

INITIATIEGROEP ECOWIJK DE DREIJEN

Plan voor het realiseren van een groene klimaatneutrale ecowijk op De Dreijen

Inleiding

Wageningen is een veelzijdige, maar bovenal een groene kennisstad. Zo zijn in Wageningen, Wageningen UR, vele andere onderzoeksinstituten, bedrijven en organisaties gevestigd, die zich richten op landbouw, natuur, voeding en milieu. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan de stad en de uitstraling van de stad en trekken daarmee nationaal en internationaal andere groene instellingen en mensen aan. Ook de groene omgeving, de uiterwaarden, de Eng, het Binnenveld en Veluwe bossen, geeft Wageningen de uitstraling als groene stad. Op het gebied van energie en klimaat heeft Wageningen inmiddels ook serieuze ambities: Wageningen klimaatneutrale stad in 2030.

Wageningen is een prettige en informele stad om in te leven en te wonen, met een grote diversiteit aan bewoners. Echter, deze bewoners wonen wel in een stad met een groene uitstraling, maar hebben nog niet de mogelijkheid om te wonen in duurzame woonwijken zoals die in veel andere steden al wel gerealiseerd zijn. Door de verhuizing van de WUR naar de Born komt de komende jaren het terrein De Dreijen beschikbaar voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk. Het Dreijen-terrein is vanwege het groene karakter van het gebied, de historie van het terrein en de aanwezigheid van een aantal cultuurhistorisch waardevolle plekken en gebouwen, een terrein dat vraagt om een bijzondere aanpak die recht doet aan het gebied. Het realiseren van een groene klimaatneutrale ecowijk is hiervoor bij uitstek geschikt. Er zijn vele mogelijkheden voor de ontwikkeling van deze duurzame wijk voorstelbaar. Dat blijkt o.a. uit de eerste verkennende schetsen die verschillende ontwerpteams op vrijdagavond 13 juni 2008 in de blthk presenteerden. Uit ervaringen elders in Nederland blijkt dat de realisatie van zo'n wijk vooral kans van slagen heeft als een groep toekomstige bewoners, geïnteresseerden en deskundigen zich gezamenlijk inzet voor de realisatie ervan. Daarom hebben wij een initiatiefgroep gevormd van potentieel toekomstige bewoners en andere geïnteresseerden om het plan voor een groene klimaatneutrale ecowijk op De Dreijen verder uit te werken. De hoge ambities voor dit gebied kunnen het beste worden waargemaakt door verschillende deelplannen via collectief particulier opdrachtgeverschap te ontwikkelen.

In deze notitie presenteren wij als initiatiefgroep een eerste plan op hoofdlijnen voor de gehele Dreijen. Met dit plan sluiten wij aan bij de ambities van de gemeente voor een klimaatneutraal Wageningen in 2030. Bij de ontwikkeling en uitwerking van het plan willen we samenwerking zoeken met Wageningen UR en andere Wageningse bedrijven en organisaties voor het gebruik van typisch Wageningse milieu-innovaties en expertise, zoals het gebruik van biobased (agro)materialen. Een aansprekend voorbeeld hiervan is het Agrodôme complex aan de Veerstraat. Daarnaast willen we de kennis die Wageningen UR ontwikkelt op het gebied van duurzame klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling benutten.

De groene klimaatneutrale ecowijk op De Dreijen zal hierdoor niet alleen aan huidige en toekomstige Wageningers een mogelijkheid bieden om - ook in Wageningen - duurzaam te wonen en te werken, maar zal ook een proeftuin- en voorbeeldfunctie kunnen vervullen voor Wageningse innovaties. Wij zijn ervan overtuigd dat deze duurzame wijk zal bijdragen aan de groene uitstraling en de ambities op het gebied van duurzaamheid van zowel de gemeente Wageningen, Wageningen UR als andere groene bedrijven en organisaties.

Doel

Het realiseren en in stand houden van een sociaal diverse, groene, duurzame, levendige en CO₂- of klimaatneutrale wijk, waarbij de bewoners van meet af aan actief betrokken zijn bij de planontwikkeling, inrichting en het beheer van de wijk.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Gebiedsontwikkeling in Nederland is nu nog vrijwel uitsluitend het domein van projectontwikkelaars die (eventueel samen met de lokale overheid in een Publiek-Private Samenwerking) vastgoed ontwikkelen voor "de markt". Het leidende principe van de betrokken ontwikkelaars is niet het optimaliseren van de ruimtelijke- en gebruikskwaliteit, maar het optimaliseren van het eigen rendement. De lokale overheid vindt zichzelf bij deze aanpak niet zelden terug in de rol van politieagent die het publieke belang (vastgelegd in stedenbouwkundige visies en -plannen) moet verdedigen tegen het belang van de

ontwikkelaar. De belangrijkste belanghebbenden, de gebruikers, hebben een hele zwakke positie en kunnen slechts afwachten of de eerder vastgestelde ambities overeind blijven.

Dit lijkt niet de juiste werkwijze voor de ontwikkeling van een kwetsbaar gebied als De Dreijen. Het gebied vraagt om een bijzondere invulling; een invulling die marktpartijen waarschijnlijk moeilijk kunnen realiseren, maar die wel door bevoegen particulieren tot stand kan worden gebracht. De praktijk in andere gemeenten wijst uit dat het uitstekend mogelijk is om middels collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) duurzame ecologische projecten te realiseren, waarbij zeggenschap, milieuambities en rendementsdoelstellingen met elkaar verenigd worden. De belangrijkste voordelen van CPO zijn:

- Toekomstige bewoners worden in een vroeg stadium betrokken bij de vormgeving van hun eigen woonwijk, wat leidt tot grotere sociale cohesie en medeverantwoordelijkheid voor de leefbaarheid en woonkwaliteit.
- De milieuinovaties worden gedragen door de bewoners zelf, wat de duurzaamheid van de wijk ten goede komt.
- Bouwen in collectief verband kan tot een aanzienlijk prijsvoordeel leiden (stichtingskosten 20 – 40 % onder de taxatiewaarde!).

Het ministerie VROM stimuleert particulier opdrachtgeverschap (zie VROM brochure “Bewoners bouwen de buurt” 2005). Ook de Provincie Gelderland ondersteunt deze ontwikkeling met een CPO subsidieregeling aan gemeenten ten behoeve van groepen mensen die gezamenlijk een nieuwbouwproject willen initiëren en ontwikkelen.

De gemeente Wageningen pleit in het Structuurplan (2005) voor het vergroten van de keuzevrijheid en zeggenschap van (toekomstige) bewoners, b.v. door het stimuleren van ‘particulier opdrachtgeverschap’ (Structuurplan 2005; bijlagen, pag 16, punt 8). Het Collegeprogramma 2006 – 2010 ‘Bouwen voor de Toekomst’ ondersteunt dit voornemen (pag 5): “Verder willen wij dat in projecten zoveel mogelijk de verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap worden meegenomen”.

In de afgelopen jaren zijn er diverse woningbouwprojecten in eigen beheer gerealiseerd, waaronder EVA-Lanxmeer in Culemborg (www.eva-lanxmeer.nl); De Kersentuin in de vinexwijk Leidsche Rijn in Utrecht (www.kersentuin.nl) en De Buitenkans in Almere (www.debuitenkans.nl).

Daarom pleit de initiatiefgroep voor het ontwikkelen van De Dreijen samen met groepen particulieren in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. In het vervolg van deze notitie schetsen wij de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling van De Dreijen als geheel.

1. Algemene uitgangspunten voor het Dreijen terrein

Duurzaam

De term “duurzaam” wordt hier gebruikt in relatie tot de historie van het gebied (functies en gebouwen), energie gebruik, overige milieuaspecten (materiaal-, en watergebruik, geluidshinder), gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Duurzame inbedding in de historie van het gebied: rekening houden met de cultuurhistorische ontwikkeling van het gebied bij planontwikkeling en rekening houden met bestaande gebouwen en infrastructuur. Dat betekent dat onderzocht moet worden of gebouwen en terreinen met een grote cultuurhistorische waarde een nieuwe zinvolle bestemming kunnen krijgen.

Duurzame inbedding in de omgeving: rekening houden met de interacties met omliggende wijken en terreinen, zowel t.a.v. cultuurhistorie, natuur en landschap, als omwonenden.

Duurzaam bouwen: toepassing van het Cradle-to-Cradle principe; gebruik biobased (agro)materialen; klimaatneutraal; zuinig met energie, (drink)water en grondstoffen.

Duurzaam wonen: streven naar de ontwikkeling van infrastructuren en voorzieningen in de wijk die een duurzame leefstijl en sociale cohesie ondersteunen.

Groen

Handhaving van het groene karakter van het gebied (behoud Arboretum en groene uitlopers over het hele terrein).

Sociaal

Een sociaal diverse woonwijk: woningen toegankelijk voor bewoners van verschillende leeftijden, met verschillende gezinssamenstellingen en verschillende inkomensniveaus. Het bevorderen van een levensloopbestendige woonwijk.

Een sociaal gedragen wijk: toekomstige bewoners actief betrekken bij de planontwikkeling van de wijk, bij voorkeur d.m.v. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Streven naar zoveel mogelijk invloed van de toekomstige bewoners op de vormgeving en indeling van de eigen woning. Stimuleren van sociale betrokkenheid van bewoners bij de eigen woonwijk.

2. Algemene uitgangspunten woningen en bedrijfsruimten

Nieuwbouw- en renovatieprogramma

Realisatie van een sociaal gemengde wijk met ca. 360 woningen, waarvan tenminste 30% sociale woningbouw, afgestemd op de woonwensen van diverse types huishoudens / samenlevingsvormen en diverse leeftijdscategorieën. Daarnaast herbestemming van enkele cultuurhistorisch waardevolle gebouwen b.v. voor appartementen, kleine kantoorunits, kleinschalige bedrijvigheid, atelierruimte en andere bedrijven die passen bij het duurzame karakter van de wijk.

Klimaatneutraal

Het uitgangspunt is klimaatneutraliteit op wijkniveau. Dat betekent dat alle woningen en bedrijfsgebouwen op de Dreijen samen in een jaar evenveel energie gebruiken als ze opleveren. Dat kan gerealiseerd worden door (i) minimalisering van de energiebehoefte; (ii) optimale benutting van passieve zonne-energie; (iii) gebruik van duurzame energiebronnen en (iv) innovatieve methoden voor energieretrieving en energieopslag. Daarbij kan ook gedacht worden aan een combinatie met energie leverende bedrijfsgebouwen (b.v. kassen). Bij renovatie van bestaande gebouwen moet een uiterste inspanning geleverd worden om het gebruik van fossiele energie tot een minimum te beperken.

Duurzaam

Duurzaam bouwen: Toepassing van het Cradle-to-Cradle (C2C) principe: dat betekent flexibel, demontabel bouwen, waarbij zo veel mogelijk gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare en herbruikbare grondstoffen en bio-based (agro)materialen.

Cultuurhistorie: Streven naar hergebruik van bestaande universiteitsgebouwen met een grote cultuurhistorische waarde, in het bijzonder De Dreijenborch (cultuurhistorisch van uitzonderlijk belang); het Botanisch Centrum: De Banaan; Botanisch Lab; Tropische kas; Gebouw met de Klok (cultuurhistorisch van gemiddeld tot bovengemiddeld belang), Bibliotheek (Mecanoo) en wellicht (delen van) het Scheikundegebouw. Voorrang voor vestiging van bedrijven, waarvan het imago / de uitstraling passen bij het karakter van de ecowijk.

Groen

Alle woningen beschikken over voldoende eigen of gemeenschappelijke groene buitenruimte: d.w.z. grondgebonden woningen met tuin en appartementen met balkontuinen of daktuinen. In aanvulling daarop een gemeenschappelijke tuin voor een complex woningen / appartementen.

Sociaal

Gemeenschappelijke voorzieningen op wijkniveau, b.v. een wijkhuis (voor vergaderingen, bijeenkomsten en feesten) en een informatiecentrum over de toegepaste innovaties in de wijk, de bedrijven en instellingen die dat gerealiseerd hebben en hun nieuwe innovaties die nog niet in de wijk zijn toegepast. In samenhang met omliggende wijken nagaan welke voorzieningen op wijkniveau gewenst zijn, zoals speelvoorzieningen, buurtwinkel(s), buurthuis, kinderopvang, seniorenvoorzieningen, ...

3. Algemene uitgangspunten openbare ruimte

Cultuurhistorie / groen

Handhaving van het groene karakter van het gebied (met name het Arboretum) als openbaar of semi-openbaar gebied en uitbreiding ervan naar het hoger gelegen gedeelte van De Dreijen (richting Diedenweg), b.v. in de vorm van “groene vingers”.

Een autoluw gebied: geen doorgaande weg over het Dreijenterrein, maar ontsluiting van het terrein vanaf verschillende kanten via weglussen. Parkeren zoveel mogelijk aan de rand van de wijk en/of ondergronds.

Duurzame inbedding in omgeving

Aansluiting van wandel- en fietsroutes door de wijk op wandelpaden in het Arboretum en Hinkeloord / de bergrand.

Sociaal – bewonersparticipatie

Een deel van de semi-openbare groene ruimte kan in beheer gegeven worden aan bewoners.

4. Deelplannen

Omdat in het plangebied deels renovatie en hergebruik van bestaande panden en deels nieuwbouw zal plaatsvinden en het grondgebied gefaseerd (in tenminste twee fasen) door Wageningen UR verlaten wordt is het voor de hand liggend om de duurzame wijk te realiseren via een aantal deelplannen. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan: (i) Plan voor nieuwbouw op het terrein “Dreijen laag”; (ii) Plan voor hergebruik Dreijenborch; (iii) Plan voor hergebruik Gebouw met de Klok, Bibliotheek (Mecanoo) en Tropische Kas; (iv) Plan voor hergebruik (delen) Scheikundegebouw; (v) Plan voor nieuwbouw “Dreijen hoog”. Desgewenst kunnen bepaalde deelplannen gezamenlijk ontwikkeld worden.

Initiatiefgroep Ecowijk De Dreijen
17-02-2009

Plangebied De Dreijen

