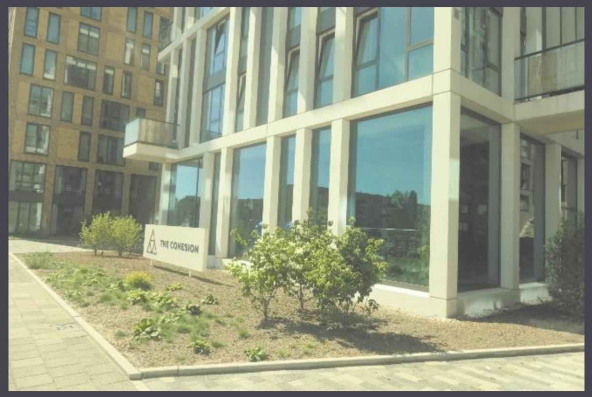






PVE VANUIT SOCIAAL VEILIG ONTWERP EN BEHEER

KARSPELDREEF E.O. ZUIDOOST

KIJKEN NAAR ZICHTBAARHEID, EENDUIDIGHEID, TOEGANKELIJKHEID EN AANTREKKELIJKHEID

N.A.V. SCHOUW 8 EN 21 JUNI

WoldendorpWildervank

Veilig Ontwerp Ruimte & Infra

5.1, 2, e

Korte intro inbreng sociale veiligheid:

- CV 5.1, 2, e (ook hoogbouw)
- Introductie Sociaal Veilig Ontwerp en Beheer/CPTED;
- Schouw 8.06 met 5.1, 2, e en 5.1, 2, e :
  - contextuele sterke punten;
  - en risicovolle aspecten;
- Schouw 21.06 met 5.1, 2, e en collega's 5.1, 2, e en 5.1, 2, e
- PvE SVOB, ook best/bad practices elders

Intro: 5.1, 2, e

Auteur Handboek SVOB

Wieg PKVW/VER

Eis RWS

KNNV/ ecologie

- Ruim 25 jaar op het snijvlak sociaal en fysiek
- Vanaf maart 2016 WoldendorpWildervank | Veilig Ontwerp Ruimte & Infra
- Registered CPTED-expert (RCE)
- Recent werk:
  - Begeleiden proces transformatie Fluorterrein, Schalkwijk, Haarlem;
  - Toetsen publieksfuncties Afsluitdijk (LEVEL)
  - Scenario's Ontwikkelbuurten Osdorp en Geuzenveld;
  - Bouwstenen PvE
    - Dak-en thuislozenopvang Leiden;
    - Kavel Koninklijke Saan, Diemen.

CV Zuidoost

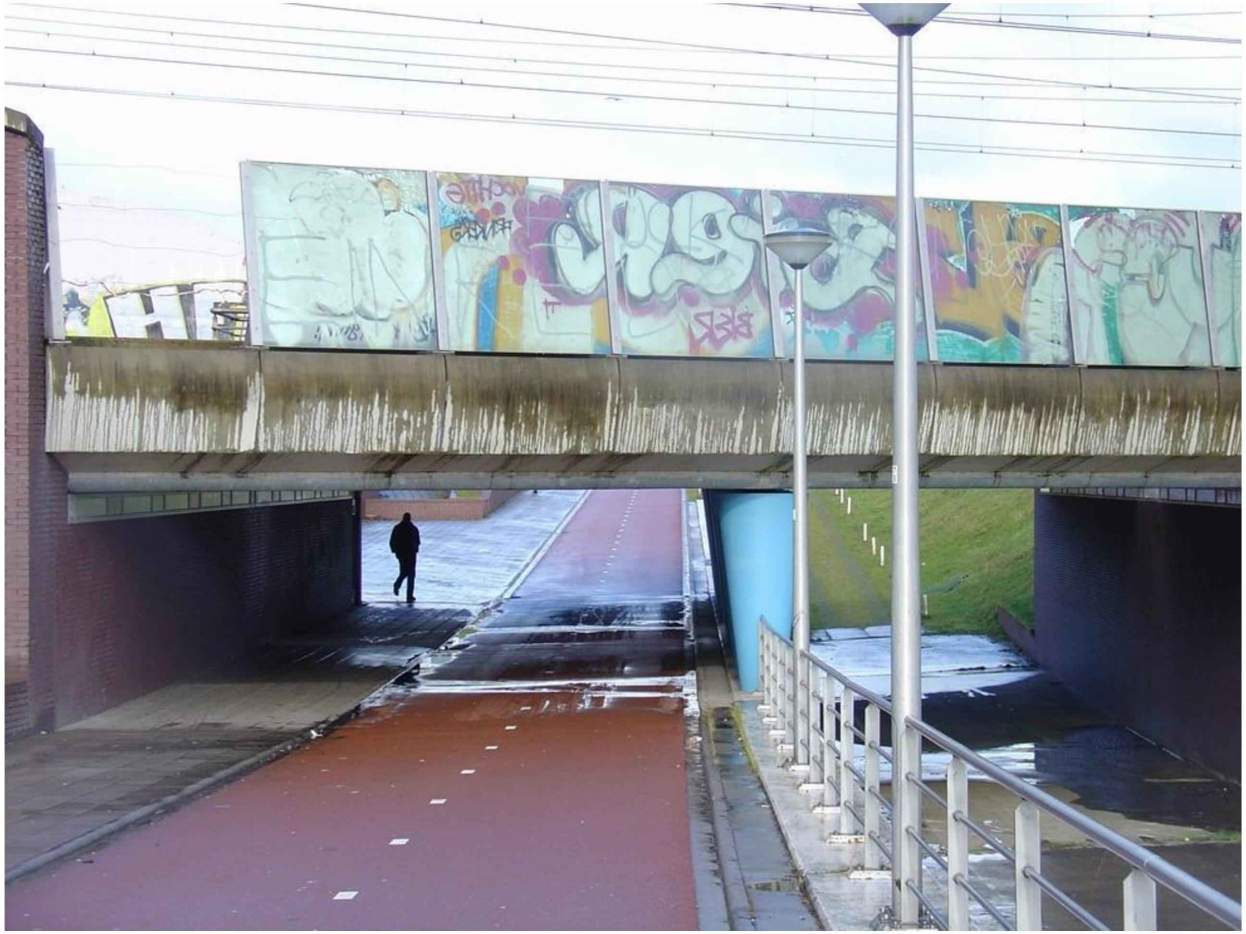
- QuickScan en scenario's ter verbetering centrum ontwikkelbuurten Reigersbos, Holendrecht, EG-buurt, Waterlandplein (2017-2019);
- Spoorpark en CCA Greystar (2017-2018);
- Holland Park (deel 2) –BPD- 2020
- Hoogbouw
  - Internationale studie Hoogbouw en Crime Prevention (AGIS/Max Planck Institüt) casus Zuidoost (2005-2007)
  - Gastdocent Poolse Uni (Warszawa) en Politechnika Lódz (2015-heden).

Aanleiding:

- Gemeente vraagt door belangencoalitie met Hart voor de K-buurt mee mee te denken aan SP K-buurt Midden;
- Hoe zien gebouwen in het groen eruit?;
- PvE met speciale aandacht SVOB/CPTED, ook breder: plinten routing

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"





Risicoanalyse: de delicten in beeld

Objectief (dat wat daadwerkelijk gebeurt)

Subjectief (dat waar mensen angstig voor zijn)

Theoretisch kader SVOB/CPTED

Basiscriteria sociale veiligheid

(Thoth, 2008)



- **Zichtbaarheid**

  sociale ogen, zichtlijnen, gelijkmatigheid verlichting, voorkomen schijnveiligheid

- **Eenduidigheid**

  zonering, markering, betrokkenheid

- **Toegankelijkheid**

  bereikbaarheid, materiaalgebruik, overgang

  openbaar/privé/voorzieningen, vluchtwegen

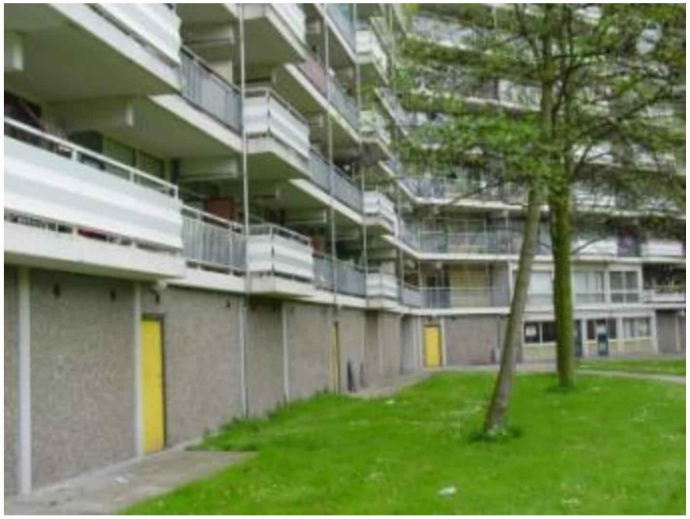
- **Aantrekkelijkheid**

  schoon, heel en gebruiksvriendelijk, beheer

ZICHTBAARHEID

Zichtbaarheid; geen interactie in de plint "Zwischen Ghetto und Paradies"

Hoogoord voor de revitalisering



Hoogoord na de revitalisering



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



EENDUIDIGHEID

Eigenaarschap

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



Duidelijk, maar mag het ook aantrekkelijk?



Eenduidigheid

Mijn en dijn helder



Rechte rooilijn op maaiveld



Eenduidigheid versus zichtbaarheid: trottoir tegen gevel. Algemeen verschijnsel stedelijke vernieuwing niet enkel Nieuw West. Een kijkje in Geuzenveld.

Eenduidige rooilijn maaiveld, maar schenden privacy



Afgrendelen informele controle



TOEGANKELIJKHEID

Bereikbaarheid publieksvoorzieningen (Rotterdamse haven)





Voor iedere gebruiker

Rekening houden met mensen met een fysieke beperking



Of juist op slimme wijze oneigenlijk gebruik tegengaan



Alternatieven toetsen fietstunnels Flevoland (A6)

SAAone/ZJA



Addendum Almere



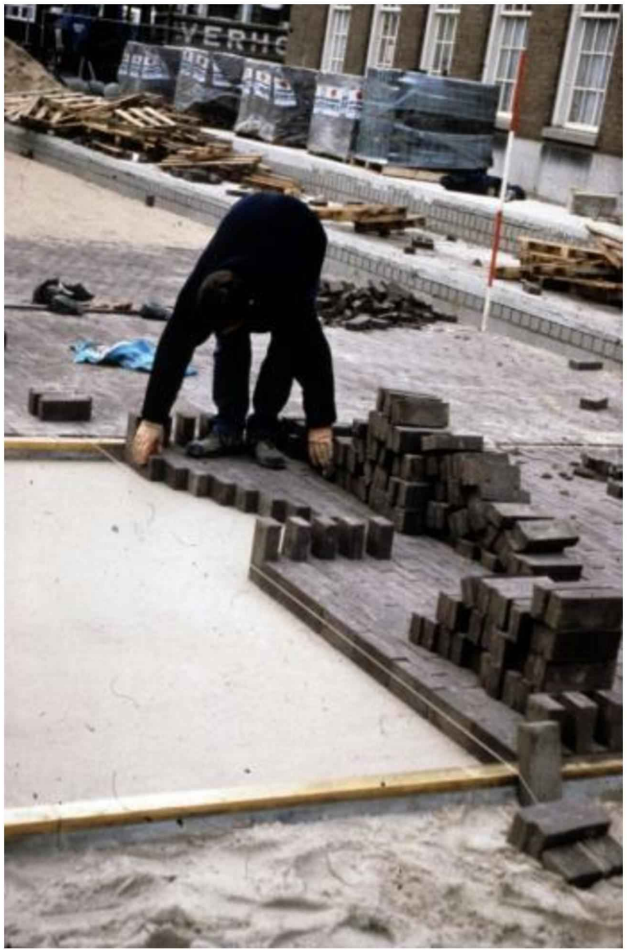
AANTREKKELIJKHEID

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)

Voorbeeld Veiligheid Effect Rapportage (VER)

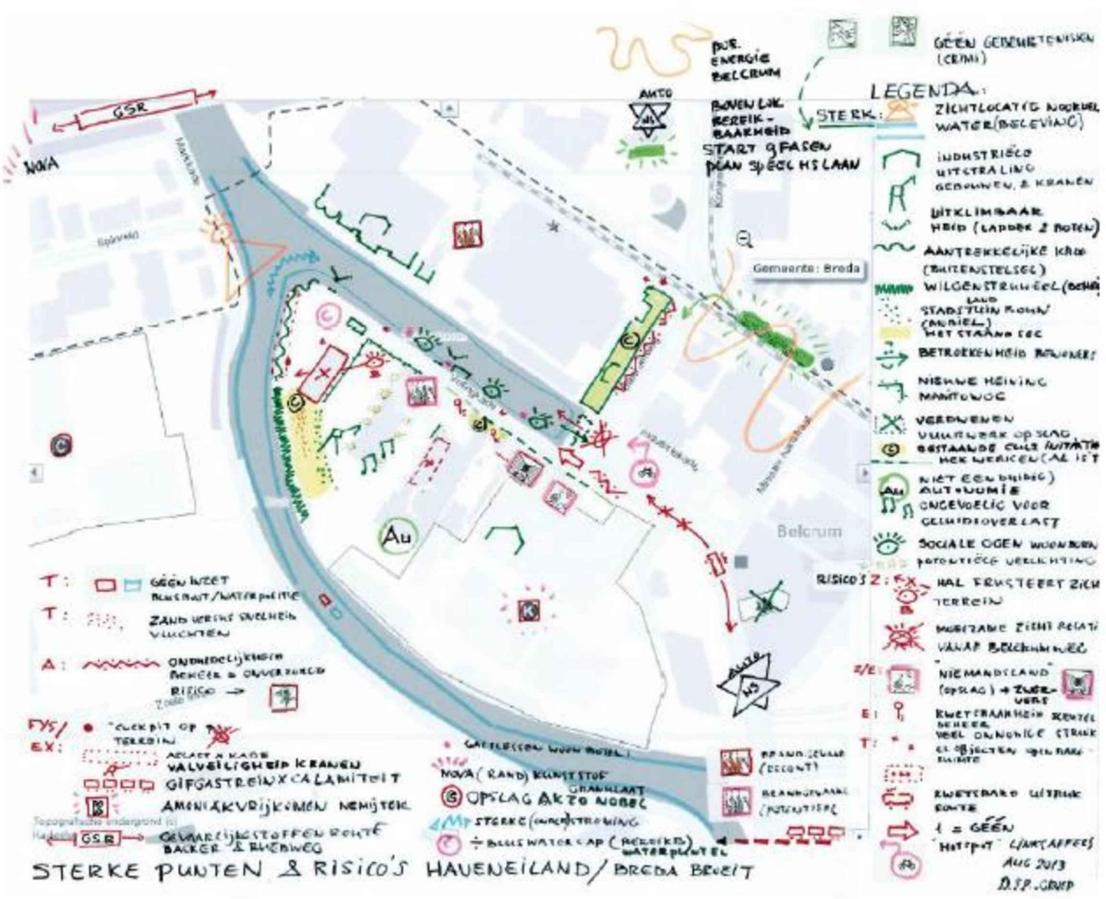
Sociale veiligheid

Verkeersveiligheid

Gebruiksvriendelijkheid

Toegankelijkheid hulpdiensten

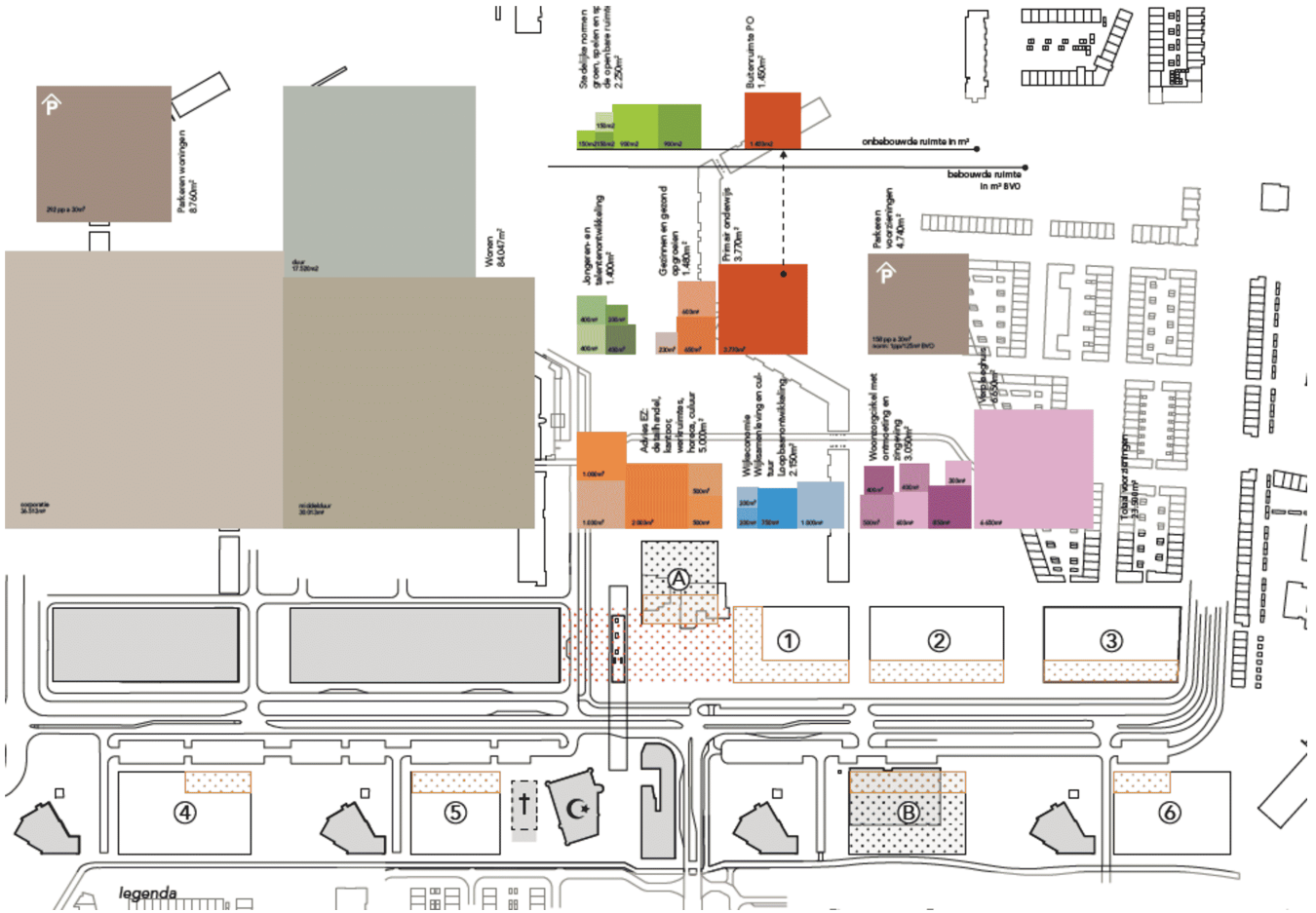
Beheerbaarheid



Bouwstenen vanuit sociaal veilig ontwerp en beheer voor SP

Belangen-coalitie i.p.v. participatie

of co-creatie



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

Verschil in verantwoorde-lijkheid en betrokkenheid

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

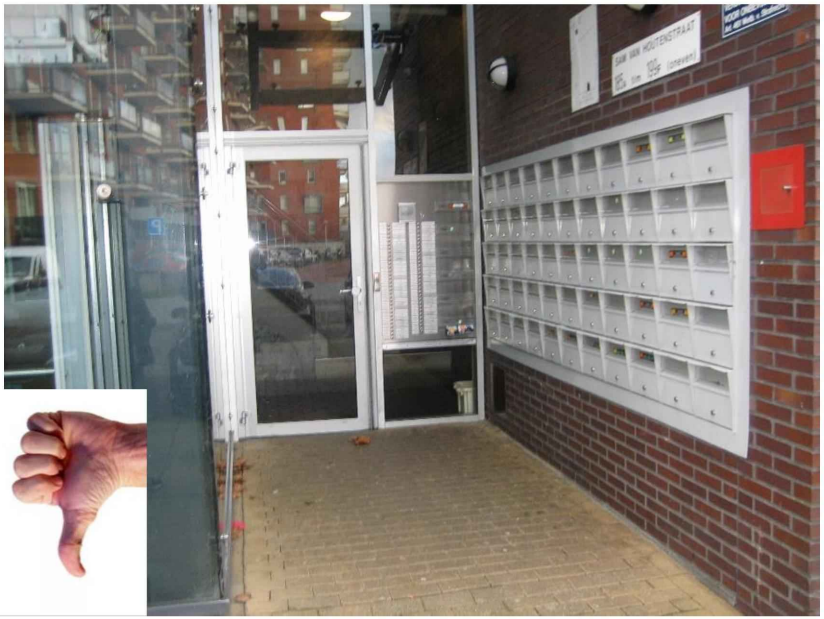
- Mixen woontypologieën op buurtniveau, niet op gebouwniveau;
  - Mislukkingen vanuit idealistische motieven (gebouw Hoop, Liefde en Fortuin, Rietlandpark, A'dam)
  - Gescheiden opgangen
    - /portieken met maximaal 30 adressen;
    - Je kent je 10 buren en drie van hun vaste bezoekers

Niet zo, maar zo

Iets teveel van het goede aantal adressen per portiek (75)



Wel rond 50, maar geen rechte rooilijn: ongewenste nis



Zichtbaarheid: herkenning buren

Hoe moeilijk is het……?



Eigenlijk wil je het liefst max dertig adressen bij-meersgezinswoningen op één entree



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 zoveel mogelijk 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 i.r.t. toegankelijkheid, eenduidigheid

Eenduidig, geen pad, vragen over eigenaarschap?



Osdorp nabij Osdorpplein, risico blinderen ramen



Zichtbaarheid/eenduidigheid

Hoe bewaken soort functies (voorkomen afgrendelen potentieel levendige plint) Luifel is pot. hangplek



Dubbele plint, intermediare zone, Osdorp geeft transparantie



Zichtbaarheid:

Voorkom blinde grote kopgevels, al geef je het minimum idee dat….



Vergroten alzijdig zicht



Zichtbaarheid: woningen op plint

Voorkom blindering: Maak een intermediaire zone (Tuin, Delftse stoep, rabbatstrook, incrowdment-zone tussen woningen en openbare ruimte



Zichtbaarheid: beperk publieksfuncties in plint

Trek géén grote voorzieningen met gevoeligheid t.a.v. privacy

Stichting Rechtswinkel

Maak kleine eenheden

flexibele comparti-menten

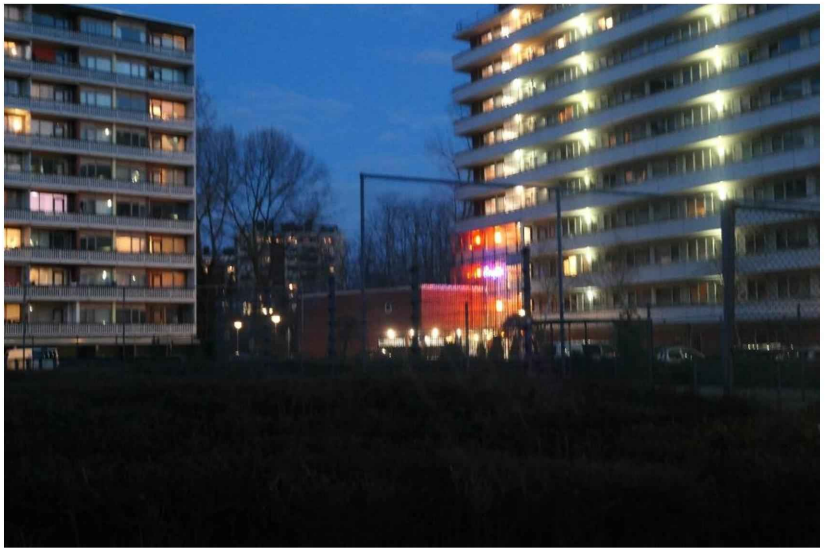


Zichtbaarheid: verlichtingsaspecten

Goed verlichte dubbele plint, baken nieuwbouw Landzicht, Osdorp



Bakens van licht: ook bijdrage identiteit Boutenburg, Osdorp



Zichtbaarheid

Levendige plint met buurtnering, Klieverink



Rand K-buurt : op de verdiepingen sociale oren en ogen, plint anoniem (gaat op aan doodse functies)

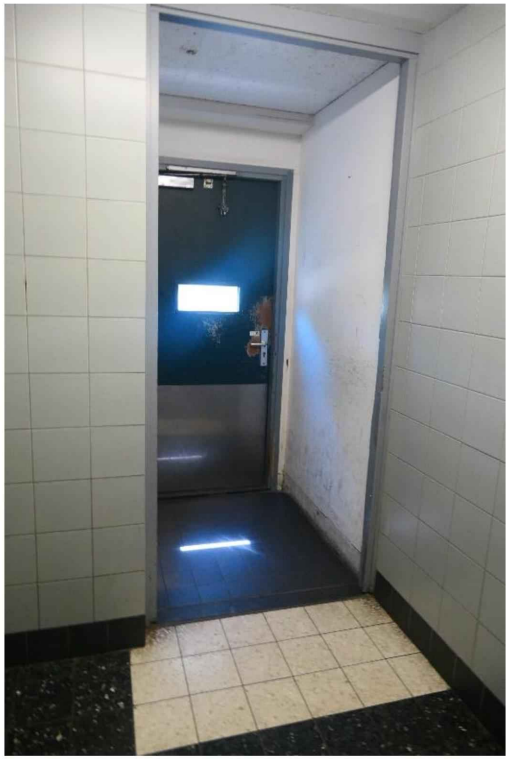


Zichtbaarheid

Blokkade weinige informele controle (GVB Dijkgraafplein)



Goed voorbeeld Klieverink



Zichtbaarheid

Criminaliteits-preventie

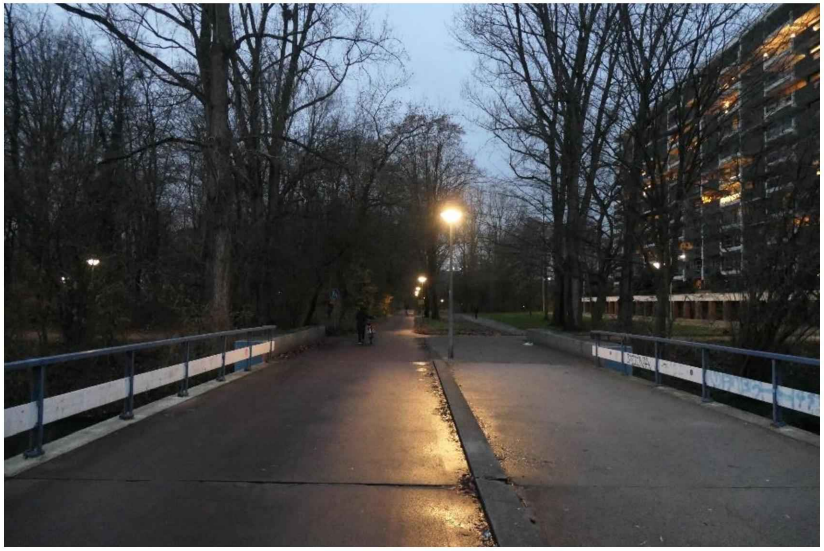
- Indien voorzieningen opgenomen worden, kunnen die een bijdrage leveren aan een levendige plint bijvoorbeeld sportvoorzieningen (fitness) op moeilijk beheer(s)bare plek;
- Verlichtingsplan van meet af aan afstemmen op bomenplan;
- Woningen voldoen aan eisen PKVW, versie 2015
- Alleen veilige avondroutes verlichten

Zichtbaarheid

Bijdrage vanuit plint aan sociaal veilige (avondroute)? Anders dimmen, geef het aan de vleermuizen.



Referentie: schijnveiligheid: verlichten route door dichtbegroeid park (Noord)



Zichtbaarheid: voorkomen dode plint

Opgetild bordes als overgangszone (Nieuw West nabij Lelylaan)=half verdiepte P-garage



K-buurt zelf

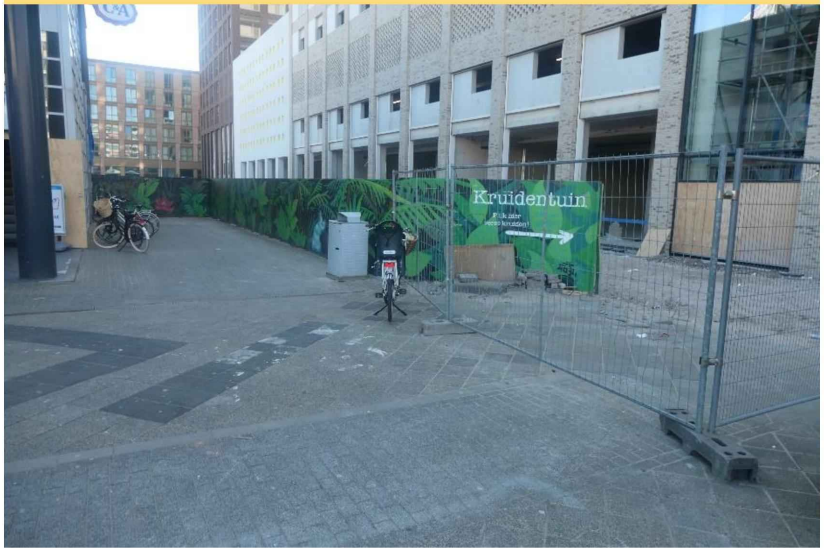


Parkeren: zichtbaarheid versus eenduidigheid

Bad Practice: half verzonken P-garage (blinde plint) Lelylaan

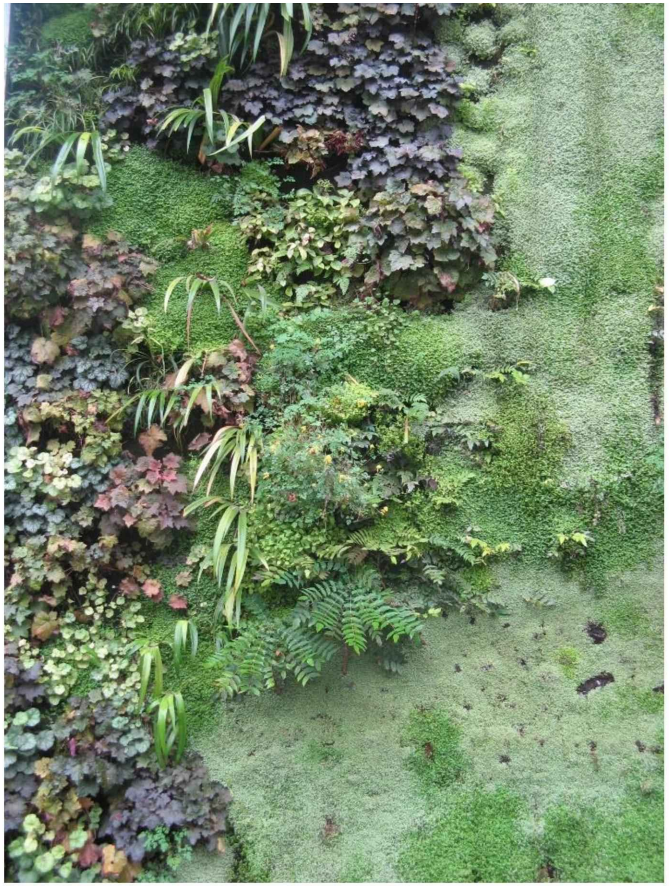


Parkeren op de verdieping(Osdorpplein): dan wel verticaal vergroenen



Verticale vergroening: eigenaarschap en biodiversiteit





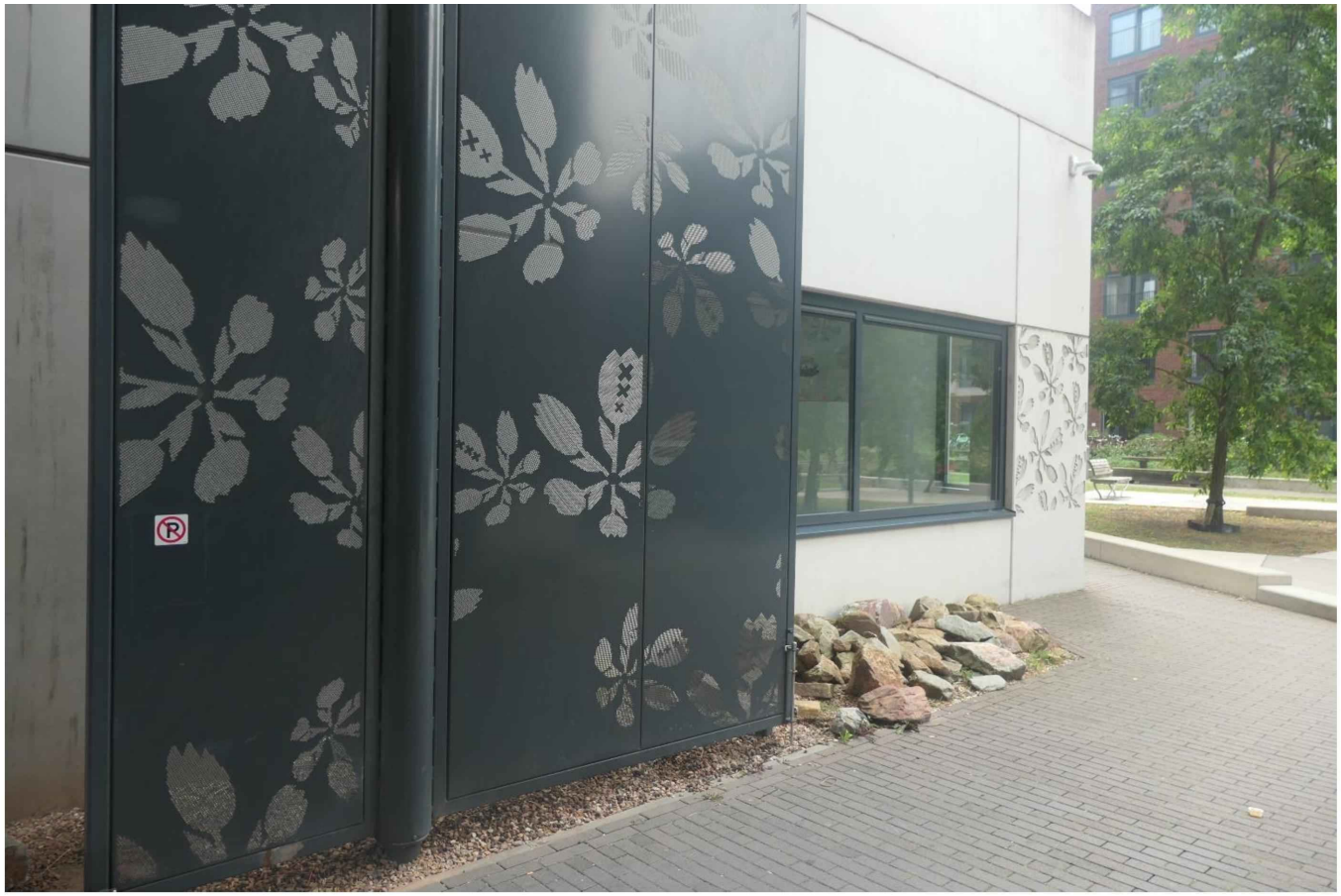
Eenduidigheid

- 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.

Bij binnenterrein: onder architectuur mee ontwerpen van toegangspoort

Welkom, maar hier heerst eigenaar-schap

Villa Mokum



Eenduidigheid

Inbraak-gevoeligheid

- Indien er woningen op de begane grond komen dan:
  - grondgebonden, tuin op avondzon, minimaal 2.5 meter;
  - voorzien van een haag, muur of anderszins aantrekkelijke erfgrens.
  - Achtertuinen: erfscheiding onder architectuur

Eenduidigheid: inspringingen entrees

Dit voorkomen (1980)

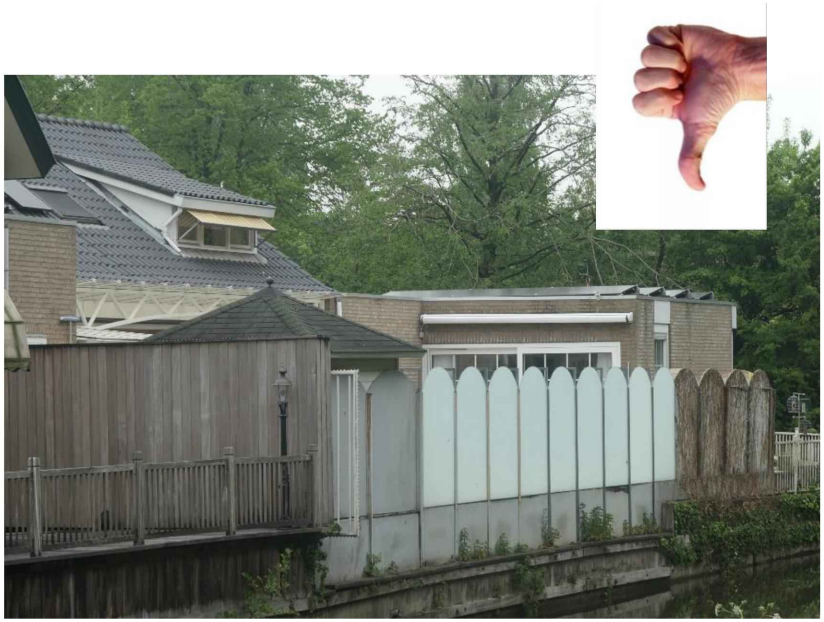


Aantrekkelijke inpandige entree (2010) Naast Klieverink



Eenduidigheid: onder architectuur ontwerpen

Achterkant woningen Venusschelp

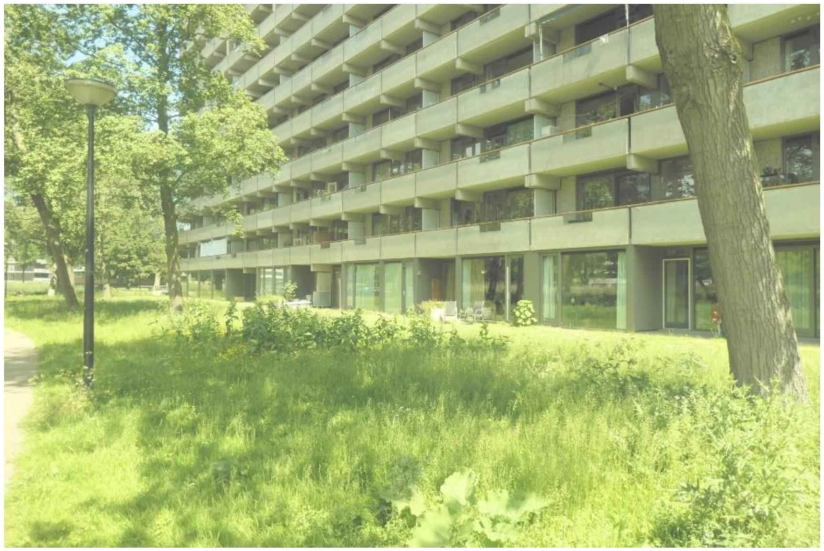


Achterkant woningen Slijkschelp



Grondgebonden woningen

Overgangszone bij hoogbouw Kleiburg openbaar, maar lijkt privé, door ander maaibeheer



Fraaie erfscheiding, met minimale tuin



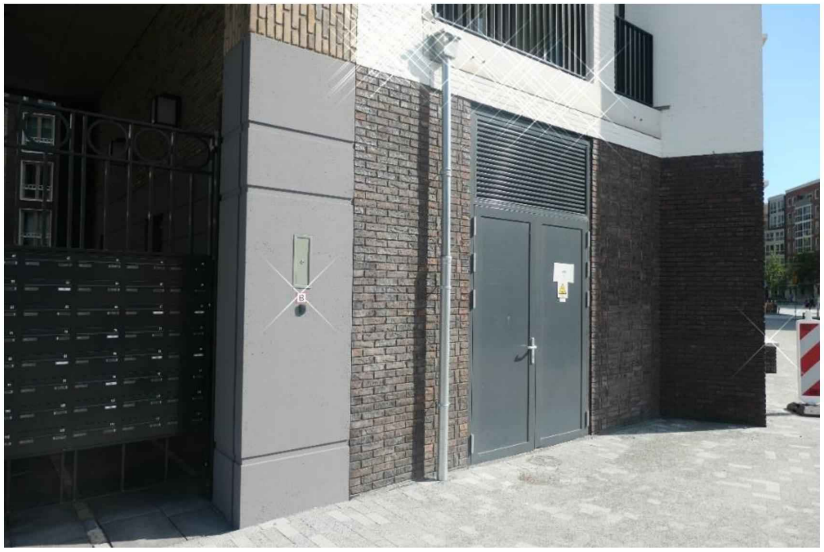
Eenduidigheid

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

Eenduidigheid: voorkomen trafo's

Objecten wandstandig opgenomen





Toegankelijkheid

Ref:
weerszijden Erasmusbrug, Rotterdam

Maastoren, De Hoge Heren, Rotterdam

- 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;
- Idealiter deels parkeren boven tweede verdieping

Toegankelijkheid

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

Toegankelijkheid

Voorkomt dode plinf

- Idealiter bij parkeren inpandig: vanaf tweede of derde verdieping;
- Bij binnenhof beperken toegang/balkons i.v.m. geluidsoverlast (denk aan studentenappartementen);
- Bij realiseren levensloopbestendige woning hoort ook een levensloopbestendige openbare ruimte.

Levensloopbestendige openbare ruimte

Geen bataljon aan paaltjes (Alphen aan den Rijn)



Op bezoek bij een kennis (Hilversum) in een levensloopbesendige woning



Aantrekkelijkheid

- Detail: voor graffiti gevoelige plekken worden voorzien van anti grafitticoating;
- De groene uitstraling van de oostelijke zone Karspeldreef open en transparante: bomen en goed beheerd gras;

Positief beeld westelijk deel Karspeldreef: overzicht en doorlopende groene ruimte!



A: transformatie openbare ruimte opkomst vaste planten

Amsterdam: veel anoniem wintergroen , geen seizoengevoel, betrokkenheid

Vaste planten in openbare ruimte: Jarenlang gezegd duur in onderhoud, bleek minder stringent te zijn dan beweerd –want goed dekkend





Aantrekkelijkheid

Troep bij containers (coronagerelateerd) ……..



Scenario: vaste planten. Succes



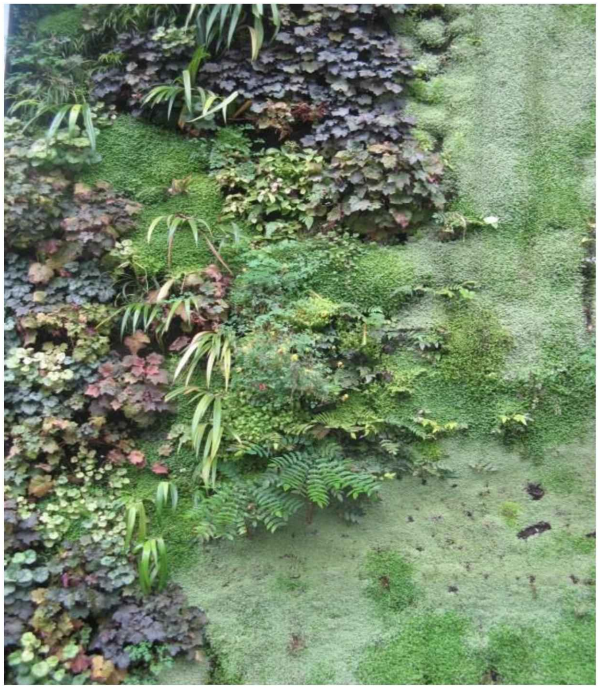
Aantrekkelijkheid levert ook betrokkenheid

Seizoensbeleving voorop!

Referentie itbreiding Westerpark

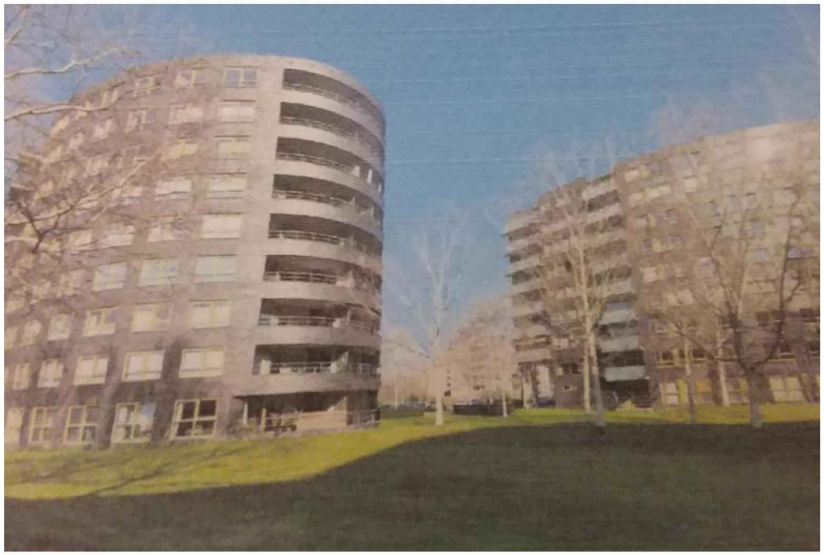


Verticale vergroening. Referentie Museum Volkenkunde Parijs

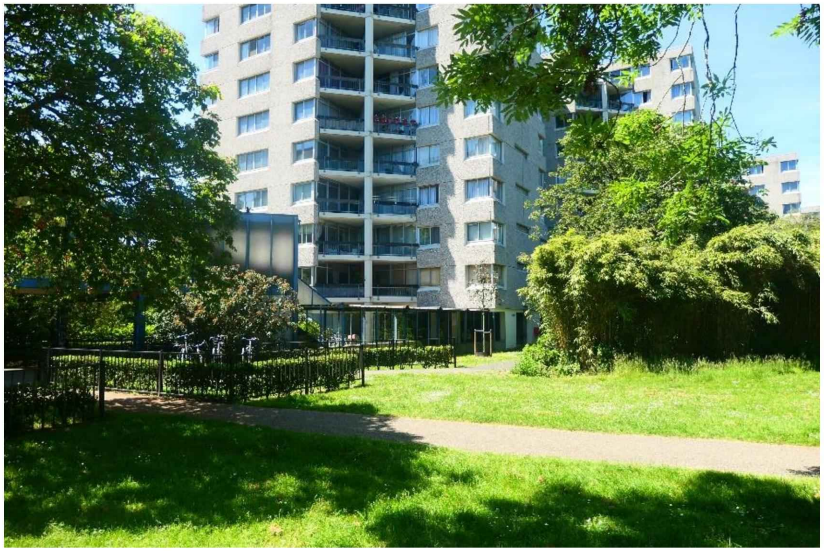


Aandachtspunten torens in het groen

Referentie Hart K-buurt (Almere)



Referentie elders Zuidoost



Aandachtspunten torens in groen

Wel doen

- Overgangszone in de vorm van tuinen op de begane grond
- Woningen met loggia's op begane grond
- Deel parkeren en technische functies opnemen op de verdiepingen (vanaf 2e)
- Zoveel mogelijk erkers, loggia's en balkons (alzijdig)
- Gescheiden entrees met 30 adressen per entree.
- Elk huurtype eigen entree.

Niet doen

- Géén heuvellandschap tot de plint (overlast sport en spel);
- Grens openbaar en privé definiëren (kans op koloniseren bewoners);
- Géén bergingen in de plint (vouw maissonettes om bergingen);
- Vergroenen met struiken
- Geen voetpaden vlak langs de torens

Tenslotte:

Prettige sfeer, verorgde inrichting: Funenpark, Amsterdam Oost, omspoeld door ruimte



Dit gaat fout: Havenpark Apeldoorn (qua ruimtegebruik, functies)



5.1, 2, e
5.1, 2, e @woldendorpwildervank.nl
0031 6 5.1, 2, e

WoldendorpWildervank
Veilig Ontwerp Ruimte & Infra