

toelichting

Westwijk Rooted

inleiding

Van Tijen's Westwijk is een icoon van naoorlogse moderne stedenbouw. De op modernistische leest geschoeide wijk is echter toe aan structurele vernieuwing. Zowel de woningen als de publieke ruimte voldoen niet meer aan de wensen en noden van deze tijd. De heldere en open stedenbouwkundige structuur biedt gelukkig 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 betekent dit dat de relatie van het wonen met het maaiveld moet worden versterkt en dat zowel het maaiveld als de woningen zelf aantrekkelijker, diverser en duurzamer moeten worden. Hiervoor breken we niet volledig met wat er is. We zien de context van een naoorlogse modernistische wijk, inclusief haar kenmerkende stempelstructuur en open bebouwing, juist als kansrijk stedenbouwkundig en architectonisch erfgoed zonder daarbij te vervallen in nostalgie of bewaarzucht.

visie

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 deze visie te realiseren hebben wij 5 strategieën ontwikkeld waardoor wijk, landschap en bewoners weer in alle facetten verbonden worden. Deze 5 strategieën zijn:

1. Van wateroverlast... naar klimaatadaptief woonmilieu

Westwijk is in de jaren '60 gebouwd op een dikke laag zand zonder enige relatie met de venige ondergrond. De gevolgen van deze keuze worden de laatste jaren steeds zichtbaarder. Met name bodemdaling en hoge grondwaterstanden leiden tot wateroverlast in de openbare ruimte. In recreatiegebied de Krabbepas zorgen hoge waterstanden voor geleidelijke sterfte van de populierenbossen die hier niet tegen bestand zijn.

Door de zandlaag in de openbare ruimte af te graven, veel meer oppervlaktewater in de wijk aan te brengen en het Krabbepas gebied op strategische plekken op te hogen en het bos geleidelijk om te vormen, ontstaan attractieve en klimaatadaptieve woonmilieus. Westwijk kan hierdoor transformeren van generieke wederopbouwwijk tot uniek waterrijk en biodivers woongebied van terpen verbonden door bruggen.

2. Van geïsoleerd... naar verbonden

In de huidige situatie liggen de Krabbepas en Westwijk nog als twee losstaande gebieden koud tegen elkaar aan. Niet alleen brede watergangen zorgen voor een scheiding, maar ook het type beplanting verschilt sterk. Daarbovenop is de groene ruimte in de wijk weliswaar genereus van maat, maar ook erg versnipperd door infrastructuur. Door op slimme plekken wegen te 'knippen' en de groenzones letterlijk te verbinden, het groen in de wijk in sortiment meer aan te laten sluiten op de landschappelijke condities en op een aantal plekken bruggen toe te voegen over de brede watergangen, worden wijk en landschap beter met elkaar verbonden. Naast de verweving van Westwijk met de Krabbepas dient ook de verbinding met het nieuwe metrostation versterkt te worden door de realisatie van een entreeplein, een stationsontwikkeling 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

Het bestaande groen kent weinig ecologische waarde noch veel gebruiks- en belevingswaarde. Het bestaat uit een monocultuur van populieren in het Krabbeplasbos en ecologisch weinig interessante bomen en struiken in een zee van gazons in Westwijk. De hoge waterstanden in het Krabbeplasbos zorgen er bovendien voor dat deze populieren langzaam afsterven en daarmee, net als de bomen in de wijk, veel onderhoud vragen. Door het sortiment van bomen, heesters en oeverplanten beter af te stemmen op de waterrijke bodemconditie, zal niet alleen minder onderhoud nodig zijn maar ontstaat er ook een ecologische meerwaarde. Daarnaast kan in de lage delen de waterstand hooggehouden worden om bodemdaling tegen te gaan. De grotere biodiversiteit gaat hand in hand met een hogere belevingswaarde en meer verblijfskwaliteit. Ook kan het groen functioneel worden ingezet door haar waterzuiverende potentie.

4. Van eenzijdig woningaanbod... naar diverse mix

Westwijk kent een eenzijdige woningvoorraad met relatief veel kleine en goedkope woningen in de sociale huursector. Door het beperkte aanbod van grondgebonden woningen, woningen in het hogere segment alsmede appartementen voor ouderen, wordt de doorstroming binnen de wijk beperkt. Het maakt Westwijk met name aantrekkelijk voor instromers die er maar kort wonen en vaak weinig binding hebben de wijk. Hierdoor dreigt de wijk sociaal en economisch gezien steeds verder te verzwakken.

Onze inzet is om tot een gevarieerd woningaanbod voor Westwijk te komen zowel in de bestaande stempels als in de ontwikkelgebieden aan de randen. In de stempels van Van Tijen wordt de energie- en duurzaamheidsopgave aangegrepen om een combinatie van sloop-nieuwbouw, renovatie én transformatie te realiseren. Een aantal flats wordt getransformeerd tot grondgebonden gezinswoningen in de plint met maisonnettes erboven. Hierdoor worden zij aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen, krijgen de bestaande flats adressen aan de straatzijde en wordt de verbinding met het nieuwe waterrijke maaiveld versterkt. Door delen van portiekflats te transformeren tot liftoegankelijke galerijflats worden ook ouderenwoningen voorzien in de bestaande voorraad. Tenslotte worden er flats gesloopt om ruimte te maken voor middeldure grondgebonden woningen en seniorenappartementen. Ook in de nieuwe ontwikkellocaties aan de randen van de wijk wordt een combinatie gezocht van woningen voor jong en oud, zowel in de vrije sector woningen en in de sociale huur.

5. Van sociale isolatie... naar gemeenschappen

De vele bewoners zonder binding met de wijk, de anonieme flats zonder relatie met het maaiveld, de schrale openbare ruimte en het ontbreken van gemeenschappelijke plekken en voorzieningen hebben er in geresulteerd dat Westwijk veel sociale isolatie kent.

Wij zetten in het op aanwakkeren van vitale gemeenschappen. Gemeenschappen bestaande uit bewoners met een mix aan economische draagkracht, leeftijd en gezinssituatie. Gemeenschappen die zich verbonden voelen met hun directe leefomgeving. Naast het woningaanbod speelt het ontwerp van de openbare ruimte een doorslaggevende rol bij de totstandkoming van deze gemeenschappen. Dit is immers de ruimte waar bewoners elkaar ontmoeten of om samen activiteiten ondernemen. Het nieuwe waterrijke landschap wordt dan ook geladen met plekken die uitnodigen tot gebruik, verblijf en interactie. Gedacht moet worden aan collectieve moestuinen, picknickplekken, speelgelegenheid en sportaanleidingen. Ze worden verbonden via een nieuw netwerk van paden die uitnodigen tot beweging. Sociale interactie wordt verder versterkt door de realisatie van collectieve faciliteiten in de Krabbeplas zoals een speeldernis en een scouting. Uiteraard dienen al deze fysieke ingrepen gecombineerd te worden met de juiste organisatorische ingrepen zoals de inzet van buurtcoaches, bewonerscollectieven en zorginitiatieven.

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 af te breken en te vervangen door grondgebonden woningen en een deel van de blokken te renoveren en transformeren tot woningen voor gezinnen en ouderen, ontstaat er een rijke mix aan woningtypen waarvan een groot deel aansluiting vindt op het maaiveld. In de openbare ruimte wordt, door wegen te knippen, gericht grond af te graven en groenzones en waterpartijen te verbinden een waterrijke, klimaatrobuuste en biodiverse collectieve buitenruimte gecreëerd die in verbinding staat met de noordelijk gelegen groene ruimte. 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. Zij worden van elkaar gescheiden door een brede waterloop zonder brugverbindingen.

Onze insteek is om landschap en buurt met elkaar te verweven en beide in verbinding te brengen met de natuurlijke natte bodemconditie. Hierdoor ontstaat een verbindend waterlandschap dat de drager vormt voor nieuwe woonmilieus, zowel in de stempels als in het Krabbepas gebied. Het eenzijdige woningaanbod in de stempels wordt aangevuld met nieuwe woontypologieën waarbij het accent ligt op grondgebonden gezinswoningen die verbonden zijn met het nieuwe waterrijke maaiveld. Hiertoe wordt zowel sloop-nieuwbouw als transformatie van de bestaande flats toegepast. De afgegraven grond in de wijk wordt ingezet in het landschap om terpen te maken. 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 het 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. De ruimtelijke voorwaarde is dat het wonen ondergeschikt blijft aan de functie als recreatie- en natuurgebied en de financiële voorwaarde is dat de woonbebouwing een substantiële bijdrage oplevert voor de transitie van de Westwijk. Naast de woonenclaves in het bos op het overgangsgebied tussen landschap en wijk zien we de mogelijkheid om een veel groter aantal woningen te realiseren in de vorm van geluidswalwoningen langs de A20 in het noorden. Deze met hun rug naar de snelweg gekeerde woningen verminderen het zicht op, en de geluidsoverlast van de snelweg voor recreanten in de Krabbepas. 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 ring van bijzondere woonvormen rond de plas met een minimale ruimtelijke impact op de recreatie in het gebied. Door ze onderling te verbinden ontstaat een nieuw rondje Krabbepas die een meerwaarde oplevert voor de hele wijk.

Type ontwikkellocaties, woningaantallen en fasering

Om grip te krijgen op de grootschalige en complexe transitie van Westwijk onderscheiden we 4 typen ontwikkellocaties die zowel ruimtelijk, financieel als qua fasering met elkaar in verband staan. Ten eerste hebben we de zogenaamde locaties aan de randen van de wijk. Deze grotendeels onbebouwde bufferruimtes lenen zich goed om relatief snel en eenvoudig te ontwikkelen tot nieuwe woonmilieus, te beginnen met een stationsontwikkeling. Ten tweede onderscheiden we het centrum en het assenkruis dat de vier buurten van Westwijk scheidt. Deze zone kent een buurtverstijgende functie

en is daarmee ook het meest stedelijk van karakter. Om nieuwe bewoners te binden aan de wijk zal het voorzieningenniveau hier omhoog moeten. Andersom zullen nieuwe bewoners ook nieuwe voorzieningen aantrekken. Ten derde kennen we het hart van de buurten, de zogenaamde stempels van Van Tijen. Dit zijn de meest complexe ontwikkelopgaven. Het gaat hier immers om transformatieprojecten waar een delicate balans gevonden zal moeten worden tussen het ruimte maken voor nieuwe bewoners en het meenemen van een deel van de bestaande bewoners. Als laatste type hebben we het Krabbeplas gebied en de openbare ruimte in de wijk. Hierbij ligt het accent op de ontwikkeling van een landschap dat in overeenstemming is met de bodem en als landschappelijke drager fungeert voor de integrale transitie van wijk en polder.

Gebiedsfonds

De verschillende type ontwikkelopgave 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 Krabbeplas 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.