



# inbo

Geworteld Wonen  
Rijswijk

## Iedereen participeert

Geworteld Wonen is een gedeelde leefomgeving, waar iedereen participeert en zorgdraagt voor de gezamenlijke ruimten en het gedeelde landgoed van anderhalve hectare. De betrokkenheid die in deze collectieve woonbuurt heerst, is bijzonder. Er is echt sprake van een gemeenschap, waarbij iedereen toch zelfstandig woont.



# Samenvatting

## Waar?

Geworteld Wonen ligt in de gasloze uitbreidingswijk RijswijkBuiten. We vertaalden de ambities uit het masterplan – duurzaamheid, sociale cohesie en cultuurhistorie – naar een autovrij, energieneutraal ‘stadslandgoed’ met verschillende woningtypen, een gemeenschappelijke moestuin en een boomgaard.

## Waarom?

Stedenbouwkundig willen we omdenken laten zien: door de mens en niet de auto ruimtelijk centraal te zetten, is binnen een normale dichtheid van 33 woningen per ha. een groene en gezonde leefomgeving gerealiseerd. Met het project onderzochten we of ‘collectief particulier opdrachtgeverschap’ (CPO) een goede manier was om eenvormigheid uit de weg te gaan en waren we ook benieuwd naar ‘hoe mensen nu echt willen wonen’.

## Hoe?

Als architect zijn we initiatiefnemer en regisseur van Geworteld Wonen. We hebben geïnteresseerden de kans geboden om in een vroeg stadium samen op te trekken en om er echt hun eigen buurt van te maken. We bedachten betaalbare basiswoningen van waaruit de toekomstige bewoners hun wensen konden verwezenlijken onder onze begeleiding. Onderling kennismaken, meedenken over de invulling van de buurt, de plek van de parkeerruimte, meeschoffelen in de gezamenlijke moestuin, een gezamenlijke schuur voor het (tuin)gereedschap: het hoort uitdrukkelijk bij het gezamenlijke leefpatroon, dat is vormgegeven in een vereniging. Drijfveer is bezit én ruimte te delen. We noemen deze aanpak Social Impact Design.

## Wat?

Deze stedenbouwkundige opzet verwijst naar de Buitenplaats Sion, het productielandgoed dat hier in de achttiende eeuw lag. De 47 woningen en appartementen staan te midden van de collectieve buitenruimte met moestuin, kassen, siertuinen, boomgaard en speelplekken. Centraal op het perceel is het Hoofdhuis gelegen. De buurt heeft geen gasaansluiting. In de woningen zijn de individuele woonwensen van de kopers verwezenlijkt qua woninggrootte, layout en gevel/raamindeling. De eenduidige gevelbekleding bestaat uit verticale kunststof delen en verlenen de woningen een schuurachtige uitstraling. Deze geveldelen zijn vervaardigd uit gerecycled plastic: landbouwfolie en flessendoppen. Niet elke bewoner is even enthousiast over de kleur zwart die het gebruikte materiaal de huizen geeft, maar de duurzaamheid van het materiaal gaat bij iedereen toch voor.

Waar?

Waarom?

Hoe?

Wat?

# Welkom bij Geworteld Wonen

## Een moderne buitenplaats in de Randstad

In de Randstad wonen in een huis naar jouw wensen en met veel ruimte om te tuinieren. Het klinkt als een droom uit vervlogen tijden. Op de plek van de voormalige Buitenplaats Sion in RijswijkBuiten beheren bewoners van Geworteld Wonen gezamenlijk een modern landgoed van ruim anderhalve hectare. Het is er heerlijk wonen en iedere bewoner draagt zijn steentje bij.

Geworteld Wonen is in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld en geïnitieerd door architectenbureau [Inbo](#) en conceptontwikkelaar [Beyond Now](#).

De woonbuurt omvat 8 boerderijwoningen, 19 hofwoningen en het Hoofdhuis met 20 appartementen. De gemeenschappelijke schuur fungeert als klusruimte en berging. Het Hoofdhuis neemt een centrale positie op het bijna vierkante perceel in. Hieromheen zijn de boerderijwoningen, hofwoningen en groenruimte gegroepeerd.

## Samen wonen en tuinieren

De gezamenlijke buitenruimte is het kloppend hart van het landgoed, nu omgedoopt tot Warmoestuin. Uit de zelfaangelegde moestuinen oogsten de bewoners dagelijks hun groenten en kruiden. De boomgaard zorgt voor fruit. Er zijn fleurige bloemperken en royale grasvelden om 'aangenaam te verpozen'. Kinderen rijden rondjes op hun skelters en spelen rond de omgevallen boom.

Inspiratie voor het project was de typologie van de 'buitenplaats', waar otium en negotium - werk (tuinieren) en ontspanning (wonen) – altijd naast elkaar bestonden. In de hedendaagse vorm is dit vertaald naar 'genieten van produceren': wonen en tuinieren gaan hand in hand.

Geworteld Wonen is een project dat aantoont dat ruimtelijke kwaliteit, woningdichtheid en (sociale) duurzaamheid goed samengaan.



## Wonen & voedsel altijd al verbonden op deze plek

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.





**Met aardappelen uit eigen  
tuin wordt het eerste  
oogst/frietfeest gevierd**





# Waarom?

## Initiator en aanjager

De ontwikkeling van de gasloze, duurzame nieuwbouwwijk RijswijkBuiten lag in 2012 bijna stil als gevolg van de crisis. Als Rijswijkse Inbo-architect zag **Jeroen Simons** het kaalgeslagen kassengebied met lede ogen aan. Tegelijkertijd zag hij een kans om zelf een woningbouwproject te initiëren, zonder ontwikkelaar.

Met Inbo-adviseur **Alex Sievers**, die in 2013 zijn bedrijf Beyond Now startte, werden de kennisgebieden Architectuur en Urban Strategy verenigd. Dit initiatief verbond de locatie – een voormalige buitenplaats – met sociale duurzaamheid. En dat met een uitgesproken profiel: samen wonen en tuinieren.

De gemeente Rijswijk was in eerste instantie gereserveerd toen Inbo aanklopte met de vraag of we met ons initiatief in RijswijkBuiten konden 'landen'. De reactie van de gemeente was logisch, immers: als ontwikkelaars niets meer bouwen, waarom dan wel een architectenbureau? Inbo ging in gesprek en kreeg de tijd om de levensvatbaarheid van Geworteld Wonen aan te tonen. We moesten op zoek naar toekomstige bewoners die 'zelf aan het roer' wilden staan én een gezamenlijke droom deelden.



Ondertekening samenwerkingsovereenkomst, zomer 2013

**Alex Sievers**, BeyondNow

**Cees Rieke**, gemeente Rijswijk

**Jeroen Simons**, Inbo









## Toekomstige bewoners gezocht

In de zomer van 2012 lanceerde Inbo haar initiatief Geworteld Wonen tijdens de Dag van de Architectuur te midden van de in afbraak zijnde tuinderskassen op de locatie RijswijkBuiten.

Kort daarop startten we met de eerste (kern)groep van enthousiaste potentiële kopers vierwekelijkse bijeenkomsten. Samen met de geïnteresseerden van het eerste uur zochten we nog meer deelnemers door ons initiatief te presenteren op onder andere infomarkten en tuinierhappenings. We hebben veel tijd in het inventariseren van de woonwensen gestopt, want we waren benieuwd hoe de geïnteresseerden mensen nu écht willen wonen.

Toen we na een jaar bij de gemeente terugkwamen met een stevige groep geïnteresseerden die zich aan het project hadden verbonden, kregen we een perceel grond toegewezen en de kans om Geworteld Wonen te gaan 'zaaien'. Met de eerste geïnteresseerden ontwikkelden we de stedenbouwkundige hoofdopzet van het landgoed en maakten we het ontwerp van de basiswoningen. Dat aannemer Dura Vermeer zich committeerde om de eerste twee fasen uit te voeren, sterkte het vertrouwen en droeg substantieel bij aan de voortgang.

Inbo en de gemeente Rijswijk kwamen overeen dat de bouwgrond voor een vastgestelde prijs in delen - naar bouwfase - zou worden overgedragen.

**de kracht van  
het collectief**



### **Gemeenschappelijk en zelfstandig**

Als eigendomsvorm kozen we voor 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap' (CPO), omdat in deze opzet bewoners in een vroeg stadium samen optrekken en er echt hun eigen buurtje van kunnen maken. We wilden onderzoeken of deze ontwikkelvorm - waarin toekomstige bewoners meedelen in verantwoordelijkheden - een goede manier was om sneller tot een breed gedragen resultaat te komen. Tevens beoogden we te ontdekken of we met CPO de eenvormigheid in de woningbouw konden doorbreken.

Inbo vertaalde de ambities – duurzaamheid, sociale cohesie en cultuurhistorie – naar een autovrij, energie-neutraal 'stadslandgoed' met verschillende woningtypen, een gemeenschappelijke schuur, moestuinruimte en een boomgaard. De toekomstige bewoners namen in commissies verschillende taken ter hand, zoals de tuin, de keuze voor het gevelmateriaal en de publiciteit.

**samen leven op  
een landgoed in  
de randstad**







# Voor wie?

## Uitnodigend wonen

Of je nu starter bent, deel uitmaakt van een gezin of een fijne woning voor de oude dag zoekt; iedereen die zich herkent in Geworteld Wonen is welkom. Meer en meer Nederlanders hebben behoefte aan gebieden die groener zijn en waar ze zelf hun eigen voedsel kunnen verbouwen. Daarnaast is er een tendens van gemeenschapszin en community, maar zet de verdergaande individualisering ook voort. Geworteld Wonen verenigt deze twee maatschappelijke ontwikkelingen. De tuin, de boomgaard en de moestuin zijn het bindmiddel voor een nieuwe vorm van samenleven. Genieten van dit groen en een bijdrage leveren aan een duurzamere maatschappij gaan samen op.

## Levensgeluk

We initieerden Geworteld Wonen zonder ontwerp. Er was een ideaal, een strategie om het voormalig landgoed samen met de toekomstige bewoners te ontwerpen en te ontwikkelen. Daarbij is commitment essentieel: cocreatie vraagt betrokkenheid en verantwoordelijkheid. Vanaf het eerste moment heeft de deelnemersgroep inspraak om een veilige plek voor hun kinderen te ontwerpen, een knusse buurt waar sociale cohesie voor jong en oud vanzelfsprekend is. We ontwikkelden verschillende typen woningen voor een divers publiek: Hofwoningen (eengezinswoningen) en Boerderijwoningen (kwadrantwoningen) met eigen tuinruimte en appartementen in het Hoofdhuis.

Natuurlijk was men het binnen de deelnemersgroep niet altijd direct helemaal met elkaar eens. Dat hoeft ook niet. Maar door de opgebouwde kennis en het gemeenschappelijke belang werd er met wederzijds respect naar elkaars argumenten geluisterd en maakte de deelnemersgroep afgewogen, verstandige keuzes. Zo nodig door hierover te stemmen.

**Corinne:** "Geworteld Wonen is een uitnodiging om contact te maken".







### **Ferdy (boerderijwoning)**

“Ik heb altijd in de stad gewoond, maar dit is toch echt anders. En veel groen én een bijzonder huis. Bijzonder vind ik ook dat dat eigenlijk voor alle huizen geldt. Iedereen heeft een ruim uitzicht. Die wensen heeft de architect goed aangevoeld”.



**Yvonne (Hoofdhuis)**

“We zochten samen naar een levensloopbestendige plek om te wonen, waar iedereen elkaar kent en voorzieningen met elkaar deelt. Ik heb altijd graag getuinierd, maar nu ik wat ouder word, heb ik geen zin meer in een eigen tuin.”







**Mark en Cindy, met hun kinderen  
(hofwoning)**

“Kinderen die rond het huis van alles ontdekken en zich daarover kunnen verwonderen. Ze beseffen wat er groeit en bloeit. Buren kennen elkaar. En dat allemaal op 10 minuten fietsen van het centrum van Delft en Rijswijk. Daarom kiezen wij voor Geworteld Wonen.”

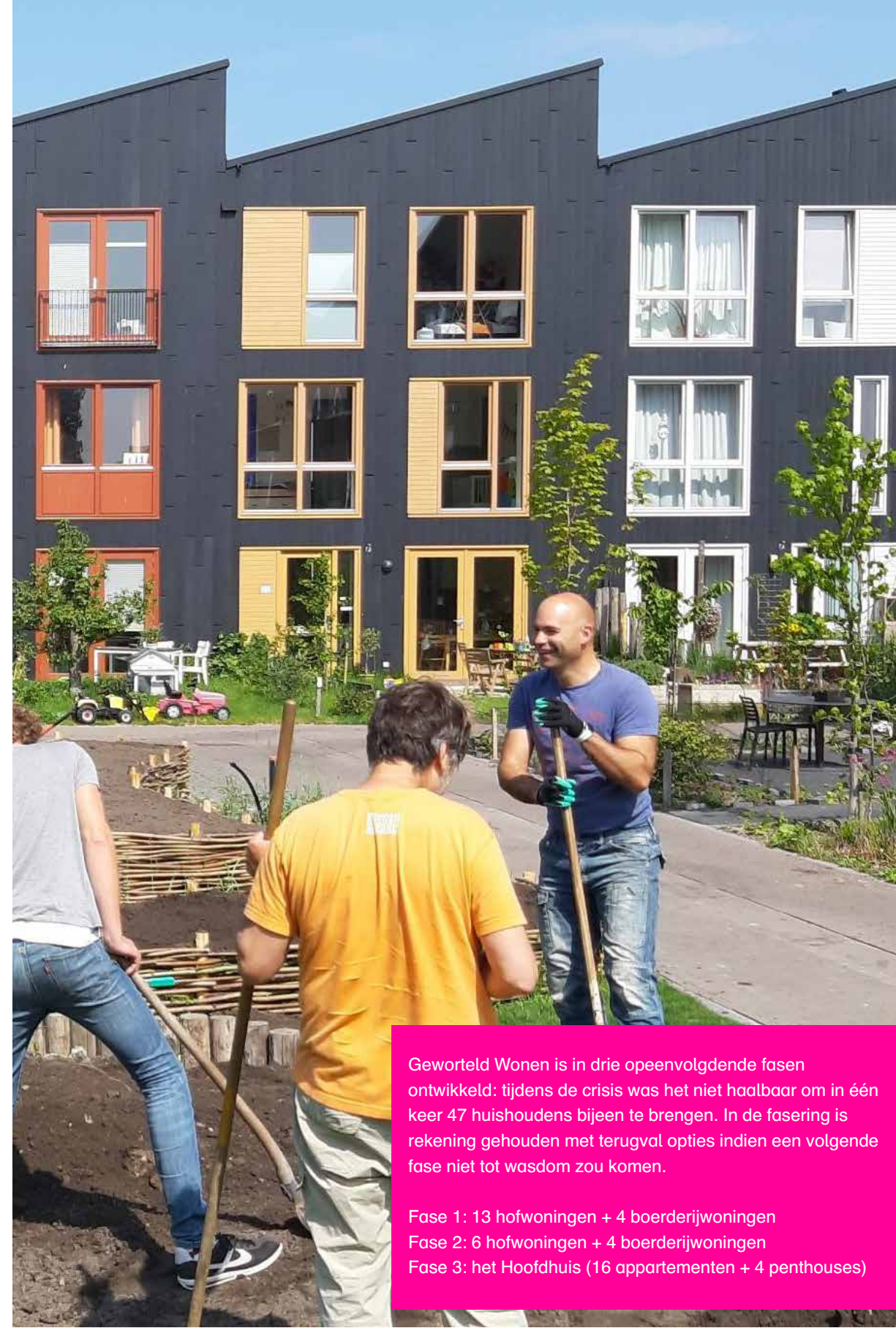


# Hoe?

## Woonwensen worden waar

Eén van de kernwaarden van Geworteld Wonen was het verwezenlijken van individuele woonwensen. Om dat mogelijk te maken hebben we zowel in de gezamenlijke bijeenkomsten als in individuele gesprekken met de eerste kopersgroep de basiswoningen ontwikkeld. Inbo-architect **Arnold Homan** begeleidde de bewoners hierin. Naast het ontwerp van een basiswoning legden we een lijst met mogelijke woonwensen en hun financiële consequenties aan. Zo transformeerden de basisontwerpen in 47 unieke ontwerpen. We ontwikkelden in samenspraak met de bewoners drie soorten woningen: eengezinswoningen in de vorm van hofwoningen en boerderijwoningen, alsmede appartementen in het Hoofdhuis.

**Renez en Natalie:** "Het samen leven met je burens en elkaar kunnen helpen is iets wat ons erg aanspreekt. We zijn met de groep nu al erg eensgezind, goed naar elkaar luisteren levert een goede samenwerking op."



Geworteld Wonen is in drie opeenvolgende fasen ontwikkeld: tijdens de crisis was het niet haalbaar om in één keer 47 huishoudens bijeen te brengen. In de fasering is rekening gehouden met terugval opties indien een volgende fase niet tot wasdom zou komen.

Fase 1: 13 hofwoningen + 4 boerderijwoningen

Fase 2: 6 hofwoningen + 4 boerderijwoningen

Fase 3: het Hoofdhuis (16 appartementen + 4 penthouses)







Inbo was weliswaar initiatiefnemer, maar met het ontstaan van de eerste kopersgroep nam deze geleidelijk het initiatief over en werd opdrachtgever: dat is ook logisch, in een CPO. Inbo en BeyondNow werden architect-stedenbouwkundige, procesbegeleider/adviseur.



## Organiseren is verenigen

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is meer dan als koper je eigen wensen en ideeën verwezenlijken met professionele begeleiding, of als opdrachtgever niet alles uit te hoeven zoeken. Omdat je je verenigt in een collectief kun je taken verdelen, met elkaar opties bespreken en verstandige besluiten nemen. En je bouwt samen aan iets, voorbij de eigen voordeur, voorbij het eigen perceeltje grond: je creëert je eigen buurt.

Een belangrijke factor in het welslagen van het proces was het samenbrengen van de kerngroep van enthousiaste, geïnteresseerde potentiële kopers. Zij draaiden mee in terugkerende worksops. Gedurende het proces toonden de geïnteresseerden een toenemend commitment, werden zij kopers en namen zij ook een deel op zich van de organisatie, zoals het bijhouden van de website, maar veel belangrijker nog het aan de man brengen van het project.

De bewoners hebben een CPO-vereniging met bestuur opgericht en diverse commissies om het dagelijks bestuur te organiseren, bewoners van de latere fasen te ondersteunen en ontwerp- en inrichtingsopgaven met elkaar af te stemmen. Het commitment was enorm en nog voor Geworteld Wonen gereed was, was er al een echte community. Dat noemen wij 'Social Impact Design' in de zuiverste vorm. We laten met dit project zien dat met een andere attitude stedenbouw, stad en voedselproductie met elkaar te verenigen zijn.

In een groep worden veel expertises verenigd: de voedingsbodem om taken zodanig te verdelen dat kennis en energie op de goede plek wordt ingezet om spelende facetten/deelopgaven aan te pakken.

**alleen ben je  
sneller; samen  
kom je verder**





## Bewoners over woonbuurt Warmoestuin

Een buurt zoals de onze komt niet vanzelf tot stand, daar is (en wordt) door veel mensen heel hard en lang op verschillende manieren aan gewerkt. Tot en met de naamgeving 'Warmoestuin' aan toe, die nu synoniem is voor onze groene woonomgeving.

Om de inrichting en het beheer van de Warmoestuin formeel goed te regelen is al in 2015 de "Vereniging Geworteld Wonen" opgericht. De statuten regelen het bestuur en de besluitvorming. In het huishoudelijk reglement staan afspraken die wij met elkaar hebben gemaakt over bijvoorbeeld het gebruik van parkeerplaatsen en de inrichting van ons gebied. Op basis van de jaarlijkse begroting wordt de onderhoudsbijdrage bepaald. Met de jaarrekening wordt verantwoording afgelegd over het bestede geld.

Uitgangspunt bij de inrichting is altijd dat we proberen om consensus te krijgen over de plannen, maar uiteindelijk wordt er gestemd over wel of niet doorvoeren. Zo voorkomen we dat onderdelen (te) lang stil liggen doordat we het onderling niet eens kunnen worden. We zijn tenslotte met 47 huishoudens, het is onmogelijk om die altijd op één lijn te krijgen. Er worden dan ook soms heftige discussies gevoerd. Belangrijkste is dat iedereen toch van de tuin kan genieten en op een prettige manier woont in ons mooie buurtje.

Voor de inrichting zijn er veel, al dan niet tijdelijke, commissies samengesteld, die het op zich hebben genomen om een bepaald gedeelte van de tuin te ontwerpen, in te richten en het beheer vorm te geven. Inmiddels is de inrichting zo goed als afgerond. De inrichting en het beheer gebeurt grotendeels op de tweewekelijkse 'tuinwerkdag', waarvoor iedere keer door onze 'tuincie' een lijst met klussen wordt verzameld. Meedoen aan tuinwerkdagen is niet verplicht, toch is bijna altijd genoeg man- en vrouwkracht om de klussen gedaan te krijgen. Het resultaat is inmiddels te bewonderen, de tuin is echt prachtig en er is voor ieder wat wils. U bent van harte welkom om ons project te komen bekijken of om onze website te bezoeken [www.warmoestuin.nl](http://www.warmoestuin.nl).

**Méér met minder. De bergingen zijn geclusterd tot een gemeenschappelijke schuur. Door deze slim in te delen bleef een gemeenschappelijke klusruimte over. Bijkomend effect: geen bergingen in de tuinen.**



# Het proces / praktijk

## Een dynamisch proces

Op de Dag van de Architectuur, 23 juni 2012, die in het teken stond van 'Architectuur en voedsel', lanceerden we onze ideeën op een door ons opgezette informatiemarkt. Nog voor de zomervakantie organiseerden we de opstartsessie op ons kantoor voor de eerste groep belangstellenden. Vanuit opvolgende bijeenkomsten maakten wij als architecten, stedenbouwkundigen en rekenaars de eerste verkenningen van de businesscase. We maakten de eerste schetsen die in de opvolgende sessies werden teruggekoppeld. Een jaar na de lancering werd de samenwerkingsovereenkomst getekend met de gemeente en werd ons een locatie toebedeeld in RijswijkBuiten. Nu konden we gericht plannen gaan maken, te beginnen met een faseerbare, stedenbouwkundige opzet.

Met de deelnemers werd naar ijkmomenten toegewerkt. De besluiten die daarbij vielen vroegen commitment vanuit de geïnteresseerden. Dit commitment werd gevonden in de vorm van een financiële bijdrage die recht gaf op deelname aan de bijeenkomsten en later in het proces de keuze van een bouwnummer en een woonwensengesprek met kostenraming. Dit proces resulteerde eind 2014 in het door de deelnemers van de eerste fase gedragen voorontwerp voor de ontwikkeling van Geworteld Wonen: de bewoners van de eerste 17 woningen tekenden de koopovereenkomst voor een basiswoning. Deelcommissies werden gevormd die zich ontfermden over de gemeenschappelijke schuur, de tuin, afvalinzameling, communicatie, etc. Iedereen pakte een rol vanuit zijn/haar expertise, interesse en betrokkenheid.

**Michelle en Tim:** "Onze boerderijwoning wordt een uniek huis, we kijken er erg naar uit om onze droom te verwezenlijken"







01	SCORE	01
20		
19		
18		
17		
16		
15		
BULL		

Whiteboard with text and diagrams:

CHANGING MATERIALS  
2018

Handwritten notes and diagrams on a whiteboard.

White door with a circular decorative element:

A white door with a circular decorative element featuring a grid or pattern.

asil



### Fase 1,2 en 3

Vanuit de basisontwerpen voor de woningen hebben we de kopers stapsgewijs begeleid in de ontwikkeling van hun individuele woningontwerp tot de bouwaanvraag. Hierbij vonden naast reeksen individuele afspraken ook zogenaamde bloksessies plaats om met de naaste burens de ontwikkeling van de individuele ontwerpen onderling af te stemmen. Uiteraard bleef de groep gezamenlijke keuzes maken ten aanzien van bijvoorbeeld de gemeenschappelijke schuur waarin zich de buitenbergingen bevinden.

In de eerste fase hebben de toekomstige bewoners de uitgangspunten van Geworteld Wonen gedefinieerd en zijn de hoofdkeuzes gemaakt. Hiermee lagen voor de vervolgfases een aantal zaken vast, zoals onder andere de stedenbouwkundig hoofdopzet, de opzet van de basiswoningen, gevelmateriaal en het kleurenpalet van de kozijnen. De deelnemers van fase twee hadden dus minder invloed op het geheel, maar daar stond tegenover dat er al veel was uitgezocht, het traject minder tijdsintensief was én men inspiratie kon opdoen uit de woningontwerpen van de eerste fase. Tijdens de derde fase werd het Hoofdhuis met 16 appartementen en 4 penthouses ontwikkeld. Waar Dura Vermeer de eerste twee fases heeft uitgevoerd, hebben we nu Van Wijnen gevraagd als aannemer van het Hoofdhuis.

Omdat gestapelde bouw, appartementen, veel meer vraagt qua onderlinge afstemming van techniek en gevelindeling vervaardigde Inbo het basissontwerp voor het Hoofdhuis; individuele wensen lagen in deze fase met name in de plattegrond indeling.

De bewoners van de eerste twee fasen waren betrokken bij het verkoopgereed maken van het Hoofdhuis. Zij ontvingen geïnteresseerden tijdens huiskamersessies om hen te vertellen over de achtergronden van Geworteld Wonen en het gemeenschappelijke karakter daarvan. In een begeleidingstraject ontwikkelden ook deze kopers samen met ons hun woonwensen tot unieke appartementen.

**Bart en Rita:** "We hebben een tuin en een balkon, dus de keus uit schaduw en zon. Heerlijk!"











## Wat?

### Een landgoed zonder edellieden

Zoals het een goede buitenplaats betaamt, bestaat Geworteld Wonen uit een Hoofdhuis en omliggende gebouwen. Het Hoofdhuis is het domein van 20 huishoudens die elk hun eigen appartement of penthouse bewonen. Rondom het Hoofdhuis liggen - te midden van het groen - 19 hofwoningen en 8 boerderijwoningen in 7 clusters verspreid. De gezamenlijke groenruimte is thematisch ingericht met onder andere moestuinen, een speelveld, een boomgaard en vele andere ontmoetingsruimten zoals een amfitheater, een kruidenspiraal en een steiger aan de aangrenzende vijver.

Geworteld Wonen is letterlijk een groene oase: een saamhorige en autovrije buurt waar in het groen gewoond wordt. Elders in RijswijkBuiten is groen minder dominant aanwezig: woonbebouwing, tuinschuttingen en parkeren bij de voordeur vormen de ruimte. Bij Geworteld Wonen realiseerden we dezelfde bebouwingsnorm, zo'n 33 woningen per hectare. Parkeren kan aan de rand van de woonbuurt op eigen terrein. Inbo overtuigde de gemeente voor minder parkeerplaatsen. De woningen zijn wel bereikbaar met auto's, maar deze mogen niet voor de deur blijven staan. Op dit moment zijn er ook huishoudens die een auto delen.

De eigen tuinen zijn nog steeds behoorlijk groot, de rest van het groen is collectief. En natuurlijk werd door de bouw van het Hoofdhuis – met parkeerkelder – ruimte bespaard.

**Corinne:** "Wij behoren tot de ouderen in de buurt, maar grappig is dat ik bijvoorbeeld alle kinderen ken. En zij kennen mij. Laatst nog heb ik samen met Loes en Michel voor alle kinderen - en dat zijn er heel wat - een kleine-diertjes-dag georganiseerd. Zelf dook ik met een vergrootglas de composthoop in om te zien wat daar zoal leeft. Ik had in mijn vorige huis niet kunnen bedenken dat ik zoiets zou doen. Ik vind het echt bijzonder dat een buurtje je daartoe kan stimuleren. Echt uitnodigend wonen."





**Het voelt heel rijk hier,  
veel ruimte en groen en  
goed contact met de buren**









## Wonen naar wens

Met een cascobreedte van 6,6 meter zijn de hofwoningen breder dan de standaard woningmaat van ontwikkelaars. Net als het Hoofdhuis en de boerderijwoningen zijn de gevels bekleed met zwarte, gerecyclede kunststof. Dit zorgt voor eenheid van de hof- en boerderijwoningen en het Hoofdhuis. Persoonlijke woonwensen leidden tot onderling variërende woonplattegronden, navenante raamgrootten en -indelingen. Bij de hofwoningen was de meeste variatie mogelijk. De bewoners konden de kleur van hun kozijnen kiezen binnen een door henzelf gekozen kleurenpalet, zodat de eenheid niet verloren zou gaan.

Vanwege de keuze voor gezamenlijkheid zijn de achtertuinen van de hofwoningen relatief ondiep, terwijl de tuinen aan de voorkant aansluiten op de collectieve buitenruimte. Alle bergingen zijn bijeengebracht in een grote schuur met klusruimte.

**Mark:** "We vonden 200 jaar oude kloosterstenen in de bodem. Die zijn tijdens het archeologisch onderzoek in 2015 naar boven gehaald en nu maken wij er ons amfitheater mee. Omdat niemand kon metselen en kloosterstenen een specifieke vaardigheid vragen hebben we op YouTube een cursus gevolgd, een zelfstudie naar het metselen gedaan en een clinic georganiseerd. En nu metselen we met elkaar, jong en oud, hier op het binnenterrein een echt theater!"









## Sociaal duurzaam

### **Bouwen aan sociale cohesie**

Inbo initieerden Geworteld Wonen zónder ontwerp. Er was een idee, een strategie en een proces om met belanghebbenden te komen tot een haalbaar en realiseerbaar plan. Dit proces, om samen met de opdrachtgever-gebruikers het ontwerp te ontwikkelen, noemen we 'Social Impact Design'. Als architect vormen we hierin de verbinder, de adviseur, de verbeelders, het klankbord en, als het moet, bewaker om tot een geliefd, gedragen, realiseerbaar en duurzaam resultaat te komen. Om daarin met een opdrachtgever tot een ontwerp te komen vergt inlevingsvermogen, lenigheid en creativiteit van ons als architecten. Niet elke opdrachtgever kan immers een bouwkundige tekening lezen, de consequenties van een keuze overzien en de relatie met het grotere geheel inschatten.

Gedurende het proces groeide het ontwerp van Geworteld Wonen organisch. Van stedenbouwkundige lay-out tot en met materiaal- en kleurkeuze: samen met de toekomstige bewoners werden keuzes gemaakt en stappen gezet. Men toonde toenemend commitment: de kans van Geworteld Wonen – toch niet echt regulier midden in de crisis – groeide. Geïnteresseerden werden kopers die hun eigen project gingen promoten. Gezamenlijk richtten zij een vereniging op met bestuur en diverse commissies. Als ontwerp/ontwikkelteam hebben we samen met Beyond Now en met medewerking van de Gemeente Rijswijk wel voortdurend de grote lijnen uitgezet en bewaakt en professioneel begeleid.

**je creëert je  
eigen buurt**





## Architectuur als middel

Het is relativerend te constateren dat in Geworteld Wonen 'Architectuur' een middel is geworden; het doel ligt veel hoger: dat is samen wonen en leven. Wij hebben van meet af aan gebouwd aan de 'community'. Bij Geworteld Wonen begonnen we zelfs zónder locatie.

In bijeenkomsten waarin de groep zich vormde – met nieuw geïnteresseerden maar ook deelnemers die uiteindelijk afhaakten – bouwden wij het project op. Gezamenlijk ontwikkelden we basisplattegronden en maakten we keuzes ten aanzien van bijvoorbeeld materiaalgebruik in de gevels. Maar ook onderwerpen als het tuingebruik, parkeren en de gemeenschappelijke schuur (bedacht ter voorkoming van losse bergingen bij de woningen) kregen in dit proces hun beslag.

In de gemeenschappelijke schuur kunnen niet alleen de fietsen gestald worden, maar wordt ook het gezamenlijke gereedschap bewaard en er kan geklust worden. Het bevordert allemaal het burenccontact – de sociale cohesie, zoals dat heet.

Workshops, maquettes, presentaties en excursies hielpen keuzes te maken en stappen te zetten. Natuurlijk was men het binnen de deelnemersgroep nooit onderling direct helemaal met elkaar eens. Maar door de opgebouwde kennis en het gemeenschappelijke belang werd er met wederzijds respect naar elkaars argumenten geluisterd en maakte de deelnemersgroep afgewogen, verstandige keuzes. Zo nodig door hierover te stemmen. Hierbij gold - en zo is dit nu ook in de praktijk van het wonen bij Geworteld Wonen geregeld - dat elk huishouden één stem heeft.

Iedereen draagt bij aan het onderhoud van de tuin. Er is 2x per maand een gezamenlijke tuinwerkdag, waar ook de grote klussen worden aangepakt.







# Materiaal

## Duurzaam materiaal

RijswijkBuiten is klaar voor de toekomst. Alle woningen in de wijk, en zo ook Geworteld Wonen, zijn gasloos. In ons project verwarmen en koelen we de woningen door gebruik te maken van bodem warmtepompen (warmte/koude opslag). Door plaatsing van zonnepanelen wordt energie opgewekt voor de warmtepomp als mede het huishoudelijk gebruik. De huizen worden zo op een duurzame en energiezuinige manier verwarmd en gekoeld. Daarmee voldoen ze al ruim aan de geldende energieprestatie (EPC). De luchtkwaliteit wordt constant gemeten via een CO2-ventilatiesysteem en garandeert zo een gezond binnenklimaat. Geworteld Wonen past perfect in de wijk RijswijkBuiten, dat bekend staat als één van de meest duurzame wijken van Nederland.

## Eenheid in verscheidenheid

De gevels tonen een verscheidenheid aan woningtypen, uit- en opbouwopties, raamindelingen en kleurvoorkeuren. Om in al die verscheidenheid de samenhang te behouden, is in overleg met de bewoners gekozen voor één gevelmateriaal. In eerste instantie was de gedachte dat wonen en tuinieren zich in de architectuur het beste lieten vertalen in een 'houten' afwerking van de woningen. Op de lange termijn zou hout echter te veel onderhoud vergen.

Uiteindelijk werd er - na grondig onderzoek, een excursie en een fabrieksbezoek - via stemming gekozen voor verticale delen vervaardigd uit gerecycled kunststof geveldelen. Een enkele bewoner was minder enthousiast over de keuze: "Het zou niet mijn persoonlijke keuze zijn, maar ik kan me erin vinden als de meerderheid hiervoor kiest. Voor mij staat het groepsproces boven mijn individuele voorkeur in dezen."

**Ferdy:** "Onze kinderen leren hier dat groente in de grond groeit, niet in de supermarkt. Lekker en gezond eten haal je gewoon uit de gemeenschappelijke tuin."





## Upcyclen van materialen

We onderzochten alternatieve materialen en vergeleken die op het gebied van aanschaf, onderhoud, vervanging en uitstraling. Massieve geveldelen van gerecycled plastic scoorden heel hoog. De gevelplanken zijn van gerecyclede flessendoppen en landbouwplastic gemaakt. Dit materiaal wordt veel in de weg- en waterbouw toegepast en er is ook al ervaring mee opgedaan in gevels. Omdat het materiaal veel vragen oproep bij de deelnemers, en ze in basis alleen in antraciet verkrijgbaar is, gingen we met de Bouwcommissie de (on) mogelijkheden verder onderzoeken. De uitkomsten van dit onderzoek werden in de volgende groepsbijeenkomst teruggekoppeld. Uiteindelijk werd er via stemming gekozen voor het gerecyclede kunststof.

## Kleuren kiezen

Binnen de spelregels van het gevelraaster zijn individuele keuzes van kleur en indeling gemaakt. Met de bewoners wordt een kleurengamma voor de kozijnen vastgesteld. De vier huishoudens van de boerderij- en hofwoningen, kiezen voor één kleur, olijfgroen. Als echter blijkt dat de kozijnkleur ook aan de binnenzijde zichtbaar is, kiezen drie van de vier huishoudens voor een neutralere grijze kleur. Omdat we gezamenlijk vinden dat dit in de massaopbouw van het blokje toch een enigszins vreemd beeld oplevert – de individuele woning is wat meer ondergeschikt in dit spitse volume – wordt door de deelnemersgroep aan ons gevraagd hoe dit op te lossen. Maar nog voor we hier een antwoord op hebben, komen de huishoudens al met een voorstel: twee huishoudens schikken in door één kopgevel in olijfgroen uit te voeren en de andere gevels in grijs. Deze oplossing is een mooie illustratie van 'Social Impact Design', deze optie was vast minder snel aangenomen als wij dit als architect hadden voorgesteld.









# De Tuin

## Tuin als bindmiddel

Alle in totaal 47 woningen profiteren van het aanwezige groen en de open setting: wonen en tuinieren vloeien samen. De groenpercelen – totaal één hectare – bevatten onder andere moestuinen, een bloementuin, een boomgaard, twee kassen, speelveld en ontmoetingsruimten. Ze dragen bij aan een duurzame leefomgeving, zowel in sociaal opzicht als op het gebied van gezond voedsel. De tuin met al zijn variatie is een prachtig voorbeeld van waar we met elkaar naar zoeken: samenwerking tussen burgers en professionals in bouwen en wonen.

Na elke opgeleverde fase kwam een stuk van de gemeenschappelijke tuinruimte beschikbaar om te worden ingericht. Vanuit de uit bewoners samengestelde tuincommissie ontwierp een basisplan dat met ondersteuning van groenadviseurs werd uitgewerkt. De aanleg verzorgde men grotendeels zelf.

Het was de wens vanuit de tuinontwerpgroep om een aantal bomen te planten op het centrale middenterrein, een grasveld met amfitheater. Een aantal bewoners was hier minder enthousiast over, zij vreesden dat hun uitzicht en zonlicht verloren zou gaan. Ons werd gevraagd bezonningssimulaties te maken en het effect van de boomgroei mee te nemen. De vereniging hecht er grote waarde aan om te proberen levende bezwaren weg te nemen door met elkaar in gesprek te blijven en mogelijkheden te onderzoeken. Ook als een meerderheid van stemmen al de doorslag heeft gegeven.

De zorg voor de tuin wordt gedeeld. Iedere veertien dagen is er een 'tuindag'. Alle huishoudens hebben bij aankoop van hun woning een substantieel bedrag ingelegd voor de inrichting van de gemeenschappelijke buitenruimte. Vanzelfsprekend wordt er eigen compost gemaakt. Letterlijk alles wordt gerecycled.







## **Crowdfunding**

De crowdfundingactie voor de aanleg van de boomgaard was een groot succes. Het streefbedrag van €10.000 werd snel gehaald. Na de aanleg, groei en bloei van de boomgaard was het tijd om te oogsten. Dat deden de bewoners natuurlijk met de hele woonbuurt én met alle crowdfunders tijdens het oogstfeest van appels, peren en pruimen.

De Vereniging Warmoestuin heeft een waterspeelplaats aangelegd met als belangrijkste onderdeel een waterpomp. Via een crowdfundingactie is het beoogde budget om de waterspeelplek met rotsen, waterbanen, struiken en bankjes te kunnen realiseren, al binnen.

De huishoudens zijn elk voor 1/47 deel eigenaar van de gemeenschappelijke tuin, welke in erfpacht is uitgegeven door de gemeente Rijswijk. Dat deel is echter niet aanwijsbaar. Bij verkoop in de toekomst wordt in het overdrachtsdocumenten het aandeel in de gemeenschappelijke tuin geregeld en wordt de koper automatisch lid van de Vereniging Geworteld Wonen.





# Team

**Projectnaam:** Geworteld Wonen

**Adres:** Warmoestuin, Rijswijk

**Opdrachtgever:** Vereniging Warmoestuin

**Start ontwerp:** juni 2012

**Voorlopig ontwerp:** december 2014

**Definitief:** april 2015

**Oplevering:** 1e & 2e fase voorjaar 2017,  
3e fase maart 2018

## Team

**Inbo:** Jeroen Simons, Arnold Homan, Mark Bollen,  
Erik Berg, Esther Ebbe, Max Leemans, André Kanters

**Beyond Now:** Alex Sievers

**Proces4property:** Wilko Witsok

Gemeente Rijswijk, **Programmabureau RijswijkBuiten**

**Aannemers:** 1e + 2e fase **Dura Vermeer**, Rotterdam,  
3e fase **Van Wijnen**, Stolwijk

## Samenwerkende partijen

**Adviseur constructie:** **S3 Zoetermeer**

**Adviseur installaties:** **Klimaatgarant Solar B.V.**, Schiedam

**Akoestiek:** Inbo BV

**Bouwfysica:** Inbo BV

**Brandveiligheid:** Inbo BV

**Interieurarchitect:** Inbo BV met Vereniging Geworteld Wonen

**Beeldend kunstenaar:** **Michiel Kluiters**

**Stedenbouw:** Inbo BV

**Bouwmanagement:** Inbo BV

groente vers  
van het land



# Proces / tijdspad

2011	Eerste gedachtenvorming over woon- en tuinierproject in RijswijkBuiten
Voorjaar 2012	Verkenning met gemeente
12 april 2012	Stakeholdersbijeenkomst: eerste kennisuitwisselingsbijeenkomst ambassadeurs
23 juni 2012	Lancering 'Geworteld Wonen' op locatie, tijdens de Dag van de Architectuur
19 juli 2012	Eerste bijeenkomst belangstellenden, follow up drie/vierwkelijks
Zomer 2012	Vierwkelijks groepsbijeenkomsten met zich ontwikkelende groep deelnemers bij Inbo
Najaar 2012	Intentieovereenkomst met gemeente Rijswijk - reservering 'eiland 2'
Najaar 2012 / voorjaar 2016	Stands op diverse foodmarkets, open dagen RijswijkBuiten, woonfestivals, Kom in de kas, Strandwalfestival, etc. Publiciteit in regionale kranten. Flyeren bij activiteiten in de regio en via toekomstige bewoners
Zomer 2013	Samenwerkingsovereenkomst met gemeente Rijswijk
2014	Oprichting bestuur GW, PR-, bouw-, tuin- en schuurcommissie
April-juni 2014	Studenten Wageningen University & Research maken inrichtingsvoorstellen gemeenschappelijke tuin
Zomer 2014	Overeenkomst Inbo - aannemer Dura Vermeer over aannemingsprijs basiswoning, afprijzen opties op hoofdlijnen
December 2014	Deelnemers fase 1, tekenen van koopovereenkomst
Voorjaar 2015	Uitwerken woonwensen fase 1, indiening bouwaanvraag fase 1
20 maart 2015	Oprichting CPO-vereniging Geworteld Wonen door bewoners fase 1
2 november 2015	Officiële start bouw
Februari 2016	Start verkoop fase 3, Het Hoofdhuis
22 april 2016	Hoogste punt fase 1, alle woningen fase 2 verkocht
11 september 2016	Opleveringsfeest fase 1, start bouw fase 2
November 2016	Start rondleidingen, lezingen en presentaties voor opdrachtgevers, studenten en overheden met medewerking van bewoners Geworteld Wonen
Voorjaar 2017	Oplevering fase 2
Februari 2016	Start verkoop van het Hoofdhuis
Zomer 2016	Herontwerp penthouse laag Hoofdhuis
November 2016	Alle appartementen verkocht
Oktober 2017	Eerste oogstfeest
Maart 2018	Oplevering fase 3 het Hoofdhuis
Zomer 2018	Afronding projectwerkzaamheden Inbo
Voorjaar 2019	Laatste fase aanleg gemeenschappelijke tuin

- > Geworteld Wonen is in 2018 genomineerd in de categorie 'Woongebouw van het Jaar 2018' van de Architectenweb Awards
- > Geworteld Wonen is in 2017, als één van 17 spraakmakende projecten, prominent opgenomen in het Jaarboek 'Landschapsarchitectuur en Stedenbouw' van de Blauwe Kamer





# Inbo

## Wij zijn Inbo

Als architect, stedenbouwer, planoloog, engineer en interieurarchitect werken wij aan de opgaven van morgen. Wij combineren persoonlijke passie met professionele expertise. Onze keuzes bepalen hoe gezond gebouwen zijn, hoe ze de tand des tijds doorstaan, hoe flexibel ze naar de toekomst toe zijn. Maar vooral bepalen ze de kwaliteit van leven voor haar gebruikers. Wij maken gebouwen die niet alleen ruimte innemen, maar vooral ook ruimte geven. Aan de mens en aan de stad.

Wij werken aan de circulaire stad, aan energieneutrale wijken en gezonde gebouwen. Wij pakken maatschappelijke ontwikkelingen op en ondersteunen initiatieven uit de samenleving. Dit doen wij in een open gesprek en met hands-on aanpak.

De betrokkenheid van gebruikers in het planontwikkelingsproces maken gebouw en omgeving dierbaarder en daarmee toekomstbestendiger. We noemen deze aanpak Social Impact Design. Geworteld Wonen is op alle fronten toonbeeld van deze aanpak: een woon- en tuinieromgeving midden in de Randstad, ontstaan samen mét, voor en door de bewonersgroep die wij vanuit ons initiatief samen met **BeyondNow** begeleiden in het verwezenlijken van hun woonwensen.

**Tonnie:** "Wat mij aanspreekt is dat je hier écht samenwoont, met een leuke mix van jong en oud. Natuurlijk heb je je eigen huis, maar we doen hier veel dingen samen. Heb je iets nodig? Dan zet je dat in de groepsapp. Heb je een goed idee? Dan deel je dat met elkaar en wordt er actie ondernomen."



# Beyond Now

Beyond Now is een fris bedrijf met meer dan vijftientig jaar ervaring in (concept)ontwikkeling en visiestudies in de woningmarkt. In onze projecten zijn gezondheid, gastvrijheid, klimaatvriendelijkheid en betekenis veel voorkomende thema's. Daarbij werken we vrijwel altijd klantgericht en in cocreatie. De ontwikkelaars van Beyond Now zijn woonwensenexperts. Voortdurend leggen we de woonwensen en latente behoeften van bewoners bloot om de vertaalslag te maken naar verleidelijke woonconcepten en aantrekkelijke woonomgevingen.

Geworteld Wonen is een mooi voorbeeld van de manier hoe wij maatwerk leveren in woonontwikkelingen. Als conceptontwikkelaar en procesmanager lag onze rol onder meer in het opstellen van een verleidende en realistische visie en in het vinden en binden van de bewoners op basis van die visie. Mooi in dit proces was de vanzelfsprekende samenwerking met de architecten en adviseurs van **Inbo**, de gemeente Rijswijk én de toekomstige bewoners. Juist door intensief samen op te trekken hebben we heel veel woonwensen kunnen realiseren. Het is dan ook prachtig om te zien dat we een buurt hebben weten te maken waarin mensen elkaar echt kennen en allemaal op een eigen manier bijdragen aan leefkwaliteit en woongeluk.

**Job en Anna:** "Ik hou niet van hoge schuttingen en burens die je niet kent of spreekt. Ik verwacht niet dat we de deur bij elkaar plat zullen lopen, maar wel dat we regelmatig een biertje met onze burens kunnen drinken. Ook zouden we het leuk vinden om met onze burens na te denken over hoe je slimmer en duurzamer kan wonen door bijvoorbeeld gereedschap te delen."







### WARMROESTUIN

De Warmroestuin is een gemeenschappelijke tuin voor de bewoners van de Wijk aan de Rijksweg. De tuin is ontworpen door de architecten van de Wijk aan de Rijksweg en is een belangrijk onderdeel van de woonomgeving. De tuin is bedoeld voor de recreatie van de bewoners en voor de verhoging van de biodiversiteit. De tuin is een voorbeeld van een duurzame woonomgeving.



- 1. Warmroestuin
- 2. Wijk aan de Rijksweg
- 3. Wijk aan de Rijksweg
- 4. Wijk aan de Rijksweg
- 5. Wijk aan de Rijksweg
- 6. Wijk aan de Rijksweg
- 7. Wijk aan de Rijksweg
- 8. Wijk aan de Rijksweg
- 9. Wijk aan de Rijksweg
- 10. Wijk aan de Rijksweg

### Beschikbare foto's (Afbeld)



**Privéterrein**  
De afbeelding op deze kaart is een illustratie en kan afwijken van de werkelijkheid. Het is niet toegestaan deze afbeelding te kopiëren of te verspreiden.





# Merksnaam

## Geworteld Wonen

Met Geworteld Wonen brengt Inbo toekomstige bewoners bij elkaar om hun gedroomde woonplek te realiseren. 'Geworteld' staat op verbondenheid, met thuisvoelen, op een plek dat wortelen wordt dieper als je sámen je leef/woonomgeving kunt vormgeven. Het doel is om woonomgevingen te creëren waar levensgeluk voorop staat, zodat bewoners zich verbonden voelen met elkaar en met de plek en daar 'wortelen'. Elk initiatief, elke locatie, heeft als basis een verbindend thema zoals '--tuinieren', 'watersport' of 'zorg voor elkaar'.

Op basis van individuele en gemeenschappelijke woonwensen, soms zelfs nog zonder locatie, initieert Inbo een interactief ontwerpproces. Het resultaat is een buurt met gepersonifieerde woning/appartement ontwerpen, gedeelde gebouwde voorzieningen (zoals een hobbyschuur of fietsenstalling/parkeergarage) en gemeenschappelijke buitenruimten (zoals een moestuin, boomgaard, een amfitheater of aanlegsteiger).

Toekomstige bewoners en architecten bouwen met Geworteld Wonen samen hun toekomstbestendige buurten. Met alle aandacht en keuze voor duurzame materialen en energiegebruik.

**Joppe:** "We hebben een fijne buurt met heel veel buitenruimte. Je ziet dat de paden vooral gebruikt worden door kinderfietsen en bolderkarren. Het gezamenlijk domein en privé domein lopen in elkaar over."







# Het wonen van morgen

## Toekomst van het wonen

De opgaven waar wij voor staan worden sterk gekleurd door de actualiteit. Jongeren hebben moeite een betaalbare woning in de stad te vinden. Ouderen moeten in toenemende mate zelfredzaam zijn en blijven. Meer en meer zijn we op zoek naar inspirerende ruimte om naast digitale contacten andere mensen te ontmoeten, kennis te delen en samen te ondernemen.

## Geworteld Wonen inspireert

Wij vinden het een compliment als een bewoonster van Geworteld Wonen nu naar ons toekomt en zegt dat al haar verwachtingen zijn overtroffen. Dat het gerealiseerde woonbuurtje zoveel meer is dan ze had durven hopen. En de verwachtingen waren niet laag. De kern die we daarmee raken is levensgeluk. Dat is iets wat je niet kan ontwerpen, maar waar we wel een steentje aan bij kunnen dragen.

Geworteld Wonen 'draait' al even. In maart 2018 werden de laatste appartementen opgeleverd. In het voorjaar van 2019 is de laatste fase van de tuin ter hand genomen. Vele commissies en subcommissies dragen het project. Op dit moment zijn er ook huishoudens die een auto delen. Geworteld Wonen is nú echt in beweging gekomen, gaat letterlijk en figuurlijk groeien, tot wasdom komen. Als betrokken initiatiefnemer blijven wij nauw verbonden met het project en haar bewoners. En zijn we voor elkaar ambassadeurs om te vertellen over het project om anderen te inspireren dit voorbeeld te volgen.

## Vergelijkbare 'Social Impact Design' Inbo-projecten

- > [Space-S, Eindhoven](#)
- > [Knarrenhof, Zwolle](#)
- > [ParkEntree, Schiedam](#)

**Mark:** "Mooi aan ons huis vind ik het vrije uitzicht over de tuinen en geniet ook erg van de zonsondergang voor onze neus. De architect heeft deze wensen goed aangevoeld."





**Space-S Eindhoven**

**Knarrenhof Zwolle**



**ParkEntree Schiedam**





**Urban Strategy**  
**Architectuur**  
**Engineering**  
**Interieur**

**Inbo**

Jeroen Simons

Arnold Homan

Mark Bollen

**Kon. Wilhelminaplein 29**

**Postbus 967**

**1000 AZ Amsterdam**

**T 020 421 24 22**

**info@inbo.com**

**Amsterdam**

**Eindhoven**

**Heerenveen**

**Rotterdam**

**Shanghai**

**Woudenberg**

**Beyond Now**

Alex Sievers

Annelies van der Nagel

**Vormgeving**

Susan Brouwers

Inbo Communicatie

**Tekst**

Maya Schepers

Arnold Homan, Inbo

**Fotografie**

Rufus de Vries, Annelies van der Nagel,

Inbo, Maarten Duijvestein, Alex Sievers

**inbo.com**

**beyondnow.nl**

**warmoestuin.nl**