

Leefbaarheid loopdekken Amsterdamse Poort

een inventarisatie van problemen en een voorstel voor de aanpak in basisscenario en plusvarianten

Carolien van den Handel
Nicole Smits

Leefbaarheid loopdekken Amsterdamse Poort

een inventarisatie van problemen en een voorstel voor de aanpak in basisscenario en plusvarianten

Amsterdam, 14 juni 2007

Carolien van den Handel
Nicole Smits

Met medewerking van:
Tobias Woldendorp
Henk Slijkhuis
Dirk van de Weerd

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	De vraagstelling	4
1.2	De aanpak	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Probleeminventarisatie	7
2.1	Introductie	7
2.2	Twee groepen problemen	7
2.3	Overlast en sociale veiligheidsproblemen	8
2.3.1	Ongewenste bezoekers	8
2.3.2	Overlast door bewoners zelf	9
2.3.3	Betrokkenheid van bewoners	10
2.4	Problemen van fysieke aard	10
2.4.1	Afvalinzameling	10
2.4.2	Scheiding openbaar - privé	11
2.4.3	Plantenbakken	12
2.4.4	Bestrating	12
2.4.5	Nissen, hoeken, trapopgangen	15
2.4.6	Speelvoorzieningen	16
2.5	Overige problemen en aandachtspunten	16
3	Formele status van de loopdekken	18
3.1	Historie	18
3.2	Erfpachtcontracten en splitsingsakten	18
3.3	Eigendomsverhoudingen	19
3.4	Openbaar gebied of openbaar toegankelijk?	20
3.5	Beheer en onderhoud	21
4	Basisscenario	23
4.1	Introductie	23
4.2	Fysieke maatregelen voor fysieke problemen	23
4.3	Fysieke maatregelen voor fysieke problemen, met positief effect op sociale veiligheid	24
4.3.1	Nieuw afvalinzamelingsstelsel	24
4.3.2	Beperken toegankelijkheid loopdekken	25
4.3.3	Herinrichting loopdekken	26
4.3.4	Bewegwijzering verbeteren	28
4.4	Organisatorische maatregelen voor sociale veiligheid	29
4.4.1	Strengere handhaving	29
4.5	Nieuwe afspraken over beheer en onderhoud tussen Stadsdeel Zuidoost, woningcorporatie Ymere en de Vereniging van Eigenaren	29
4.6	Maatregelen op stapel	29
5	Plusvarianten	31
5.1	Introductie	31
5.2	Fysieke maatregelen voor fysieke problemen, met positief effect op sociale veiligheid	31
5.2.1	Meer controle op toegangen	31
5.2.2	Nieuwe inrichting loopdekken	33
5.2.3	Invulling entrees cluster 4	36

5.3	Organisatorische maatregelen voor sociale veiligheid	36
5.3.1	Bewoners zelfbeheer	36
5.4	Overige maatregelen	37
5.4.1	Overige suggesties professionals	37
5.4.2	Overige wensen en suggesties van bewoners	37
6	Kostenraming basisscenario en plusvarianten	38
	Bijlagen	39
Bijlage 1	Overzicht van gebruikte documenten	40
Bijlage 2	De leden van de begeleidingsgroep	41
Bijlage 3	Geïnterviewde personen	42
Bijlage 4	Uitwerking kostenraming op onderdelen	43
4.1	Basisscenario	43
4.2	Plusvarianten	44
Bijlage 5	Nadere specificatie van bijlage 4	45
5.1	Basisscenario	46
5.2	Plusvarianten	49
Bijlage 6	Uitwerking bijlage 4 op onderdelen	51

1 Inleiding

1.1 De vraagstelling

De Amsterdamse Poort, gebouwd in de periode 1984-1987, staat in het teken van een grootscheepse renovatie. De openbare ruimte van het winkelcentrum wordt begin 2007 heringericht en ook de bebouwing van het winkelcentrum zal (meer of minder ingrijpend) aangepakt worden. Behalve op het fysieke vlak worden ook op het sociale vlak heel wat maatregelen getroffen. Boven de winkels liggen woningen, die worden ontsloten via loopdekken, die op niveau liggen. Deze loopdekken liggen op de daken van de onderliggende winkelvoorzieningen. Het stadsdeel Zuidoost wil, samen met betrokken partners, ook de loopdekken aanpakken zodat bestaande problemen worden verholpen en de leefbaarheid op de dekken kan worden verbeterd. Hiervoor moet een gedegen en geïntegreerde probleeminventarisatie worden uitgevoerd en een Programma van Eisen opgesteld. Stadsdeel Zuidoost heeft DSP-groep opdracht gegeven deze inventarisatie uit te voeren en bouwstenen voor een dergelijk PvE aan te leveren. Voorliggende rapportage biedt het antwoord op deze vraag.

De inventarisatie van problemen is *per cluster* van woningen uitgevoerd. Het basisscenario en de plusvarianten zijn opgesteld als concept voor *alle* clusters. In overleg met de opdrachtgever is gekozen voor een vorm van een basisscenario met de meest noodzakelijke verbeteringen en werkzaamheden, en plusvarianten waarin extra wensen van eigenaren, beheerders en bewoners zijn opgenomen.

Van basisscenario en plusvarianten zijn de juridische en financiële consequenties aangegeven.

Omdat ten aanzien van de loopdekken veel juridische onduidelijkheid bestaat, is aan DSP-groep gevraagd bestaande contracten en afspraken over de erfgrenzen, eigendomsverhoudingen en beheerverantwoordelijkheden uit te zoeken. Daarmee worden de verplichtingen van betrokkenen duidelijk. Vervolgens moeten de kosten van eventuele maatregelen onder de partijen verdeeld kunnen worden. Daartoe zijn de financiële consequenties van het basisscenario en de plusvarianten inzichtelijk gemaakt.

De uitgewerkte onderzoeksvraag werd als volgt geformuleerd:

- Welke knelpunten ten aanzien van leefbaarheid (schoon, heel en veilig) spelen op de loopdekken en in de directe omgeving?
- Wat zijn de belangrijkste problemen, die in ieder geval opgelost moeten worden?
- Welke maatregelen moeten volgens de verschillende betrokkenen in ieder geval getroffen worden voor een minimaal kwaliteitsniveau? (Basis scenario)
- Wat zien de betrokkenen als de meest wenselijke ontwikkelingsrichting voor de verschillende dekken (gebruik, functie en inrichting)? Welke maatregelen horen daarbij?
- Welke scenario's (basisscenario en plusvarianten) kunnen op grond van die eisen en wensen ontwikkeld worden?
- Welke financiële consequenties hebben de scenario's op hoofdlijnen?

Wat betreft de formele randvoorwaarden gaat het om de volgende vragen:

- Hoe lopen de erfpachtgrenzen in het gebied van de loopdekken en de omgeving daarvan? Hoe is de eigendomsverhouding?
- Welke formele verantwoordelijkheden heeft het stadsdeel en hebben andere betrokken partijen ten aanzien van het beheer van de loopdekken?
- Wat zijn de juridische gevolgen van scenario en plusvarianten? Geven de scenario's aanleiding bestaande grenzen en beheerafspraken te herzien en welke voorstellen voor aanpassing kunnen worden geformuleerd?

1.2 De aanpak

Het inhoudelijke en het juridische aspect van de opdracht zijn in twee gescheiden, maar wel als parallel lopende, trajecten opgepakt. Het financiële aspect betreft een doorrekening van basisscenario en plusvarianten. Daarbij is één cluster als rekeneenheid gebruikt.

De opdracht is uitgevoerd in de periode oktober 2006 – januari 2007.

Voor de begeleiding van het project is een werkgroep in het leven geroepen waarvan naast diverse vertegenwoordigers van Stadsdeel Zuidoost, woningcorporatie Ymere (eigenaar van de woningen), WPM (exploitant/beheerder van de winkels, namens het winkelfonds met als penvoerder ING), Maazo (samenlevingsopbouw) en de buurtregisseur van politie deel uitmaakten.

Voor het opstellen van het basisscenario en plusvarianten zijn de volgende werkzaamheden verricht: documentanalyse, een schouw van alle loopdekken (overdag en in de avonduren), (groeps)interviews met betrokkenen van Stadsdeel, Ymere, Maazo, politie en WPM en twee ateliers met bewoners. In totaal waren 21 bewoners aanwezig bij de ateliers.

Voor het onderdeel erfpacht/eigendom/beheer werden documenten bestudeerd (erfpachtcontracten, splitsingsakten), een schouw uitgevoerd en gesprekken gevoerd (met erfpachtdeskundigen van Stadsdeel en Ymere).

Het stadsdeel wil de klachten, ideeën en wensen van de bewoners in de aanpak meenemen. In de hoop de participatie van bewoners zo gunstig mogelijk te beïnvloeden is op twee momenten een atelier georganiseerd. Eén aan het eind van de middag en één in het begin van de avond. Met name de laatste is goed bezocht. In totaal hebben 21 bewoners aan de ateliers deelgenomen. In de ateliers is interactief met de bewoners gesproken over positieve aspecten en problemen op de woondekken. De deelnemers is ook nadrukkelijk gevraagd mee te denken over een aantrekkelijkere invulling van de dekken.

De (groeps)interviews hebben plaatsgevonden in de maand november (2006), de ateliers zijn medio november gehouden. Op 7 december 2006 is de inventarisatie van de problematiek en de eerste gedachtevorming over basisscenario en plusvarianten met de begeleidingsgroep besproken. Aan de hand van de reacties is de conceptrapportage met het uitgewerkte advies opgesteld. Dit is 16 januari 2007 met de begeleidingsgroep besproken. De reacties zijn verwerkt in de definitieve rapportage, die nu voor u ligt.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk is allereerst een overzicht gegeven van de problemen die op de loopdekken spelen. De informatie uit de verschillende bronnen is hierin samengevoegd; alleen daar waar dat relevant is worden bronnen expliciet vermeld. Het betreft alle geconstateerde problemen: zowel van bouwkundig technische als van sociale en organisatorische aard.

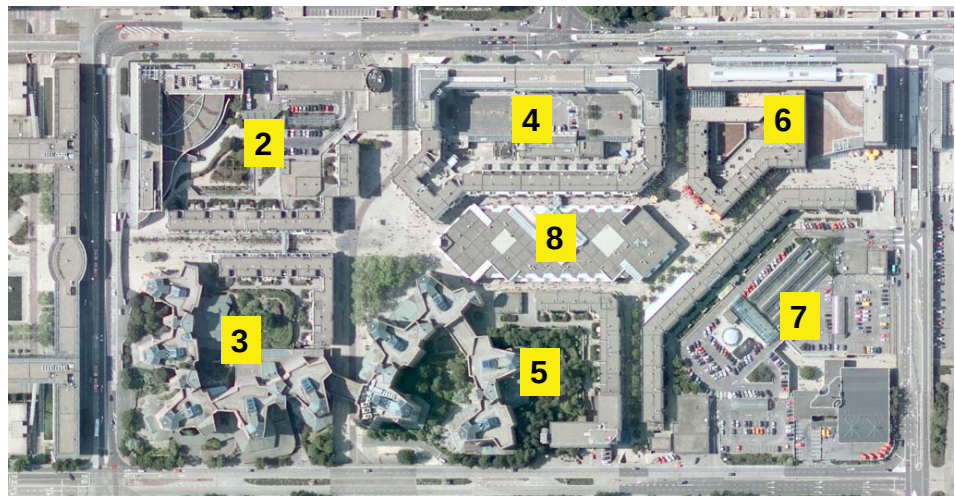
De resultaten van het juridische onderzoek zijn weergegeven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 is het basisscenario beschreven. Het basisscenario betreft het minimum aan maatregelen dat getroffen dient te worden om de bestaande problemen op te lossen. Het is het resultaat van overleg met alle betrokkenen en moet gezien worden als het basis-advies.

Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van de mogelijke extra maatregelen die getroffen kunnen worden om de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de loopdekken op een hoger niveau te brengen. Ook dit hoofdstuk bevat de verzamelde suggesties van alle betrokkenen, aangevuld met voorstellen van DSP-groep.

De samenvatting van de kostenberekening van basisscenario en plusvarianten is te vinden in hoofdstuk 6. In bijlage 4, 5 en 6 is een specificatie van de berekeningen te vinden.

Verder bevat bijlage 1 een overzicht van de geraadpleegde documenten en bijlage 2 en 3 een overzicht van de leden van de begeleidingsgroep en van de geïnterviewde personen.

In de tekst wordt verwezen naar de clusters 2 t/m 8. Op onderstaande tekening is aangegeven welk cluster waar ligt.



Clusters 2 t/m 8

2 Probleeminventarisatie

2.1 Introductie

Uitgangspunt voor de opdracht vormde de Startnotitie van het Stadsdeel van 12 juli 2006, opgesteld ten behoeve van de integrale vernieuwing van de loopdekken. Hierin zijn de basisproblemen in grote lijnen aangegeven. In de probleeminventarisatie zijn deze nader onderzocht en geconcretiseerd. Ook zijn nog niet benoemde problemen verkend.

De informatie in dit hoofdstuk is afkomstig uit eigen waarnemingen (schouwen overdag en 's avonds), gesprekken met professionals en ateliers met (in totaal 21) bewoners, en vormen hierop een aanvulling of nadere concretisering.

Omdat deze rapportage zich toespitst op problemen lijkt het alleen kommer en kwel op de loopdekken, maar dat is niet zo. Voor de we problemen indienen belichten we daarom eerst enkele sterke en positieve kanten van het wonen in de Amsterdamse Poort.

Positieve kenmerken

Bewoners, die de ateliers bijwoonden, vertelden ook over de leuke dingen van wonen in de Amsterdamse Poort. Ze noemden de nabijheid van de winkels, de uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer, de ruimte en mooie woningen, de aparte sfeer doordat er veel culturen samenkomen, de levendigheid, de activiteiten die in de Amsterdamse Poort worden georganiseerd (bijv. de Poortერი), de bovenlokale allure en toch ook de rust. Enkele van hen zouden echt niet meer ergens anders willen wonen.

Ymere hoort van haar bewoners vooral positieve geluiden, o.a. voldoende parkeergelegenheid, al horen zij wel over drugsoverlast.

Ook andere professionals meldten in de interviews allerlei positieve kenmerken van het gebied. Zo is de overlast van onder andere drugs (in de Amsterdamse Poort) de laatste jaren sterk afgenomen. Veiligheidsdeskundigen horen van bewoners dat ze 's avonds weer de straat op durven. De beheerder van het winkelcentrum (WPM) prijst de diversiteit van mensen, de diversiteit in winkelaanbod met landelijke trekkers en met veel 'couleur locale' en het feit dat het winkelcentrum een ontmoetingsplek is voor mensen uit de buurt en van ver daarbuiten.

2.2 Twee groepen problemen

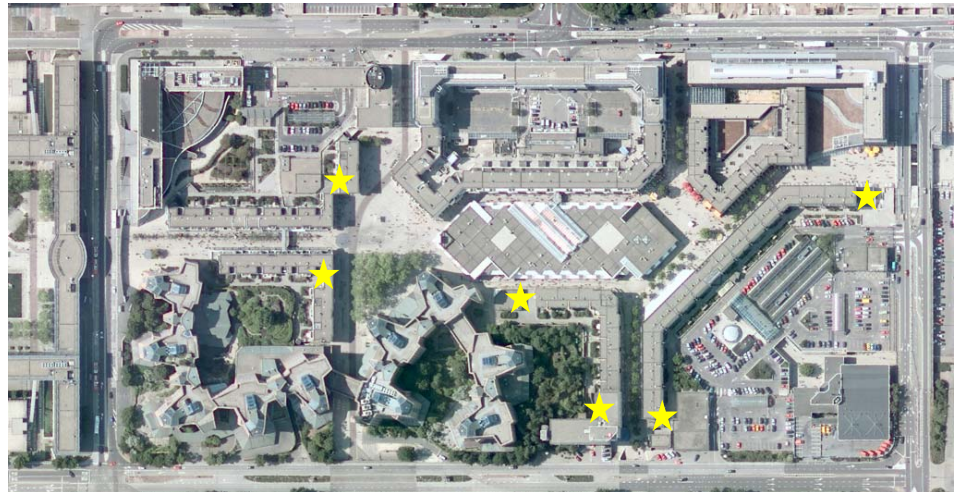
Op hoofdlijnen zijn er twee groepen problemen:

Overlast en sociale veiligheidsproblemen

Op de loopdekken is sprake van veel overlast (rondhangen, drugsgebruik, vervuiling, etc.) en bewoners voelen zich (soms) onveilig. Er is veel gelegenheid voor misbruik: de dekken zijn toegankelijk en nogal onoverzichtelijk. Deze thema's komen aan bod in paragraaf 2.3.

Problemen van fysieke aard

Daarnaast zijn er problemen van fysieke aard. Deze betreffen de slechte technische staat van de dekken zelf (zoals losliggende tegels en lekkages in de onderliggende winkels) en de problemen die te maken hebben met de huidige vuilinzameling, de plantenbakken, nissen, hoeken en functieloze ruimten. De dekken zijn op veel plaatsen over-ontworpen: er zijn veel onnodige muurtjes en trappen. Ook de attractiviteit laat te wensen over: de dekken ogen stenig, de beplanting oogt slecht onderhouden en is een allegaartje, de containers zien er smerig uit en de trappen en het bestratingsmateriaal zijn smoezelig. De fysieke problemen leiden overigens op hun beurt vaak ook weer tot overlast en onveiligheid. De fysieke problemen worden in paragraaf 2.4 nader toegelicht.



Functieloze ruimten

2.3 Overlast en sociale veiligheidsproblemen

2.3.1 Ongewenste bezoekers

Volgens bewoners en professionals¹ hebben de dekken zwaar te lijden onder ongewenste bezoekers. Op de dekken en de trappen ernaartoe hangen mensen rond, wordt geslapen, komt drugshandel en drugsgebruik voor en is sprake van vervuiling (van zwerfvuil, graffiti en urineren tot condooms en spuiten). Dit gebeurt in het hele gebied en dan vooral op/achter trappen, bij liften, in plantenbakken en op de loopbruggen tussen cluster 2 en 3 en tussen 4 en 8. De loopbrug tussen cluster 2 en 3 is ook een veelgebruikte looproute voor junks.

Veel van deze problemen wijten bewoners en professionals aan daklozen en junks. Maar ook anderen zorgen voor overlast: jongeren hangen rond en blowen, snorders urineren bij afvalcontainers en bezoekers van cafés en soms ook van fast food restaurants urineren op de routes naar de dekken. Volgens bewoners zit er vaak graffiti op de muren (en wordt het niet snel genoeg verwijderd), maar wie graffiti spuiten is niet bekend. Ook tijdens de schouw zijn verschillende plekken met graffiti aangetroffen.

Noot 1 Dit wordt ook door de buurtregisseur van politie onderschreven, op grond van zijn ervaringen. Cijfermateriaal is niet voorhanden.



Graffiti op cluster 2



Graffiti op cluster 7

Overigens verschillen de meningen over de mate waarin daklozen en junks voor overlast zorgen. Volgens bewoners zijn zij een belangrijke dadergroep, volgens de veiligheidsdeskundigen van de politie en het stadsdeel komen zij niet meer zoveel op de dekken en hebben bewoners het beeld van een paar jaar geleden vastgehouden.

De overlast door junks en daklozen op de dekken is volgens Ymere toegenomen sinds op maaiveld (in het winkelcentrum) cameratoezicht aanwezig is. 's Winters neemt de overlast over het algemeen ook toe. Volgens bewoners draagt de nabijheid van de opvangruimte voor verslaafden bij aan de overlast: junks komen voor vertier naar het winkelcentrum en de dekken.

Voor de handhavers is het lastig dat overlastgevers veel vluchtroutes hebben waardoor ze moeilijk te pakken te krijgen zijn.

Op verschillende plaatsen zijn trappen al afgesloten voor onbevoegden, o.a. naast Didi in cluster 4 en aan de westkant van cluster 5. De passage tussen cluster 4 en 8 wordt 's avonds afgesloten. Deze maatregelen worden over het algemeen positief gewaardeerd, maar de problemen zijn niet volledig opgelost. Bewoners gaven bijvoorbeeld aan, dat binnen de hekken niet goed wordt schoongemaakt. Ook blijken van diverse hekken de sloten geforceerd te worden (bijvoorbeeld cluster 6 bij Flierbosdreef), of leggen mensen iets tussen de poort, zodat hij open blijft staan. Verder ervaren bewoners geluidsoverlast; bijvoorbeeld bij het hek bovenaan de trap aan de westkant van cluster 5, dat te hard dicht slaat.

Een andere vorm van overlast wordt veroorzaakt door scooters/brommers, die over de dekken rijden. Bijvoorbeeld op cluster 7 geeft dat veel overlast.

2.3.2 Overlast door bewoners zelf

Een deel van de overlast op de loopdekken wordt veroorzaakt door bewoners zelf. Kinderen die aan de loopdekken wonen voetballen op de dekken en veroorzaken geluidsoverlast. Ook bieden bewoners hun afval niet op de goede manier aan². Tenslotte kan de overlast door brommers (rijden op de dekken, sleutelen aan de brommers op de dekken) ook aan bewoners en hun bezoekers toegeschreven worden.

Noot 2 Overigens maken 'vreemden van elders' zich daar ook schuldig aan.

2.3.3 Betrokkenheid van bewoners

Bij aanvang van dit project heeft de opdrachtgever aangegeven, dat zij de anonimiteit van de loopdekken wil aanpakken, zodat bewoners weer het gevoel hebben dat het hún woongebied is. In de gesprekken en ateliers is nagevraagd hoe het staat met de betrokkenheid van de bewoners en daaruit is gebleken, dat bewoners onderling weinig contacten hebben en dat bewoners ook weinig betrokken zijn bij hun woonomgeving. Weinig betrokkenheid betekent vaak weinig informele sociale controle en weinig verantwoordelijkheidsgevoel voor de leefbaarheid. Het verbeteren van de betrokkenheid kan een bijdrage vormen bij een veiliger en plezieriger woonklimaat.

2.4 Problemen van fysieke aard

2.4.1 Afvalinzameling

Containers

Op de dekken tezamen staan ongeveer 65 containers in cocons. Er zijn veel problemen met en door de wijze waarop de afvalinzameling geregeld is.

- De cocons en de containers, zijn volgens deskundigen die aan de interviews deelnamen regelmatig vies. Het wemelt er soms van de maden, en ratten en muizen worden aangetrokken.
- Daklozen halen de zakken uit de containers, op zoek naar iets waardevols en daarmee vervuilen ze de loopdekken.
- Bewoners veroorzaken zelf ook vervuiling, doordat ze hun zakken niet in de containers, maar ernaast zetten. Kleine kinderen kunnen niet bij de klep en volwassenen lopen niet naar de volgende container als hun eigen container vol is.
- Containers zijn soms vol. Als oorzaken zijn genoemd dat de containers te klein zijn en dat ze niet vaak genoeg geleegd worden.
- Bewoners vinden het vervelend, dat mensen die niet op het betreffende cluster wonen afval in hun containers gooien.
- Daklozen en junks slapen bovenop de containers (bijv. cluster 2) en ze rijden de containers eruit en kruipen in de cocons. De cocons zijn, op de plaats waar de containers erin en eruit gaan, afsluitbaar gemaakt, maar de sloten worden geforceerd.
- Dealers verstopten drugs in de containers.
- Het legen van de containers is erg arbeidsintensief. De containers worden vervoerd over de dekken naar de dreven. Vanaf sommige dekken kan men daar op dreefniveau komen, vanaf andere moet men eerst met de lift naar beneden (dek 6 en de hogere delen van dek 4 en 2). Er moeten vanaf sommige punten flink lange afstanden worden afgelegd.
- Soms worden teveel containers voor transport aan elkaar gekoppeld en dat leidt nogal eens tot (soms ernstige) beschadigingen.
- Het rollen met de containers over de dekken geeft erg veel geluidshinder.
- Ook het dichtklappen van de afdekplaten aan de bovenzijde van de cocons geeft geluidsoverlast.
- Bewoners meldden ook, dat containers (vooral in uithoeken) in brand worden gestoken.

Grofvuil

Ook de grofvuil inzameling verloopt niet vlekkeloos.

Het MTB (reinigingsdienst van stadsdeel Zuidoost) haalt twee maal per

week grof vuil op. Bewoners zetten hun afval soms op de verkeerde dagen neer (of bellen er niet over) en ze zetten het soms ook op de verkeerde plaats neer. Het grofvuil mag worden aangeboden direct naast de cocons van de containers. Het wordt echter vaak zo neergezet, dat men niet meer bij de containers kan. Naar verluid laten ook anderen dan de bewoners hun afval achter.

Medewerkers van het MTB ruimen vuil dat verkeerd wordt aangeboden niet altijd direct op: soms laten ze het staan, als teken dat het niet volgens de regels is neergezet.

Overigens zal de systematiek van dinsdag en vrijdag verschoven worden naar maandag en donderdag, omdat er vooral in het weekend veel grofvuil naar buiten gaat.

Deze problemen spelen op alle dekken, wat meer op dek 2 en 4 en minder op dek 7. Bewoners hebben ook cluster 6 gemeld.



Cluster 2, cocons voor containers



Cluster 4, cocons voor containers



Cluster 6, cocons voor containers



Cluster 7, cocons voor containers

2.4.2 Scheiding openbaar - privé

Officieel beheert het stadsdeel het hele loopdek (zie hoofdstuk 3), maar over het gebied langs de gevels bestaat verwarring over de beheerverantwoordelijkheid.

Het is niet duidelijk of de strook, die tegen de gevels van de woningen op de begane grond ligt, openbaar of privaat gebied is. Plantenbakken begrenzen die strook, maar sommige 'tuintjes' zijn nog extra afgeschermd met hekjes, terwijl dat elders niet is gedaan. Zowel bij bewoners als professionals is onduidelijk wie verantwoordelijk is voor het beheer van de 'tuintjes'.

Ook bij de plantenbakken zelf, die dicht bij de woningen liggen, is onduidelijk wie verantwoordelijk is voor het beheer. Op heel wat plekken hebben bewoners zich het groen toegeëigend en /of zelf planten in de bakken geplaatst.



Plantenbak cluster 3



Plantenbak cluster 2



'Tuintje' cluster 3



'Tuintje' cluster 7

2.4.3 Plantenbakken

De dekken hebben een redelijk groene uitstraling, dankzij vele plantenbakken. Deze bakken hebben echter ook heel wat nadelen.

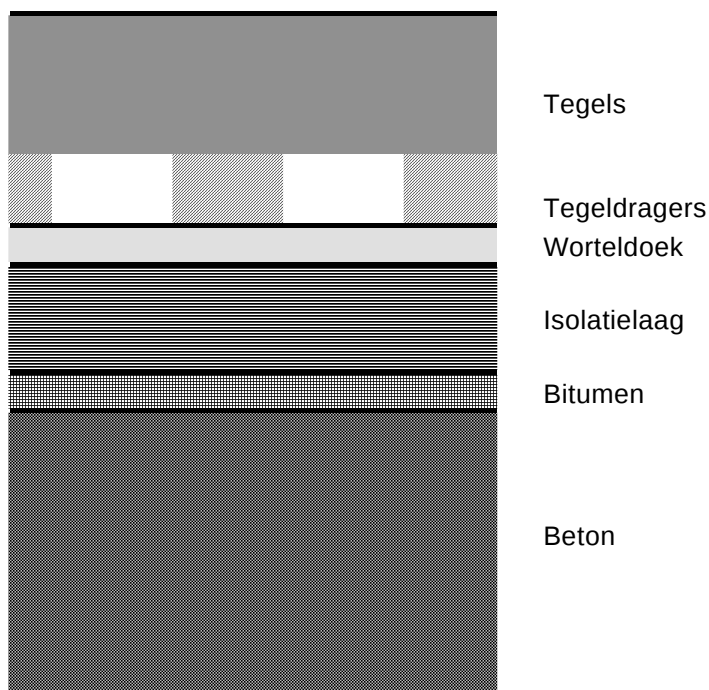
Tijdens de schouwen viel op, dat de beplanting op veel plaatsen hoog en dicht is en de overzichtelijkheid belemmert. De inrichting is op de meeste plaatsen weinig attractief. Uit de gesprekken met bewoners en professionals zijn allerlei problemen met misbruik en beheer gemeld. Volgens de veiligheidsprofessionals dragen die problemen bij aan onveiligheidsgevoelens. Om te beginnen wordt er vaak rommel in de planten gegooid. De plantenbakken worden ook als (honden)toilet gebruikt. Verder wordt tussen de planten geslapen en er worden drugs-spullen in verstopt (bijv. de grote bak op cluster 2). Soms worden planten gestolen.

Daarnaast schiet het beheer te kort. Volgens respondenten wordt er niet vaak genoeg gesnoeid. Het groen is verouderd.

2.4.4 Bestrating

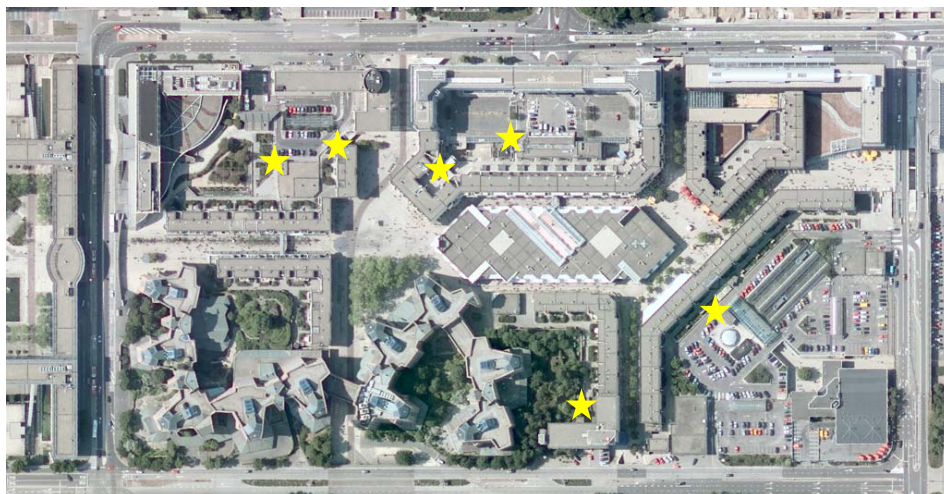
De dakbedekking is na 20 jaar versleten en aan vervanging toe. De isolatie is ingeklonken en de bitumenlaag is versleten. Ook is de dakbedekking slecht/verkeerd gedetailleerd, waardoor problemen (lekkage) ontstaan. Zo zijn er op veel plaatsen geen loodslabben geplaatst, maar is de dakbedekking omhoog gezet en deze begint te verpulveren. Voegen in rollagen en tussen betonranden zijn niet (meer) goed afgedicht en dilatatievoegen beginnen op sommige plaatsen open te staan en door te lekken. De plantenbakken zijn direct op de dakconstructie gemetseld en staan dus niet los op het dak. Doordat de dakbedekking niet goed afsluit is de bewapening in het beton op sommige plaatsen aan het roesten (bijv. bij de trapopgang naast de beveiliging) en daar springen brokken beton af. Onder de tegels blijft water liggen en gecombineerd met een versleten onderlaag kan dat tot betonrot en lekkage lijden.

Ook zijn lijngoten hier en daar kapot of versleten. Tenslotte zorgen ook losliggende trap treden³ voor lekkage.



Opbouw van de loopdekken

De plekken waar lekkage is zijn bekend, maar de oorzaak daarvan is niet altijd duidelijk. Grondig bouwkundig onderzoek is dus nodig (en in proefgebied ook uitgevoerd; hier blijkt ook dat de constructie basaal niet goed is). Op onderstaande plattegrond zijn de belangrijkste lekkagepunten⁴ aangegeven.



Lekkagepunten

De nu geconstateerde problemen zullen alleen maar ernstiger worden en op steeds meer plaatsen optreden.

Noot 3 Tegels liggen bijvoorbeeld los op de trap tegenover Mc. Donalds en op de grote trap bij het voormalige stadsdeelkantoor.

Noot 4 Cluster 2: op 2 plaatsen - treden van brede trap liggen los, cluster 4: bij de lift bij de Hema en in het magazijn van de Kijkshop, cluster 5: bij plantenbak boven ECI, cluster 7: trapopgang naast beveiliging, Vomar, Blokker.

Op diverse punten (o.a. cluster 3 en 6) liggen tegels niet meer vlak waardoor ze klapperen. Soms wordt onder tegels drugs verstopt. Als de afvalcontainers en bijvoorbeeld de distributiekarren van Mc Donalds over de tegels rijden maakt dat veel herrie en mensen struikelen over ongelijk liggende tegels. Oorzaken van het ongelijk liggen zijn wisselend: tegel dragers gesletten, isolatie gesletten, veel verkeer erover heen, laden & lossen, intensief gebruik, ouderdom, etc.

Bewoners hebben veel last van gladheid. Dat is zeker 's winters als het glad is, maar ook in andere jaargetijden. Dat komt door de laag vuil op de tegels en het water dat erop blijft liggen. Op de trappen is de anti-sliplaag versleten.

Er zijn al offertes opgevraagd voor vernieuwing van de dakbedekking. Ook is er een proefstuk aangepakt bij de glijbaan bij cluster 4, boven P22. De situatie is hier een stuk verbeterd, al zijn er nog wel kleine gebreken.



Plas op de bestrating, cluster 3



Losse traptreden



Scheuren en vochtproblemen



Slechte bestrating op de trap



Slechte detaillering



Betonijzer aan oppervlak

2.4.5 Nissen, hoeken, trapopgangen

De Amsterdamse Poort is een typisch voorbeeld van jaren tachtig bouw: kleinschalige architectuur in een grillige vormgeving met geknikte en verspringende gevels, trappetjes en een onoverzichtelijke structuur. Ook bij verschillende liftentrees zijn nissen en verspringingen ontstaan. Omdat mensen hier vlak langs moeten lopen kunnen die een gevoel van onveiligheid oproepen. Nissen en hoeken vormen ook een gunstige verstopplek. Zwervers en junks zoeken bij voorkeur ook dergelijke plekken op. Ook verzamelt zwerfvuil zich gemakkelijk in nissen en hoeken. Vooral bij de liften hebben de bewoners veel last van vervuiling.



Cluster 2, cocons voor containers



Entreezone cluster 4, overontworpen



Cluster 3, onoverzichtelijke trapopgang

2.4.6 Speelvoorzieningen

Hoewel het gebied niet ontworpen is voor gezinnen met kinderen, wonen er nu toch heel wat kinderen. De bewoners in de ateliers en de geïnterviewde professionals hebben aangegeven dat veel bewoners vinden dat er te weinig speelvoorzieningen zijn voor kleine kinderen.

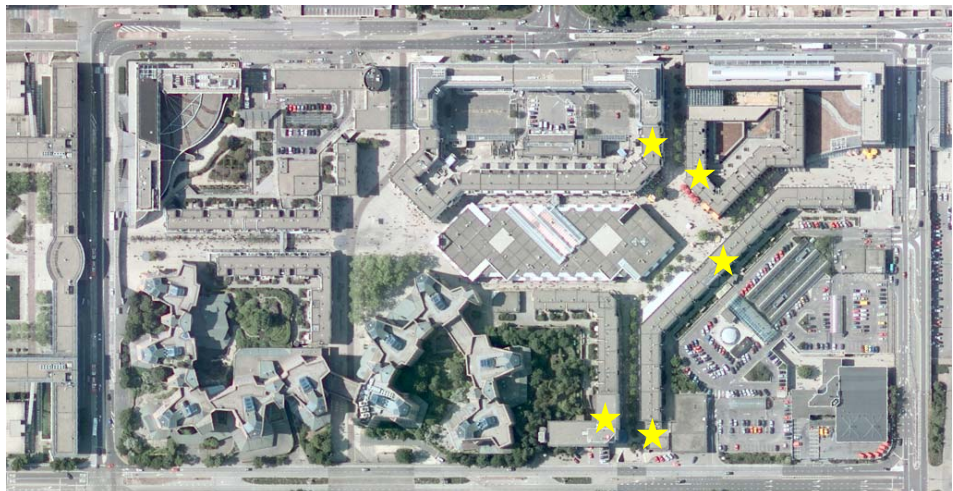
Er is een glijbaan, maar die wordt weinig gebruikt. Die speelplek is volgens de stedenbouwkundige van het stadsdeel te klein. Ongeveer 1,5 jaar geleden zaten er veel junks. Nu is dat minder, maar de glijbaan wordt nog steeds slecht gebruikt.

Op de loopdekken is ruimte, waar speelplekken gerealiseerd kunnen worden. Op dit moment zijn de dekken daar fysiek echter niet op berekend. Bewoners ervaren veel overlast door voetballen op de loopdekken. In de ateliers zijn cluster 4 (op de parkeerplaats in het weekend) en cluster 6 expliciet genoemd, maar waarschijnlijk speelt het op meer dekken. Op sommige plaatsen hangen bordjes die voetballen verbieden, maar die lijken weinig effect te hebben.

2.5 Overige problemen en aandachtspunten

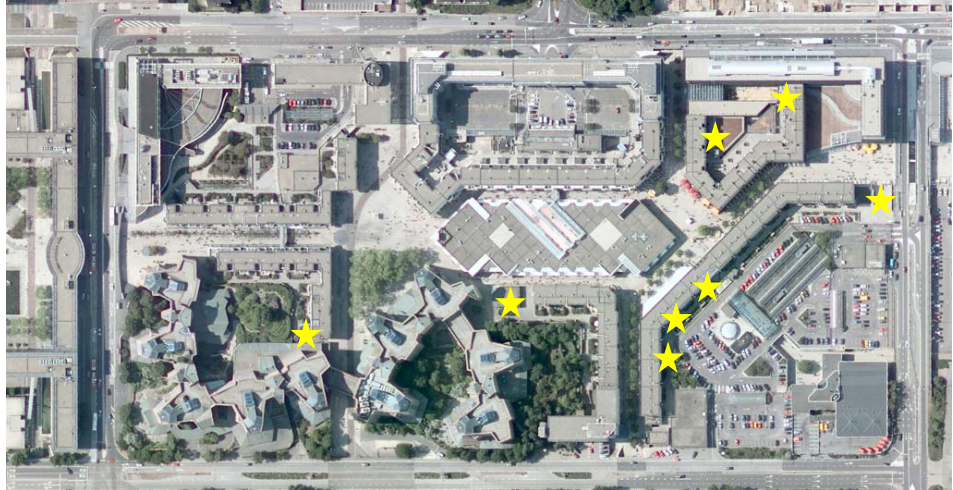
De bewoners, die aanwezig waren bij de ateliers, hebben ook de volgende problemen genoemd.

- De bewoners zijn bang dat toegankelijkheid voor de hulpdiensten tekort schiet. Volgens deelnemers in de werkgroep hebben brandweer en ambulance daar echter nooit over geklaagd. Bij hekken zitten sleutelkluizen.
- De trap op cluster 2 bij Unique is te steil en de leuning is te kort.
- Bewoners vinden dat de politie te weinig handhaaft. Volgens de buurtregisseur komt er echter wel vaak politie op de dekken: tenminste 2 keer per dag. Dat wordt blijkbaar niet opgemerkt. Het feit dat bewoners vragen om meer handhaving, kan een teken zijn dat zij zich niet prettig voelen op de dekken. De milieupolitie komt 2 tot 3 keer per week op de dekken en daarnaast ook als er klachten zijn.
- Hier en daar ervaren bewoners overlast van horecavoorzieningen, met name op de trappen. Zij meldden geluidsoverlast, doordat muziek te hard staat en te laat doorgaat. Bezoekers van cafés urineren ook in de nissen naast de cafés. Ymere probeert binnen de VVE met WPM afspraken te maken over plaatsing van horeca in relatie tot woningen. Op onderstaande plattegrond zijn enkele beruchte plekken aangegeven.



Plaatsen waar overlast horeca is gemeld

- Het verlichtingsniveau is, op enkele punten na, over het algemeen voldoende. De kleur van het licht is goed. Nog niet lang geleden is de gele verlichting vervangen door witte. Tijdens de schouw zijn enkele plekken gevonden, die te donker zijn (zie onderstaande plattegrond). Daar ontbreekt een lamp, is de verlichting kapot (zoals de rij aan de gevel van cluster 7) of houdt beplanting de lichtbundel tegen⁵. Bewoners weten niet bij wie ze kapotte lampen op de loopdekken en op de distributiedekken moeten melden. Volgens bewoners duurt het ook erg lang voordat kapotte verlichting wordt hersteld.



Donkere plekken

- Tenslotte vormt de slechte rolstoeltoegankelijkheid naar de mening van DSP-groep nog een aandachtspunt. Door de vele trappen en op sommige plekken een gebrek aan liften zijn de loopdekken beperkt toegankelijk voor rolstoelen. Overigens lijken bewoners en professionals het geen probleem te vinden.
 - Bijvoorbeeld cluster 5 is niet toegankelijk (geen lift).
 - Vanaf cluster 3 moet je via cluster 2 naar de Bijlmerdreef en dan om de hoek naar de Flierbosdreef. Dan kan een rolstoel daar tussen cluster 6 en 7 het Bijlmerplein op (via de hellingbaan bij stadsdeelkantoor).
 - De lift in cluster 2 is sinds de invoering van het pasjessysteem alleen voor bewoners van cluster 2 toegankelijk.

Noot 5 Cluster 3: oostelijke trap is naar boven toe te donker doordat bomen het licht afvangen, cluster 5: doodlopend stuk te donker, cluster 6: doodlopend stuk westkant en contrast te groot bij onderdoorgang, cluster 7: de buitenverlichting aan de gevel is deels uit, te weinig licht bij bergingen bij noordelijke trap.

3 Formele status van de loopdekken

3.1 Historie

De woningen in de Amsterdamse Poort zijn indertijd, als premiehuurwoningen, gebouwd in opdracht van het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds (ABP), conform het zogenoemde ABP-arrangement. Dit is een overeenkomst tussen de gemeente Amsterdam en het ABP tot het bouwen van premiehuurwoningen, met huren op het niveau van de sociale sector. Het ABP was dus de oorspronkelijke eigenaar en heeft de woningen in 1999 verkocht aan het, inmiddels verzelfstandigde (1995), Woningbedrijf Amsterdam. Niet ongebruikelijk, omdat institutionele beleggers, zoals het ABP, woningbezit vaak na 15 jaar exploitatie weer verkopen. Vóór dat moment was het Woningbedrijf wel al de exploitant/beheerder van de woningen namens het ABP.

In 2004 is het Woningbedrijf met WVA Almere gefuseerd tot woningcorporatie Ymere. Ymere is de huidige eigenaar van de woningen. Eigenaar van de daaronder gelegen winkels is het winkelfonds (een beleggingscollectief), met als penvoerder ING Vastgoed. Ook zijn er de laatste jaren andere eigenaren van winkels bijgekomen, oa. Ahold Vastgoed. De eigenaren zijn verenigd in een Vereniging van Eigenaren. WPM is thans namens ING Vastgoed de beheerder van de winkels.

De loopdekken worden beheerd en onderhouden door het Stadsdeel (zie onder). Bij de bouw van de Amsterdamse Poort is klaarblijkelijk de afspraak gemaakt dat de loopdekken, waarop de woningen (en soms ook dienst-ingangen van winkels) worden ontsloten, als openbaar gebied worden beschouwd en dus door de Gemeente worden beheerd en onderhouden. Deze afspraken rond het bouwproject zijn gemaakt door de 'Centrale Stad'; de instelling van het Stadsdeel heeft nadien, in 1987, plaats gevonden.

3.2 Erfpachtcontracten en splitsingsakten

De grond van de Amsterdamse Poort is opgesplitst in appartementsrechten, die vervolgens door de Gemeente in erfpacht zijn uitgegeven. Erfpachtuitgifte van het geheel heeft plaatsgevonden op 13 januari 1993. Ook de splitsingsakten zijn gedateerd op 13 januari 1993.

De appartementsrechten van de woningen kwamen op naam van ABP, van de winkels en de parkeergarages op naam van MBO (vastgoedpoot van de NMB, dat later is overgegaan naar de ING). In de splitsingsakten is niets vastgelegd over een speciale status van de loopdekken als openbaar gebied, waar de Gemeente het onderhoud en beheer zou moeten verzorgen. Dat is wel in de erfpachtcontracten van 1993 aangegeven.

In het erfpachtcontract van januari 1993, tussen Gemeente en ABP, voor het appartementsrecht van alle clusters, is in de Bijzondere Bepaling (artikel 15) opgenomen dat "Ten aanzien de aanleg, het beheer en onderhoud van de woondekken [sic] is overeengekomen dat dit door of namens en voor rekening van de gemeente Amsterdam geschiedt."

Hierbij staat aangegeven, dat dit nog wel nader moet worden uitgewerkt met de betreffende gemeentelijke diensttakken. Dat laatste is nooit gebeurd.

Het zou het mooiste zijn geweest, als hierover een speciale overeenkomst zou zijn gesloten, tussen het ABP, het toenmalige Woningbedrijf (als beheerder voor het ABP) en de Gemeente (lees Stadsdeel).

Het is een opmerkelijke zaak, dat de Bijzondere Bepaling in de erfpachtcontracten van 1993 inzake beheer en onderhoud van de loopdekken, niet in de splitsingsakten zijn opgenomen. Daarin immers worden de onderlinge eigendomsverhoudingen duidelijk aangegeven. Bij de in erfpacht uitgegeven stroken voor de winkels op de begane grond is dat bijvoorbeeld wel uitgebreid gebeurd.

Wel worden in de splitsingsakten nadrukkelijk ook de loopdekken als privé-gedeelten genoemd van het appartementsrecht met bestemming woningen met bijbehorende bergingen.

Dit ter onderscheiding van de gemeenschappelijke zaken, zoals het geraamte van de gebouwen, dragende muren, kolommen, daken, etc.

Op 29 maart 1999 is de verkoop van de woningen van het ABP aan het Woningbedrijf bekrachtigd via een erfpachtcontract op naam van het Woningbedrijf (overdracht tijdelijke erfpacht, conversie tijdelijke erfpacht in voortdurende erfpacht). De Stadsdeelraad Zuidoost heeft ingestemd met deze erfpachtuitgifte op 12 januari 1999 (besluitnr. SDR120199 RO/7).

In het erfpachtcontract van 29 maart 1999 komt ook de Bijzondere Bepaling over de loopdekken uit het erfpachtcontract van het ABP uit 1993 voor: aanleg, beheer en onderhoud zijn voor rekening van de gemeente Amsterdam. Evenals in 1993 is dat ook toen niet verder uitgewerkt.

Op 12 juni 2002 worden voor het hele complex van de Amsterdamse Poort nieuwe splitsingsakten en erfpachtcontracten bekrachtigd (in verband met nieuwe bepalingen overdrachtsbelasting, maar wellicht ook vanwege de veranderde status van het Woningbedrijf en de winkels, die nu op naam van ING Vastgoed komen). Ook nu staat in de erfpachtcontracten de bewuste passage over aanleg, beheer en onderhoud van de loopdekken, zoals ook in 1993 en 1999 werd vastgelegd.

Ook met deze heruitgifte in erfpacht heeft de Stadsdeelraad Zuidoost ingestemd en wel op 3 juli 2001 (besluitnr. SDR030701 RO/64).

3.3 Eigendomsverhoudingen

De loopdekken zijn als volgt opgebouwd:

- Tegels
- Tegeldragers
- Worteldoek
- Isolatielaag van ca.50 mm
- Bitumineuze dakbedekking
- Beton

De tegels en de tegeldragers zijn duidelijk elementen die toebehoren aan de functie loopdek. De isolatielaag, bitumineuze dakbedekking en het beton zijn elementen die toebehoren aan de functie winkel/dak. Het worteldoek kan tot beide gerekend worden. (Bron: Brief Woningbedrijf Amsterdam, 22 augustus

Uit de bovenstaande contracten en akten wordt het eigendom van de loopdekken duidelijk: het feitelijke dak (de dakconstructie, dus ook de bitumenlaag en de isolatie) behoort tot het *gemeenschappelijk gedeelte* en is dus eigendom van de Vereniging van Eigenaren (hiertoe behoren Ymere en het winkelfonds. Het Stadsdeel maakt geen deel van de VvE uit), en het daarop gelegen loopdek is het *privé-gedeelte* van het appartementsrecht met bestemming woningen met bijbehorende bergingen, en dus eigendom van het Woningbedrijf/Ymere.

De eigenaar van de woningen is verplicht om er voor te zorgen dat de woningen bereikbaar zijn dan wel ontsloten zijn en blijven. Nooduitgangen van winkels komen soms ook op het loopdek uit en het winkelende publiek kan, om van de parkeergarages naar de winkels op de begane grond te komen, ook gebruik maken van het loopdek, zodat gesproken kan worden van gemeenschappelijk gebruik cq. recht van overpad.

Tot het feitelijke loopdek behoren de tegels, de tegel dragers (en eventueel het worteldoek). Ook de bouwsels op het loopdek, zoals plantenbakken, cocons voor de vuilcontainers, trappen en liften naar het loopdek zijn eigendom van Ymere. Alleen hierover zijn afspraken met de Gemeente/het Stadsdeel gemaakt, in die zin dat de Gemeente/het Stadsdeel hiervan het beheer en onderhoud doet (waarbij later is afgesproken, dat Ymere het onderhoud van de liften voortaan op eigen kosten zal verzorgen).

Geconcludeerd kan worden, dat onderhoud cq. vervanging van het dak onder het loopdek (beton, bitumen, afvoeren en isolatie) voor rekening van de gezamenlijke eigenaren zou moeten zijn.

3.4 Openbaar gebied of openbaar toegankelijk?

Zijn de loopdekken openbaar gebied? Een erf kan openbaar gebied zijn als ieder daar vrij, dus zonder belemmeringen (bijvoorbeeld door een hek), gebruik van kan maken. Dus ook als dat erf (of de loopdekken) formeel aan particuliere eigenaren behoort (dus in dit geval Ymere of de Vereniging van Eigenaren) kan het toch openbaar gebied (beter nog: openbare weg) zijn. Als men een weg formeel tot de openbare weg wil rekenen, dan kan daar een officieel besluit door het bevoegd gezag over zijn genomen op grond van de Wegenwet. Aangezien het gebied al meer dan tien jaar voor iedereen toegankelijk is geweest en onderhouden is door het stadsdeel, geldt sowieso wettelijk dat deze ruimte als 'openbare weg bestempeld kan worden'.

De loopdekken moeten dus als particulier terrein (erf) worden beschouwd, dat wel openbaar toegankelijk is. Aan deze situatie kan op zich géén zorgplicht door Gemeente of Stadsdeel worden ontleend; maar de zorgplicht is privaatrechtelijk via het erfpachtcontract overeengekomen (waarin het beheer en onderhoud bij het Stadsdeel is neergelegd).

De status van openbaar toegankelijk gebied geldt alleen voor die gedeelten van de loopdekken die echt openbaar zijn. Op diverse plaatsen heeft het Woningbedrijf/Ymere het aan bewoners toegestaan, om op de loopdekken

dakterrassen/tuinen in te richten, die niet meer openbaar toegankelijk zijn (volgens de splitsingsakten kan dat, na toestemming van de VvE). Formeel zou daartoe dan door het Stadsdeel een onttrekkingsbesluit moeten worden genomen. De VvE kan in geval van onduidelijkheid (over de kwestie of iets gemeenschappelijk eigendom is, dan wel tot het privé-gedeelte van één van de leden behoort, cq, het al dan niet openbaar zijn van de terrassen) beslissen en hierin is het Stadsdeel niet vertegenwoordigd.

Het Stadsdeel zou kunnen besluiten om de openbaarheid van de dekken op te heffen, bijvoorbeeld op verzoek van belanghebbenden.

Uit het bovenstaande kan worden afgeleid, dat de openbaarheid van de loopdekken niet ter discussie staat. Ook al is Ymere appartementseigenaar en behoren de loopdekken tot het privé-gedeelte, ze zijn openbaar toegankelijk en onderhouden door het stadsdeel en zijn daarmee bij wet openbaar gebied.

De zorgplicht is verbonden aan de beheerplicht. En daarover is, via privaatrechtelijke weg, besloten dat deze bij het Stadsdeel ligt.

Speciale aandacht behoeft het *niet* openbare gedeelte van de loopdekken, namelijk de door Ymere met hekwerken afgescheiden terrassen/tuinen vóór de woningen bij een aantal clusters. Hiervoor kan het Stadsdeel niet zorg-/onderhoudsplichtig worden gesteld, maar is Ymere formeel verantwoordelijk.

Daar waar alleen plantenbakken staan (en geen hekwerken) is nog steeds sprake van openbaar toegankelijk gebied en heeft het Stadsdeel dus de zorgplicht. Onduidelijkheid over de zorgplicht ontstaat daar waar *bewoners* tuintjes hebben afgescheiden. Die tuintjes zijn niet meer openbaar toegankelijk, maar dat is niet door de eigenaar gebeurd.

3.5 Beheer en onderhoud

Zoals eerder al is aangegeven geldt dat: *“Ten aanzien van de aanleg, het beheer en onderhoud van de loopdekken is overeengekomen dat dit door of namens en voor rekening van de gemeente Amsterdam geschiedt.”* (Artikel 15 van de Bijzondere Bepalingen). Onder de loopdekken vallen formeel: tegels, tegeldraggers en worteldoek, alsmede trappen en liften en de bouwsels op het loopdek, zoals plantenbakken en cocons voor de vuilcontainers.

Struikelpunt is op dit moment niet de vraag of het Stadsdeel wel verplicht is om het beheer en onderhoud te doen. Het Stadsdeel heeft dat ook altijd onderkend. Tot op heden voert zij beheer en onderhoud uit, met dien verstande dat het Stadsdeel dat sinds jaren gedeeltelijk heeft uitbesteed aan het Woningbedrijf/Ymere en de kosten ervan betaalt. Het vraagstuk betreft op dit moment veel meer de financiering van het groot onderhoud.

De bouwkundige staat van de totale dakconstructie van de loopdekken vraagt om vervanging/groot onderhoud omdat er sprake is van slijtage en van lekkages op diverse plaatsen bij de ondergelegen winkels. De grote vraag, wie straks het groot onderhoud c.q. de vervanging van de loopdekken moet betalen, en van het bouwkundig onderzoek dat voorafgaande daaraan moet worden uitgevoerd, is op dit moment het meest belangrijke voor het Stadsdeel. Duidelijk is dat het Stadsdeel geen eigenaar is van de dakconstructie.

De lekkages hoeven in principe niet door de functie loopdek te worden veroorzaakt, sterker nog, de lekkages vormen geen belemmering voor de functionaliteit van de ('openbare') loopdekken, wel voor de functionaliteit van de eronder gelegen winkels⁶. De lekkages hebben te maken met veroudering van de bitumineuze dakbedekking en met slechte detaillering en afwatering.

Het is dus primair de VvE die voor de vervanging van de bitumineuze dakbedekking moet zorgdragen. Als de loopdekken als openbare weg worden beschouwd moet het Stadsdeel aan deze vervanging meewerken. Hieraan kan de overweging worden gekoppeld gelijktijdig de loopdekken ruimtelijk te herinrichten. Het is echter de vraag wie deze kosten moet dragen. In de akte staat ten aanzien van beheer niets specifiek vermeld over de kosten voor vervanging of groot onderhoud.

Op verschillende plaatsen is de bitumineuze dakbedekking in de afgelopen jaren vernieuwd door Ymere. De kosten hiervan zijn (wellicht ten onrechte) doorberekend aan het Stadsdeel.

Geconstateerd is dat niet alleen de loopdekken zelf, maar ook de trapopgangen hiernaartoe toe zijn aan verbetering. Ook over onderhoud en beheer van deze overgangsgebieden zijn duidelijke afspraken noodzakelijk, zoals deze in het verleden ook voor de liften zijn gemaakt.

Tot slot dient te worden vastgesteld dat het Stadsdeel op dit moment ook de kosten voor verzekeringen betaalt; hiervan is het de vraag is of deze kosten voor de beheerder (Stadsdeel) of voor de eigenaar (Ymere) zijn.

Aanbevolen wordt dat het Stadsdeel en Ymere, nadat overeenstemming over de aanpak en de toekomst van de loopdekken is bereikt, een overeenkomst over het beheer sluiten, zodat de onduidelijkheden uit het verleden niet meer kunnen voorkomen.

Noot 6 Men zou kunnen stellen dat de aanwezigheid van de tegels (eigendom Ymere) de ondergelegen bitumineuze dakbedekking juist beschermt tegen verouderingsinvloeden door het zonlicht.

4 Basisscenario

4.1 Introductie

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke maatregelen in elk geval moeten worden getroffen om tot oplossing van problemen en het bereiken van een minimaal kwaliteitsniveau op de loopdekken te komen. Het gaat om een en-en opzet: alle onderwerpen in de basisaanpak dienen opgenomen te worden.

Enkele maatregelen van de voorgestelde aanpak richten zich specifiek op ofwel de fysieke problemen ofwel de problemen op het vlak van overlast en sociale veiligheid. De meeste maatregelen zullen echter zowel een fysiek probleem oplossen als een gunstige invloed hebben op de sociale veiligheid en het voorkomen van overlast. De maatregelen zijn daarom als volgt geordend:

Fysieke maatregelen om problemen van fysieke aard op te lossen:

- Vernieuwing loopdekken

Fysieke maatregelen om fysieke problemen op te lossen, met een gunstige invloed op sociale veiligheid en voorkomen overlast:

- Nieuw afvalinzamelingsstelsel
- Beperken toegankelijkheid loopdekken
- Herinrichting loopdekken

Organisatorische maatregelen om sociale veiligheid te verbeteren en overlast te voorkomen:

- Strengere handhaving

Aan de basis van dit alles liggen de nieuwe afspraken over beheer en onderhoud, die Stadsdeel, Ymere en WPM zullen moeten maken.

Enkele onderwerpen/keuzes beïnvloeden elkaar of hangen met elkaar samen. Voor de overzichtelijkheid worden ze apart besproken. Waar van belang zullen onderlinge samenhangen worden aangegeven.

Overigens heeft Ymere al tot enkele maatregelen besloten, of overweegt ze om maatregelen uit te voeren. Zie hiervoor paragraaf 4.6.

4.2 Fysieke maatregelen voor fysieke problemen

4.2.1 Vernieuwing loopdekken

De dakbedekking is na 20 jaar versleten. Zoals eerder al beschreven veroorzaakt dit aanmerkelijke lekkage. Ook de tegelvloer ligt hierdoor op diverse plekken los, wat kleppen en struikelgevaar oplevert. Optredende problemen kunnen nog langer stuk voor stuk worden opgepakt, maar dat biedt geen structurele verbetering. Er zullen steeds opnieuw en op nieuwe punten problemen ontstaan die moeten worden opgelost. Het is realistischer om vast te stellen dat de hele dakopbouw vernieuwd moet worden. Het advies is dit nu ter hand te nemen. Dit sluit aan bij het advies dat eerder door BDA

Dakadvies aan Ymere werd gegeven. Dat wil zeggen: tegels, tegeldragers, worteldoek, isolatielaag en bitumineuze dakbedekking verwijderen. Dat impliceert het verwijderen van alle opbouw op de loopdekken (met name vuilcocons en plantenbakken).

Voordat een nieuw loopdek wordt gelegd dient een gedegen bouwkundig onderzoek te worden uitgevoerd om alle lekkages en alle aantasting van beton(ijzer)/betonrot op te sporen, en alle details na te kijken en de noodzakelijke reparaties uit te voeren.

Vervolgens moet voor een nieuwe opbouw van het loopdek worden gekozen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met goede hemelwaterafvoer (geen plasvorming, geen verstopping van de afvoer).

Ymere en WPM hebben meerdere bedrijven gevraagd naar de mogelijkheden om asfalt of streetprint te leggen. Vanuit technisch oogpunt is geconstateerd dat dit niet mogelijk is. Het is te zwaar en het leggen en de afwatering vormen een probleem.

Pas materiaal toe, dat zo min mogelijk onderhoudsgevoelig is, waardoor de uitstraling lang aantrekkelijk blijft. De toplaag moet een ruw oppervlak hebben (anti-slip).

De trappen naar de loopdekken moeten worden geschuurd en van een nieuwe, duurzame antisliplaag worden voorzien.

Daar waar treden losliggen dienen deze vastgezet te worden.

4.3 Fysieke maatregelen voor fysieke problemen, met positief effect op sociale veiligheid

4.3.1 Nieuw afvalinzamelingsysteem

Regulier afval

Na het verwijderen van de huidige cocons en containers moet een nieuw afvalinzamelingsysteem worden geplaatst. Advies is om de huidige voorziening niet op gelijke wijze terug te bouwen, gezien de problemen die deze voorzieningen nu opleveren. Ook als gekozen wordt voor het afsluiten van de loopdekken (zie plusvarianten) is er alle reden om voor een andere oplossing te kiezen.

Het MTB is in overleg over alternatieve oplossingen. Hoewel het Stadsdeel recent besloten heeft in principe de wijze van afvalinzameling te beperken tot twee varianten (ondergronds systeem en minirocontainers), moet voor loopdekken in de Amsterdamse Poort wellicht voor een alternatief worden gekozen.

Er zijn verschillende alternatieven. De bovenste twee alternatieven worden op dit moment al onderzocht.

- Het plaatsen van ondergrondse containers, waar bewoners hun afvalzak zelf naartoe brengen.
- Het invoeren van minirocontainers voor alle bewoners.
- Perscontainers.
- Hetzelfde systeem als nu.

Om de situatie van veiligheid en leefbaarheid te verbeteren, zal bij al deze opties op de volgende punten gelet moeten worden.

- De maximaal toegestane loopafstand tot de aanbiedpunten mag niet overschreden worden.
- Verzamelplaatsen mogen niet te gebruiken zijn door niet-bewoners. Dit hangt samen met het al dan niet afsluiten van de loopdekken zelf.

- Objecten moeten aantrekkelijk vormgegeven worden.
- Er moet strikt gehandhaafd worden op het op een juiste manier aanbieden van afval.
- Bewoners moeten zoveel mogelijk verantwoordelijk worden gemaakt voor het aanbieden van het afval, zodat ze er bij overtreding van de regels ook op aangesproken kunnen worden.
- Bij huisuitzettingen moet worden gezorgd voor de afvoer van afval.

Grofvuil

Ook voor het aanbieden van grofvuil dient een andere oplossing te worden gevonden. Advies is aanbiedpunten op de dreven te creëren (al dan niet in combinatie met het reguliere afval). Bewoners moeten ook hun grofvuil hier zelf heen brengen. Dezelfde opmerkingen ten aanzien van informatievoorziening en handhaving zijn van toepassing als bovenstaand voor het aanbieden van regulier afval aan de dreven werden opgetekend.

4.3.2 Beperken toegankelijkheid loopdekken

Om overlast, vervuiling en vernielingen terug te dringen dient de toegang tot de loopdekken beperkt te worden. De mate waarin afsluiten wenselijk is verschilt per dek. Voorstel is om een systeem van mogelijke opschaling te introduceren. Werkt de eenvoudige maatregel niet voldoende dan kan deze verzaamd worden door elementen toe te voegen. Advies is om niet bij voorbaat al te kiezen voor volledig afsluiten. Enerzijds omdat het afsluiten van de dekken bij sommige bewoners een onbehaaglijk gevoel van opgesloten zijn kan oproepen. Dat zeiden enkele bewoners tijdens de ateliers. Anderzijds omdat dit aanmerkelijke kosten met zich meebrengt, die misschien niet hoeven te worden gemaakt als ook de andere maatregelen worden ingezet. Niet alleen moeten overal afsluitende voorzieningen (hekken o.d.) worden geplaatst, ook moeten bellenborden, intercom en postkastjes worden aangebracht.

Zet een eerste stap door een psychologische drempel op te werpen. Privatiseer daartoe alle loopdekken en plaats bij de entrees bordjes 'Verboden Toegang'. Hiermee is voor iedereen duidelijk dat particulier gebied wordt betreden waar sociale controle heerst. Onbevoegden zijn makkelijker weg te sturen, niet alleen door toezichthouders, ook door bewoners zelf. Voeg een tweede bordje toe, waarop gedragsregels staan vermeld. Handhaving is bij beide maatregelen een belangrijke voorwaarde. Voor het toegangsverbod ligt dat bij de politie, voor de gedragsregels bij de huismeester. (zie paragraaf 4.3.5).

De toegangsbeperking kan worden versterkt door tevens een symbolische barrière te plaatsen. Voor een symbolische afsluiting kunnen allerlei elementen worden toegepast. Als voorbeeld (van afsluiting van de trappen) kan dienen een oplossing die in een vergelijkbare situatie in Amersfoort is gekozen om de toegang tot een verhoogd liggende woonbuurt te beperken. Hier zijn op de trappen pergola's (met begroeiing) geplaatst, die als poort naar het particuliere gebied fungeren. In de plusvariant worden hier hekken in geplaatst, die bij nog verder opplussen worden voorzien van een afsluitmogelijkheid.



Trapopgang Haagplein Amersfoort, met suggestie voor afsluiting



Poort als psychologische barrière (Amersfoort)



Begroeide poort / pergola (Denemarken)



Poort als psychologische barrière

Het psychologisch beperken van de toegang dient gepaard te gaan van het verwijderen van alle aantrekkingspunten voor dak- en thuislozen en junks.

Afsluitingen dienen zodanig te worden ontworpen dat hulpdiensten te allen tijde zonder problemen tot alle huisadressen toegang hebben.

Vanaf elk dek dient voor brancards een open verbinding met een van de dreven gegarandeerd te zijn, dan wel er moet een lift aanwezig zijn waarin brancards kunnen worden vervoerd.

4.3.3 Herinrichting loopdekken

Bij de nieuwe inrichting moet in elk geval rekening gehouden worden met de huidige problematiek: met de herinrichting moet een overzichtelijke situatie gecreëerd worden, moeten nissen en hoeken zo mogelijk rechtgetrokken worden en nieuwe verspringingen worden voorkomen, en dienen hoge elementen te worden vermeden. Zolang de dekken niet zijn afgesloten mogen geen elementen worden geplaatst die junks en zwervers aantrekken (zoals zitranden, hoge beplanting, etc.). Wanneer besloten wordt de dekken af te sluiten, ontstaat er meer ruimte voor het plaatsen van bankjes, zitranden,

etc. Nissen en hoeken zijn behalve aantrekkelijke plaatsen voor zwervers en junks, ook plekken waar zwerfvuil zich kan ophopen. Deze zijn dus nooit gewenst. Bovendien is het, ook als men elkaar kent, niet plezierig als mensen onverwacht uit slecht zichtbare plekken 'te voorschijn komen'.

Belangrijk voor een aantrekkelijke leefomgeving is ook het vermijden van functieloze ruimtes. Op dit moment zijn die op verschillende dekken aanwezig⁷. Ken aan al deze plekken een functie toe.

Vernieling, vervuiling en graffiti moet zo snel mogelijk worden opgeruimd en hersteld, om verdere erosie te voorkomen.

Scheiding tussen openbaar en privé

Op dit moment is op veel dekken niet duidelijk waar de scheiding tussen openbaar en privé ligt. Op verschillende dekken hebben bewoners zichzelf 'tuintjes' toegeëigend, door de ruimte voor hun woning in te richten en hekjes te plaatsen. Ymere heeft ook op enkele plaatsen hekjes gezet en daarmee gebied geprivatiseerd.

Ymere zal een duidelijk besluit moeten nemen over de status van het loopdek en over de grens tussen openbaar en privé. Die keuze moet voor het hele dek gelden en zodanig vormgegeven zijn, dat de grens voor iedereen duidelijk is.

Afstand tot woningen

Om inkijk in de benedenwoningen te beperken⁸, moeten er voorzieningen komen, die passanten op afstand van de gevels houden.

Dat kan op verschillende manieren.

- a) Als gekozen wordt voor privé tuintjes, ontstaat automatisch afstand.
- b) Wanneer dat niet gebeurt en het hele dek openbaar toegankelijk gebied is, kan de looproute over het dek op afstand gehouden worden door het plaatsen van bijv. een muurtje of openbare plantenbakken.

Hieronder enkele aandachtspunten voor bovenstaande opties.

- Als gekozen wordt voor tuintjes, dan moeten die door bewoners zelf onderhouden worden. Voorwaarde is dat er geen hoge elementen worden geplaatst (zichtbelemmering) en dat bewoners zich laten adviseren over beplanting (onder andere om te voorkomen dat wortelgroei aantasting van de onderlaag teweeg brengt).
- Een muurtje moet in ieder geval laag zijn. Een verrassende vormgeving zou bijdragen aan de attractiviteit.
- In geval van plantenbakken dienen deze goed te worden onderhouden door de beheerder en niet door bewoners in bezit te worden genomen. Er zijn vele vormen denkbaar die hetzelfde doel dienen. Het is niet noodzakelijk dat een aaneengesloten 'band' wordt gevormd: het gaat erom dat het de loop reguleert. Per dek kan een andere oplossing worden ontworpen, wellicht in overleg met de bewoners.

Overontworpen bouwstructuren verwijderen

De Amsterdamse Poort kenmerkt zich door een kleinschalige bouwstijl met veel metselwerk, nissen, opstapjes, hoeken, verdiepingen etc., wat in archi-

Noot 7 Bijvoorbeeld de met een hek afgesloten toegangsruimte naar bergingen in cluster 7, naast de locatie van de beveiligingsdienst. Dit is een donker, leeg gat achter tralies, waar zwerfvuil zich ophoopt, erg onaantrekkelijk.

Noot 8 Als bewoners last hebben van inkijk, zijn ze geneigd hun gordijnen te sluiten waarmee sociale ogen op de omgeving wegvallen. Om de betrokkenheid van bewoners te vergroten, is het dus belangrijk om voldoende privacy te bieden.

tectenkringen wel 'de nieuwe truttigheid' wordt genoemd. Advies is om daar waar sprake is van over-ontworpen structuren, deze te verwijderen en zo nodig te vervangen door een eenvoudiger oplossing (ten behoeve van overzichtelijkheid en rustiger beeld). Het betreft onder andere de trapopgang van cluster 4, westzijde. Deze trappartijen kunnen vereenvoudigd worden. Ofwel door een en ander af te breken en te vervangen door een eenvoudige spiltrap, ofwel door de onduidelijke en vervuilende ruimtes onder de trap dicht te metselen en de 'verdieping' op te hogen en te bestraten. Er dient echter vooraf te worden nagegaan in hoeverre het hier om nooduitgangen gaat. De overkapping boven de hellingbaan van cluster 7 kan verwijderd worden⁹. Indien het, met het uitvoeren van het basisscenario en plusvarianten, mogelijk is om gevelwanden vlak te trekken, dient dat zoveel mogelijk te gebeuren.

Aan het eind van dit hoofdstuk staan schetsen van wat het verwijderen van overontworpen bouwstructuren kan betekenen voor trapopgangen.

Loopbruggen

Aan begin en einde van de loopbruggen tussen de clusters 2 en 3, en 4 en 8 is sprake van vervuiling, dode hoeken en een onbehaaglijke uitstraling (zwerfers en/of hun afval).

De overgangspunten van loopdek naar loopbrug moeten aantrekkelijker gemaakt worden: denk aan tegels op de wanden, met lichte kleuren luchtiger maken, goed verlichten en zeer goed onderhouden.

Verlichting aanpassen

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven is het verlichtingsniveau, op enkele punten na, over het algemeen voldoende. De kleur van het licht is goed. De aangegeven donkere plekken, en nissen en hoeken die onvermijdelijk zijn moeten beter aangelicht worden. Let er daarbij op, dat geen grote lichtcontrasten ontstaan. Daar waar verlichting kapot is moet dit uiteraard zo snel mogelijk worden gerepareerd.

4.3.4 Bewegwijzering verbeteren

Verbeter de bewegwijzering naar de woningen op de clusters. Vanaf maaiveld moeten mensen zich kunnen oriënteren, allereerst op clusterniveau: op welk cluster moet men zijn, waar kan men die vinden en waar bevinden zich de entrees naar de loopdekken. Op de loopdekken zelf moet vanaf elke entree duidelijk zijn hoe men bij de verschillende huisnummers kan komen en ook hoe men vanaf daar naar de andere clusters komt. Ook op de dekken zelf moet aangegeven zijn waar huisnummers zich bevinden en waar de uitgangen zijn.

Zowel vanaf maaiveld en vanaf de loopdekken moet tevens duidelijk aangegeven zijn waar de liften zich bevinden.

Noot 9 Uiteraard moet voorkomen worden, dat de hellingbaan bij neerslag glad wordt. Pas het bestratingsmateriaal hierop aan.

4.4 Organisatorische maatregelen voor sociale veiligheid

4.4.1 Strengere handhaving

Hoewel op een aantal plaatsen reeds aangegeven, verdient handhaving van regels ook als zelfstandig punt aandacht. Het gaat zowel om handhaving van milieuregels (afval, vervuiling) als handhaving op onacceptabel gedrag (rondhangen, slapen, drugsgebruik, voetballen, scooteren, etc.)

Hoe minder de toegang tot de loopdekken wordt beperkt, hoe belangrijker met name dit laatste punt is.

De borden verboden te voetballen moeten op een aantal plaatsen vernieuwd of toegevoegd worden.

Verder is het goed bewoners (bij herhaling) te informeren over de regelmatige aanwezigheid van politie (zij zeggen nooit iemand te zien) én blijvend aan te dringen op het melden van alle vormen van overlast.

4.5 Nieuwe afspraken over beheer en onderhoud tussen Stadsdeel Zuidoost, woningcorporatie Ymere en de Vereniging van Eigenaren

De bevindingen en de aanbevelingen uit hoofdstuk 3 vormen de basis voor het maken van nieuwe afspraken over beheer en onderhoud, die duidelijk vastgelegd dienen te worden. De precieze uitwerking is onder andere afhankelijk van de keuze voor basisscenario en plusvarianten. Met name het al dan niet afsluiten van de loopdekken speelt daarin een belangrijke rol.

Ook na herinrichten en eventueel afsluiten zijn er twee beheer/onderhoud constructies mogelijk:

- Onderhoud en beheer blijft uitgevoerd door Stadsdeel. Bij symbolische, maar ook bij fysieke afsluiting blijft de mogelijkheid bestaan om afspraken te maken waarbij het Stadsdeel het onderhoud blijft uitvoeren.
- Onderhoud en beheer wordt de verantwoordelijkheid van Ymere.

4.6 Maatregelen op stapel

Ymere heeft al tot enkele maatregelen besloten, of overweegt ze uit te voeren. Hieronder de belangrijkste.

- Ymere stelt per 01.01.2007 een huismeester aan voor sociaal beheer.
- Ymere zal op korte termijn nog een of meer toegangen afsluiten (in ieder geval de oostelijke trap in cluster 5 tegenover café 't Poortje).
- In cluster 6 zal het al bestaande hek naar voren worden geplaatst (en wit geschilderd).
- Door Ymere en WPM wordt overwogen om de overkapping tussen de Shopperhal en het ABC cluster (waar Blokker zit) weg te halen.
- Ymere wil bewoners graag meer bij de leefbaarheid op de woondekken betrekken.
- Ymere overweegt op langere termijn (10 à 15 jaar) (een deel van) het woningbezit te verkopen. Kopers kunnen andere woonwensen hebben dan huurders. Wellicht moet hiermee rekening gehouden worden met de aanpak. Wel zullen de doelgroepen ook voor het koopsegment uit een- en tweepersoonshuishoudens bestaan. De corporatie richt zich niet op gezinnen met kinderen: de woningen zijn te klein en er zijn te weinig voorzieningen voor kinderen (mogelijk).

Aanpassing stijgpunten (schetsen stadsdeel)

Hellingbaan cluster 7

Fout! Objecten kunnen niet worden gemaakt door veldcodes te bewerken.

Huidige situatie

Fout! Objecten kunnen niet worden gemaakt door veldcodes te bewerken.

Fout! Objecten kunnen niet worden gemaakt door veldcodes te bewerken.

Mogelijke aanpassing

Mogelijke aanpassing

Trapopgang naar dreef



Huidige situatie

Fout! Objecten kunnen niet worden gemaakt door veldcodes te bewerken.

Fout! Objecten kunnen niet worden gemaakt door veldcodes te bewerken.

Mogelijke aanpassing variant 1

Fout! Objecten kunnen niet worden gemaakt door veldcodes te bewerken.

Mogelijke aanpassing variant 2

Mogelijke aanpassing variant 3

5 Plusvarianten

5.1 Introductie

De plusvarianten zijn opgesteld als mogelijke aanvulling op het basisscenario. Het gaat niet om een of-of opzet, maar alle mogelijke combinaties zijn denkbaar. De plusvarianten dragen bij aan verdere verbetering van de leefbaarheid op de woondekken.

Voor de plusvarianten geldt hetzelfde als voor de maatregelen uit het basis-scenario: de fysieke maatregelen lossen in veel gevallen niet alleen een fysiek probleem op, maar hebben tevens een gunstige invloed op de sociale veiligheid en het voorkomen van overlast. Bij de plusvarianten onderscheiden we:

Fysieke maatregelen om fysieke problemen op te lossen, met een gunstige invloed op sociale veiligheid en voorkomen overlast:

- Meer controle op toegangen
- Nieuwe inrichting loopdekken
- Invulling entrees cluster 4

Organisatorische maatregelen om sociale veiligheid te verbeteren en overlast te voorkomen:

- Bewoners zelfbeheer

Overige maatregelen:

- Overige suggesties professionals
- Overige wensen en suggesties bewoners

5.2 Fysieke maatregelen voor fysieke problemen, met positief effect op sociale veiligheid

5.2.1 Meer controle op toegangen

Volstaan de verbodsborden en de psychologische barrière niet om ongewenste personen van de loopdekken te weren, dan moeten verdere maatregelen getroffen worden. Dat betekent allereerst het ophangen van camera's. Onderzoek of de camera's op de loopdekken in dezelfde ruimte uitgelezen kunnen worden als de camera's op het maaiveld. Het is de vraag of dat kan. Wellicht is een afzonderlijke locatie nodig, omdat het in dit geval om camerabewaking van Ymere zou gaan. Zorgvuldige plaatsing van de camera's en heldere instructies aan de bewakingsdienst van Ymere is een vereiste.

Mocht ook dit niet volstaan, dan kan verder opgeplust worden naar het plaatsen van hekken die in eerste instantie niet gesloten hoeven te worden, maar uiteindelijk wellicht wel. Dit laatste betekent een forse investering: de hekken zelf, bellenborden, intercoms (en de aanleg hiervan: denk aan de bekabeling, die bovendien niet onder de grond kan), keycards (geen sleutels want die worden gekopieerd), en postkastjes. Ook een intercomverbinding vanaf de liften is dan nodig.

Het is van belang om de (uitwerkings)mogelijkheden en de voor- en nadelen van de opties goed met de bewoners te bespreken en in overleg met hen tot

besluit en uitwerking te komen. Omdat het hier over de privacy en het leefklimaat van de bewoners gaat moet men zich in de plannen kunnen vinden (ook al omdat oplossingen geboycot kunnen worden; denk bijvoorbeeld aan de steen tussen het automatisch dichtvallende hek). De aanwezigen bij de ateliers stonden niet bij voorbaat negatief tegenover afsluiten, maar de meningen waren verdeeld. Angst voor een benauwd gevoel speelde daarin mee. Vertegenwoordigers van het Stadsdeel, Ymere, WPM en politie spraken zich (deels voorzichtig) positief over afsluiten uit.

De toegangsbeperking hoeft niet op alle clusters even sterk opgeplust te worden. Hanteer wel overal een zelfde systematiek pas gelijke materialen en vormgeving toe. Het meest in aanmerking voor afsluiting komen de clusters waar de functiemenging het grootst is, dat zijn in elk geval de clusters 4 en 7 en 2¹⁰. Voor cluster 7 valt ook nog te denken aan het allereerst afsluiten van het +2 niveau en aan compartimentering van het blok.

Welke variant ook wordt gekozen, in alle gevallen moet er voor worden gewaakt dat er veilige vluchtroutes zijn en dat de toegankelijkheid voor hulpdiensten gegarandeerd is. De hulpdiensten dienen bij de ontwerpplannen betrokken te worden.

Het grote voordeel van het afsluiten van de loopdekken is dat in één klap diverse problemen worden opgelost: geen onbevoegden (c.q. junks en zwervers) op de dekken, verbetering van de veiligheid, (in combinatie met wijziging afvalinzameling) enorme vermindering van vervuiling en vernieling, duidelijkheid over beheerverantwoordelijkheid, geen externe handhaving nodig, en het geeft bewoners een extra kans zich de dekken weer toe te eigenen.

Een van de geïnterviewden stelde in dit verband de omgekeerde vraag: voor wie zou je de loopdekken eigenlijk openbaar willen houden?

Overigens moet er bij alle varianten rekening mee worden gehouden dat over sommige dekken nu ook andere mensen dan alleen bewoners lopen. Er komen onder andere enkele nooduitgangen van winkels op de loopdekken uit, tenminste op één plek loopt de bevoorrading van het magazijn via een loopdek (Kijkshop op cluster 4), en de entree van enkele voorzieningen ligt aan het loopdek (kantoor WPM en buurtcentrum op cluster 4). Hiervoor moeten regelingen worden getroffen.

Als voor volledige afsluiting wordt gekozen is de uitstraling van de afsluitingen/hekken erg belangrijk voor de beleving. Kies daarom voor duurzame en vriendelijke materialen, combineer bijvoorbeeld met groen en pas een herkenbare systematiek toe. Dat betekent ook dat bestaande hekwerken het best vervangen worden en worden aangepast aan het meer aantrekkelijk vormgegeven geheel. Hieronder zijn ter inspiratie enkele voorbeelden van hekwerken opgenomen.

Noot 10 Als cluster 2 en/of 4 worden afgesloten, moeten ook bij de loopbruggen maatregelen getroffen worden.



Houten hekwerk
(Nederlandse ambassade in Mozambique,
Claus en Kaan Architecten)



Hekwerk en kunst
(KNSM-eiland, Narcisse Tordoir)



Functioneel gebruik hekwerk
(Lille, West 8¹¹)



Groen in stenige omgeving
(Berlijn)

5.2.2 Nieuwe inrichting loopdekken

De gestripte loopdekken moeten opnieuw worden ingericht. Advies is om in elk geval op een of andere manier groen terug te brengen, al hoeft dat niet in de vorm van de huidige plantenbakken te zijn. Groen kan de stenige omgeving wat verzachten. Bomen geplaatst in bakken (zonder zitrand en slaapmogelijkheid) is minder onderhoudsgevoelig en schoner.

Afhankelijk van de toegangsbeperking kunnen meer of minder kwetsbare inrichtingselementen worden geplaatst. Gezien de huidige geringe betrokkenheid van de bewoners is het raadzaam hiermee voorzichtig te doen. Maak in overleg met de bewoners een inrichtingsplan. Door per cluster een plan te maken (met een overeenkomstige basisopzet), krijgen dekken een herkenbaar eigen karakter en wordt de bewonersbetrokkenheid versterkt. Overweeg een apart traject op te starten om kinderen te betrekken bij de nieuwe inrichting. Ze kunnen verrassende oplossingen aandragen.

Noot 11 Bron: Sarah Gaventa, New Public Spaces, 2006.

Advies is in dat verband om lichte kleuren te gebruiken. Wat de bestrating betreft: kies daar voor een kleur, waarop vuil niet zo snel opvalt. Een mogelijkheid is ook om (vandalismebestendige) kunst toe te voegen.

De bewoners zowel als de meeste professioneel betrokkenen vinden het wenselijk dat er op de loopdekken eenvoudige speelgelegenheden voor de kleinste kinderen zijn. Wanneer speeltoestellen worden geplaatst is voor verankering een stalen plaat op de daken nodig, want er kan niet in de dekken worden geboord. Bij de speelplekken moet zitgelegenheid voor ouders/verzorgers aanwezig zijn.

Hieronder enkele referentiebeelden voor de invulling van de loopdekken.



Groen in bakken



Kleurinbreng
(Voorstel Michael van Gessel voor Westerpark, Amsterdam)



Groen in bakken met losse zitmogelijkheid



Vlakoplossing met groen
(Sint Petersburg)



Vlakinvulling met gebruik schaduwbeeld
(Almere)



Vlakinvulling op stenig dak
(Breda, West 8¹²)



Vloerinvulling



Vloerinvulling
(Emmen)



Vloerinvulling
(Den Haag)



Spelen en kunst
(Denemarken)



Vandalismebestendige zit
(Parijs)

5.2.3 Invulling entrees cluster 4

De beide toegangen naar het loopdek van cluster 4, aan westelijke en oostelijke zijde, zijn overbemeten en een verzamelpunt van zwerfvuil, grof vuil, onduidelijk opslagmateriaal, plassen en mosbegroeiing. Knap deze ruimtes op en geef ze een invulling. Als gekozen wordt voor afsluiten, zijn hiervoor meer mogelijkheden.

Wanneer voor afsluiten van de entrees wordt gekozen dient deze zo vlak mogelijk in de gevel te worden geplaatst om nieuwe hoeken te voorkomen. Voor de inrichting kan bijvoorbeeld worden gedacht aan binnentuintjes. Dit kan mogelijk gecombineerd worden met een goed vormgegeven afvalpunt.

5.3 Organisatorische maatregelen voor sociale veiligheid

5.3.1 Bewoners zelfbeheer

Een andere manier om bewoners meer betrokken te maken bij hun loopdek, is, om het hele dek of gedeelten daarvan aan hen in zelfbeheer te geven. Het hele dek is waarschijnlijk niet haalbaar, maar het is wel denkbaar dat er bijvoorbeeld vlakken worden onderscheiden op het dek, die door bewoners worden onderhouden.

Maar let op: bewonerszelfbeheer van gemeenschappelijk gebied heeft alleen kans van slagen als bewoners daar zelf enthousiast over zijn. Anders bestaat een reëel risico op verwaarlozing en is de kans op verloedering groot. De behoefte zal dus zorgvuldig onderzocht moeten worden.

5.4 Overige maatregelen

5.4.1 Overige suggesties professionals

- Het opnieuw ontwerpen van de trappen: overzichtelijk, comfortabel, gecombineerd met lift.
- Vandalismebestendige spiegels en detectielampen plaatsen bij trappen.
- Daken waar woningen op uitkijken attractiever maken (cluster 8 en eventueel ook daken van parkeergarages).¹³
Hieronder staan twee referentiebeelden.
- Overweeg meer sport en spel te organiseren (Swazoom, Sport- en buurtwerk van het stadsdeel).
- Onderhuur aanpakken.
- Alle loopdekken rolstoeltoegankelijk maken. Dit betekent een plaatsing van een lift in cluster 3 en 5, en indien cluster 7 wordt gecompartmenteerd: ook hier een lift extra.



Valkinvulling op stenig dak
(Rotterdam)



Groen en verblijfsruimte op dak (cluster 8)
(Amsterdam, Buro DS¹⁴)

5.4.2 Overige wensen en suggesties van bewoners

- Fietsenrekken op dekken.
- Zoutbakken plaatsen, zodat bewoners (ook) zelf kunnen strooien.
- Prullenbakken plaatsen (vandalisme- en brandbestendig).
- Sfeerverlichting op de dekken aanbrengen (als dat ook in het winkelcentrum wordt aangebracht).
- Opklimmen op dak van cluster 8 beperken door een schuin dak te maken.
- Per portiek/cluster een bewoner kiezen die aanspreekpunt is namens de bewoners voor Ymere, stadsdeel e.a., en die de andere bewoners actief informeert.
- Elk cluster een veiligheidsbudget geven dat bewoners zelf mogen besteden voor verbeteren van de veiligheid.
- Aanpakken geluidsoverlast cafés.

Noot 13 Met de verbouwing van cluster 8 is daar nu gelegenheid voor.

Noot 14 Bron: Gemeente Amsterdam, dRO, Buitengewoon groen, Stadsgroen in een compacte stad, Jaargang 5, nummer 3, januari 2003.

6 Kostenraming basisscenario en plusvarianten

Voor de kostenberekening is één cluster als rekeneenheid gebruikt: cluster 4. De keuze voor dit cluster is gemaakt omdat hierin ongeveer alle onderdelen van basisscenario en plusvarianten voorkomen.

Cluster 4 (twee niveaus) meet 1.800 m² en geeft toegang tot 139 woningen. Het totale oppervlak van de clusters samen is 8.000 – 9.000 m² en telt ruim 529 adressen.

Meer specifieke informatie over de opbouw van de kostenraming is te vinden in bijlage 4, 5 en 6.

Kostenraming

Uitvoeren basisscenario (exclusief BTW)

€ 421.384,-

Hierin zijn kosten opgenomen voor:

- *Aanpak loopdek*
(verwijderen huidige opbouw, en uitvoeren onderzoek, reparatie en vernieuwen)
- *Minirocontainers in afsluitbare kasten*
- *Voorziening voor verzamelplaats grof vuil*
- *Voorziening voor scheiding privé-openbaar*
- *Verbeteren aansluiting loopbrug op loopdek*
- *Aanpassen trappartij toegang westzijde*
- *Pergola met hek*
- *Bewegwijzeringsstelsel*

Deze berekening is exclusief:

- Kosten voor een eventuele *ondergrondse* verzamelplaats voor vuilinzameling
- Kosten voor het maken van een ontwerp voor het maaiveld (plan openbare ruimte)
- Overhead
- Onvoorziene kosten

Uitvoeren plusvarianten (exclusief BTW)

€ 278.917,-

Dit betreft een totaalbedrag wanneer alle maatregelen worden uitgevoerd. In bijlage 4 is de berekening van de afzonderlijke maatregelen opgenomen.

Opgenomen zijn de kosten voor:

- *Plaatsen afsluitbare hekken + voorzieningen*
- *Vervangen bestaand hekwerk*
- *PM: Plaatsen camera's*
- *Kunstobject*
- *Speelvoorziening peuters/kleuters*
- *Lift*
- *Zoutbakken (2x)*
- *Binnentuin oost en west toegang*

Deze berekening betreft alleen de aanleg van de voorzieningen en is exclusief kosten voor exploitatie en beheer.

Kosten voor het plaatsen van camera's zijn niet opgenomen. Camera's kunnen worden geplaatst wanneer niet voor afsluiten wordt gekozen. De kosten zijn afhankelijk van de mogelijkheden voor uitlezen.

Bijlagen

Bijlage 1 Overzicht van gebruikte documenten

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Zuidoost, Sector Wijkbeheer, Anita Alewa, Startnotitie project woondekken Amsterdamse Poort, 12 juli 2006.

Gemeente Amsterdam, Dienst Onderzoek en Statistiek, Bestrijding drugs-overlast Zuidoost, Eindmeting: 2003 t/m 2005, april 2006.

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Zuidoost, "Bestrijding drugsoverlast Zuidoost succesvol", Samenvatting (geschreven door het stadsdeel) van het O&S onderzoek Bestrijding drugsoverlast, Eindmeting 2003 t/m 2005, mei 2006.

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Zuidoost, Amsterdamse Poort, Naar een gebiedsgerichte aanpak (presentatie), 6 oktober 2005.

Amsterdamse Poort, Niet alleen leuk om te winkelen maar ook om te wonen. (zonder verdere bronvermelding).

Bijlage 2 Open antwoorden enquête. (zonder verdere bronvermelding).

Voor het onderdeel 'erfpacht' is gebruik gemaakt van beschikbare juridische documenten (o.a. erfpachtcontracten, splitsingsakten en correspondentie uit 1993, 1999 en 2002), in bezit van Ymere en Stadsdeel Zuidoost.

Voor het onderdeel 'financiële consequenties' is gebruik gemaakt van eerder opgevraagde offertes en van het kostenoverzicht van het proefvlak op cluster 4 van Ymere.

Bijlage 2 De leden van de begeleidingsgroep

Anita Aleva	Stadsdeel Zuidoost	Vernieuwingsmedewerker Beheer
Hans Straver	Stadsdeel Zuidoost	Senior maaiveldontwerper
Evert van Voskuilen	Stadsdeel Zuidoost	Stedenbouwkundige
Julietta Tiemeijer	Stadsdeel Zuidoost	Drugscoördinator
Bert Mobron	Stadsdeel Zuidoost	Hoofd handhaving
Lammert Swart	Stadsdeel Zuidoost	Beheer openbare ruimte
Ron Tijsterman	Stadsdeel Zuidoost	Hoofd productgroep vegen MtB
Jan Egstorf	Stadsdeel Zuidoost	Beheer openbare ruimte
Wim Mulder	Stadsdeel Zuidoost	Beheer openbare ruimte
Wilma Wassenaar	Stadsdeel Zuidoost	Wijkcoördinator
Anita Roosendaal	Stadsdeel Zuidoost	Veiligheidscoördinator
Ruud van Klaveren	Stadsdeel Zuidoost	Beheer openbare ruimte
Jacques Neeleman	WPM groep	Senior planontwikkelaar
Cees Vermeulen	WPM groep	Beheerder winkelcentrum
Marcel Terlinden	Ymere	Woonconsulent
Patrick Struiken	Politie	Buurtregisseur
Haydee Kenswil	MAAZO	Community builder
Jolanda Kanteman	Stadsdeel Zuidoost	Communicatiemedewerker

Bijlage 3 Geïnterviewde personen

Voor inhoudelijke onderdelen

Anita Aleva	Stadsdeel Zuidoost	Vernieuwingsmedewerker Beheer
Hans Straver	Stadsdeel Zuidoost	Senior maaiveldontwerper
Evert van Voskuilen	Stadsdeel Zuidoost	Stedenbouwkundige
Lammert Swart	Stadsdeel Zuidoost	Beheer openbare ruimte
Jan Egstorf	Stadsdeel Zuidoost	Beheer openbare ruimte
Wim Mulder	Stadsdeel Zuidoost	Beheer openbare ruimte
Wilma Wassenaar	Stadsdeel Zuidoost	Wijkcoördinator
Anita Roosendaal	Stadsdeel Zuidoost	Veiligheidscoördinator
Caro Beerhorst	Stadsdeel Zuidoost	Drugscoördinator
Jacques Neeleman	WPM groep	Senior planontwikkelaar
Cees Vermeulen	WPM groep	Beheerder winkelcentrum
Marcel Terlinden	Ymere	Woonconsulent
John Nass	Ymere	Technisch Onderhoud
Hans van Zijl	Ymere	Rayonmanager
Patrick Struiken	Politie	Buurtregisseur
Haydee Kenswil	MAAZO	Community builder

Voor erfpachtzaken

Anita Aleva	Stadsdeel Zuidoost	Vernieuwingsmedewerker Beheer
Lex van Langen	Stadsdeel Zuidoost	Hoofd MtB
Jan Verheijden	Stadsdeel Zuidoost	Sectorhoofd wijkbeheer
Ina van Eijken	Stadsdeel Zuidoost	Projectleider grondzaken
Merrel Hoefdraad	Stadsdeel Zuidoost	Grondzaken
Hans Nelissen	Ontwikkelingsbedrijf	Erfpachtsspecialist
Joke van 't Padje	Ymere	Jurist
Marcel Terlinden	Ymere	Woonconsulent

Bijlage 4 Uitwerking kostenraming op onderdelen

4.1 Basisscenario

Onderdeel	Werkomschrijving	Kosten
loopdek <i>niveau I + II</i>	<u>sloopwerk</u> (afvoer handmatig) - beplanting verwijderen (deels hergebruik) - rooiwerk - aarde verwijderen (opslaan voor hergebruik) - metselwerk plantenbakken - metselwerk containercocons - opstapjes - diversen, hekwerken, e.d. - materieel (gereedschap, transport, e.d.)	36.467
	<u>bouwkundig onderzoek</u>	2.500
	<u>herstel betonrot</u>	11.500
	<u>nieuwe dakbedekking</u> - conform advies DBA groep + nieuwe tegels (grindtegels) - post aanpassen installaties - advies, werkomschrijving - begeleiding, toezicht	192.768
	<u>diversen</u> - trappen reinigen en slipvast maken - plaatsen plantenbakken - vulling, kleigranulaat + aarde - beplanting, lage heesters - bordjes "verboden toegang"	39.686
vuilinzameling	<u>2 afsluitbare inzamelpunten</u> 1) ondergronds verzamelpunt 2) minirolcontainers in afsluitbare kasten 3) handmatig door bewoners - verzamelplaats grof vuil	90.730 <i>p.m.</i>
afscheiding woonerf	<u>plantenbakken</u> - plantenbakken, incl.afsluiting (poortje) - vulling, kleigranulaat + aarde - beplanting	19.274
loopbrug <i>naar cluster 8</i>	<u>verbeteren aansluiting loopbrug-loopdek</u> - extra verlichting - schilderwerk plafond - tegelwerk wanden	4.650

trappartij west	<u>aanpassen trappartij</u> slopen borstwering st. verwijderen hekwerk verdiepte toegang aanvullen en verdichten bestraten toegang naar parkeergarage dichtzetten	15.720
afscheiding openbaar/privé <i>t.p.v. de entrees</i>	<u>sierhekken</u> 1) pergola/sierhek (2.00 m.) 2) draaihekken (met cylinder slot) bouwplaatskosten	5.434
bewegwijzering-systeem	<i>3 informatieborden op standaard (design)</i>	2.655
Totaal	- inclusief bouwplaatskosten - inclusief opslagen aannemerswerken	421.384
b.t.w. 19 %		80.063
Totaal incl. b.t.w.		501.447

4.2 Plusvarianten

Onderdeel	Werkomschrijving	Kosten
afsluitbare hekken <i>(hekwerk zelf in basisscenario)</i>	- sluitsysteem met pasjes - bellenborden/intercom met monitor <i>(139 aansluitingen met eigen monitor)</i> - postbussen <i>(vandalismebestendig)</i>	105.061
bestaand hekwerk vervangen conform nieuw type	<i>(bestaande binnendoorgang naar winkelstraat)</i>	3.500
camerasysteem		PM
kunstobject		25.000
speelvoorziening voor peuters en kleuters	<i>(educatief en safety tested)</i>	13.750
lift	<i>(inclusief bouwkundige voorzieningen)</i>	115.000
twee zoutbakken (design)		1.900
'binnentuin' bij oost- en westentree (35 m²)		14.706
Totaal	- inclusief bouwplaatskosten - inclusief opslagen aannemerswerken	278.917
b.t.w. 19 %		52.994
Totaal incl. b.t.w.		331.911

Bijlage 5 Nadere specificatie van bijlage 4

5.1 Basisscenario

onderdeel	werkomschrijving	kostenraming						Totaal
		aantal	eenh.	mat. p/e	uren p/e	prijs p/e o.a.	opslagen aann 15%	
loopdek niveau I + II	<u>sloopwerk</u> (afvoer handmatig)							
	beplanting verwijderen (deels hergebruik)	1	post			4.500		4.500
	rooiwerk	300	m²			15		4.526
	aarde verwijderen (opslaan voor hergebruik)	80	m³			19		1.520
	metselwerk plantenbakken	62	m²	6,83	1.95	15	13,44	6.391
	metselwerk containercocons	61	m²	6,83	1.95	15	13,44	6.317
	opstapjes	14	st		1.00		5,25	564
	diversen, hekwerken, e.d.	1	post			5.000	750,00	5.750
	materieel (gereedschap, transport, e.d.)	1	post			6.000	900,00	6.900
								36.467
	<u>bouwkundig onderzoek</u>	1	post			2.500		2.500
	<u>herstel betonrot</u>	1	post			10.000	1.500,00	11.500
	<u>nieuwe dakbedekking</u>							
	nieuwe dakbedekking inclusief sloopwerk, conform advies DBA groep	1	post			142.100		142.100
	Nieuwe tegels (grindtegels)	1	post			44.168		4.168
	post aanpassen installaties	1	post			5.000		5.000
	advies, werkomschrijving	1	post			750		750
	begeleiding, toezicht	1	post			750		750
								192.768

	<u>diversen</u>					
	trappen reinigen en slipvast maken	112	m²	32		3.634
	plaatsen plantenbakken	12	st	2.500		30.000
	vulling, kleigranulaat + aarde	12	st	385		4.620
	bepanting, lage heesters	12	st	89		1.069
	bordjes "verboden toegang"	3	st	121		363
						39.686
vuilinzameling	<u>2 afsluitbare inzamelpunten</u>					
	1) ondergronds verzamelpunt					p.m.
	2) minirolcontainers in afsluitbare kasten	139	st	570		79.230
	3) handmatig door bewoners					
	verzamelplaats grof vuil	2	st	5.000	750,00	11.500
						90.730
afscheiding woonerf	<u>plantenbak</u>					
	plantenbakken, incl.afsluiting (poortje)	10	st	1.500	225,00	17.250
	vulling, kleigranulaat + aarde	10	st	135	20,25	1.553
	bepanting	10	st	41	6,15	472
						19.274
loopbrug	<u>verbeteren aansluiting loopbrug-loopdek</u>					
<i>naar cluster 8</i>	extra verlichting					1.500
	schilderwerk plafond					390
	tegelwerk wanden					2.760
						4.650

trappartij west		<u>aanpassen trappartij</u>						
	slopen borstwering st.	6	m²		1,95	15	12,41	609
	verwijderen hekwerk	1	post			5.000	750,00	5.750
	verdiepte toegang aanvullen en verdichten	50	m³	15,00	1,10		8,03	3.092
	bestraten	50	m²	52,08	0,71	2	11,84	4.562
	toegang naar parkeergarage dichtzetten	17	m²			90	13,50	1.708
								15.720
afscheiding openbaar/privé		<u>sierhekken</u>						
<i>t.p.v. de entrees</i>								
	1) pergola/sierhek (2.00 m.)	15	m¹	62,50	3,20		26,18	3.010
	2) draaihekken (met cylinderslot)	3	st	300,00	4,00		66,00	1.518
	bouwplaatskosten	1	post			788	118,13	906
								5.434
bewegwijzerings-systeem								
	3 informatieborden op standaard (design)	3	st	850,00	1,00			2.655
Totaal								421.384
b.t.w. 19%								80.063
Totaal incl. b.t.w.								501.447

5.2 Plusvarianten

onderdeel	werkomschrijving	kostenraming						
		aantal	eenh.	mat. p/e	uren p/e	prijs p/e o.a.	opslagen aann. 15%	totaal
afsluitbare hekken								
<i>(hekwerk zelf in basisscenario)</i>	- sluitsysteem met pasjes	1	post			4.500		4.500
	- bellenborden/intercom met monitor <i>(139 aansluitingen met eigen monitor)</i>	1	post			65.000		65.000
	- postbussen <i>(vandalismebestendig)</i>	139	st	250,00	0,17			35.561
								105.061
bestaand hekwerk vervangen conform nieuw type	<i>(bestaande binnendoorgang naar winkelstraat)</i>	1	post			3.500		3.500
camerasysteem								PM
kunstobject		1	post			25.000		25.000
speelvoorziening peuters en kleuters	<i>(educatief en safety tested)</i>	1	post			13.750		13.750
lift	<i>(inclusief bouwkundige voorzieningen)</i>	1	post			100.000	15,000	115.000
twee zoutbakken (design)		2	st			950		1.900

'binnentuin' bij oost- en westentree (35 m2)

2 st

7.353

14.706

Totaal

278.917

b.t.w. 19%

52.994

Totaal incl. b.t.w.

331.911

Bijlage 6 Uitwerking bijlage 4 op onderdelen

Onderdeel	aantal	eenh.	prijs p/e	kosten
<u>Plantenbak</u>				
metseelwerk incl. voegwerk	8	m ²	81	648
betonband	10	m ¹	63	630
bodem bekleden	5	m ²	50	250
binnenzijde bekleden	8	m ²	40	320
				1.848
incl. bwpl.kosten en opslagen				2.550
vulling (kleigranulaat + aarde)	3	m ³	118	353
beplanting (lage heesters)	18	st	4.5	81
transport, e.d.				43
<u>Loopbrug</u>				
Extra verlichting				
- aansluitpunten	4	st	150	600
- slagvast armatuur	4	st	150	600
- toeslag leidingwerk	25	%		300
Schilderwerk plafond				
- 2x incl. voorbehandeling			13	390
Tegelwerk				
- op twee wanden, in specie gezet, Incl. voegwerk, kit en kimband			69	2.760
				4.650
<u>Binnentuin</u>				
verwijderen bestrating	35	m ²	35	1.225
metseelwerk incl. voegwerk	9.6	m ²	81	778
betonband	24	m ¹	63	1.512
				3.515
incl. bwpl.kosten en opslagen				4.850
vulling (kleigranulaat + aarde)	14	m ³	118	1.645
beplanting (lage heesters)	140	st	4.5	630
transport, e.d.				228
				7.353
<u>Speelvoorziening</u>				
aangepaste vloer	25	m ²	50	1.250
speeltoestellen (safety tested)	5	st	2500	12.500
				13.750