuinontwerp

PROGRAMMA
47 woningen/appartementen; gemeenschappelijke tuin en kas; gemeenschappelijke schuur; parkeerplaatsen

UITVOERING
Dura Vermeer (woningen); Van Wijnen Stolk (appartementengebouw)

FINANCIERING
Dura Vermeer (initiatieffase); CPO-vereniging en bewoners (voorbereidingskosten en bouwkosten). Elke bewoner heeft voor de grond koop- of erfpacht-overeenkomst met gemeente

STATUS
27 woningen zijn bewoond; deel van de buitenruimte is ingericht; appartementengebouw wordt voorjaar 2018 opgeleverd

BORGING RUIMTELIJKE KWALITEIT
CPO-vereniging beheert de collectieve buitenruimte en de schuur

ROL VAN ONDERZOEK
onderzoek naar landgoedgeschiedenis van de locatie en naar procesvormen van collectief particulier opdrachtgeverschap

/ Geworteld Wonen (‘rooted living’) is a small new neighbourhood in the gas-less urban extension RijswijkBuiten. Architects Inbo translated the ambitious concept for the neighbourhood – sustainability, social cohesion and cultural heritage – into a car-free, energy neutral ‘urban country estate’ with different types of homes, a communal vegetable garden and an orchard.

The chosen ownership form was ‘community self-build’. This gave the future residents the opportunity of working together and stamping their own identity on the neighbourhood early on in the project. Inbo wanted to investigate whether or not this was a good way of avoiding uniformity and were also curious ‘how people *really* want to live now’. To prevent this becoming an elitist project the architects came up with some basic affordable homes which the owners could extend later if they wanted to. The financial risk was limited because Inbo agreed with Rijswijk Municipal Council that the cost of the building land, a fixed price agreed in advance, would only have to be paid when construction began.

The neighbourhood contains 27 ‘ground-based’ homes (2/3-storey single family homes) laid out in three rows, two ‘farmhouse-style homes’ with enormous roofs and 20 apartments in a large ‘main

house’. In the centre of the site are a playground and a kitchen garden with a greenhouse. The decision to go for communal facilities included the provision of small private spaces behind the terraced housing, while the front gardens adjoin the communal central space. Car parking is provided under the apartment complex and along the eastern side of the site – with a low provision of 1.6 instead of the usual 2.3 cars per dwelling.

The municipality of Rijswijk is pleased with the new neighbourhood, even though nothing proceeded in the usual way. For example, cables and pipelines are normally laid under the public road, but this ends at the parking places. After much puzzling it was decided to lay them under the garden paths and make these paths property of the council. The owners of the terraced houses had the greatest choice. The basic home could be extended on all sides and all the interior layouts are different. The residents could also vary the location of the windows.

The Geworteld Wonen neighbourhood is now almost entirely occupied and by all accounts it is a homely neighbourhood. People live just how they want to. According to the selection committee Inbo has shown that urban planning and design can be enriched by alternative development processes.

LOCATION Rijswijk
DESIGNER Inbo with Beyond Now;
CPO Geworteld Wonen
COMMISSIONED BY CPO Geworteld Wonen



De voortuinen sluiten aan op de collectieve binnentuin.

/ The front gardens adjoin the communal central space.

De gevels zijn gemaakt van zwart gerecycled kunststof met een houtstructuur, als verwijzing naar de landbouwschuren in de omgeving. Bewoners bepaalden zelf de kleur en de positie van de ramen.

/ The walls of the houses are finished with black recycled plastic panels with a wood grain structure, a design that mirrors the farm sheds in the area. The residents decided on the colour and position of the windows themselves.

Foto's Frank Hanswijk