

## Tarwewijk in Transformatie

Oorschot, Leo

### Publication date

2020

### Document Version

Final published version

### Citation (APA)

Oorschot, L. (null). (2020). Tarwewijk in Transformatie., College van Rijksadviseurs.  
<https://panoramalokaal.nl/actueel/blog/tarwewijk+in+transformatie/>

### 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.

# Tarwewijk in Transformatie

15 jun '20

Niet alleen voor Panorama Lokaal is het transformeren van bestaande wijken een interessant vraagstuk. Ook voor studenten is het boeiende materie. Leo Oorschot, docent aan de TU Delft, vertelt in deze blog hoe studenten van de TU Delft aan de slag gingen met de Tarwewijk in Rotterdam.

Studententeams van de TU Delft zijn eind 2019 aan de slag gegaan met het maken van plannen voor de transformatie van de Mijnkintbuurt in de Tarwewijk Rotterdam-Zuid, een buurt waar in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid de komende jaren ingrijpende maatregelen worden genomen om naast de sociale problematiek ook de woningvoorraad te verbeteren.

Alle studententeams hanteerden dezelfde aanpak in drie stappen. Het in kaart en beeld brengen, bestuderen van morfologie van landschap en bebouwing, bepalen van de karakteristieken van de architectuur en een waarderingskaart maken van de Tarwewijk. Vervolgens deden ze onderzoek naar de bewoners en voorzieningen van de wijk en de visie van de gemeente daarop. Daarna stelden ze een transformatiekader op die de potentie van de wijk benoemt.

Het resultaat van analyses van de Mijnkintbuurt was eenstemmig: een grote diversiteit aan bewonersgroepen met verschillende etnische achtergronden, alleen maar portiekwoongebouwen met huurappartementen uit de jaren dertig en vijftig, straten propvol auto's, gemiddeld bestaat een huishouden uit twee personen, het inkomen is laag, alle generaties bewonen de wijk, veel bewoners met een rugzakje en veel spanningen tussen diverse groepen. Opvallend was wel dat in deze oorspronkelijke woonbuurt zich inmiddels tal van kleine bedrijfjes en winkeltjes hebben gevestigd. Het werken verscheen in de woonbuurt.

Op basis van de hierboven geschetste uitdagingen en constateringën kwamen de teams tot verschillende oplossingen. Graag licht ik er in deze blog drie uit, die slimme transformatiestrategieën laten zien, waarbij een integrale aanpak van bovengenoemde uitdagingen centraal staat. Ze tonen de noodzaak en kracht van een integrale aanpak bij de transformatie van bestaande woonwijken.

## Team 1

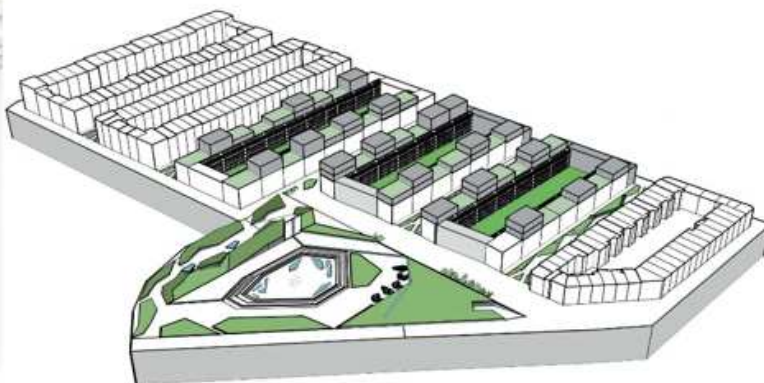
Team 1 koos voor een integrale aanpak van mobiliteit, verdichting en klimaatadaptief maken van de buurt. De zesbaans wijkontsluitingssnelweg (Pleinweg) werd getransformeerd tot een aantrekkelijke stadsboulevard met water en met betekenis voor voetgangers en fietsers en verbindt de Maashaven met het Zuidplein. Door een nieuw bebouwingprofiel te ontwerpen met hoge woongebouwen daarlangs en veel woonwerkwooningen op straatniveau brachten ze status, diversiteit en een forse verdichting. Het bebouwingsprofiel van de wanden is weer in evenwicht met de breedte van de straat. De nieuwe parkeergarage onder deze bebouwing biedt ruimte voor alle auto's in de Mijnkintbuurt waardoor de straten autovrij werden gemaakt en opnieuw klimaatadaptief en thematisch ingericht kunnen worden. Speelstraten voor kinderen, sportstraten voor stoere tieners, flaneerstraten voor ouderen etc. Het grootste deel van de betaalbare bestaande portiekwooningen werden gerenoveerd, opgetopt en aan de achterzijde uitgebreid met serres. Ook de binnenterreinen werden leeggehaald en als gemeenschappelijke tuinen voor het bouwblok ingericht.



*Team 1: Met links de visie en rechts het ontwerp voor de getransformeerde wijk met langs de stadsboulevard nieuwe type woningen met o.a. woonwerkwoningen en daarachter de gerenoveerde en uitgebreide bestaande en betaalbare bebouwing Ontwerp Annefloor Pluut, Elise Rutten, Lisa de Keijzer, Judith Oosterhoff.*

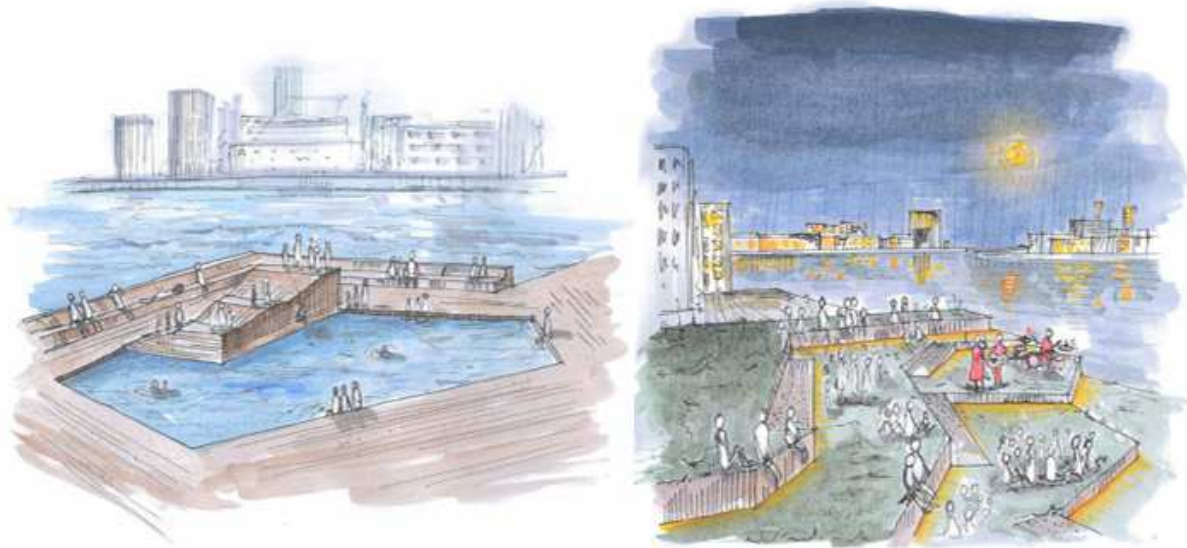
## Team 4

Team 4 bracht een groenzone in de wijk die als een parelketting alle belangrijke historische gebouwen en plaatsen waar iets gebeurt aan elkaar rijgt. Bij de analyse waren monumentwaardige gebouwen en bijzondere objecten prachtig in beeld gebracht. Zeebad, historische gebouwen, deels een hele oude polderkade, wijkplein etc. In deze groenzone of belt is ook een beek waar regenwater wordt verzameld. Dit team kiest ervoor om de portiekwoongebouwen te renoveren en ook het verkeer uit de woonstraten te halen en deze onder te brengen in een gemeenschappelijke parkeergarage onder een nieuw waterplein. Het renoveren ging gepaard met flink optoppen en aan de tuinzijde uitbreiden. Aan de tuinzijde een ruime glas-serre als tweede gevel met een collectieve binnentuin en klimaatadaptief autovrije woonstraten.



*Team 4 : Afbeelding links. Met de groenzone die als een ring door de wijk gaat en alle belangrijke punten van de wijk met elkaar verbindt. Afbeelding rechts. Verdichten bestaande portiekwoongebouwen met optoppen en serres aan de achterzijde. Plantsoen is getransformeerd naar een klimaatadaptief en aantrekkelijk groen- en waterplein met daaronder parkeren.*

*Ontwerp Gili Hofland, Hein van der Helm, Mees van Rhijn, Yunke Li.*

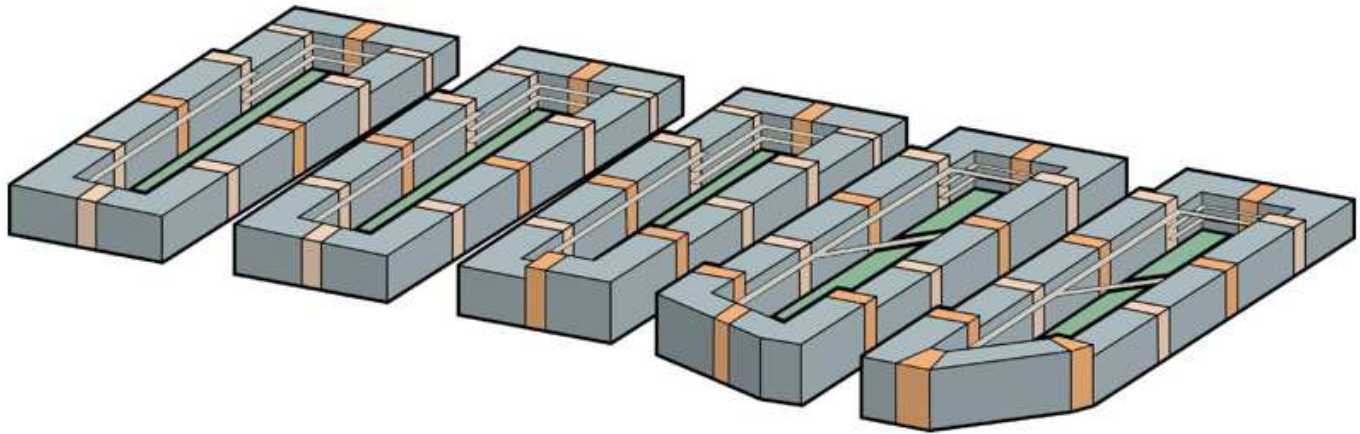


*Team 4: Met boven een wijkzwembad in de Maashaven met zich op de skyline van Rotterdam.  
Ontwerp door Mees van Rhijn.*

## Team 5

Team 5 liet zich inspireren door de stedenbouwtraditie van het interbellum met Pieter Verhagen die een belangrijk rol speelde in de uitleg van Rotterdam-Zuid en o.a. de Tarwewijk. Het team herstelde de samenhang tussen bebouwing en het oude veenweide landschap zoals Verhagen dat graag zag. Uiteraard werd er ook hier flink verdicht en vergroend. Ook hier werd gekozen om bestaande portiekwoongebouwen ingrijpend te renoveren. De gesloten bouwblokkenstructuur zoals dat in het interbellum gewoon was werd hersteld. Op kopse kanten werden bouwblokken dichtgezet op zo'n manier dat de stedelijke ruimte en het plein meer een beslotenheid kreeg en op een dorpsplein lijkt.

Ook hier haalde het team de auto's uit de woonstraten en bracht die onder in een gemeenschappelijk parkeergarage onder het groene plein. De binnenterreinen kregen een inrichting die is gebaseerd op het twee meter dieper liggend oorspronkelijke veenweide landschap. Met inheemse beplanting en bomen in verschillende kleuren per binnenterrein. Portiekwoongebouwen werden ook hier opgetopt, voorzien van galerijen en serres aan de tuinzijde.



*Team 5: Boven de transformatiereeks van bestaand naar nieuw. Onder de bouwblokken structuur dicht gemaakt en uitgebreid. De schuine kapse kant van de blokken geven het park beslotenheid zodat er een dorps sfeer ontstaat zoals Verhagen dat bedoelde in zijn stedenbouw. Ontwerp Joey Lageschaar, Coco de Bok, Emma van Dongen, Renger Heijnen.*



*Team 5: Ontwerp binnenterrein met het historische landschap als basis.*

## Tot slot

Deze drie voorbeelden laten zien dat een complex vraagstuk met uitdagingen is op te lossen door niet sectoraal, maar juist integraal te werken. Door te kiezen voor een andere omgang met de auto (uit de straten halen en concentreren in parkeergarages) en betaalbare bestaande woningen te renoveren en elders gericht nieuw te bouwen er veel ruimte vrij is voor de andere uitdagingen bij de transformatie van de Tarwewijk. Door bewust te kiezen voor een stapsgewijze aanpak met een mix van bestaande bebouwing renoveren en nieuwbouw brengt men diversiteit in stedelijke ruimten en woningtypen (en daardoor ook bewoners) en realiseert men inclusieve buurten waar sociale cohesie wordt bevorderd. Kortom, Rotterdammers zelf en nieuwkomers op de woningmarkt hebben er wat aan.

## Over Leo Oorschot

Dr.ir. Leo Oorschot is PostDoc-onderzoeker en docent aan Delft University of Technology, Architecture and the Built Environment. Daar is hij verbonden aan het 1M Homes initiative die reflecteert op de crisis op de woningmarkt en de relatie met de kwaliteit voor de leefomgeving. Onderzoeksthema's van het team 1M Homes initiative zijn o.a. zorg-, energie-, materiaal/bouwtechnologie- en mobiliteitstransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie in relatie tot zowel de bouwproductie van nieuwbouw als de transformatie van de bestaande voorraad woningen en kwaliteit van de leefomgeving bij deze veranderingen. Daarnaast is hij als architect, urbanist en business developer bij atelier PRO architecten en werkt aan projecten in het binnen- en buitenland.