

Commerciële ruimten en woningen Stationsplein Schiedam (De Principaal/awg architecten)

Advies op aspecten van sociale veiligheid

▪ Amsterdam, 15 september 2003

Nicole Smits

Met medewerking van:
Tobias Woldendorp

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Totale complex	4
3	Niveau maaiveld	5
4	Parkeergarage	7
5	Niveau hof	10
6	Aansluiting gebouw Claus en Kaan architecten	11

1 Inleiding

Het ontwerp van De Principaal/awg architecten is getoetst op aspecten van sociale veiligheid. Het voorontwerp van commerciële ruimten en woningen (versie 20 juni 2003) is op 21 augustus toegelicht. Later zijn de tekeningen van 27 augustus 2003 aangeleverd. Onderhavig advies heeft betrekking op het ontwerp van 27 augustus, met hier en daar verwijzingen naar de eerdere versie. De notitie is op 15 september in aanwezigheid van opdrachtgever, ontwikkelaar en architect doorgesproken en hier en daar op punten aangescherpt.

Het gebouw van De Principaal/awg architecten sluit aan op het ontwerp van William Properties/Claus en Kaan architecten. Hieronder worden enkele opmerkingen gemaakt over de aansluitingen; het advies ten aanzien van het ontwerp van Claus en Kaan wordt apart opgesteld.

DSP-groep gebruikt voor het toetsen op aspecten van sociale veiligheid vier criteria, die zijn gebaseerd op de (oorspronkelijk acht) toetsingscriteria van Van der Voordt en Van Wegen (Delft, 1990):

- zichtbaarheid (verlichtingsniveaus, aanwezigheid sociale ogen, inzet zichtlijnen);
- toegankelijkheid (vluchtwegen, mogelijkheden surveillance etc.);
- territorialiteit (markering: van wie is wat en wie is waarvoor verantwoordelijk);
- attractiviteit (uitstraling materiaalgebruik).

2 Totale complex

Compartimentering

In het woongebouw zullen 85/90 woningen ondergebracht worden. Bekeken vanuit de betrokkenheid van bewoners bij het gebouw en bij hun medebewoners is dit een erg groot aantal. In het Politiekeurmerk wordt uitgegaan van maximaal 50 woningen per complex. Indien dit aantal wordt overstegen, is compartimentering aan de orde.

Advies

Onderzoek of het gebouw gecompartmenteerd kan worden (bijvoorbeeld per verdieping), waarbij alleen de bewoners van die verdieping toegang hebben. Wanneer geen goede compartimentering gemaakt kan worden, dient voor het behalen van het Politiekeurmerk een dispensatieverzoek ingediend te worden¹.

Ontsluiting woningen

Op alle verdiepingen hoger dan het maaiveld worden in de oostelijke en westelijke hoek woningen op een zeer onoverzichtelijke manier ontsloten. De gangetjes naar de voordeuren hebben meerdere hoeken en liggen verscholen achter het trappenhuis en de lift. Meer zicht vanuit de omgeving (galerij) is noodzakelijk, ook voor het behalen van het Politiekeurmerk.

Advies

Verleg de ontsluitingsstructuur zodanig, dat de gangen zoveel mogelijk recht lopen, in het verlengde van de galerij. Iedere hoek in de gang naar de voordeur toe is beslist ongewenst. Woningen komen bij voorkeur direct op de galerij uit.

Beperk het aantal deuren tussen galerij en voordeur ook.

Balkons

Balkons of andere private buitenruimten zijn zeer wenselijk, omdat daarmee de visuele relatie en betrokkenheid tussen binnen en buiten wordt versterkt. In de westelijke gevel beschikken alle woningen over dergelijke ruimten, al is niet duidelijk of bewoners ook daadwerkelijk naar buiten kunnen of dat het meer afgesloten serres zijn.

Advies

Maak waar mogelijk private buitenruimten. Dat kan in de vorm van een balkon of een Frans balkon. Afgesloten serres zijn een redelijk alternatief, al is de relatie tussen binnen en buiten minder direct.

Noot 1 Een voorbeeld is bekend van een bejaardencomplex dat dispensatie heeft gekregen, omdat de compartimentering de sociale contacten tussen de bewoners zou belemmeren.

3 Niveau maaiveld

Gevel stationsplein

De commerciële ruimten zullen worden ingevuld door horeca of winkels.

Advies

Geef in de openbare ruimte duidelijk aan welk gebied openbaar is en welk deel bij de commerciële functies hoort. Voorkom bijvoorbeeld dat terrassen steeds verder het plein op komen, of andersom, dat de voetgangersstroom van en naar het station te dicht langs de commerciële ruimten gaat.

Hoogteverschil woon-werk woningen

De woon-werk woningen worden ontsloten via trappetjes die een hoogteverschil van 70 cm. overbruggen. Hieraan kleven twee risico's. Allereerst beperkt het hoogteverschil de zichtrelatie tussen binnen en buiten. Voor een woonfunctie zou dat wel wenselijk zijn, omdat het de bewoners de noodzakelijke privacy geeft. Maar voor een werkfuncties zoals hier dienen de mogelijkheden voor sociale controle optimaal benut te worden. Bovendien hoopt zich rondom de trappetjes eenvoudig zwerfvuil op. Tijdens het overleg op 21 augustus bleek het hoogteverschil nog ter discussie te staan. Op 15 september bleek definitief gekozen te zijn voor het hoogteverschil. Dit om te voorkomen dat passanten strak langs de gevel te laten lopen (waardoor vaak de ramen geblindeerd worden om inkijken te voorkomen). Voor dit motief, dat door de architect wordt ingebracht valt veel te zeggen.

Advies

Laat het gebouw 70 cm. zakken, zodat de woon-werk woningen direct vanaf 0-niveau beginnen. Bij het handhaven van de 70 cm. is het raadzaam de grond voor de gevel met een zelfde diepte (of iets dieper) uit te geven, opdat een smalle geveltuin kan ontstaan. Dat voorkomt slecht beheerbare nissen, waar vuil zich op kan hopen.

Overhangende bebouwing boven entrees

Aan de Kamerlingh Onneslaan steekt de bebouwing vanaf het hofniveau en hoger over. Daardoor ontstaat een droogloop bij de beide entrees. Voorkomen moet worden dat dit donkere plekken worden, waar mensen ongewenst blijven hangen. E.e.a. is sterk afhankelijk van functies in het gebied. De meest westelijke luifel is gevoeliger voor onbedoeld gebruik, dan de meer oostelijk gelegen luifel. Daar is vanuit verkeersveiligheid het juist prettig dat de hoek terugligt.

Advies

Geef de ruimten onder de overhangende bebouwing zodanig vorm, dat het echt de entreezone van de bebouwing wordt. Maak de kolommen zo ijl mogelijk, zodat de ruimte goed overzichtelijk is. Breng verlichting aan onder de 'luifels'.

Toegankelijkheid binnenterrein

Het binnenterrein dient beslist alleen voor bewoners toegankelijk te zijn. De entrees van de woon-werk-woningen zullen goed op dit principe aan moeten sluiten.

De woon-werk-woningen aan de Kamerlingh Onneslaan kunnen als eenheid gerealiseerd worden, maar zouden ook gesplitst kunnen worden. Waarvoor ook wordt gekozen: bezoekers van deze woningen mogen nooit zonder toestemming van de bewoners op het binnenterrein kunnen komen.

Advies

Zorg ervoor dat de woon-werkwoningen hun brievenbus en deurbel direct aan de straat hebben: ofwel individueel bij iedere voordeur, ofwel geclusterd bij de gezamenlijke toegang.

4 Parkeergarage

Bergingen

Zeer positief is, dat in de parkeergarage geen bergingen komen. Voor de sociale veiligheid zijn bergingencomplexen vaak problematisch, zeker als ze in de garage liggen. Een duidelijk pluspunt dus voor dit ontwerp.

Containerberging

Direct naast de toegang voor auto's ligt de containerberging. De korte route naar buiten is praktisch voor de containers, maar de huidige plaats heeft het risico dat de zichtlijnen vanaf de entree over de rest van de parkeervloer wordt belemmerd.

Advies

Leg de containerberging vlak tegen de gevel aan, bijvoorbeeld precies aan de andere kant van de autotoegang, tegen de noordelijke wand. Wanneer dit niet mogelijk is, dient de containerberging zeer transparant te worden: een hekwerk met grote afstanden (maximaal 15 cm.) tussen de spijlen of een fijnmazig raster zouden bijvoorbeeld geschikt zijn.

Collectieve fietsenstallingen

Twee grote collectieve fietsenstallingen worden ontsloten vanaf de Kamerlingh Onneslaan. Volgens het huidige ontwerp moeten fietsers, om in de fietsenstallingen te komen, eerst de buitendeur door en dan meteen met een haakse hoek links- of rechtsom door de volgende deur, waarna opnieuw een haakse hoek gemaakt moet worden binnen de stalling. Dit is ongunstig.

Advies

Geef de compartimenten voor de fietsen een directe ontsluiting op de straat, zodat mensen maar één deur door hoeven met hun fiets en ook meteen recht de stalling in kunnen kijken.

Maak deze fietsenstallingen ook alleen toegankelijk voor bewoners. Herkenning van mensen die er wel of niet iets te zoeken hebben is dan eenvoudiger.

Deze twee fietsenstallingen bestaan uit drie delen. De muren die tussen de delen staan getekend, belemmeren het zicht, terwijl het heel belangrijk dat mensen de ruimte in één oogopslag kunnen overzien.

Advies

Laat de muurtjes tussen de drie delen achterwege of maak er tenminste grote openingen in, waar doorheen gekeken kan worden.

Op de parkeervloer staan nog twee fietsenstallingen aangegeven. Beide hebben nadelen vanuit sociale veiligheid.

De stalling in de noordwesthoek is bereikbaar via de autotoegang, maar ook vanaf de Kamerlingh Onneslaan en dan via de trap of lift. Wie met de trap komt, moet z'n fiets door twee deuren manoeuvreren die vlak achter elkaar en ook niet in één lijn liggen. Wie via de autotoegang komt, moet dwars door de parkeergarage, wat een eenzame en onaantrekkelijke route kan zijn, zeker op stille momenten.

De stalling direct bij de toegang voor auto's ligt mooi dicht bij de entree. Wanneer de gebruikers echter bij de commerciële ruimte moeten zijn, zullen ze naar verwachting dwars door de garage lopen, omdat vanuit de garage rechtstreekse toegangen naar de commerciële ruimten zijn. Wanneer zij dit niet prettig vinden, hebben ze altijd de keuze om buitenom via de straat te gaan.

Advies

Concentreer de fietsenstallingen voor bewoners in de twee afsluitbare stallingen. De stallingen op de parkeervloer zouden alleen voor de commerciële ruimten bestemd moeten zijn. Deze zouden bij voorkeur een eigen compartiment hebben, direct ontsloten vanaf de straat. Dat lijkt echter niet haalbaar. Bied de fietsers in dat geval een veilig alternatief. Maak de fietsenstallingen in de parkeergarage uitstekend toegankelijk: een directe en korte ontsluiting vanaf buiten, de stalling dicht bij de plaats van bestemming, zo min mogelijk barrières (liever geen trappen of lift, deuren die met een fiets in de hand makkelijk te openen zijn) en met goed overzicht op de route vanaf buiten en over de parkeervloer. Deuren en de wanden ernaast moeten goed transparant zijn.

Uitgaande van het huidige ontwerp is de stalling in de noordwesthoek alleen verantwoord als de korte route vanaf de Kamerlingh Onneslaan zeer gebruiksvriendelijk en overzichtelijk is.

Toegangsdeur parkeergarage

Aangezien zowel auto's als fietsers en voetgangers gebruik zullen maken van de oostelijke toegang, zijn hoge eisen ten aanzien van gebruiksvriendelijkheid op hun plaats. De plaats van het gebouw (dicht bij station en centrum) maakt het bovendien belangrijk om insluipers geen kans te geven.

Advies

Zorg ervoor dat de deuren zeer snel (indicatief: binnen 5 seconden) openen en sluiten. Tijdens het overleg is gesproken over een speedgate. Wanneer deze optie om andere redenen niet wordt gekozen (nadrukkelijk tegen ons advies in) en voor een garagedeur wordt gekozen die minder snel open en dicht gaat, maak dan een aparte loopdeur.

Toegang trappenhuis

Het trappenhuis in de noordwesthoek van de parkeergarage heeft een erg onoverzichtelijke ontsluiting. Tussen de trap en de parkeervloer zitten twee haakse hoeken.

Advies

Maak de route naar het trappenhuis zo recht mogelijk, via zo min mogelijk hoeken/bochten. Leg het onderste gedeelte van de trap in het verlengde van de aanlooproute. Dat kan bijvoorbeeld door het trappenhuis een kwartslag te draaien. Let ook op de overzichtelijkheid: maak het mogelijk dat mensen op de parkeervloer en mensen op of aan het begin van de trap elkaar kunnen zien.

Bij de overige trappenhuisen komt een dergelijke extreem hoekige toegang niet voor, maar verbeteringen zijn ook daar wenselijk.

Advies

Ontsluit alle trappenhuisen zodanig, dat het onderste gedeelte van de trap in het verlengde van de aanlooproute ligt. Beperk hoeken zoveel mogelijk en let op de overzichtelijkheid.

Relatie met buiten

Een parkeergarage op maaiveldniveau is (in potentie) beter voor de veiligheidsbeleving dan een verdiept liggende garage. Het belangrijkste voordeel is misschien wel, dat van buiten licht, geluid en frisse lucht kan komen, terwijl mensen in nood ook buiten gehoord kunnen worden. Vanwege de functies in de plint zijn dergelijke openingen niet in alle wanden mogelijk.

Advies

Gebruik kansen om tussen binnen en buiten verbindingen te maken zo goed mogelijk. Het is het best wanneer mensen daadwerkelijk van binnen naar buiten en van buiten naar binnen kunnen kijken, maar ook roosters met grote openingen kunnen belangrijk bijdragen. Let er bij roosters wel op, dat zwerf- vuil er niet door naar binnen kan komen.

5 Niveau hof

Galerijontsluiting woningen

Op vrijdag 29 augustus hebben we één advies, vooruitlopend op de volledige rapportage, al gegeven dat (wat ons betreft) beter al in het VO verwerkt kan worden. Dat betreft de ontsluiting van de zes short-stay woningen aan de oostkant van het gebouw. Op de tekening van 20 juni 2003 staat dat deze woningen op het tweede t/m het vijfde niveau worden ontsloten via een galerij aan de straatkant/buitenkant. Tijdens de bespreking op 21 augustus is al verteld dat die galerij in het nieuwere ontwerp naar de kant van het binnenterrein zou worden gelegd.

Advies

Maak de galerijontsluiting aan de straatkant. Daarvoor zijn twee argumenten. Allereerst is meer sociale controle op de straat nodig. Vanuit de al bestaande tegenoverliggende woningen is geen zicht op de straat en van de nieuwbouw die op de kop aangebouwd zal worden verwachten we ook onvoldoende toezicht. Het tweede argument is, dat we geluidsoverlast verwachten aan de kant van het binnenterrein wanneer teveel bewoners gebruik maken van die buitenruimte.

Bij de doorsteek vanaf het binnenterrein naar de buitengalerij is de attractiviteit een speciaal punt van aandacht.

Advies

Voorkom tocht door de doorgang naar de buitengalerij. Maak eventuele deuren goed transparant. Ramen in de zijwanden van de woningen raden we af, omdat bewoners deze naar verwachting toch zullen blinderen. Zorg voor een attractieve uitstraling door de gang goed breed te maken, door daglicht zoveel mogelijk binnen te laten komen en door aantrekkelijke en goed te onderhouden materialen te kiezen.

Noodtrappenhuis

Personen die het noordoostelijke trappenhuis gebruiken, vonden volgens het ontwerp van 29 juni op het niveau van de hof geen uitgang. Dit zou zeer onwenselijk zijn en is in het ontwerp van 27 augustus ook al verbeterd.

Binnenterrein

De ventilatie van de parkeergarage zal naar verwachting een uitgang krijgen op het binnenterrein.

Advies

Integreer deze voorziening inde architectuur van het binnenterrein, zodat de kwaliteit niet wordt aangetast.

6 Aansluiting gebouw Claus en Kaan architecten

Positief is dat de gebouwen ieder voor zich worden ontworpen en dat de gebouwen functioneel geen ruimten delen. Zeker voor de parkeergarages is dat een groot pluspunt.

Advies

De aansluitingen zullen nog uitgewerkt moeten worden: nu zit er bijvoorbeeld nog een onduidelijk hoekje achter de lift in de noordwesthoek van de parkeergarage, dat ook op de verdieping van de hof terugkomt.

Het uitzicht van de bewoners in beide gebouwen zou er ook bij gebaat zijn wanneer de binnenterreinen gezamenlijk werden ontworpen. Een fysieke scheiding tussen de complexen is echter noodzakelijk: de gebruikersgroepen mogen niet door elkaar gaan lopen.