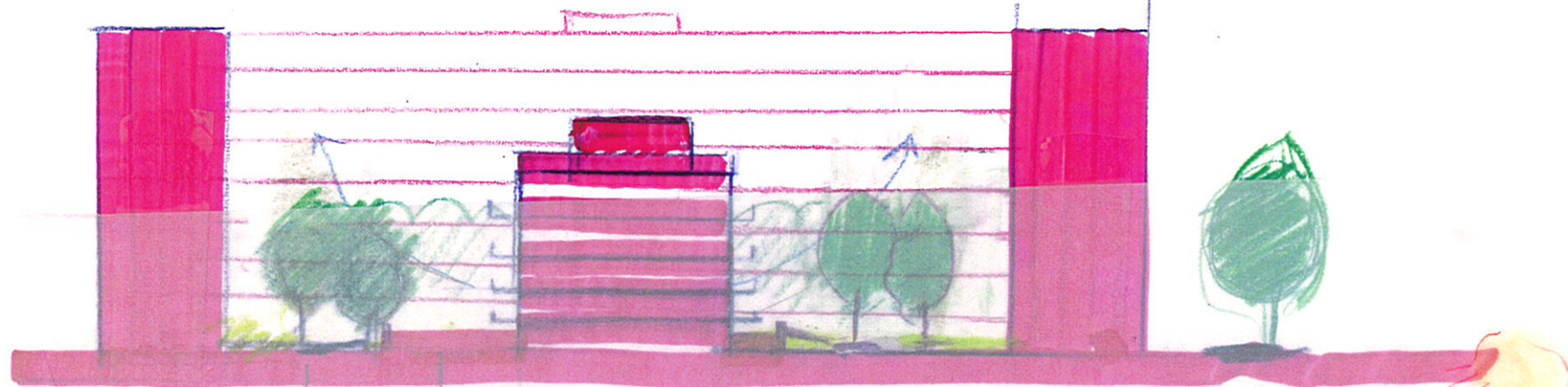


Woonlokatie Faustdreef Utrecht Overvecht

‘Veilig wonen in een carré van flats’

Een studie door
Van Dijk, Van Soomeren en Partners
voor Nijhuis Utrecht

Amsterdam, 3 juli 1995
Harm Jan Korthals Altes
Tobias Woldendorp

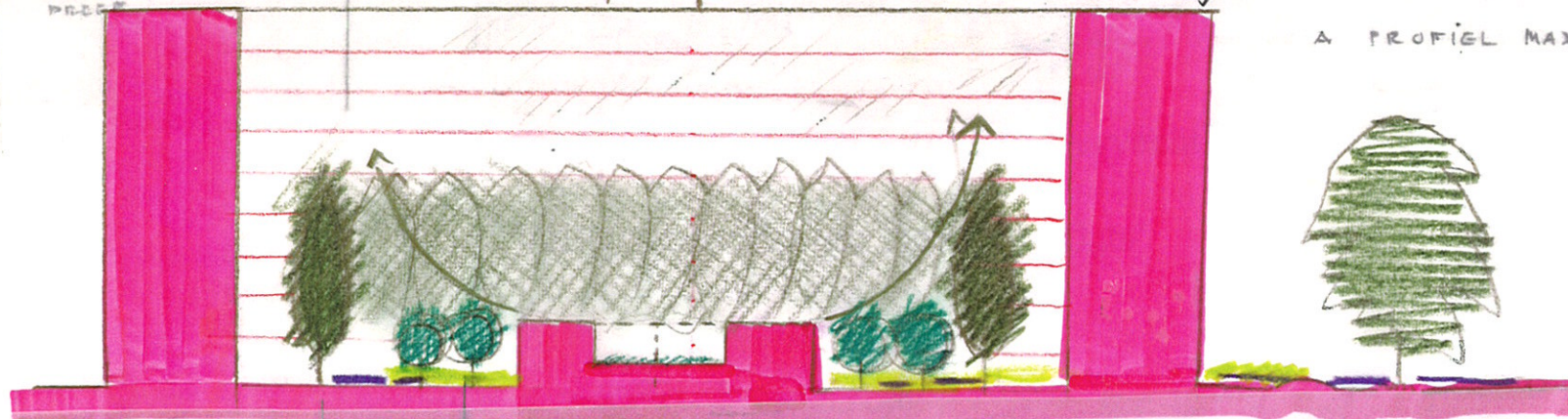


DON CARLOS
PREF

FAUST DREF

GLADEN CA 35 M
KUBIKON DREF

A. PROFIEL MAXIMALE RUIMTE

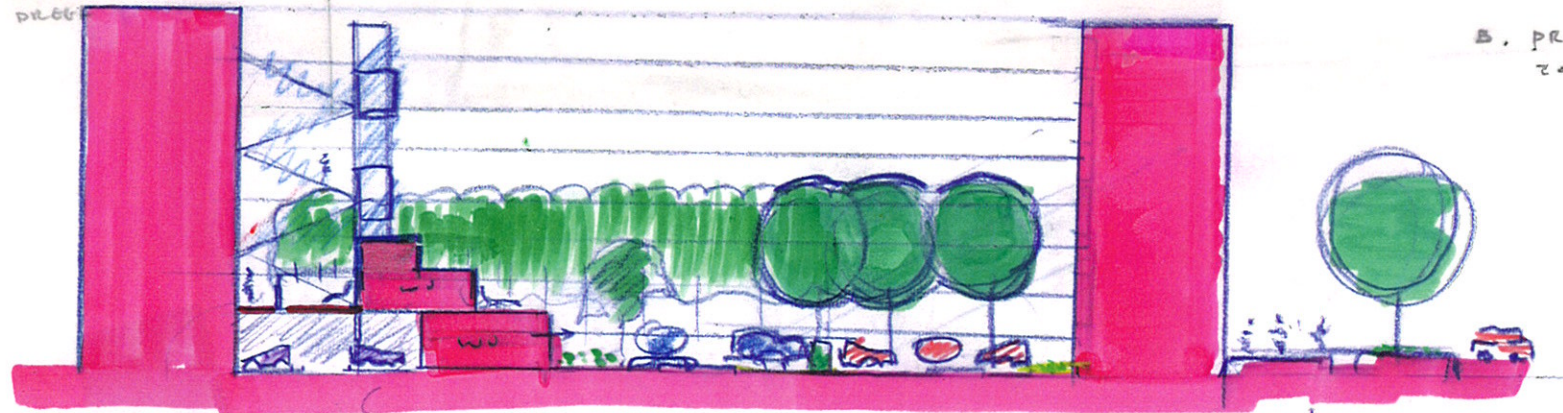


DON CARLOS
PREF

FAUST DREF

RURELON DREF

B. PROFIEL MEDIANE RUIMTE
ZOLLEN P-GARAGE



p. garage

← parking →

snel

model Kluu

D. TRAPVORMIG MOEDL.

/ GECONCENTREERD WONEN

Inhoudsopgave

1 De opdracht

Sterke en zwakte kanten van de opdracht

Scenario's voor herinrichting

Toetsing van de concepten aan stedenbouwkundige criteria

Woonlocatie Faustdreef Utrecht Overvecht

'Veilig wonen in een carré van flats'

Een studie door
Van Dijk, Van Soomeren en Partners
voor Nijhuis Utrecht

Amsterdam, 3 juli 1995
Harm Jan Korthals Altes
Tobias Woldendorp



Inhoudsopgave

1	De opdracht	1
2	Sterke en zwakke kanten van de woonlocatie	3
3	Scenario's voor herinrichting	7
4	Toetsing van de concepten aan stedenbouwkundige criteria	14

1 De opdracht

Wat vooraf ging

Van Dijk, Van Soomer en Partners (DSP) is een particulier onderzoeks- en adviesbureau dat onder meer werkzaam is op het gebied van sociaal veilig ontwerpen. Plannen en ontwerptekeningen van bouwopdrachtgevers worden op verzoek van dezen beoordeeld en van advies voorzien, teneinde voor sociale veiligheid een optimale situatie te scheppen. Achterin deze brochure is een lijst van (stede)bouwkundige projecten opgenomen waarin DSP is ingeschakeld.

Begin 1995 nam Nijhuis Utrecht contact op met DSP te Amsterdam met het verzoek om advies op een serie tekeningen van een architect voor de woonlocatie Faustdreef te Utrecht Overvecht. Nijhuis Utrecht is al enige tijd in gesprek met de gemeente Utrecht, met name het Wijkbureau Overvecht, over de uitvoering van het beleidsprogramma voor behoud en verbetering van de woonkwaliteit in Overvecht, zoals neergelegd in de gemeentelijke nota 'Wijkperspectief'.

Werken aan een aantrekkelijk woonmilieu in de bestaande Utrechtse wijken is op dit moment zeer actueel. De bestaande wijken moeten kunnen concurreren met de nieuwbouwlocaties die rondom Utrecht gepland zijn. Zou niets aan de bestaande wijken worden gedaan, dan zou de nieuwbouw de bestaande wijken leeg kunnen zuigen en zouden deze de kans lopen versneld in een vervalspiraal terecht te komen. In de nota 'Wijkperspectief' wordt herhaaldelijk gewezen op de mogelijkheid van aanvullende nieuwbouw voor verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, met name voor de sociale veiligheid. Dit geeft Nijhuis Utrecht, als mogelijke initiatiefnemer en zakenpartner voor de gemeente, een titel om in gesprek te komen met de gemeente.

De woonlocatie Faustdreef is een van de plekken in Overvecht waar aanvullende nieuwbouw een belangrijke kwaliteitssprong in de openbare ruimte teweeg zou kunnen brengen.

In mei 1995 leidde het overleg tussen Nijhuis en DSP tot een opdrachtverlening aan dit bureau voor het vervaardigen van een *stedebouwkundig programma van eisen* voor de woonlocatie Faustdreef. Als titel krijgt het programma mee: "Woonlocatie Faustdreef Utrecht Overvecht, Veilig wonen in een carré van flats". De subtitel 'Veilig wonen in een carré van flats' onthult reeds het doel van het programma van eisen: het aangeven van de mogelijkheden om zowel voor de bewoners van de bestaande flats als voor bewoners van de eventuele aanvullende nieuwbouw een veilig en hoogwaardig woonmilieu te scheppen. Flatgebouwen, openbare ruimte en aanvullende nieuwbouw moeten tot een eenheid aaneen worden gesmeed, waarin op alle punten wordt bijgedragen aan een hoogwaardig, sociaal veilig woonmilieu. Voor dit doel dient het programma van eisen concrete uitgangspunten aan te reiken.

Opzet van het programma van eisen

Het programma bestaat uit een drietal onderdelen:

- Een analyse van sterke en zwakke punten, en van kansen en bedreigingen.
- Presentatie van een aantal verschillende concepten voor 'veilig wonen in een carré van flats'.
- Toetsing van deze concepten aan stedenbouwkundige criteria. Sociale veiligheid is criterium nummer één, maar niet het enige. In zijn geheel ziet het rijtje toetsingscriteria er als volgt uit:
 - 1 Sociale veiligheid.
 - 2 Stedenbouwkundige aansluiting van nieuwbouw op omgeving.
 - 3 Bezonnig van woningen en buitenruimte.
 - 4 Verkeerscirculatie en parkeermogelijkheden.
 - 5 Kwaliteit van straatprofielen.
 - 6 Speelmogelijkheden voor de jeugd.

2 Sterke en zwakke kanten van de woonlocatie

Sociaal geografische kenmerken

De woonlocatie Faustdreef dient allereerst te worden geanalyseerd door te kijken naar de ligging in de wijk, Overvecht.

Overvecht is typisch een wijk uit de jaren 60 en 70: veel grootschalige flatgebouwen, woningaanbod gericht op de huursector, veel groen, brede lanen met grote verharde oppervlakken voor de verkeersafwikkeling en het parkeren, ietwat eentonig, weinig op straat te beleven, concentratie van alle voorzieningen die levendigheid brengen in één groot winkelcentrum.

De nota 'Wijkperspectief' geeft een nauwkeurige analyse van de kwaliteiten en non-kwaliteiten van dit woonmilieu in sociaal geografisch opzicht.

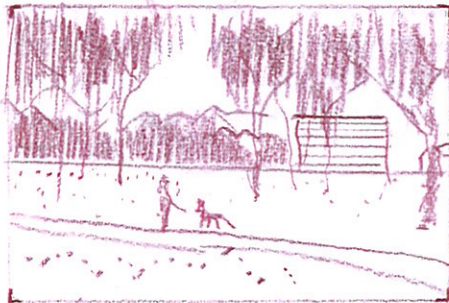
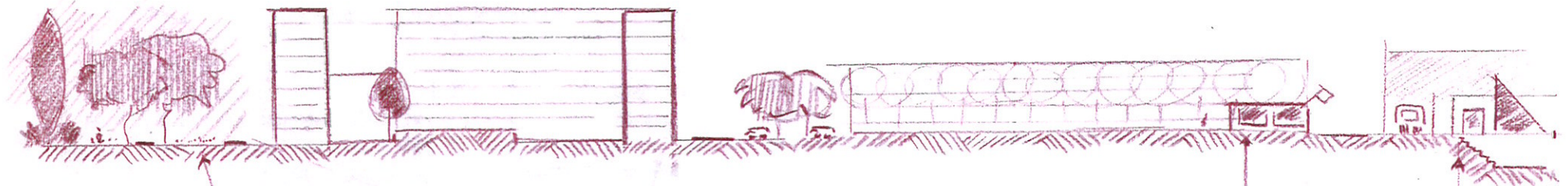
Kwaliteiten (zie ook afbeelding 1) zijn in grote lijnen:

- volop ruimte;
- goede verkeersontsluiting naar de ringweg;
- veel recreatiemogelijkheden vlak in de buurt;
- dichtbij stadscentrum en openbaar vervoer;
- goed winkelaanbod in de wijk.

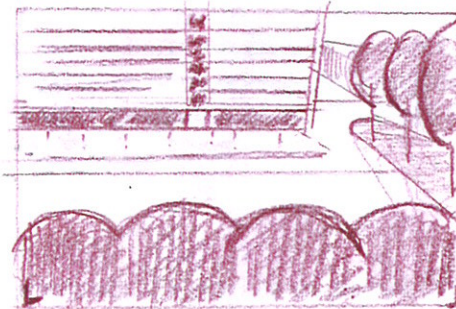
Non-kwaliteiten (zie ook afbeelding 2) zijn:

- eenzijdig aanbod van woningen (veel flats, terwijl een groot deel van de bewoners liever in de laagbouw zouden wonen);
- eentonigheid;
- geringe eigen identiteit van woning en woonblok;
- weinig levendigheid op straat;
- sociaal onveilige situaties in de wijk;
- verkeersgevaarlijke situaties door te hard rijden.

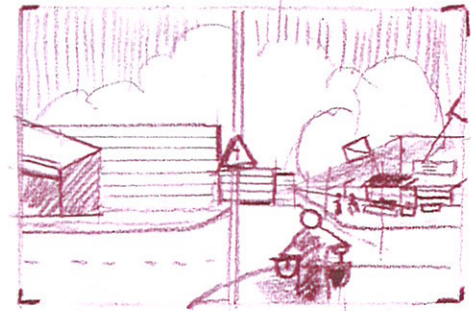
AFB 1. KWALITEITEN WOONMILIEU



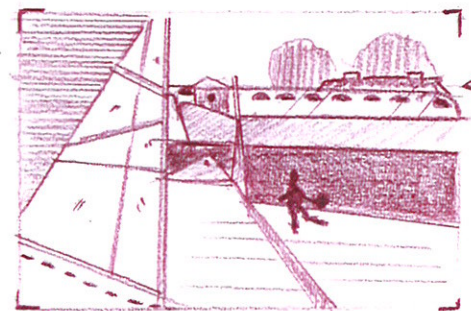
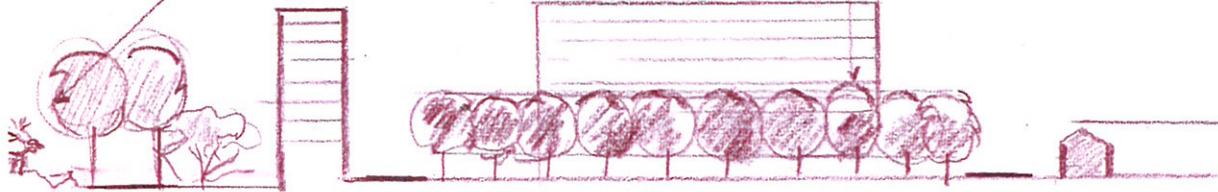
1 ► Directe nabijheid park
& kinderspeelveld



2 ► gezonde leefstructuur
binnenhof



3 ► nabijheid winkelcentrum



4 ► nabijheid N.S. station
overvecht

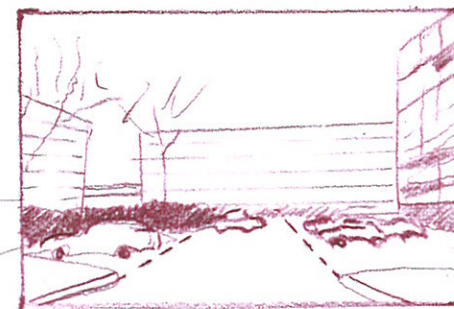
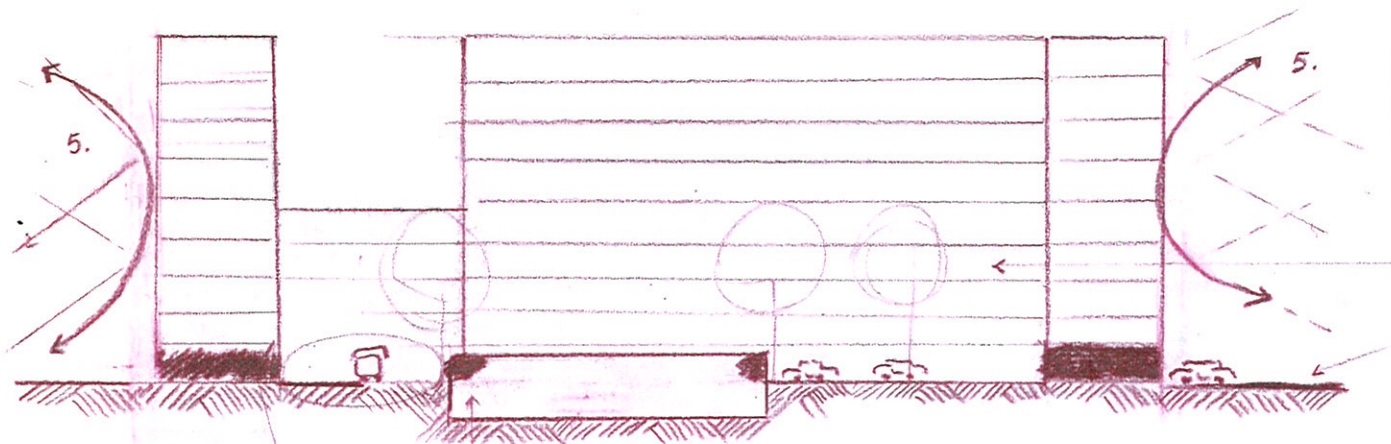
Stedebouwkundige kenmerken

De woonlokatie Faustdreef ligt gunstig in de wijk, halverwege de ringweg en het winkelcentrum, dichtbij NS station en bovendien aan de rand van een park. Het woonconcept is 'wonen aan de parkrand'. Om zo veel mogelijk mensen uitzicht te geven op het park, schiet de bebouwing bij de parkrand plotseling de hoogte in. De bebouwing heeft de vorm van een carré van flats, zij het dat aan één zijde geen flat staat maar laagbouw. De hoge flats geven een dwingende bepaling van de binnenruimte: het geeft een gevoel van opgesloten zitten. Dit gevoel wordt nog versterkt door de blinde gevels op maaiveldniveau (hier bevinden zich vrijwel uitsluitend bergingen) en de galerijen: geen van de woningen, behalve het rijtje laagbouwwoningen aan een van de korte kanten van het carré, is met de voorkant op de binnenhof georiënteerd. De drie flatblokken keren zich nadrukkelijk met hun rug naar de binnenhof toe. De beschikbare ruimte lijkt door al deze factoren, en vooral door de forse hoogte van de flats, aan de kleine kant. Wanneer men de binnenhof echter bekijkt vanuit hoger gelegen galerijen, blijkt dit op gezichtsbedrog te berusten. Vanuit vogelvluchtperspectief is de binnenhof royaal van maatvoering. Opvallend element in de binnenhof is de half verdiepte parkeergarage, die ongeveer de helft van de ruimte in beslag neemt. De straat die om de parkeergarage heen loopt heeft geen prettig profiel: aan de ene kant de hoge flat en aan de andere kant de blinde garagegevel. Die gevel is wel zo veel mogelijk 'weggeplant' met groen, maar dat heeft niet veel kwaliteit. Er zijn talloze plekken die een sociaal onveilige uitstraling hebben, omdat men er vanuit geen enkele woning gezien kan worden. De andere helft van de binnenhof is grotendeels voor parkeren in de open lucht ingericht. Dit is geen prettige ruimte, zij het dat de daar aanwezige bomen inmiddels fors uitgegroeid zijn en beslist kwaliteit hebben, die in een herinrichtingsplan zou kunnen worden aangegrepen.

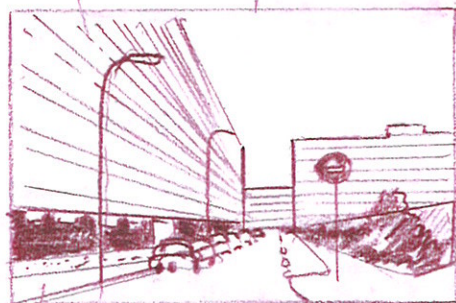
Architectonische kenmerken

Bij veel galerijflats in den lande versterken de architectonische kenmerken de sociaal onveilige situatie, maar bij de woonlokatie Faustdreef is dat niet het geval. De entreehal is ruim, overzichtelijk en krijgt van twee kanten daglicht, de wachtruimte voor de lift ligt redelijk in het zicht van de entree (niet weggestopt in een afgelegen hoek) en de ontsluiting van de bergingen is overzichtelijk (een lange gang die rechtstreeks aftakt van de entreehal). In de entrees zijn geen sporen van vandalisme, vervuiling of brandstichting, zoals men zo vaak aantreft bij entrees van dergelijke grote flats. De galerijen ogen verzorgd, soms zelfs gezellig doordat bewoners er plantenbakken neerzetten. Een goede vormgeving en een goed beheer versterken elkaar hier in positieve zin. Ook de parkeergarage voelt niet sociaal onveilig aan. De opritten zijn kort en binnenin is de situatie overzichtelijk. 's Avonds is er een zee van licht. De privé garageboxen, die aan de lange kanten gebouwd zijn, werken zelfs positief voor de sociale veiligheid (men verkleint er de kans op autocriminaliteit mee). Voorheen was de parkeergarage openbaar, tegenwoordig is hij afsluitbaar (key card systeem). Ook dit is een verbetering voor de sociale veiligheid.

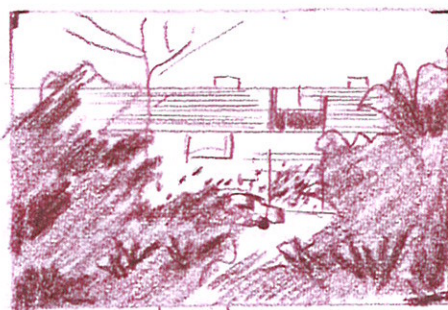
AFB. 2 PROBLEEMVERKENNING



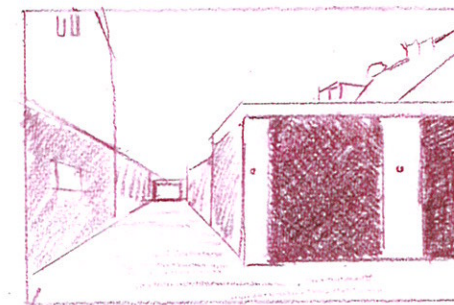
- 3 ► massief d.l. en dienst van auto's; geen speelgelegenheid dichtbij huis



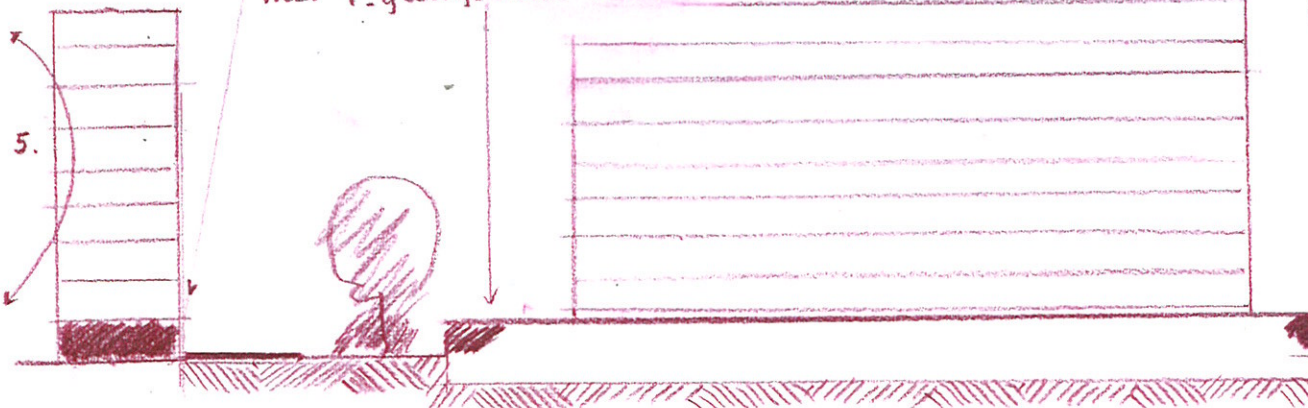
- 1 ► alle flats staan op een betonnen sokkel, samen met P. garage more tunnels



- 2 ► groenstructuur balkon met betonnenheid



- 4 ► parkeerboxen bedruven feer



- 5 ► alle woningen met achterkant aan hof oriëntatie exhaustie

3 Scenario's voor herinrichting

Algemeen

De nota 'Wijkperspectief' wil woonlokaties in Overvecht een kwaliteitssprong geven om ze te kunnen laten concurreren met de nieuwe woonlokaties rondom Utrecht. De woonlokatie Faustdreef biedt daartoe volop aanknopingspunten. Zwakke kanten kunnen worden weggenomen en tot sterke kanten worden omgebogen.

In theorie zijn er twee scenario's voor herinrichting: met en zonder aanvullende bebouwing. Bij het scenario zonder aanvullende bebouwing blijft de maat van de openbare ruimte onaangetast, maar komen er geen extra 'sociale ogen' (= natuurlijk toezicht door bewoners) en zijn er geen extra grondopbrengsten.

Het scenario met aanvullende bebouwing (woningbouw) gaat weliswaar ten koste van enige openbare ruimte maar levert extra sociale ogen op en genereert extra grondopbrengsten, waarmee een deel van de noodzakelijke investeringen in de openbare ruimte kan worden terugverdiend.

De praktijk leert dat een scenario zonder extra grondopbrengsten financieel zelden haalbaar is. Het uitwerken van het scenario zonder aanvullende woningbouw lijkt daarom voor dit programma van eisen een zinloze oefening.

Het programma beperkt zich dus tot de uitwerking van het scenario met aanvullende woonbebouwing. Daarvoor zijn een drietal concepten uitgewerkt. Binnen die concepten bestaan weer varianten, die dan echter op dezelfde hoofdgedachte berusten.

Beschrijving van drie concepten met aanvullende woningbouw

ZOOM (zie afbeelding 3 en 6A)

Aan de binnenkant van de L-vormige flat komt een lage bebouwingsstrip, aansluitend aan de bestaande flat. Het binnenhof blijft als hof intact en wordt volledig opnieuw ingericht. De strip zou plaats bieden voor woningen, eventueel met kantoor aan huis. De begane grond verdieping is daarvoor bij uitstek geschikt. Het parkeren kan eventueel in het bouwvolume worden opgenomen, zij het met enig verlies van bruikbare gevel aan de straatkant als gevolg van noodzakelijke inritten op regelmatige afstand. Dit compliceert de toepassing van het concept. Ditzelfde geldt voor de aanpassing van de ontsluiting van de bestaande flats, die nodig zou zijn als men de parkeergarages onder de nieuwbouw wil compartimenteren. Om in dat geval de kortste en veiligste ontsluiting vanuit de garages naar de bestaande woningen te maken, zouden ontsluitingen moeten worden toegevoegd. Men zou dan kunnen kiezen voor een uitwendige ontsluiting. Afbeelding 3 geeft een doorsnede van dit concept. Afbeelding 6A laat een referentie zien van een bouwproject met een uitwendige ontsluiting. Dit wooncomplex bevindt zich aan het Osdorpplein in Amsterdam.

CENTRAALBOUW (zie afbeelding 4A tot en met 4C)

De binnenhof wordt bebouwd met een aantal urban villa's (twee grote of drie wat kleinere). De hof maakt plaats voor een rechthoekig systeem van straten met een gebruikelijke breedte. Het parkeren kan deels onder de nieuwe bebouwing plaatsvinden. Wanneer de villa's op een doorlopende onderbouw komen te staan, kan een groot deel van het parkeren ondergronds plaatsvinden en kan er overeenkomstig meer groene ruimte rond de villa's terugkomen in de vorm van tuinen en dakterrassen. Nader bouwkundig onderzoek moet uitwijzen of de bestaande constructie van de parkeergarage gebruikt kan worden.

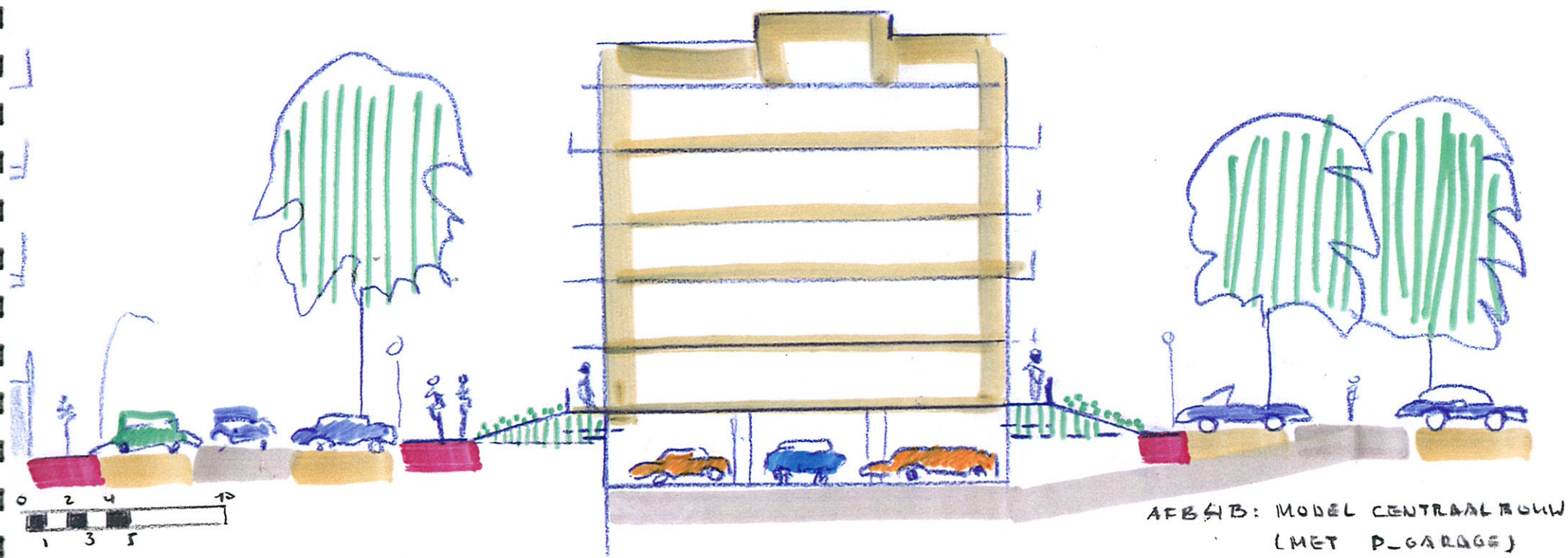
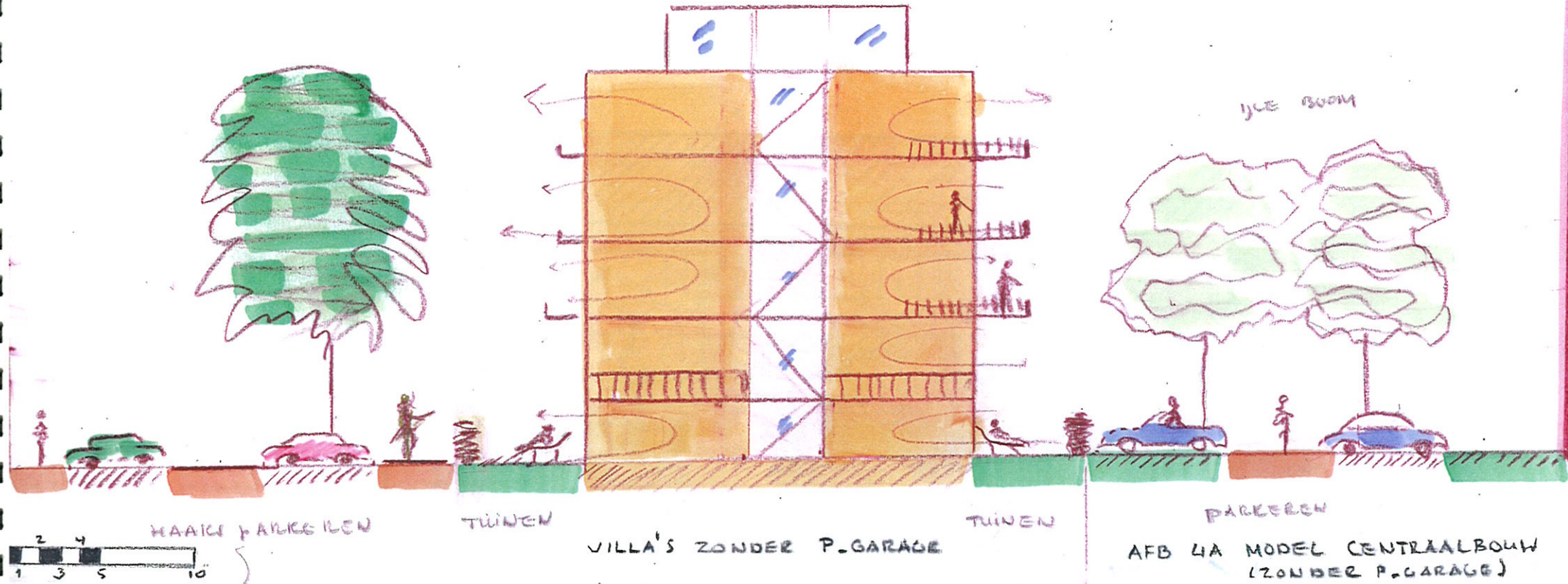
Afbeeldingen 4A en 4B geven doorsneden van het concept, respectievelijk zonder en met parkeergarages onder de villa's. Afbeelding 4C geeft in plattegrond een parkeerindicatie. Er kan een aantal van 180 parkeerplaatsen worden gehaald, maar er blijft dan weinig speelruimte over in de openbare ruimte direct rondom de villa's.

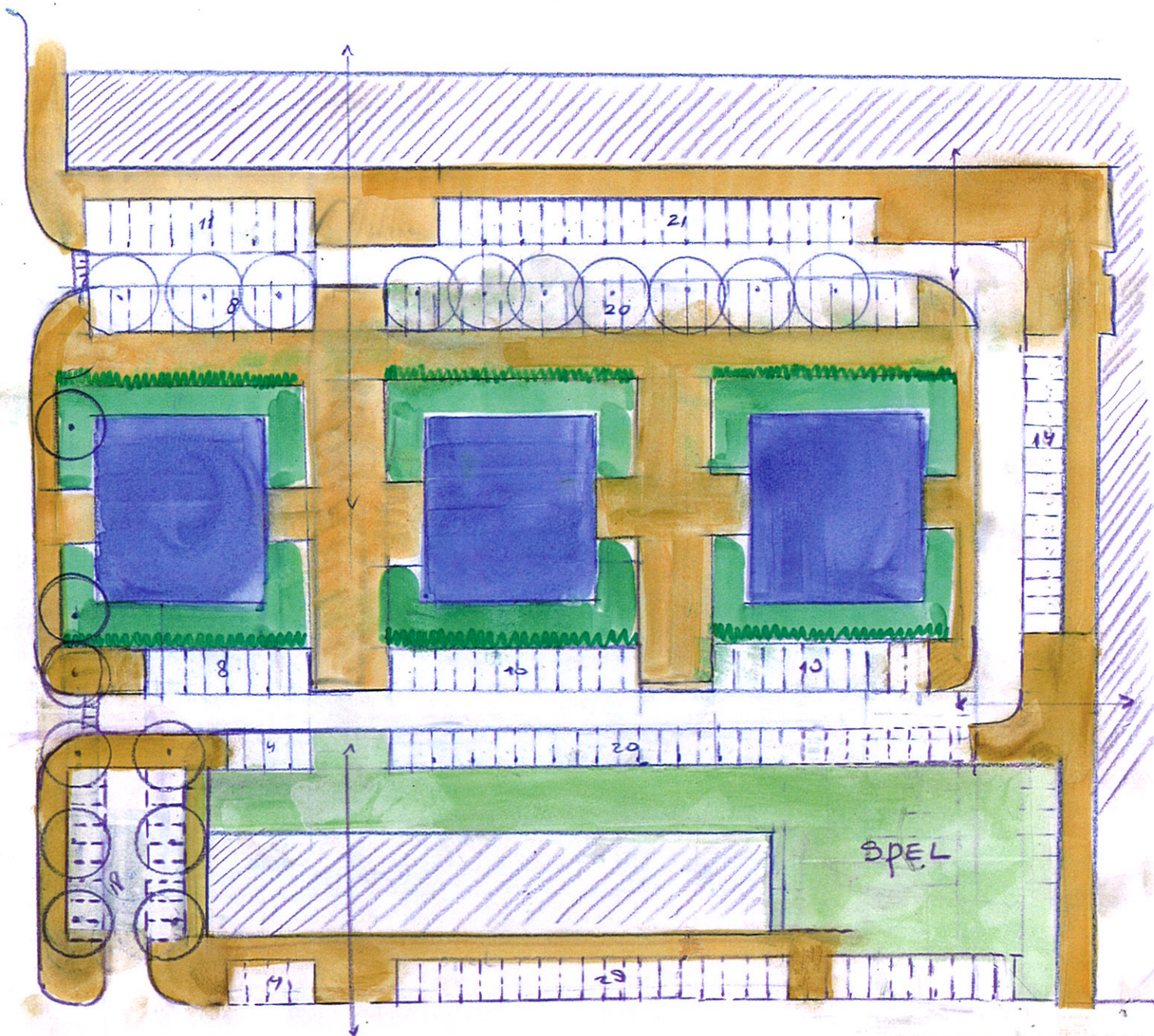
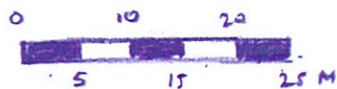
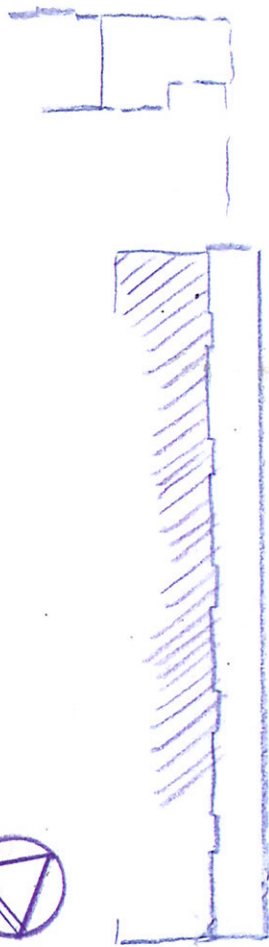
glazen bouwstenen.



AFBEELDING 3 MODEL ZOOM

(MET P-GARAGE)



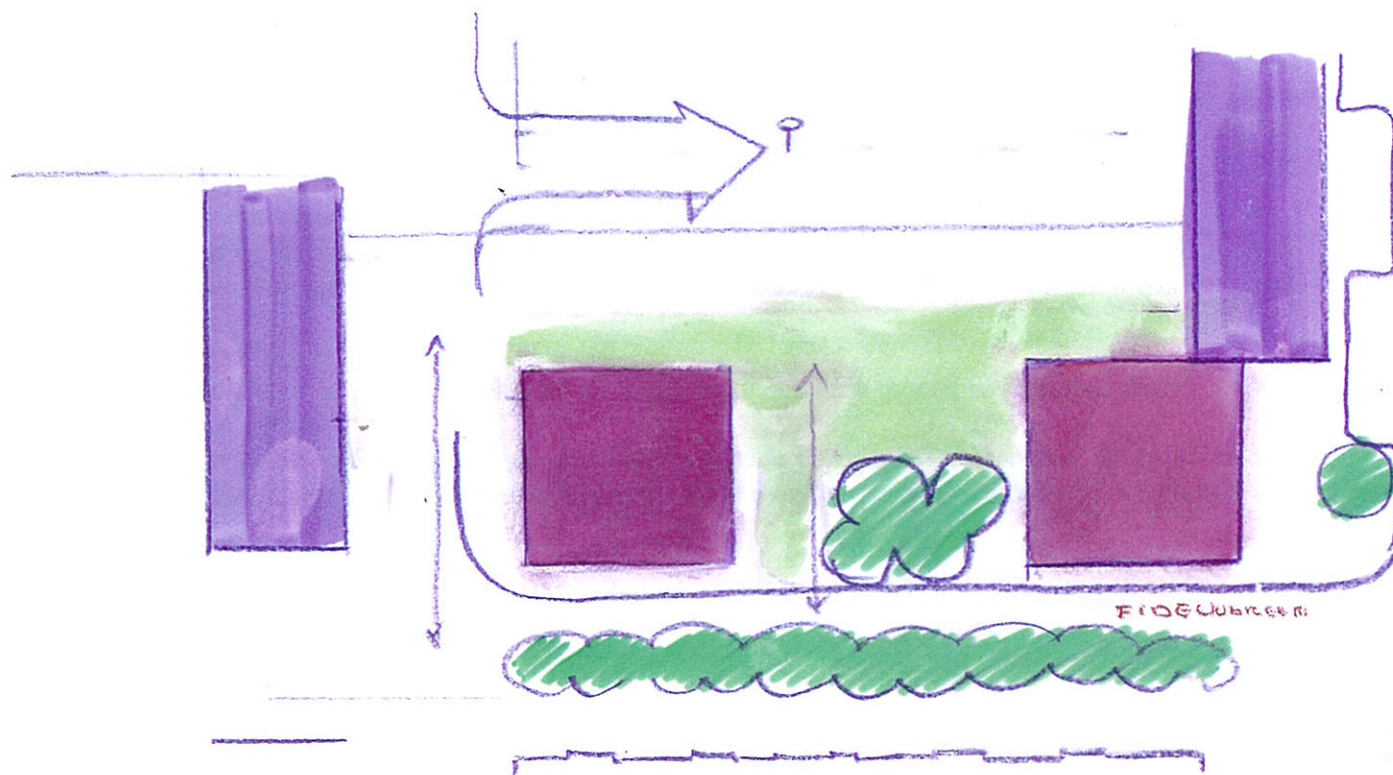
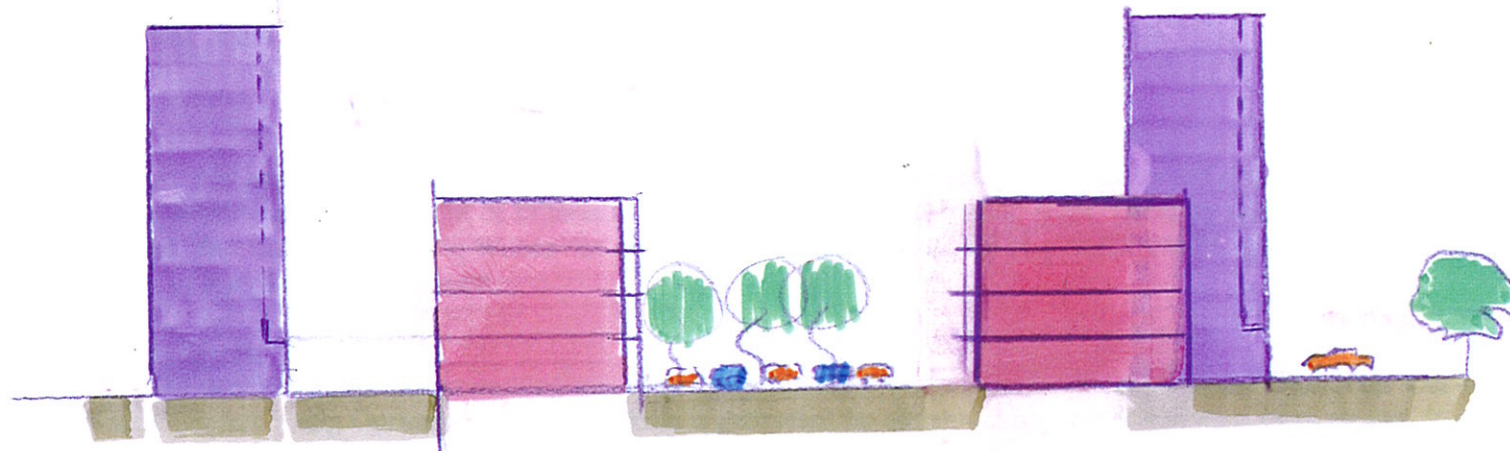


AFB 4C: MODEL CENTRAALBOUW
ZONDER P GARAGE

INSNOERING (zie afbeelding 5)

Door tegen de blinde kopgevels van een bestaande flat een bouwvolume te plaatsen wordt de hof weliswaar ingesnoerd, maar blijft als carrévorm intact. De bouwvolumes (urban villa's) begrenzen als wachttorens de entree tot het binnenhof. Een klein deel van het parkeren kan desgewenst onder de nieuwe bouwvolumes plaatsvinden, maar dit model is meer ingesteld op het oplossen van de parkeerbehoefte in de open lucht en in de bestaande parkeergarage. Er blijft veel ruimte over en het toezicht op de parkeerterreinen vanuit de woningen is goed.

Dit is het enige concept waarbij de parkeergarage met zekerheid kan worden gehandhaafd.



4 Toetsing van de concepten aan stedenbouwkundige criteria

In hoofdstuk 1 zijn een toepassing van de criteria, waaraan de concepten worden getoetst, al op een rijtje te zetten. Voor een nauwkeurige toetsing is het handig om de criteria te formuleren in gerichte *prestatie-eisen*. Dit is de systematiek die gehanteerd wordt in het 'Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen' en die goed blijkt aan te sluiten bij de praktijk van het planproces. Een criterium kan uiteen vallen in meerdere prestatie-eisen.

- Sociale veiligheid
(Nota Bene: deze eisen zijn een uitwerking van de toetsingscriteria zoals geformuleerd door Van der Voordt en Van Wegen in hun 'Checklist Sociaal Veilig Ontwerpen'; deze checklist is gebaseerd op uitgebreid onderzoek van de auteurs en van derden).
 - . Er zijn sociale ogen op het maaiveld gericht.
 - . Er is direct (dus onbelemmerd) zicht op het maaiveld.
 - . Er is een heldere ontsluiting, waarin het verkeer gebundeld wordt op een beperkt aantal routes maar zonder doodlopende situaties.
 - . Er is een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé, van elk gebiedje is duidelijk van wie het is/waar het bij hoort.
- Stedenbouwkundige aansluiting van nieuwbouw op omgeving
 - . Nieuwbouw speelt in op het gegeven 'wonen in een carré van flats'.
 - . Nieuwbouw verzacht de abrupte overgang tussen hoog- en laagbouw.
- Bezoning van woningen en buitenruimte
 - . Bestaande woningen worden niet of nauwelijks benadeeld in hun zonligging.
 - . Nieuwe woningen hebben in het winterhalfjaar minimaal 2 uur en in het zomerhalfjaar minimaal 6 uur zon.
- Verkeerscirculatie en parkeermogelijkheden
 - . De binnenhof is aan twee zijden toegankelijk en tussen deze punten is verkeerscirculatie mogelijk, zonder dat snelheid kan worden gemaakt.
 - . Er zijn in het plangebied 175 parkeerplaatsen plus de benodigde plaatsen voor de aanvullende bebouwing.
 - . Het planconcept laat bij de uitwerking een verschuiving toe tussen overdekte parkeerruimte en parkeerruimte in de open lucht.

- Kwaliteit van straatprofielen
 - . Straten worden begeleid door bebouwing van de menselijke maat (1 tot 4 bouwlagen waar men minder dan 10 meter uit de gevel loopt, daarbuiten mag het hoger).
 - . De begeleidende bebouwing heeft ramen, ook op de begane grond, waarachter gewoond of gewerkt wordt.
 - . Het straatprofiel wordt veraangenaamd door tuingroen, bomen, hagen of ander groen, echter zonder dat dit ten koste gaat van de zichtlijnen vanuit woningen op straat.
 - . Er wordt gebruik gemaakt van de kwaliteit die bestaande bomenrijen kunnen opleveren voor het straatprofiel.
- Speelmogelijkheden voor de jeugd.
 - . Er is voor elke leeftijdsgroep een plek die de ruimte biedt, waaraan de groep behoefte heeft.
 - . De speelplekken liggen op de zon en in het zicht van woningen, waar het speelplekken voor jongere kinderen (< 10 jaar) betreft.
 - . Speelplekken zijn ingericht op de behoefte van de doelgroep.

TOETSING CONCEPT 'ZOOM'

Dit concept scoort vooral op het criterium 'sociale veiligheid' opvallend goed. Doordat de hofruimte omzoomd wordt met woningen wordt de ruimte ook omzoomd met sociale ogen. Er is een maximaal aantal voorkanten van woningen op het maaiveld gericht. Op het criterium 'bezonning' scoort het concept redelijk. De woningen liggen uitstekend op de ochtend- en middagzon en schaden geen enkele bestaande woning in het verworven bezonningsrecht. Na een uur of vier komt een deel van de woningen echter al in de schaduw te liggen.

Ook positief is het oordeel op het criterium 'kwaliteit van het straatprofiel'. Doordat de route langs de nieuwbouw komt te lopen, die slechts twee lagen hoog is, wordt de begeleidende bebouwing teruggebracht naar de menselijke maat. Minder goed scoren de criteria 'stedenbouwkundige aansluiting' en 'parkeermogelijkheden'. Deze manier van bouwen doet wel recht aan het wonen in een carré van flats, maar doet niets aan de abrupte overgang tussen hoog- en laagbouw. Het parkeren zal grotendeels op het maaiveld opgelost moeten worden. De nieuwbouw is wel zo te ontwerpen dat er auto's onder verdwijnen maar de ontsluiting van dit overdekte parkeren is omslachtig en gaat al gauw ten koste van de kwaliteit van het straatprofiel, als op regelmatige afstand inritten moeten worden gemaakt. Wat het straatprofiel betreft is ook jammer dat de bestaande laanbeplanting moet worden gekapt en men dus geduld moet hebben, voordat er weer forse bomen langs de weg staan.

Bij het criterium 'speelmogelijkheden' is het oordeel afhankelijk van de detaillering van het plan. Er blijft hoe dan ook voldoende speelruimte over, maar die ligt nogal ver uit het zicht van de woningen, is door zijn grootte lastig beheersbaar en ligt matig op de zon. Indien het uitwerkingsplan kan voorzien in herinrichting van de voorzijde van de flat aan de Rubicondreef (waar nu het parkeerterrein

ligt) tot speelterrein, kunnen de nadelen worden ondervangen. Het speelterrein is dan goed te overzien vanuit de flats, ligt goed op de zon en is duidelijk begrensd door straten en gevels. Het parkeerterrein zou dan naar de achterkant verhuizen, in de schaduw.

TOETSING CONCEPT 'CENTRAALBOUW'

Dit concept scoort zeer goed op het criterium 'sociale veiligheid', 'verkeerscirculatie/ parkeren', 'kwaliteit van straatprofielen' en 'bezonning'.

Door de alzijdige orientatie van de villa's is er zicht op iedere hoek. Door de ruimtelijke nabijheid voelen bewoners zich betrokkener bij het maaiveld. Voor de grote, anonieme hofruimte komen korte, overzichtelijke straat-achtige profielen terug. Voor een deel van de straten kan gebruik worden gemaakt van de bestaande laanbomen. Die straten hebben al vanaf het begin een hoge belevingswaarde. De verkeerscirculatie volgt een eenvoudig rechthoekig stramien. Dit model is zeer flexibel qua uitwisselbaarheid van parkeerterruimte tussen maaiveld en parkeergarage. Naarmate de villa's luxueuzer worden uitgevoerd kan een groter deel van het parkeren onder het gebouw worden gebracht.

Op het criterium 'stedebouwkundige aansluiting' scoort het concept neutraal. Aan de ene kant wordt door de introductie van de urban villa een overgangstype tussen hoog- en laagbouw geïntroduceerd, aan de andere kant wordt de oorspronkelijke carré vorm van de buitenruimte geweld aangedaan. Het stedebouwkundige belang van deze ruimte wordt ontkend, wanneer men besluit om de ruimte vol te bouwen.

Het concept scoort minder gunstig op het criterium 'speelruimte'.

Het volbouwen van de binnenruimte gaat ten koste van de speelruimte. Voor kleinere kinderen zijn voldoende speelmogelijkheden op straat maar grotere kinderen zijn aangewezen op het park, dat net wat verder van de woningen vandaan ligt.

Bij verdere uitwerking van het concept tot plan zou bekeken kunnen worden of de ontsluiting van de binnenhof kan worden verlegd. Op dit moment ligt er behalve de ontsluiting aan de Faustdreef (laagbouwzijde) ook een dubbele (!) ontsluiting aan de Rubicondreef. Door deze laatste te schrappen komt aan de Rubicondreef naast de kopse kant van de flat ruimte vrij voor een grote, goed bezonde speelplek.

TOETSING CONCEPT 'INSNOERING'

Het sterkste punt van dit concept vindt men bij het criterium 'stedebouwkundige aansluiting'. Precies op de plaats waar dit het meeste effect heeft vindt men de urban villa als overgangstype tussen hoog- en laagbouw; en dat zonder dat de oorspronkelijk bedoelde carré-vorm van de binnenruimte wezenlijk aangetast wordt.

Op de overige criteria scoort het concept neutraal of minder gunstig.

De sociale veiligheid gaat erop vooruit doordat het aantal ogen dat gericht is op het binnenterrein toeneemt, maar er blijven hoeken over die buiten de reikwijdte van het natuurlijk toezicht door nieuwbouwbewoners liggen.

De bezonning van de nieuwe woningen is goed, maar van een aantal bestaande woningen gaat het aantal zonuren fors achteruit (al gaat het om een klein aantal woningen en betreft het de galerijkant).

Het concept is niet flexibel qua uitwisselbaarheid van parkeren. Het is erop ingesteld, om al het parkeren in de open lucht te doen plaatsvinden. Zo er al onder de nieuwbouw wordt geparkeerd, gaat het maar om een klein aantal parkeerplaatsen. Een voordeel op dit punt is echter weer, dat de bestaande parkeergarage kan worden gehandhaafd. Dat zal straks bij het opstellen van een grondexploitatie in in het oog springende eigenschap van dit concept blijken.

Wat betreft de speelruimte geldt voor dit concept hetzelfde als voor het zoom-model: ruimte in overvloed, maar voor een deel matig beheersbaar door zijn grootte en ligging buiten het bereik van woningen. Waarbij ook weer dezelfde 'truuc' van omwisseling van parkeer- en speelterrein uitkomst kan bieden, als er voldoende geld is.

Voorlopig eindoordeel

Wanneer sociale veiligheid het hoofdcriterium vormt, is het centraalbouw-concept de beste oplossing. Dit biedt de meeste mogelijkheden van toevoeging en verdeling van sociale ogen over het hele maaiveld en brengt de meest heldere structuur aan in het maaiveld. Daarmee voldoet het model het beste aan de diverse eisen die aan sociaal veilig ontwerpen gesteld worden door Van der Voordt en Van Wegen in hun 'Checklist Sociaal Veilig Ontwerpen'. Voor het verkrijgen van een referentiebeeld in de bestaande praktijk kan men zich wenden tot het Wilhelmina Gasthuis terrein in Amsterdam (zie afbeelding 6B). Daarbij is er door de bouw van urban villa's voor gezorgd dat een grote, anonieme ruimte tussen bestaande gebouwen sociaal controleerbaar is gemaakt. Deze bouwopgave is vergelijkbaar met het 'wonen in een carré van flats' zoals die in de opdracht van Nijhuis Utrecht aan de orde is.

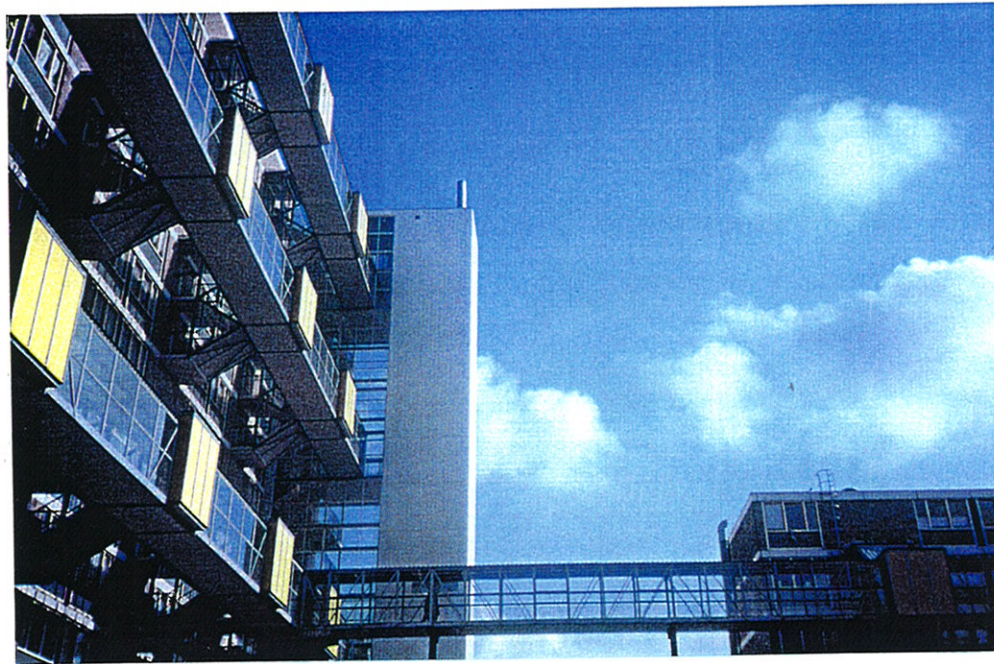
De flexibiliteit qua parkeeroplossing maakt het model extra aantrekkelijk. Welke prijsklasse men uiteindelijk kiest, het model blijft realiseerbaar. Ook het gegeven dat de huidige infrastructuur gehandhaafd kan blijven, vormt een pluspunt van dit concept.

Uit sociaal geografisch oogpunt is het wenselijk om de nieuwe woningen niet in de hoogste prijscategorie te realiseren. Voor de samenstelling van de bevolking zouden middenklasse koopwoningen het meest wenselijk zijn.

Verder onderzoek moet uitwijzen in hoeverre de realisering van overdekt parkeren financieel en bouwkundig haalbaar is.

Hoe minder auto's op straat, des te beter het straatprofiel en des te meer speelruimte. En die twee zaken dienen uiteindelijk ook de sociale veiligheid, waar het allemaal om begonnen is.

Voor een definitieve keuze moeten echter meer gegevens boven water komen over kostenaspecten. Wanneer de keuze gemaakt is, kan bij de planvorming verder gewerkt worden aan de hand van het 'Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen'. Daarmee wordt gezorgd dat het streven naar een sociaal veilige woonomgeving ook in de detaillering van architectuur en openbare ruimte zijn beslag krijgt. Meer algemene wensen ten aanzien van de bruikbaarheid van de openbare ruimte, die de sociale veiligheid ondersteunen, kunnen gehaald worden uit het handboek 'De kleine ruimte; een programma van eisen voor de inrichting van de openbare ruimte in een nieuwe woonwijk'.



Afbeelding 6A: Referentie ontsluiting bestaande flats bij model Zoom



Afbeelding 6B: Referentie Urban Villa's bij model Centraalbouw

Literatuur

- *Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen*. Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, Rotterdam, 1994.
- *Checklist Sociaal Veilig Ontwerpen*. Van der Voordt en Van Wegen, Proefschrift Technische Universiteit Delft, faculteit Bouwkunde, Publikatiebureau Bouwkunde, 1991.
- *De Kleine Ruimte; een programma van eisen voor de inrichting van de openbare ruimte in een nieuwe woonwijk*. Gemeente Almere en Federatie van Almeerse Woningcorporaties, 1994.

Referentieprojecten Van Dijk, Van Soomeren en Partners

Plantoetsing en advisering

- woongebouwen:
 - . Oostelijk Havengebied Amsterdam (woningbouwvereniging Het Westen)
 - . Pentagon Amsterdam, renovatie bergingkelders (AWV Amsterdam)
 - . Zwolsestraat Den Haag/ Scheveningen (Wilma Projectontwikkeling)
 - . Bijlmermeer Amsterdam (woningcorporatie Nieuw Amsterdam)
 - . Capelle aan den IJssel, Plan van Aanpak Hoogbouw (gemeente Capelle)
- winkelgebieden:
 - . Koppelgebied Zeist (gemeente Zeist en BAM Projectontwikkeling)
 - . Schiphol Plaza (N.V. Luchthaven Schiphol)
 - . overdekt winkelcentrum Etten Leur (Wereldhave Vastgoedmanagement)
 - . winkelcentrum Evertsenplein Hellevoetsluis (politie Hellevoetsluis)
 - . winkelgebied Admiraalsplein Dordrecht (politie en gemeente Dordrecht)
- scholen:
 - . nieuwbouw Haagse Hogeschool (College van Bestuur Haagse Hogeschool)
 - . nieuwbouw basisschool De Spiegel, Maastricht (gemeente Maastricht)
 - . nieuwbouw Hogeschool Heerlen, risico-analyse (College van Bestuur Hogeschool Heerlen)
 - . plan van aanpak basisscholen Tilburg (gemeente Tilburg)
 - . plan van aanpak basisscholen Amsterdam Zuidoost (gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuidoost)

Planbegeleiding

- stedenbouwkundige planvorming voor de Kop van Zuid en Prinsenland, (gemeente Rotterdam)
- stedenbouwkundige planvorming voor de multifunctionele wijk Randwijk te Maastricht (gemeente Maastricht)
- stedenbouwkundige planvorming voor het Boulevardterrein in Zeist (gemeente Zeist).
- planvorming voor stedenbouwkundige herinrichting Waterwijk, Lelystad (gemeente Lelystad).

Voorlichtingsmateriaal en Handboeken

- Kalender 'Vandalisme Veilig Ontwerpen', in opdracht van de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
- Brochure 'Quality and Safety of the Public Space at the Wilhelminapier', in opdracht van de gemeente Rotterdam
- 'Dossier Openbare Ruimte', een brochure voor bestuurders en diensthooften in gemeenten, in opdracht van de Stichting Bouwresearch en het Ministerie van Binnenlandse Zaken.
- Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen, in opdracht van Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting en Politie Hollands Midden.