



BOUWSTENEN VANUIT SVOB RPVE KAVEL SAAN, DIEMEN

KIJKEN NAAR ZICHTBAARHEID, EENDUIDIGHEID, TOEGANKELIJKHEID EN
AANTREKKELIJKHEID

01.05.20

Aanleiding:

0 CV

0 Theoretisch
kader
SVOB/CPTED

0 Bouwstenen
voor RPvE

Criteria-gewijs
& referenties

- Grondeigenaar vraagt gemeente Diemen mee te werken aan de herontwikkeling van het terrein van Koninklijke Saan BV;
- Transformatie van een gesloten bedrijventerrein naar gestapelde woningbouw;
- RPvE met speciale aandacht SVOB/CPTED.

Curriculum Tobias Woldendorp RCE

RCE



Een van de
vier auteurs
SVOB

Achtergrond:
landschaps-
architectuur

- Maart 2016- WoldendorpWildervank | Veilig Ontwerp Ruimte & Infra;
 - ▣ Ontwikkeling Fluorterrein Haarlem, Dura Vermeer;
 - ▣ Quickscans sociale veiligheid 3 ontwikkelbuurten, Stadsdeel Amsterdam Zuidoost;
 - ▣ Transformatie Amstel III (CCA), PMB Amsterdam
 - ▣ Sociale veiligheidsparagrafen voor spooronderdoorgang en uitbreiding sporthal, Diemen, De Stuurliu;
- 1994-2016 adviseur sociaal veilig ontwerp DSP-groep
- 1991-1994 o.a. SO gemeente Rotterdam, Gemeente Den Haag team Stad & Regio en Diemen (ontwerper Diemen Noord), later ook vanuit OD 205;

Definitie vanuit Rijkswaterstaat:

“Onder sociale veiligheid wordt verstaan de mate waarin mensen beschermd zijn en zich beschermd voelen tegen persoonlijk leed door criminaliteit, overtredingen en overlast door anderen”





overlast
scooters



inbraak



hinderlijk
ophouden



bedreiging
(nep) wapen



diefstal
(brom)fiets



mishandeling



diefstal
met geweld



vernieling



brandstichting



drugshandel



drugsgebruik



graffiti



enge mensen



zwerfvuil

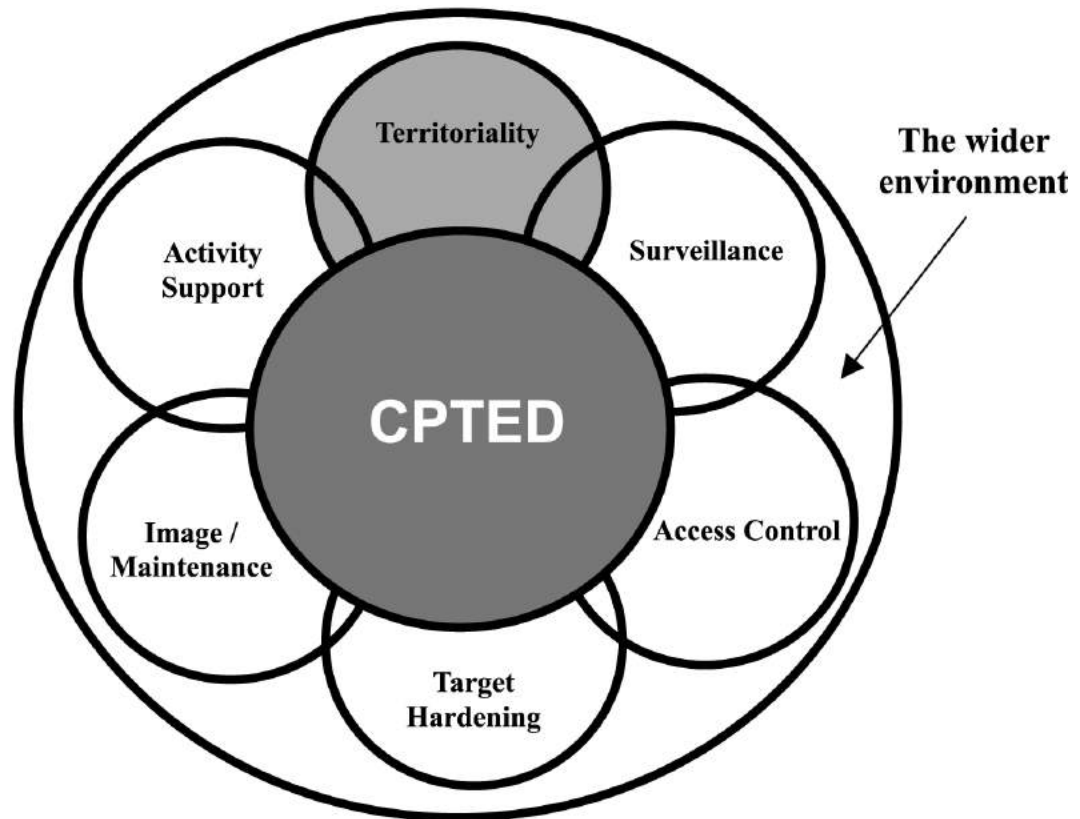
Risicoanalyse: de delicten in beeld

Objectief (dat wat daadwerkelijk gebeurt)

Subjectief (dat waar mensen angstig voor zijn)

SVOB & De CPTED-methode

Crime
Prevention
Through
Environmental
Design



Source: Adapted from Moffat (1983, p. 23)

Theoretisch kader SVOB/CPTED

Basiscriteria
sociale
veiligheid

(Thoth, 2008)



☐ **Z**ichtbaarheid

sociale ogen, zichtlijnen, gelijkmatigheid verlichting, voorkomen schijnveiligheid

☐ **E**enduidigheid

zonering, markering, betrokkenheid

☐ **T**oegankelijkheid

bereikbaarheid, materiaalgebruik, overgang
openbaar/privé/voorzieningen, vluchtwegen

☐ **A**antrekkelijkheid

schoon, heel en gebruiksvriendelijk, beheer

ZICHTBAARHEID

Gelijkmatigheid verlichting

Vaak ontstaan onbedoeld zwarte gaten



Soms oplossingen met kunstzinnige insteek



Voorkomen schijnveiligheid



Zichtbaarheid

Veel gebruikte route in perifeer gebied:
eigen armaturen

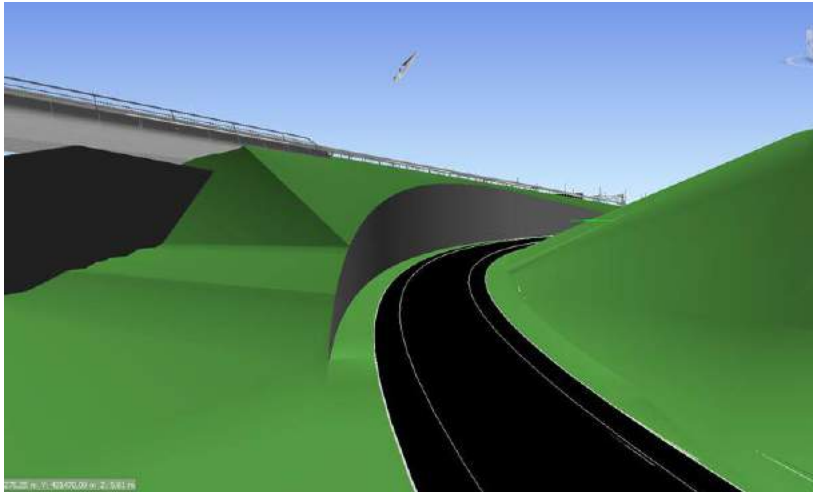


Zicht: genuanceerd afstemmen
ecologie op sociale veiligheid

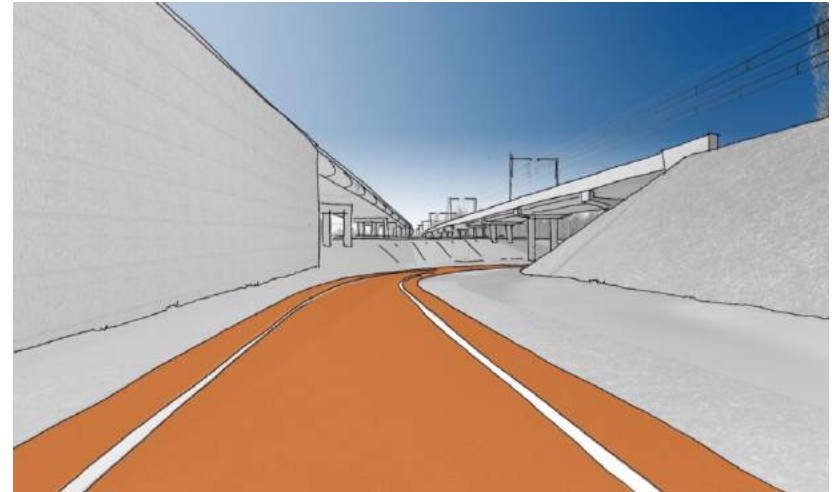


(Oude) ideeën nader onderzoeken

Vanuit zichtbaarheid is dit weinig gewenst



Zoeken naar alternatieven binnen de grenzen



EEENDUIDIGHEID

Eigenaarschap

Zijn hier soms twee beheerders en waarom mag je rechts niet komen?



Duidelijk, maar mag het ook aantrekkelijk?



Inspringende rooilijnen

Niemandslaan: gebrekkig
eigenaarschap



**Uitbundige entree technische
ruimten, urineren**



TOEGANKELIJKHEID

Bereikbaarheid publieksvoorzieningen (Rotterdamse haven)



Voor iedere gebruiker

Rekening houden met mensen met een fysieke beperking



Of juist op slimme wijze oneigenlijk gebruik tegengaan



AANTREKKELIJKHEID

Attractieve blinde gevels



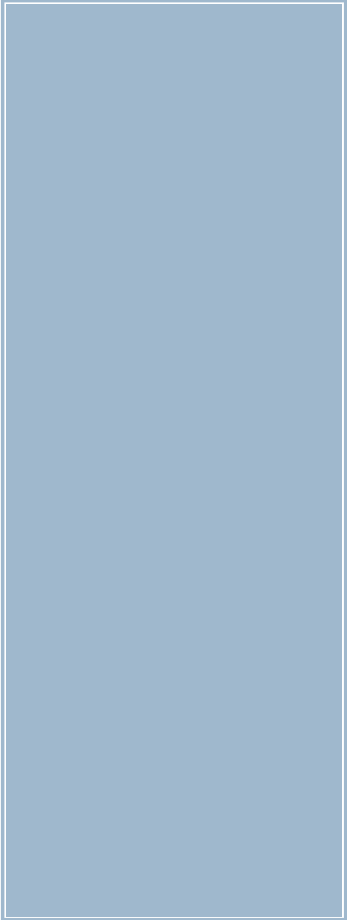
Afstemming ontwerp op beheer



Een week later.....



Instrumenten op snijvlak RO en sociale veiligheid/criminaliteitspreventie

- 
- Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO bedrijventerreinen en KVO winkelvoorzieningen);
 - Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) versie 2015;
 - Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit en Vormgeving in relatie tot Sociale Veiligheid en Security (RWS);
 - Veiligheid Effectrapportage (VER)

Opstellen Veiligheid Effect Rapportage (VER)

Sociale
veiligheid

Verkeersveiligheid

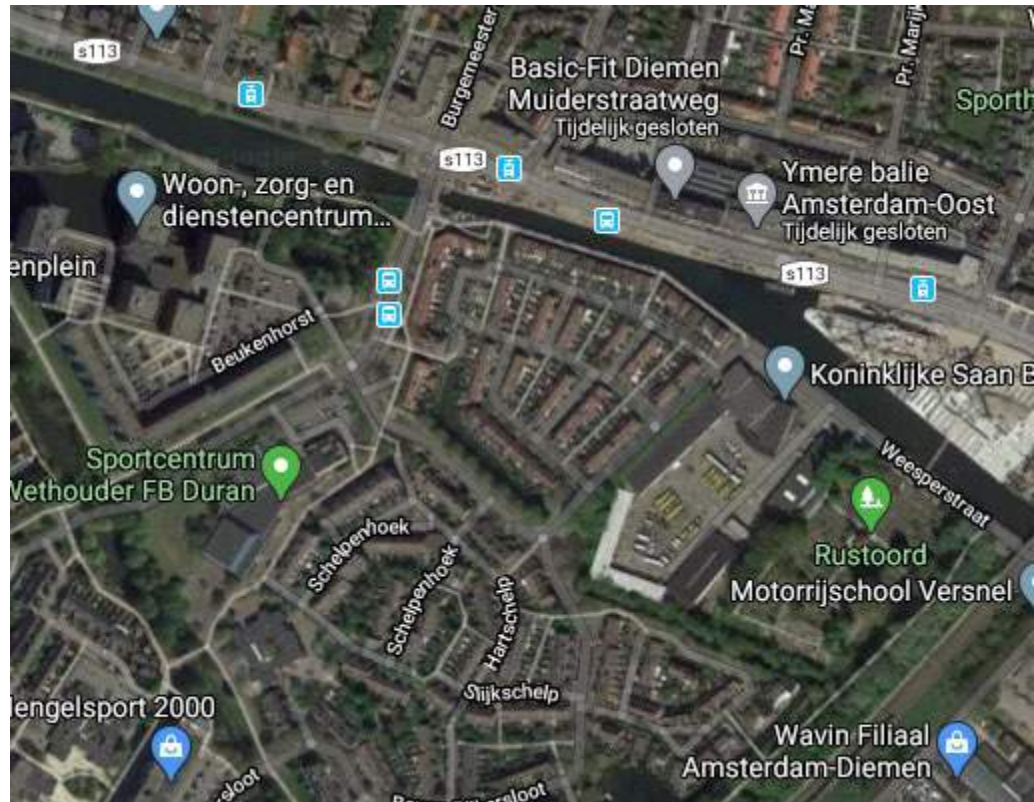
Gebruiks-
vriendelijkheid

Toegankelijk-
heid hulp-
diensten

Beheerbaar-
heid



Plangebied SAAN in een ruimere context



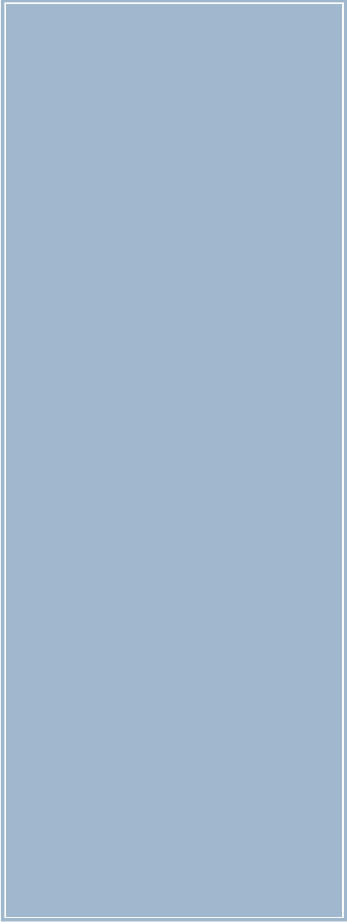
Stelling vooraf: indien mix sociale woningbouw met koop en vrije sector huur

Versil in
verantwoorde-
lijkheid en
betrokkenheid

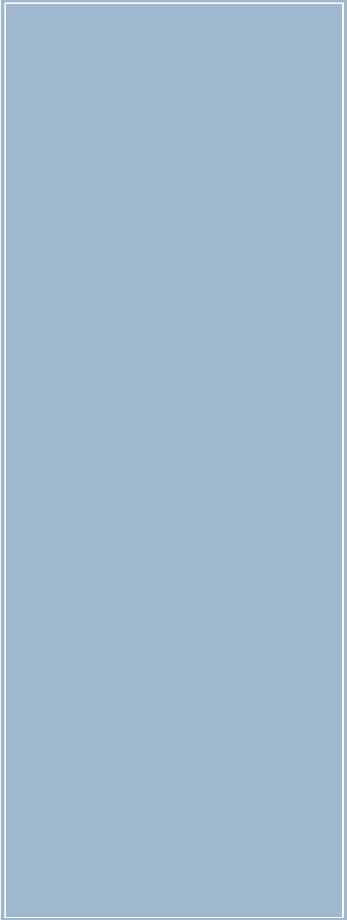
Sociale
controle: Je
kent je buren
en drie vaste
kennissen van
je buren

- Mixen woontypologieën op buurniveau, **niet** op gebouwniveau;
 - ▣ Mislukkingen vanuit idealistische motieven (gebouw Hoop, Liefde en Fortuin, Rietlandpark, A'dam)
 - ▣ Gescheiden opgangen/portieken met maximaal 30 adressen);

Zichtbaarheid

- 
- Bergingen zijn inpandig opgenomen:
 - ▣ Woningen zijn om bergingen omheen gevouwen (zoals de maisonnettes Hoogoord, Zuidoost);
 - ▣ Bergingen zijn bereikbaar vanuit de parkeergarage;
 - ▣ Bergingen zijn op een afgesloten binnenterrein, bijvoorbeeld als onderdeel van mandelig gebied, met zicht vanuit woningen.

Zichtbaarheid

- 
- Op de verdiepingen zijn er balkons, loggia's en erkers, waardoor er vierzijdig sociale controle op de omgeving is;
 - Dode plinten dienen voorkomen te worden;
 - Blinde kopgevels dienen voorkomen te worden (nodig onverwacht informele controle op openbare ruimte)

Zichtbaarheid:

Elders langs de Weespersstraat



Venusschelp met zicht op Saan



Zichtbaarheid

Criminaliteits-
preventie

- Indien voorzieningen opgenomen worden, kunnen die een bijdrage leveren aan een levendige plint bijvoorbeeld sportvoorzieningen (fitness) op moeilijk beheer(s)bare plek;
- Verlichtingsplan van meet af aan afstemmen op bomenplan;
- Woningen voldoen aan eisen PKVW.

Zichtbaarheid: kansen op sociale ogen in staten vanuit nieuwbouw

Op Hector Petersenstraat



Op Kerwin Lucasstraat



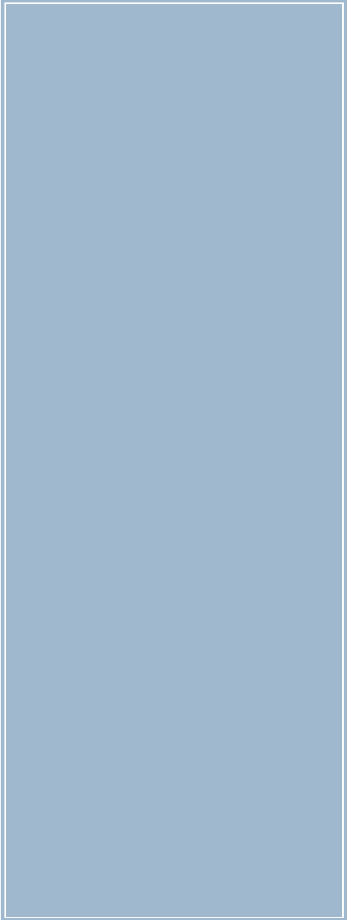
Ongelijkmatigheid verlichting

Drie
lichtarmaturen
binnen een
straal van 25
meter
bemoeilijkt
verkrijgen
gelijkmatig-
heid

(kruispunt
Bovenwijcker-
sloot-Ter
Beekstraat



Eenduidigheid

- 
- Rechte rooilijn op maaiveld zonder inspringingen met daarboven zoveel mogelijk uitspringingen (loggia's, balkons en erkers);
 - Indien een poort noodzakelijk is om op achtergelegen terrein te komen, dan deze afsluitbaar maken in de rooilijn;
 - Voor details bergingen zie PKVW onderdeel W6 pag.109.

Prima referentiekader aan de overzijde Weespertrekvaart

Inspringingen
en
uitspringingen
leveren
sociale ogen
en oren.



Dit was twintig jaar geleden nog heel gewoon > doodse plint

Negatieve
referenties;
langs fietspad
verlengde van
Ter Beekstraat



Eenduidigheid

Inbraak-
gevoeligheid

- Indien er woningen op de begane grond komen aan de Ter Beekstraat komen dan:
 - ▣ grondgebonden, tuin op avondzon, minimaal 2.5 meter;
 - ▣ voorzien van een haag, muur of anderszins aantrekkelijke erfgrens.
 - ▣ Achtertuinen: erfscheiding onder architectuur
- Aan de zijde van Rustoord grenzen eventuele tuinen *niet* direct aan de begraafplaats; Creëer een intermediaire zone
 - ▣ idealiter komt er een watergang;
 - ▣ Of een nieuwe ontsluiting.

Eenduidigheid: inspringingen entrees

Anno 2020 niet meer verantwoord
(Boven Rijkersloot)



Aantrekkelijke entree
(Prins Hendrikkade)



Eenduidigheid: onder architectuur ontwerpen

Achterkant woningen Venusschelp



Achterkant woningen Slijkschelp



Grondgebonden woningen

Rechte rooilijnen, maar neiging tot afsluiten met gordijnen, luxaflex



Fraaie erfscheiding, met minimale tuin



Eenduidigheid: positieve referenties

Middel diepe voortuin en lage
haag Marzahn, Berlijn



Tussentuin Schelpenhoek



Eenduidigheid:

Bij grond
gebonden
woningen
eenduidige
afspraken
over gebruik
voortuin

(negatieve
referentie
Kerwin
Lucsstraat)

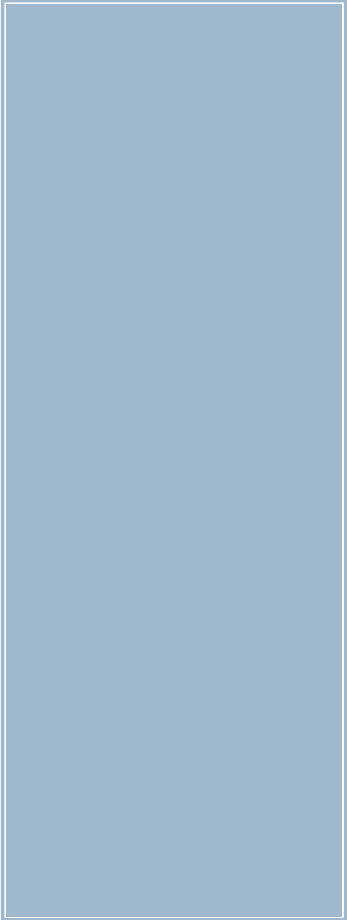


Eenduidigheid: overdekte poort naar achtergelegen gebied wordt snel hangplek

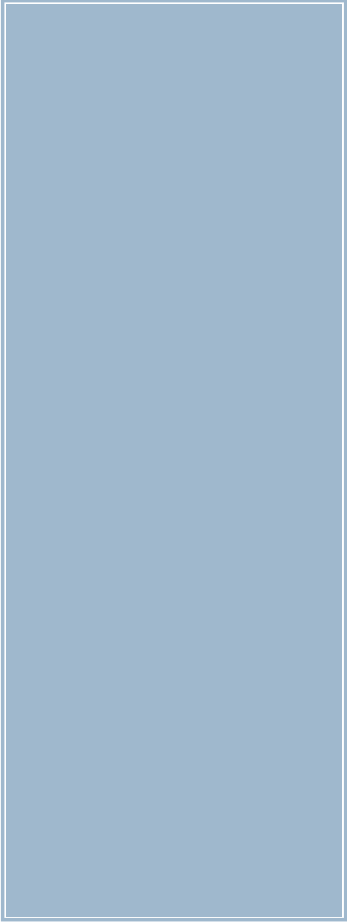
Negatieve
referentie op
de
Middenweg,
Amsterdam



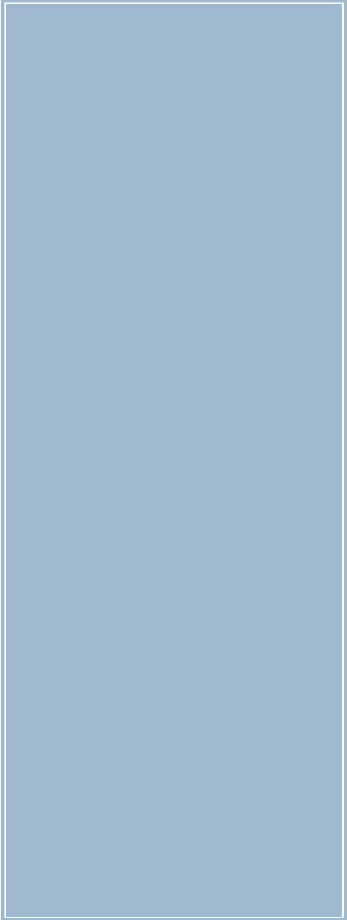
Eenduidigheid

- 
- Losse objecten zoals elektriciteitshuisjes worden voorkomen en opgenomen in de architectuur.

Toegankelijkheid

- 
- Uitrit parkeergarage liefst tegenover woningen > informele controle;
 - Parkeren op straat levert informele controle vanuit woningen > betrokkenheid bezit
 - Parkeergarage op eigen terrein niet op maaiveld of half verzonken > levert doodse plinten op;

Toegankelijkheid

- 
- Inpandige parkeergarage is afsluitbaar en voorzien van een speedgate;
 - Creëer mogelijkheid gemeenschappelijke inpandige fietsenberging;
 - Ontsluiting vanaf een levendige straat, Ter Beekstraat of Weesperstraat of nieuw te maken infrastructuur.

Toegankelijkheid: de Weesperstraat “is gewend “aan in -en uitrijdplekken

Maar liefst
vier
gemarkeerde
opritten op rij,
die druk
fietspad
kruisen



Toegankelijkheid

Voorkomt
dode plin

- Idealiter bij parkeren inpandig op tweede of derde verdieping;
- Bij realiseren levensloopbestendige woning hoort ook een levensloopbestendige openbare ruimte.

Gegeven de "foute" keuze (vanuit sociale veiligheid) alles aan doen om de aantrekkelijkheid te vergroten (referentie Sparrenweg, Transvaalbuurt, Amsterdam)

**Rechte rooilijn,
aanbindgelegenheid fietsen**



Kunstenaar mee ontworpen



Levensloopbestendige openbare ruimte

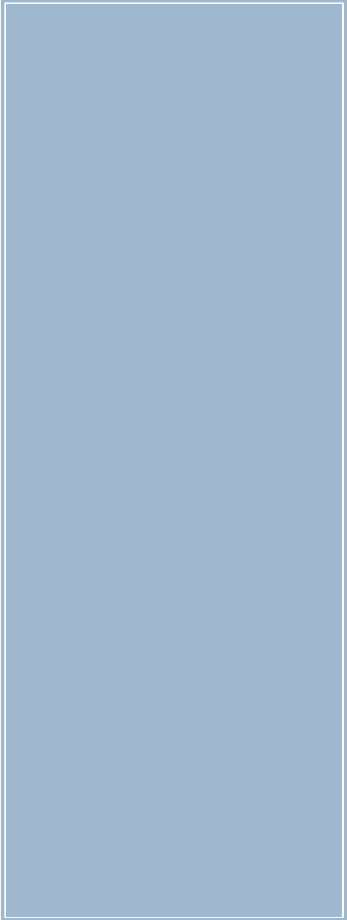
Geen bataljon aan paaltjes
(Alphen aan den Rijn)



Op bezoek bij een kennis
(Hilversum)



Aantrekkelijkheid

- 
- Detail: voor graffiti gevoelige plekken worden voorzien van anti grafitticoating;
 - De groene uitstraling van de rand van het terrein aan drie zijden zou:
 - ▣ deels bewaard moeten blijven;
 - ▣ In de vorm van verticale vergroening terug kunnen keren.

Aantrekkelijkheid levert ook betrokkenheid

Bewoners ter Beekstraat en
Venusschelp kijken uit op
“bosrand”



Verticale vergroening referentie
Museum Volkenkunde Parijs



Tobias Woldendorp RCE
tobias@woldendorpwildervank.nl
0031 6 52143646