

Verlag studiereis Kopenhagen - Malmö



Inleiding

De ontwikkeling van Rijnenburg is in haar omvang, politieke context en ambitie uiterst complex. Het succes van Rijnenburg kan alleen ontstaan als mensen met elkaar samenwerken, elkaar vertrouwen, ruimte is voor dialoog, open staan voor elkaars ideeën, ambities en de verschillende belangen respecteren. Als betrokken overheden en grondeigenaren hebben we van 11 – 14 september 2024 in Kopenhagen en Malmö inspiratie opgedaan van gedeelde stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor Rijnenburg. Maar ook lastige punten/dilemma's zijn gedeeld en besproken.

Kwaliteit is noodzakelijk maar niet vanzelfsprekend. Dit gaat over stedenbouw, landschap en buitenruimte, architectuur en programmering. Speciale aandacht ging uit naar de interactie van het openbaar gebied (publiek) met het gebouw (privaat), hoe je het gebouw in haar omgeving ervaart, hoe je een menselijke maat behoudt en hoe ontmoeting wordt gestimuleerd. Wat voelt goed, wat werkt en wat werkt niet in de praktijk. We zullen ons in Nederland, en in Rijnenburg, opnieuw moeten uitvinden: gebiedsontwikkeling 2.0.

Eelco Eerenberg (wethouder ruimtelijke ordening, gemeente Utrecht)

'Rijnenburg verdient een doorbraak in het denken en samenwerken. Door met elkaar op reis te gaan, je inhoudelijk te laten inspireren en je te verdiepen in elkaar, zeker als belangen, ideeën en overtuigingen uiteenlopen, creëren we common ground, dat is goed voor het vertrouwen en de voortgang'.



Esther Agricola (regiodirecteur Noord-West, BPD)

'Een gedeeld besef hoe razend complex gebiedsontwikkeling is op deze schaal, en hoe hard publieke en private partijen elkaar daarbij nodig hebben. Dat niet alles aan de voorkant hoeft te worden uitgekristalliseerd om te kunnen starten. Alles begint vanuit een duurzame sociale-economische visie op de wijk, opgebouwd vanuit stad en regio. Landschap en stedenbouw zijn de sleutel, dit moet van topniveau zijn. Goede stedenbouw kan een slecht project verdragen, andersom niet. Het is sturen op alle schaalniveaus en op alle disciplines. Met alleen woningen bouw je geen wijk. Duurzaamheid is niet alleen een materiele zaak maar ook sociaal. Hoe bouw je een community? Is het programma daarop ingericht? En de openbare ruimte? Hoe en waar komen mensen elkaar tegen? De urgentie van klimaatadaptie, waterveiligheid en herstel biodiversiteit mag geen discussie zijn'.

Wat hebben we op deze excursie geleerd?

Realisatie van een wijk als Rijnenburg vraagt om een goede (publiek-publieke en publiek-private) samenwerking. Bij de integrale uitwerking van Rijnenburg moeten alle stakeholders samen de complexe puzzel leggen en per ruimtegebruiker een goede afweging maken hoe deze zich verhoudt tot het totaal.



In Kopenhagen en Malmö hebben we niet 1-op-1 een voorbeeld voor Rijnenburg gezien, maar hebben we wel op verschillende thema's goede en minder goede voorbeelden gezien. Een gedeelde conclusie is dat bouwen in hoge dichtheid in Rijnenburg zeker kan, maar dat dit wel vraagt om een strakke regie op kwaliteit. Alles moet op orde zijn. Je hebt maar 1 kans om het goed te doen. Het gaat daarbij niet alleen om 'wat' je bouwt, maar zeker ook wat je nu vastlegt en wat je openlaat.

De deelnemers aan de excursie zijn gevraagd om hun lessons learned op te schrijven. In dit verslag zijn gedeelde lessons vertaald naar concrete bevindingen voor Rijnenburg.

Dit gaat over:

- Identiteit
- Raamwerk
- Flexibiliteit en fasering
- Stedenbouw en openbare ruimte
- Mobiliteit
- Duurzaamheid en energie
- Klimaat
- Programma (wonen, werken en voorzieningen)

Identiteit

Gebruik de karakteristiek van het gebied om Rijnenburg identiteit te geven. Dit gaat over aanwezige landschappelijke (groen en water) en cultuurhistorische kwaliteiten en structuren. De klimaat- en wateropgave is groot. Omarm deze opgave en geef Rijnenburg daarmee identiteit. Samen met nieuwe functies (werken en voorzieningen) en bijzondere architectuur kan Rijnenburg betekenis krijgen voor stad en regio. Een icoon of landmark kan helpen Rijnenburg op de kaart te zetten, als herkenning en oriëntatie in het gebied.



Raamwerk

Een integraal ontworpen (structurerend) raamwerk, verbonden met omliggend stedelijk en landelijk gebied, is de basis voor een nieuwe ontwikkeling. Bestaande kwaliteiten en karakteristieken van het gebied (archeologie, bebouwing, landschap, hoogteverschillen en waterpeilen) worden onderdeel van een nieuwe stedenbouwkundige, landschappelijke en waterstructuur. Dit resulteert in een gevarieerd toekomstbestendig raamwerk wat mede de identiteit en de leefbaarheid van het gebied bepaald.

Flexibiliteit en fasering

Rijnenburg heeft vanaf vandaag een doorlooptijd van ongeveer 40 jaar. Dit vraagt ruimte / flexibiliteit om te anticiperen op veranderende omstandigheden. Organiseer ruimte / flexibiliteit. Durf om te gaan met onzekerheden en werk vanuit het vertrouwen om samen deze ontwikkeling te realiseren.

Organiseer ook met elkaar dat het is toegestaan om lopende het proces bepaalde uitgangspunten ter discussie te stellen. Dit kan bijvoorbeeld gaan over klimaatadaptatie, (woning)programma, doelgroepen en mobiliteit. Hebben we in de toekomst toch minder parkeren nodig dan kan er een andere functie gebouwd worden op de plek van de hub. Leg het raamwerk vast en biedt daarbinnen flexibiliteit.

Bepaal vooraf goed wat je mensen wilt bieden in Rijnenburg, Hoe ze daar gaan leven en wat



dat betekent voor de (volgorde van) ontwikkeling. Vanaf de start van de ontwikkeling is een goede ontsluiting met OV een basiselement voor pioniers om daar vanaf de start te gaan wonen. In Kopenhagen werd vanaf het begin bij nieuwe haltes ook direct voorzieningen gerealiseerd zoals hotels, concertgebouw en onderwijs zodat mensen het gebied gaan gebruiken.

Stedenbouw en openbare ruimte

De waarde van uitzicht op groen en water is een enorme kwaliteit. Hoe kunnen zoveel mogelijk mensen hiervan genieten? De opgave is om stad en landschap maximaal te verweven, waarbij zowel harde als zachte overgangen naar het landschap goed kunnen werken.



Dit gaat over de randen van het gebied, maar ook in het gebied. Door de buitenruimte maximaal te vergroenen en water de ruimte te geven kan recreatie en spelen tot aan de voordeur georganiseerd worden. Voorwaarde is een ontsluitingsstructuur (en parkeeroplossing) die een groene en waterrijke leefomgeving mogelijk maakt.



Met een hoogwaardige openbare ruimte is het ook mogelijk om (hoog)stedelijke aantrekkelijke leefmilieus te maken. Dit gaat niet zomaar goed. Voorwaarde is het behoud van de menselijke maat. Het gebruik van een gemiddelde bouwhoogte van circa 6 bouwlagen (met juiste verhoudingen tussen bouwhoogte en buitenruimte), variatie in de bebouwing (beperken gevellengtes, verspringingen, divers materiaalgebruik etc.) en hoogwaardige architectuur (met verfijnde detaillering) werd als prettig ervaren. Daarnaast moet voorkomen worden dat de buitenruimte anoniem en kil wordt. Dit vraagt om de juiste balans tussen bouwhoogte en maat van de buitenruimte en de interactie tussen het gebouw en de buitenruimte. Welke (publieke) functies komen er in de plint, welke betekenis krijgt de buitenruimte en hoe ziet deze aansluiting eruit? Zet in op (duurzame) architectonische hoogstandjes en publieke functies op belangrijke plekken van het structurerend raamwerk en voorkom verrommeling van de binnenterreinen (bijvoorbeeld door fietsenstallingen) wat ten koste gaat van de verblijfswaarde.



Extra aandacht dient uit te gaan naar kwalitatieve inpassing van grootschalige infrastructuur (zoals de tram), een stedenbouwkundig (hoogte)accent, parkeergebouwen en (eventuele) grotere publieke of commerciële voorzieningen.

Mobiliteit

Om in Rijnenburg zoveel woningen in hogere dichtheden te bouwen, en de openbare ruimte maximaal mogelijk groen in te richten, moet gezocht worden naar een goede balans tussen de modaliteiten wandelen-fiets-OV-auto. Nordhavn en Örestad maken dit mooi inzichtelijk. Beide ontwikkelingen hebben dezelfde dichtheid, maar de inrichting en uitstraling van de openbare ruimte verschilt enorm. De openbare ruimte in Örestad wordt, vergeleken met Nordhavn, bijvoorbeeld meer bepaald door het aanwezige autoverkeer.

Als basis voor de (start van de) Rijnenburg is goed OV een must. Dit gaat in eerste instantie om een perfect werkende tramlijn naar het centrum van Utrecht, met een reistijd van maximaal 10 à 15 minuten die in hoge frequentie rijdt (maximaal om de 5 minuten). Een kans voor de inwoners van de stad is dat deze OV-verbinding ook de Hollandse IJssel en het IJsselbos bereikbaar maakt. Naast deze OV-verbinding is aanvullend OV nodig als onderdeel van een stedelijk en regionaal netwerk.

Bij de stedenbouwkundige opzet is het van belang dat de ontsluitingsstructuur voor OV en auto niet dominant is, zodat barrières en geluidsoverlast wordt voorkomen en de buitenruimte met groen en water ingericht kunnen worden. Vermijd gebundelde infrastructuur van tram met auto (Örestad), vermijd doorgaand autoverkeer en biedt autoparkeerplaatsen aan op afstand in parkeergebouwen.



Richt de openbare ruimte in voor de voetganger en de fiets. Biedt bij zowel de woning, de OV-haltes en de parkeergebouwen goede en voldoende fietsenstallingen aan.



Voor het comfortabel en sociaal veilig functioneren van parkeergebouwen en metrostations moeten deze niet als solitaire gebouwen worden ontworpen maar multifunctioneel en hoogwaardig ingepast, als onderdeel van de leefomgeving. Dit kan door het toevoegen van sport- en spelvoorzieningen in of op/onder het gebouw, functies in de plint, groene gevels. De voorbeelden van de parkeergarages in Kopenhagen en Malmo die als hub functioneren kunnen later eventueel omgebouwd worden naar woningen omdat ze in dezelfde maat zijn ontworpen als de woningblokken.



Duurzaamheid en energie (Carbon footprint, c.q. houtbouw in appartementen)

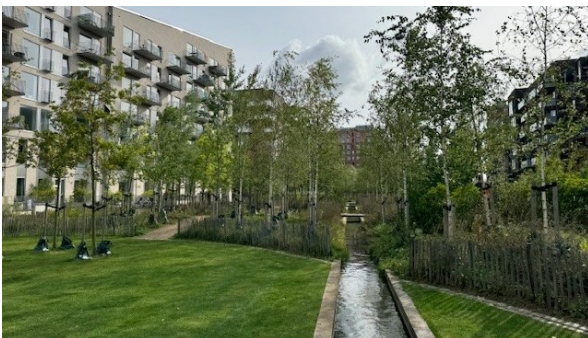
Ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en energie gaan snel. Nordhavn in Kopenhagen als volwaardig energielab toont aan hoe elektriciteit en verwarming, energie-efficiënte gebouwen en elektrisch vervoer kunnen worden geïntegreerd in een intelligent, flexibel en geoptimaliseerd energiesysteem. Kan dit ook voor Rijnburg waardoor eigenaren, ontwikkelaars en de gemeente beschikken over de laatste innovatieve informatie?

Klimaat

Met het op tijd kiezen en hanteren van de juiste uitgangspunten is, zeker met betrekking tot water en klimaatadaptatie, veel meer mogelijk dan in eerste instantie soms lijkt en is het achteraf 'repareren' van de plannen om eventueel wateroverlast te voorkomen niet nodig.

Maak klimaatadaptatie zichtbaar en beleefbaar (way of living) met robuuste voorzieningen, in de vorm van wadi's, poelen (met natuurvriendelijke oevers), goten, hemelwaterafvoeren. Dit draagt positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Als natuur en water onderdeel wordt van de leefomgeving dan wordt het prettiger, vriendelijker en leefbaarder voor mens en dier. Daarbij biedt water allerlei kansen voor andere opgaven zoals (water)recreatie (zwemmen, varen), ecologie en tegengaan van hittestress. Maak het groen en het water toegankelijk.

Belangrijk aandachtspunt is technische werking van het watersysteem in relatie tot het beheer van dit systeem. Noodzakelijk wekelijks onderhoud moet voorkomen worden.



Programma (wonen, werken en voorzieningen)

De juiste balans in het programma (product en prijs) bepaalt of een wijk 'gewild' en 'succesvol' is. Een mix van woningprogramma (in type, prijs en oppervlakte) en menging van doelgroepen, is een must voor levendigheid en toekomstvastheid. De vraag voor Rijnenburg is: hoe creëer je in Rijnenburg een aantrekkelijk woonmilieu gezien de ligging, gewenst mobiliteitsconcept, hoge dichtheden en een groot aandeel betaalbaar woonprogramma? Meerdere doelgroepen kunnen in 1 gebouw gehuisvest worden. Mooi voorbeeld van een 2-laagse stadswoning met daarboven 3 lagen appartementen met als hoogste laag een maisonnette toegepast.



Het verschil in architectuur kwalitatief tussen Nordhavn en Örestad heeft voor een groot deel te maken met de betaalbaarheid. Nordhavn kent slechts 7% betaalbaar woningprogramma (in Denemarken is wel meer inkomensondersteuning). Zet zeker ook in op gezinnen. Gezinnen kunnen wonen in hoge dichtheid, maar dat vraagt om ruime appartementen, privé buitenruimten, goede gezamenlijke binnentuinen (met speelvoorzieningen) en groen in de buurt.

