

Westwijk Rooted

Van Tijen's Westwijk, een icoon van naoorlogse moderne stedenbouw, is toe aan vernieuwing. Zowel de verouderde woningen als de schrale publieke ruimte voldoen niet meer. De heldere en open stedenbouwkundige structuur biedt veel aanknopingspunten om op voort te bouwen. Tegelijkertijd zal er gebroken moeten worden met een aantal oorspronkelijke uitgangspunten. Zo moeten we van tabula rasa naar tabula scripta en van scheiding van functies naar verweving. Meer specifiek bekend dit dat de relatie van het wonen met het maaiveld radicaal anders moet en dat zowel het maaiveld als de woningen zelf aantrekkelijker, diverser en duurzamer zullen moeten worden.

Westwijk Rooted gaat over een wijk die verbonden is met het wederopbouwverleden, de natte ondergrond, het naastgelegen polderlandschap, het nieuwe metrostation en natuurlijk met bestaande én nieuwe bewoners. Een nieuw maaiveld dat uitgaat van de venige bodem vormt de landschappelijke drager van het plan. Zij maakt de wijk klimaatbestendig, waterrobuust en biodivers. Tegelijkertijd creëert dit zij de ideale voorwaarden voor attractieve nieuwe woonmilieus die verankerd zijn in het maaiveld.

Om Westwijk en haar bewoners wortel te laten schieten gebruiken we volgende vijf strategieën:

1. Van wateroverlast... naar klimaatadaptief woonmilieu

Westwijk is in de jaren '50 gebouwd op een dikke laag zand zonder enige relatie met de venige ondergrond. Door de zandlaag in de openbare ruimte af te graven, veel meer oppervlaktewater in de wijk aan te brengen en het Krabbeplas gebied op strategische plekken op te hogen, ontstaan attractieve en klimaatadaptieve woonmilieus met beperkte bodemdaling.

2. Van geïsoleerd... naar verbonden

Met de toevoeging van bruggen, het knippen van wegen en verbinden van groenzones, wordt het landschap van de Krabbeplas Westwijk in getrokken. Naast de verweving wordt ook de verbinding met het nieuwe metrostation versterkt door de realisatie van een entreeplein, een knooppuntontwikkeling met woningbouw en een verbetering van de noord-zuid as die tevens de link legt met de Broekpolder.

3. Van eenzijdig groen... naar groen met waarde

Door het groen in zowel de wijk als de Krabbeplas beter af te stemmen op de waterrijke bodemconditie, zal niet alleen minder onderhoud nodig zijn maar ontstaat er ook een ecologische meerwaarde. De grotere biodiversiteit gaat hand in hand met een hogere belevings- en gebruikswaarde door verblijfskwaliteit, ruimte voor ontmoeting en attractieve wandelroutes te bieden. Ook kan het groen functioneel worden ingezet als bijvoorbeeld waterzuivering of voedselbos.

4. Van eenzijdig woningaanbod... naar diverse mix

Ons plan zet in op een gevarieerd woningaanbod met het accent op meer grondgebonden woningen in de vrije sector. In de stempels van Van Tijen wordt de energie- en duurzaamheidsopgave aangegrepen om een combinatie van sloop-nieuwbouw, renovatie én transformatie te realiseren. Ook in de nieuwe ontwikkellocaties aan de randen van de wijk wordt een combinatie gezocht tussen woningen voor jong en oud, zowel in de vrije sector als in de sociale huur.

5. Van sociale isolatie... naar gemeenschappen

Wij zetten in op het aanwakkeren van gemeenschappen. Gemeenschappen bestaande uit bewoners met een mix aan economische draagkracht, leeftijd en gezinssituatie. Gemeenschappen die zich verbonden voelen met hun directe leefomgeving. Naast een divers woningaanbod speelt het ontwerp van de openbare ruimte een doorslaggevende rol bij de totstandkoming van deze gemeenschappen. De ontwikkeling van gemeenschappelijke plekken op zowel blokniveau (moestuinen, speel- en sportplekken) als op wijkniveau (buurtcafé, scouting, wandelroutes) creëren aanleidingen voor interactie en ontmoeting.

De inzet van de verschillende strategieën levert de ambitiekaart op voor het Nieuwe Westwijk. Deze kaart is geen blauwdruk, maar een stip aan de horizon om gefaseerd naar toe te werken. Aan de hand van twee prototypische uitwerkingen laten wij zien hoe deze ambitie concreet gestalte kan krijgen.

Prototypische uitwerking Wetering (buurt 1): Kern van de buurt

In de kern van de buurt domineren momenteel stempels met eenzijdige woonblokken en een onbestemde openbare ruimte het beeld. Door een deel van de woonblokken te vervangen door grondgebonden woningen en een deel van de blokken te transformeren tot woningen voor gezinnen en ouderen, ontstaat er een rijke mix aan woningtypen. Door wegen te knippen, gericht grond af te graven en waterpartijen te verbinden wordt een klimaatrobuuste en biodiverse buitenruimte gecreëerd die in verbinding staat met de noordelijk gelegen groenzone. In het zuiden, parallel aan ontsluitingsweg Floris de Vijfdelaan wordt juist een meer stedelijke wand gemaakt door de toevoeging van levensloopbestendige appartementengebouwen.

Prototypische Uitwerking Lage Weide (buurt 2): Verbinding met het landschap

De huidige situatie wordt gekenmerkt door een harde scheiding tussen landschap en buurt, gescheiden door een brede waterloop zonder brugverbindingen. Onze insteek is om landschap en buurt zowel met elkaar als met de natuurlijke natte bodemconditie te verweven. Hierdoor ontstaat een verbindend waterlandschap dat de drager vormt voor nieuwe woonmilieus. Het eenzijdige woningaanbod in de stempels wordt aangevuld met nieuwe woontypologieën waarbij het accent ligt op grondgebonden gezinswoningen die verbonden zijn met het nieuwe maaiveld. Hiertoe wordt zowel sloop-nieuwbouw als transformatie van de bestaande flats toegepast. De afgegraven grond in de wijk wordt ingezet om terpen te maken in het bos. Hierop worden, naast een verzameling van recreatieve voorzieningen voor de wijk ook een aantal kleine zelfvoorzienende woonenclaves voorzien, gebouwd in uitsluitend plantaardige materialen met een minimale footprint. Het omliggende landschap voorziet enerzijds in, bouwmaterialen of stadslandbouw voor de woningen en anderzijds zorgt voor zij voor een impuls in waterkwaliteit en biodiversiteit.

Rondje Krabbepas

Om de grootschalige transformatie van met name het openbare gebied van Westwijk mede te financieren zien we kans om een beperkt aantal specifieke woonvormen mogelijk te maken in - en vooral rondom- het Krabbepas gebied. Naast de woonenclaves in het bos, voorzien we geluidswalwoningen langs de A20 in het noorden. Tezamen met waterwoningen aan de westelijke oever van de Krabbepas en een serie van CPO-woonerven aan het zuidelijk gelegen polderlint (Zuidbuurt) ontstaat er een nieuw rondje Krabbepas met specifieke woontypologieën die een minimale ruimtelijke impact hebben op de recreatieve functie van het gebied.

Gebiedsfonds

De verschillende ontwikkellocaties van Westwijk dienen niet alleen ruimtelijk en programmatisch op elkaar te worden afgestemd. Ook financieel hangen ze met elkaar samen. Investerings in openbare ruimte, voorzieningen en bestaand vastgoed kunnen immers niet zonder opbrengsten uit de ontwikkeling van nieuwe woningbouw. Om de integrale financiële aanpak op het niveau van de hele Westwijk en de Krabbepas te garanderen introduceren we een gebiedsfonds waarin alle stakeholders participeren. De rol van dit fonds is om opbrengsten uit gronduitgifte en woningbouwontwikkelingen in te zetten voor investering in het collectieve en openbare domein van de wijk.