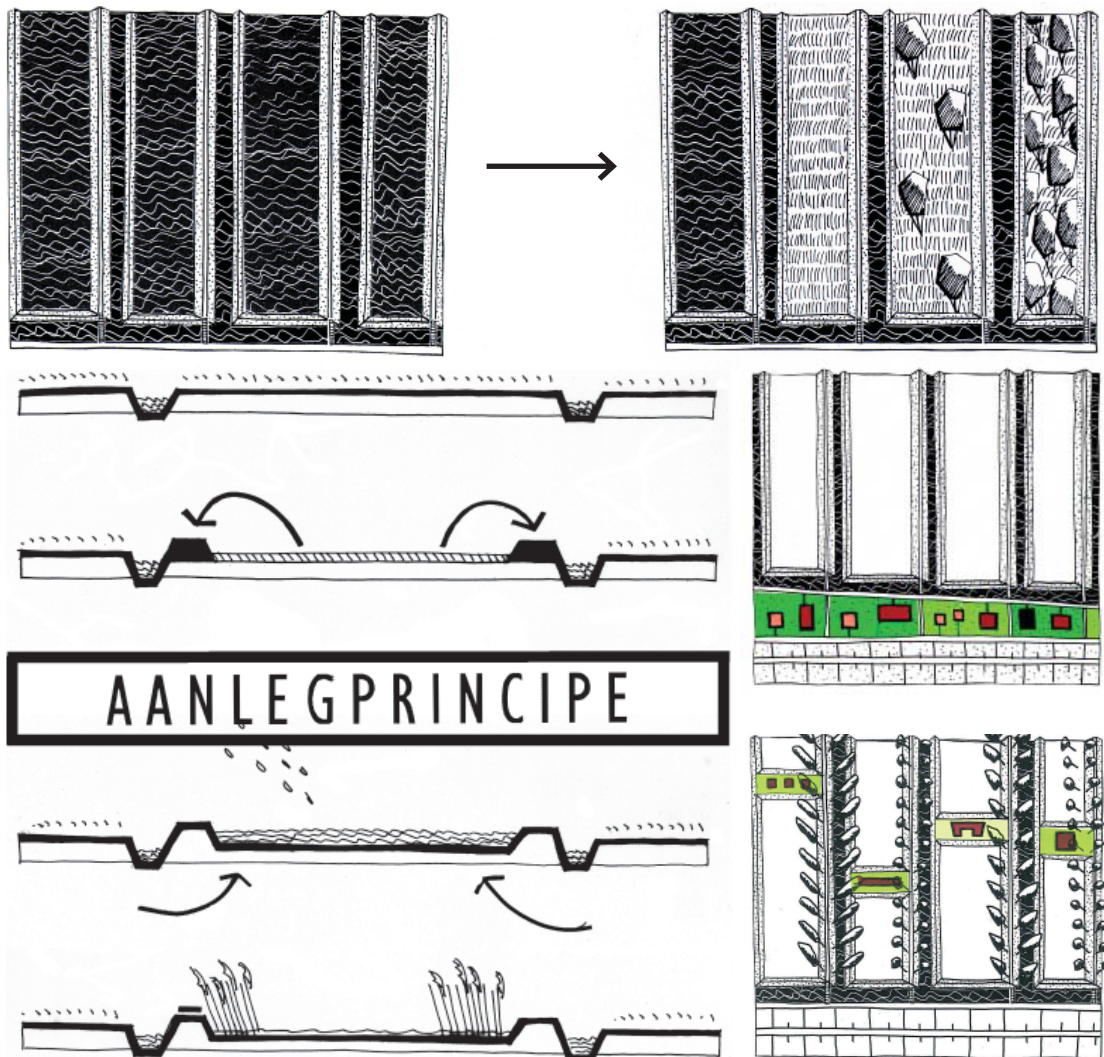




66

Innovatieve
ontwikkelingsstudie
naar
gebruik
van
Zuidpolder

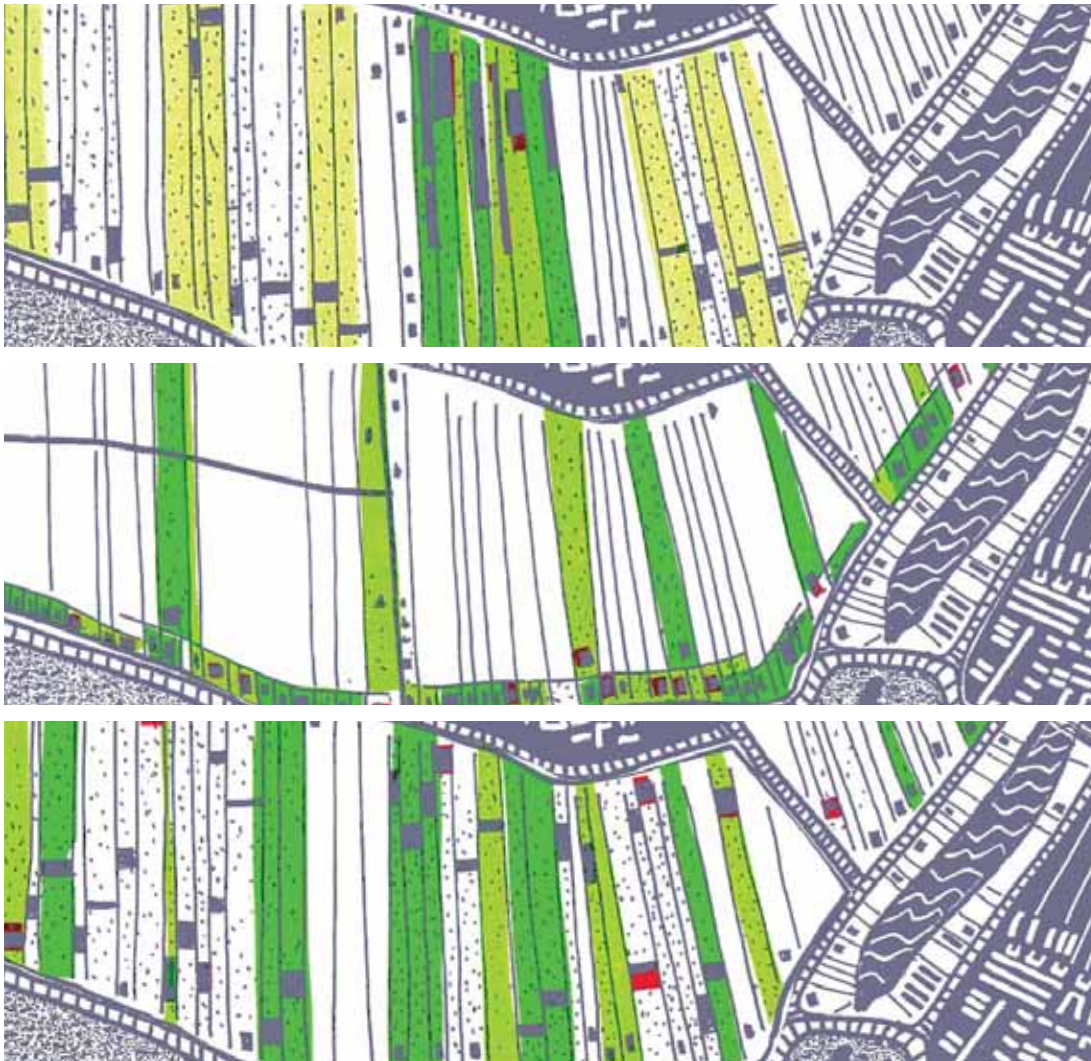


Landbouwgronden in de stedelijke periferie staan onder druk, met name in de Randstad. Opgeëist voor woningbouw, bedrijventerreinen, recreatie- of natuurontwikkeling, wordt het typische open polderlandschap langzaam volgebouwd. Buro Lubbers ontwikkelde voor de Zuidpolder een innovatieve strategie voor een stedenbouwkundige uitbreiding met de nadruk op natuurontwikkeling. De Zuidpolder heeft een bijzondere ligging tussen de bebouwing van Barendrecht en de uiterwaarden van de Oude Maas. Op het moment van studie was de polder in gebruik als landbouwgebied. In de nieuwe situatie zou het gebied een multifunctionele bestemming krijgen zonder het landschap een artificiële vorm op te leggen.

Gefaseerde transformatie

In het ontwerp is de Zuidpolder een bouwlocatie zonder eindbeeld, waarin landbouw, recreatie en woningbouw allemaal zijn vertegenwoordigd. Het uitgangspunt is dat de kleinschalige kavels, die nu dienen als landbouwgrond, met het verstrijken van de tijd vrijkomen voor nieuwe functies. In welke volgorde dat gebeurt en om welke nieuwe functies het dan gaat, staat niet van tevoren vast. Het gebied zal langzaam van karakter veranderen, waarbij steeds een nieuwe mix ontstaat van oude (agrarische) functies en nieuwe functies zoals recreatie en woningbouw.

De omvorming van polder tot uitbreidingsgebied begint met de ontwikkeling van nieuwe natuur. De Zuidpolder wordt getransformeerd tot een gebied met diverse natte en drogere milieus, zoals sloten, waterplassen, moeras- en rietvelden, bos- en hakhoutpercelen. Deze vormen de basis voor een recreatiegebied, voor de ontwikkeling van natuurwaarden en voor een duurzaam watersysteem. Deze



nieuwe natuur verbindt twee geplande groengebieden aan de west- en oostzijde van de Zuidpolder en slaat een brug met de voor recreatie bestemde uiterwaarden.

De natuurontwikkeling begint bij de kleinste eenheid in de Zuidpolder: de landbouwkavel. De bouwvoor (de bovenste laag grond die veel meststoffen bevat) wordt verwijderd en de vrijgekomen grond wordt gebruikt om rondom de kavel een lage dijk aan te leggen. Door op de kavel water in te laten, ontstaat de basis voor natuur. De kavel zal zich in fasen ontwikkelen. Na de opkomst van waterplanten verandert het open water in moeras, terwijl op droge plekken struiken en pionierbomen zullen verschijnen. Als de kavel wordt ontwaterd, krijgen robuustere boomsoorten een kans. Doordat kavels elders op andere momenten als natuur worden ontwikkeld, ontstaat in de Zuidpolder een grote natuurlijke diversiteit.

Tussen de dijkes zorgen lanen voor noord-zuidverbindingen tussen Barendrecht en de recreatiezone direct aan de rivier. Haaks hierop komen avontuurlijke dwarsroutes, bijvoorbeeld in de vorm van knuppelpaden die de moerassen ontsluiten.

De studie is subtiel, eenvoudig en tegelijkertijd extreem in de manier waarop het onderliggende landschap is opgenomen in het stedelijk plan. Het integreren van de factor tijd in de planvorming garandeert een zodanige efficiëntie dat het plan 'vanzelf goed loopt'.

Bebouwing financiert natuurontwikkeling

Bebouwing in de Zuidpolder kan een bijdrage leveren aan de financiering van de plannen. Het plan doet geen uitspraak over het karakter van de bebouwing.

Innovatieve ontwikkelingsstudie naar gebruik van Zuidpolder



Wel voert de studie een aantal mogelijke scenario's aan voor de inpassing van de woningen in het gebied. 'Wonen in het lint' versterkt de bestaande landschappelijke structuur door het schikken van woningen in de lineaire opzet van het gebied. 'Wonen in het landschap' plaatst bijzondere bebouwing in smalle stroken midden in het landschap, op eilandjes binnen de kavels. 'Wonen langs de kavel' voegt woningen in stroken toe langs de lanen in het gebied. In dit scenario kan een complete nieuwe woonwijk in de Zuidpolder worden ondergebracht zonder dat het gebied zijn functie als recreatiegebied verliest.