

Rozendaal in Leusden: zelfbeheer bewoners onlosmakelijk onderdeel van de wijk

Janssen, C.

Publication date

2020

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Janssen, C. (null). (2020). Rozendaal in Leusden: zelfbeheer bewoners onlosmakelijk onderdeel van de wijk., Gebiedsontwikkeling.nu. <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/rozendaal-leusden-zelfbeheer-bewoners-onlosmakelijk-onderdeel-van-de-wijk/>

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable). Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights. We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Rozendaal in Leusden: zelfbeheer bewoners onlosmakelijk onderdeel van de wijk



[Céline Janssen](#)

28 augustus 2020

7 minuten

Casus In de GO Zomertour vertellen experts en liefhebbers over hun favoriete gebiedsontwikkeling. In het tiende en laatste deel bezoekt Céline Janssen de wijk Rozendaal. Deze wijk in Leusden was 50 jaar geleden een vooruitstrevende wijk waar zelfbeheer van bewoners een onlosmakelijk onderdeel van was. En wat blijkt? Het werkt nog steeds. “Als dit zo’n succes is, waarom is dit concept niet op veel meer plekken in Nederland gerealiseerd?”

Van fascinerend mooi via faliekant mislukt tot wanstaltig lelijk en eindeloos inspirerend: in de GO Zomertour vertellen experts en liefhebbers over hun favoriete gebiedsontwikkeling. Wie de zomervakantie in eigen land viert, kan zo een dag eropuit en de wonderen met eigen ogen aanschouwen.

Tussen de eikenbomen loopt een vrouw in haar badjas en op slippers, waarschijnlijk op weg naar huis. Het is een stille woensdagmorgen. Hoewel de zomer nog niet ten einde is, is het druilerig buiten. Zo te zien heeft de vrouw zojuist een duik genomen in het gemeenschappelijke zwembad

van de wijk, dat verborgen ligt tussen de groene perkjes en de cirkelvormige rijtjeshuizen in structuralistische bouwstijl.

In de suburbane wijk Rozendaal in Leusden is de sfeer veilig, rustig en ontspannen als een vakantiepark. De dampen boven het verwarmde zwembad en de groene omgeving roepen associaties op van een wellness resort. De wijk is het resultaat van een conceptueel nieuwbouwproject uit de jaren 70, ontwikkeld door Eurowoningen N.V. onder leiding van Jan Poot (in 2018 overleden) en ontworpen door architect Henk Klunder en stedenbouwkundige David Zuiderhoek (in 1993 overleden).

De 476 woningen in de wijk kenmerken zich door een ruime woningplattegrond en het vele licht dat binnenvalt. Het waren de eerste 'drive-in' woningen waar de voortuin naadloos overloopt in een garage en waar de woonkamer zich op de eerste verdieping bevindt. De zogenoemde '[Eurowoningen](#)' zijn aan elkaar geschakeld en gerangschikt in halvemanen, waardoor de achterzijden extra ruim zijn en de balkons veel privacy hebben.

Naast de vernieuwende architectuur zijn zelfbeheer en gemeenschapsvorming vanaf het begin onderdeel van de wijk. Dit heeft geleid tot een concept waar de bewoners van de wijk, allen woningeigenaren, gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het beheer van gedeelde voorzieningen in de wijk: de beplanting, de televisieaansluiting, een zwembad en een tennisbaan. Het beheer is georganiseerd via de bewonersstichting '[Groenstichting Rozendaal](#)', bestaande uit een dagelijks bestuur, pleinvertegenwoordigers, enkele betaalde beheerders voor het planten- en zwembadonderhoud en alle overige bewoners die actief meedenken en -doen in de wijk.

Leren van het verleden

Vanwege de naderende invoering van de Omgevingswet zien we in gebiedsontwikkeland Nederland momenteel veel aandacht voor participatie, co-creatie en andere vormen van bewonersbetrokkenheid. Toch lijken gemeenten en private ontwikkelaars erg zoekende naar de juiste vorm: vermoeiende bewonersavonden en oneindige bureaucratische processen liggen op de loer. Daarom is het leerzaam om te kijken naar al gerealiseerde projecten die als succesvol worden ervaren: waar is bewonersbetrokkenheid goed gegaan? En in hoeverre is het gelukt om een prettige leefomgeving met gemeenschapsgevoel te realiseren?



Voor deze aflevering van de Zomertour sprak ik met Roel Wieringa, voorzitter van de Groenstichting Rozendaal. De wijk, die in de jaren 70 zijn tijd ver vooruit was, is ontwikkeld in samenspraak met bewoners die er 50 jaar later nog steeds zijn te vinden. Ook kinderen van de pioniers besluiten in de wijk een eigen woning te kopen. Over het succes van deze wijk zegt Wieringa: “Het verbaast me dat het concept van de wijk niet meer navolging heeft gekregen, ondanks de aandacht die ervoor is. Zeker vlak na de realisatie kwamen er bussen met geïnteresseerden langs om naar het vernieuwende project te kijken. Toch zie je op weinig plekken in Nederland dergelijke andere wijken waar bewoners echt zelf de buurtvoorzieningen beheren.”

Gemeenschapszin én privacy

Wieringa is geen oorspronkelijke bewoner, hij verhuisde in 2009 naar de wijk. Op een zaterdagavond hoorde hij, als nieuwe bewoner, wat lawaai en ging naar buiten om te kijken waar de overlast vandaan kwam. Er bleek een straatfeest aan de gang te zijn waar Nick & Simon optraden. Een van de pleinen in Rozendaal had zojuist de ‘klimaatstraatprijs’ - een prijs voor het gezamenlijk doorvoeren van veel energiebesparende maatregelen - gewonnen en de twee zangers kwamen dat heuglijke feit opluisteren met een optreden.

Op Nederlandstalige deuntjes en met een drankje in de hand mengde Wieringa zich tussen zijn feestvierende buurtgenoten en meldde zich aan voor het organiseren van het 40-jarig jubileum

van de wijk. Nadat hij op die manier in contact kwam met de sleutelfiguren van de wijk, besloot hij actief mee te doen met het wijkbeheer en toe te treden tot het dagelijks bestuur. Om voorlopig ook niet meer weg te gaan uit de wijk: “Ik woon er heel fijn. Het mooie aan deze wijk is dat bewoners veel privacy ervaren, maar dat het zelfbeheer toch voor veel gemeenschapszin zorgt. Als het nodig is, is men er voor elkaar”.

Organisatie inrichten

Gemeenschapszin creëren in een nieuwbouwwijk wordt vaak genoemd als één van de moeilijke dingen in gebiedsontwikkeling: er is immers geen bestaande sociale structuur of gebiedsidentiteit waar je op kunt bouwen. Wieringa: “Het is in het begin enorm zoeken geweest voor de bewoners en de gemeente om de juiste vorm van zelfbeheer en gemeenschapszin te vinden. Dat samen ontwikkelen is heel erg belangrijk voor een succesvolle, actieve wijk. Mensen moeten zich vanaf het begin af aan betrokken voelen. Daarvoor moet je heel goed nadenken hoe je de organisatie inricht.”



In de wijk Rozendaal lijkt die organisatorische structuur goed afgestemd te zijn op het ruimtelijke ontwerp. Tussen de cirkelvormige woningrijen zijn pleintjes gemaakt die intiem aanvoelen. Elk plein heeft een pleinvertegenwoordiger die in direct contact staat met de bewoners en het dagelijks bestuur. Zo ontstaat er een structuur waarin ideeën ontzettend snel opgepakt en onder burens verspreid worden. Wieringa: “Stel, de ramen van een woning moeten vervangen worden. Dan is er eigenlijk niemand meer in de wijk die dat alleen zou aanpakken. In zo’n geval wordt er meteen rondgebeeld en gevraagd wie er allemaal meedoen.”

Langetermijn succes

Het bijzondere aan Rozendaal is dat het concept ook na 50 jaar nog werkt. “Natuurlijk veranderen in de loop der jaren de samenstelling van de wijk en de behoeften van bewoners,” legt Wieringa uit, “maar dat zie je ook terug in wat er gedaan wordt in de wijk. Op dit moment

verjongt mijn plein erg, en daarom zijn we bezig met dingen als de veiligheid voor kinderen en de speeltoestellen op het plein.”

Volgens Wieringa hoeft er aan het totaalconcept en de ruimtelijke opzet van de wijk niets te veranderen, die zijn volgens hem ‘weerbarstig voor de toekomst’. Wel krijgt de wijk steeds weer te maken met nieuwe thema’s. Zo wordt er momenteel veel nagedacht over het verduurzamen van de wijk: het energiezuinig maken van de woningen bijvoorbeeld. Ook zijn de bewoners bezig met bestuurlijke vernieuwing om het concept werkend te houden, meent Wieringa: “De oorspronkelijke opzet was vrij traditioneel: het dagelijks bestuur kwam veel samen en sprak de pleinvertegenwoordigers formeel eens in de 1 of 2 maanden. Nu proberen we de structuur wat horizontaler te trekken en meer richting ‘samensturing’ te gaan.”

Voorbeeld voor andere wijken

Het klinkt als een woonparadijs: zonder een villa te hoeven bezitten leef je als gezin in een groene, rustige wijk met je eigen zwembad, heb je een hoge mate van privacy maar staan je burens ook voor je klaar als het nodig is. Toch komen er op mijn weg naar huis een paar vragen bij me op. Als dit zo’n succes is, waarom is dit concept niet op veel meer plekken in Nederland gerealiseerd? Is het wel haalbaar op andere plekken? Zitten er ook nadelen aan deze manier van zelfbeheer?



Ik vraag me af wat de bewoners van de rijtjeswoningen, net buiten Rozendaal aan de andere kant van de weg, ervan vinden. Zij zullen op warme zomerdagen vast graag een duik in het zwembad willen nemen (wat alleen kan als introducee van een bewoner uit de Eurowoningen). Dit is de vaker gehoorde keerzijde van de medaille bij sociale cohesie: doordat bepaalde mensen bij elkaar horen, horen anderen er niet bij. Toch lijken het zwembad en de tennisbaan mij essentiële factoren van het succes van het zelfbeheer. Ik kan mij zelf in ieder geval voorstellen dat ik wel zin zou hebben om mij vrijwillig in te zetten voor het beheer van een zwembad, maar minder snel voor het beheer van enkel planten en bomen ('want laat de gemeente dat maar doen').

Ook rest de vraag of dit concept zou werken in wijken met meer diverse bevolkingssamenstellingen. De wijk Rozendaal kent één type woningen: de eengezinskoopwoning met een huidige koopwaarde tussen 350.000 en 400.000 euro. Is het niet veel lastiger om een actieve bewonersorganisatie die verantwoordelijk is voor de gedeelde

voorzieningen te creëren in een binnenstedelijke omgeving, waar vaker sprake is van een mix aan sociale huurwoningen, studentenhuizen, eenpersoonsstudio's en gezinswoningen? Wieringa: "Dat zou zeker het geval kunnen zijn. Maar daar waar men intensief bewoners betreft bij veranderingen en met elkaar de dialoog aangaat, ontstaat grote betrokkenheid en bereidheid om te investeren in een prettige, toekomstbestendige en duurzame woonomgeving."

Beelden: Groenstichting Rozendaal

Verder lezen:

[24 aug 2020 Waalsprong Nijmegen – Veur Lent: het wonder aan de Waal](#)

[21 aug 2020 Almere Duin: stadsstrand van de Randstad](#)

[17 aug 2020 Piushaven Tilburg: transformatie van industriehaven naar boulevard van de stad uitgelicht](#)

Auteur



[Céline Janssen](#)

Promovenda / onderzoeker Leerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft