

Adviestraject Verbouwingsplan Gravestein Amsterdam Zuidoost

Amsterdam, 23 december 1997

Tobias Woldendorp

Met medewerking van
Harm Jan Kosthals Altes
Julia Mólck
Hein Stienstra

Adviestraject Verbouwingsplan Gravestein Amsterdam Zuidoost

Door Van Dijk, Van Soomeren en Partners, Amsterdam
Tobias Woldendorp; met medewerking van Harm Jan Korthals Altes, Julia
Mölck en Hein Stienstra

Datum 16 oktober 1997

Voor de beoordeling op het terugdringen van gevoelens van onveiligheid en criminaliteit en het vergroten van leefbaarheid en beheerbaarheid en de daaruit volgende aanbevelingen zijn de volgende schaalniveau's onderscheiden:

- 1 Architectuuraanpassing stedenbouwkundig concept
- 2 Maaiveldinrichting aanpalende ruimte (tot tien meter uit gevel)
- 3 Plattegronden gedeelte A (maaiveld eerste verdieping en verdieping 2 t/m 10) en gevelaanzichten
- 4 Plattegronden gedeelte B (maaiveld, eerste verdieping en verdiepingen 2 t/m 10) en gevelaanzichten
- 5 Plattegronden gedeelte C (maaiveld, eerste verdieping en verdiepingen 2 t/m 10) en gevelaanzichten
- 6 Doorsnedes

1 Architectuuraanpassing stedenbouwkundig concept

- Het omvormen van een gelijkmatig vormgegeven honingraatflat, waar de oriëntatie altijd een groot probleem is geweest, tot een gecompartmenteerd complex met drie uiterlijk van elkaar verschillende entrees en aanpak van de architectuur spreekt zeer tot de verbeelding. Deze identiteit wordt tot de lagere schaalniveau's doorgezet hetgeen de leefbaarheid zeker ten goede zal komen.
- De toevoeging van serres aan de achterzijde (zuidkant) tot de zogenaamde rugzakwoningen mag als een hele goede vondst beschouwd worden. Dat breekt de strenge architectuur van de honingraat, geeft differentiatie en voegt sociale ogen aan de parkzijde toe.
- Over de inzet van de stadstrappen bestaat grote twijfel; het idee is leuk maar niet op deze plek. Hier wordt een publieke functie gestimuleerd waar het optimaliseren van een privé functie wordt verlangd. Deze publieke functie zal akelig dichtbij Ganzenhoef ontstaan, voorsnog één van de gevoeligste plekken qua criminaliteit en sociale veiligheid van zuidoost. Het is sterk af te raden een publiekslokker te creëren op een locatie waar de sociale context onbedoeld gebruik zal uitlokken. Dit zal vermijdinggedrag van mensen die je juist zo dringend nodig hebt voor de informele controle in de hand werken.

2 Maaiveldinrichting aanpalende ruimte

- De ruimte die voor de drie compartimenten gecreëerd wordt levert goede zichtlijnen en biedt gelegenheid tot spel voor de allerkleinsten. Het zal daarop dan ook ingericht moeten worden. De ruimte is de ene keer evenwel iets meer geknepen dan de andere keer; meer ruimte zal wellicht eerder aanleiding tot balspel geven waardoor de begane grond en de eerste verdieping gevoelig voor (bal)vandalisme worden. Dit geldt vooral bij de overgang van compartiment A naar compartiment B. Bij deel A wordt dit nog eens versterkt door de 'doelen' die tussen de stadstrappen in 'ontworpen' zijn in combinatie met de ruimtewinst bij

het gebruik van langspaarkeerplaatsen.

Advies

Ook bij compartiment A haaks parkeren in plaats van langsparkeren ontwerpen.

- De stadstrappen zijn weliswaar een aardige gedachte om van de nare bergingsokkels verlost te worden en de eerste verdieping direct met het maaiveld te verbinden, maar verwacht wordt dat ze een hangplek/skateplek gaan worden voor jongeren alsmede drugsverslaafden. Bovendien worden zo de aan weerszijden van het bordes gesitueerde keukens behalve kwetsbaar voor geluidsoverlast gevoelig voor insluiting.

Advies

Gezien de al ver gevorderde mate van planvorming en de hiermee samenhangende PR naar de bewoners toe lijkt het afzien van de stadstrappen niet reëel. We adviseren in dit stadium dan ook de trappen smaller te maken zodat ze echt het territorium van de bewoners van de eerste laag worden en daarmee een privésfeer uit gaan stralen.

Tot zover de ontwerpadviezen. Qua beheer is een drietal oplossingen mogelijk:

- betaald toezichthouderschap (vergelijkbaar met de flatwachten van Kikkenstein);
- toezichthouderschap verworven onder de bewoners van de stijgpunten op de stadstrappen, die in ruil voor hun toezicht huurvermindering krijgen. Een referentie is de Falgabuurtt in Den Helder waar f 250,- korting per jaar gegeven wordt of dicht bij huis de flat Kleiburg waar ook met een vergelijkbaar beloningssysteem wordt gewerkt.
- adoptie van de trappen door de bewoners: dit is evenwel erg vrijblijvend en de vraag is of je dat op deze locatie moet introduceren. Dit kan alleen als de stadstrappen in de breedte worden verkleind.

Verder is het evident dat de trappen van onder dicht zijn en dat ze bij schemer goed in het licht worden gezet opdat ongewenst rondhangenden (waaronder junkies) de plek niet als basis zullen verkiezen; het schuift en snuift niet lekker in fel licht. Dat verlichten dient te geschieden in combinatie met het terugbrengen van de toegangs-deuren tot een min of meer rechte gevellijn. Wellicht dat een klein bordes met een laag hekwerk de attractiviteit voor de bewoner en het privé-karakter nog kan verhogen.

- Het situeren van autoparkeerplaatsen op maaiveld is prima: tegenwoordig kom je enkel nog naar buiten als er onraad te bespeuren valt in de buurt van de "Heilige Koe". Daardoor zullen de bewoners minder geneigd zijn de straat af te gredelen met gordijnen en luxaflex omdat ze contact willen houden met de auto. Daarmee krijgt ook de aanpalende openbare ruimte weer meer sociale ogen/controle.

Advies

Een lage haag of andere symbolische erfscheiding tussen speelbordes voor de kleintjes en parkeerplaatsen voorkomt ongewenste schade en houdt de kleintjes van het verkeer weg.

- Aan de andere zijde van het complex is een erg smal functioneel pad dat deels in de bosschages is zodat de zichtlijnen niet overal optimaal zijn.

Advies

Creëer een brede speelplint (ca. vier meter) opdat er spelaanleiding (en daarmee levendigheid) aan deze autoluwe zijde van Gravestein gegeneerd kan worden. Liefst bundelen met een fietsroute. Adequaaf verlichten opdat de route wellicht s'avonds een hondeommetje kan worden en ook meer publiek domein wordt dan nu het geval is. De afstemming op het openbare ruimteplan van het stadsdeel luistert nauw.

- Telkens bij de knikpunten in de flat is er een nis, dat levert (onprettige) schuilgelegenheid op; tevens wordt het snel een plashoek.

Advies

Het 'dichten' van de nissen in de knikken (in ieder geval op maaiveld).

Aandachtspunt

De entree van de compartimenten en de verkeersdrempels en het achterland beter op elkaar afstemmen: goede loop en zichtlijnen zijn een vereiste.

3 Plattegronden gedeelte A

Maaiveld

- De entree heeft 120 bellenborden. Dat aantal is te hoog om het gevoel te krijgen dat je elkaar kent. Vergelijk de situatie van Hoogoord; daar zijn maximaal 50 bellenborden per entree gebundeld en daar zie je dat iedereen elkaar weer groet.

Advies

Zoek naar een mogelijkheid om de bellenborden in liefst 4 groepen van 30 maar minimaal twee groepen van 60 te bundelen aan weerszijden van de entree. Daarvoor dient de knik te verdwijnen waardoor de entree tevens beter overzichtelijk wordt daar de entree recht tegenover de liften uitkomt. De postkasten komen daarmee aan weerszijden van de centraal gelegen entree.

- In het portaal is de ruimte redelijk overzichtelijk (geen uitspringende liften o.i.d.). Wel biedt de losstaande dragende constructie gelegenheid tot verschuilen.

Advies

Wellicht kan net als dat bij de Hoogoordflat is gebeurd zonder het dragend vermogen aan te tasten de muur doorzicht gegeven worden.

Kanttekening

De trappartij kan alleen buitenlangs bereikt worden; dit lijkt erg omslachtig, daar veel mensen de trap in de praktijk zullen nemen. Kan deze niet in de hal uitkomen?

- De ingang tot de bergingen is door maat en taps toelopende vorm erg aantrekkelijk om als goal te gebruiken.

Advies

Gebruik vandalismebestendig glas in combinatie met dito kunststof om de kwetsbaarheid te verkleinen. Indien realistisch verdient het de voorkeur de trappen te versmallen waardoor er meer ruimte komt om de gang langs de bergingen van stroken daglicht te voorzien.

- Goede inzet verzonken verlichting; fraai, functioneel en weinig kwetsbaar; hetzelfde geldt voor de in de borstwering opgenomen lichtlijn.

Eerste verdieping

- De terugliggende entrees van telkens twee woningen biedt schuilgelegenheid voor ongenode gasten en indien de verlichting er slecht is kunnen ze schaduwen opleveren waar potentiële daders zich aan het oog kunnen onttrekken. Dit levert zeker in combinatie met de stadstrappen geen opmaat naar sociale veiligheid. Vermoedelijk worden er blinde deuren -met weinig glas en alleen van een spionnetje voorzien- toegepast.

Advies

Terugleggen entree (meer in de gevellijn in combinatie met een klein bordes waarna de trap begint); de entree wordt al door een luifel gedekt dus het droogstaan staat niet ter discussie).

- Het gemeenschappelijke ontsluitingsportaal kent veel grillige vormen.

Advies

Onoverzichtelijke hoekjes opheffen.

- De ruimte bij de lift is prima maar de daarachter gelegen semi-openbare

ruimte roept vragen op. Het biedt zo te zien enkel schuilgelegenheid en heeft hoegenaamd geen functie. Extra ruimte voor de trappartij valt zeer zeker te overwegen.

Advies

De locatie van de deur naar het trappenhuis zou naar voren gehaald moeten worden teneinde te voorkomen dat er ongewenste bezoekers zich in de semi-openbare ruimte op kunnen houden.

Verdieping 2 t/m 10

- Geen opmerkingen

Gevelaanzichten

- Positieve bijdrage aan de informele controle aan de zuidzijde door de toevoeging van de serres op de hoogte van ca. 1.50 m.
- Het gebruik van de gevelmatten/Dejo-roosters voldoet mits de elementen niet van buiten af geplaatst worden (iedereen heeft tegenwoordig een inbussleutel); te allen tijde dient voorkomen te worden dat de bevestigingsmiddelen van de matten van buiten aangrijpbaar zijn (verzonken bevestiging is ook een optie).
- Een zelfde soort advies geldt voor het gebruik van trespa-platen; het verdient aanbeveling te controleren of er geen mogelijkheid bestaat voor het zogenaamde 'dopjeswippen'. Bij alle bereikbare onderdelen waar trespa-platen, glaslatten e.d. toegepast worden, is een constructie met 'dopjes' af te raden; er wordt geadviseerd dit blind te bevestigen.

4 Plattegronden gedeelte B

Maaiveld

- De entreesituatie is ruim en krijgt van drie kanten licht. Voor de dragende muur geldt de zelfde opmerking als bij de entree van gedeelte A. Ook hier weer het advies om de 120 postkasten/belborden in tweeën te splitsen en de entree in het midden te leggen alsmede de knik op te heffen.

Positief is het instromen van het vele daglicht dat ook vanaf de waterzijde zijn intrede doet.

Advies

Ook aan de kant van het kantoor van de huismeester (smalle inbraak-ongevoelige) ramen aanbrengen.

- De onderdoorgang voor fietsers en voetgangers is verbreed maar laag gebleven. Daar het niet realistisch lijkt nog twee woningen op te offeren aan een ruimere sociaal veilige onderdoorgang moet het advies in de ontwerpoplossingen op het niveau van de detaillering gezocht worden
- Advies*
- Een minder grote ingreep is het vervangen van de bestaande onderbroken tussenmuur in de onderdoorgang door kolommen; door de lage 'zoldering' en de muur is de doorgang nog niet prettig. Een meer transparante doorgang zou daar aan bij kunnen dragen. Dit kan nog versterkt worden door licht vanuit de huismeestersruimte en het NA-kantoor toe te laten treden; geen grote ramen (inbraakgevoelig) maar vandalismebestendige lange smalle ramen.
 - Door het toepassen van reflecterende (witte) wanden en adequate verzonken verlichting kan hier een bijdrage aan geleverd worden. Voor het laatste is gezorgd, maar uit de tekeningen valt niet af te lezen of de wanden behandeld worden.
 - De bewaakte fietsenstalling wordt als positief ervaren mits wordt gegarandeerd dat die bewakersrol er niet binnen enige tijd uitbezuinigd wordt (hetgeen in de praktijk nog al eens gebeurt). Indien dit niet gegarandeerd kan worden is het aan te bevelen twee

gemeenschappelijke fietsenbergingen te maken en wel aan weerszijden van de onderdoorgang. Voor tips over inrichting en van gemeenschappelijke bergingen wordt verwezen naar 'Plaats maken voor de fiets' publicatie nummer 98 (maart 1996), een uitgave van CROW en opgesteld door Van Dijk, van Soomeren en Partners.

- Het bergingencluster in de knik tussen compartiment A en B heeft een stelsel van erg onoverzichtelijke gangen. Dit in schril contrast met de rest van de bergingen van Gravestein.

Advies

Beter compartimenteren (naar het voorbeeld van lineaire gangenstelsels elders in het complex).

- *Tip*

Bij inpannige routes van geringe hoogte is het beter geen systeemplafonds te gebruiken. Indien het beton fraai oogt is plaatwerk overbodig en bereik je met verf een nette en vandalismebestendige aankleding. Anders verdient het aanbeveling plaatwerk te gebruiken met verzonken bevestiging.

Eerste verdieping

- Opmerking: het is weinig inzichtelijk hoe de collectieve ruimten ontsloten worden; als het vanaf de galerij aan de achtergevel geschiedt is het niet prettig dat de galerij stopt. De schuilgelegenheid die in het knikpunt ontstaat draagt daartoe bij. Dit zou dichtgemaakt moeten worden opdat de gevellijn doorloopt.
- Zie verder opmerkingen bij compartiment A.

Verdieping 2 t/m 10

- Geen opmerkingen

Gevelaanzichten

- Het is een positieve ingreep dat de woning van de huismeester verhuisd is naar de ruimte grenzend aan de onderdoorgang. Van hieruit is goed zicht op verschillende compartimenten en routes (ook die naar Ganzenhoef).
- Markering entree is fraai uitgevoerd waarmee het een eigen identiteit verkrijgt.

5 Plattegronden gedeelte C

- Entree; zie opmerkingen bij A en B.
- Ondanks dat de bergingen gehandhaafd blijven is verscheidendheid in architectuur van de onderbouw positief daar hiermee variatie en dus identiteit verleend wordt aan de bergingen. Het metselwerk wordt plaatselijk wit geschilderd; een coating is gezien de graffiti-gevoeligheid aan te bevelen.
- Met name bij dit onderdeel dient de verzonken verlichting goed beheerd (dus schoongemaakt) te worden.

Eerste verdieping

- Zie opmerkingen bij compartiment B

Verdieping 2 t/m 10

- Geen opmerkingen

Gevelaanzichten

- Fraaie toevoeging sociale ogen op de kopzijde (met rugzakwoningen)
- Ondanks de vele gehandhaafde bergingen is er duidelijk een prettige architectuur over het geheel verschenen zowel aan de voorzijde als aan

de achterzijde.

6 Doorsnedes (algemeen)

- Panelcraft paneel biedt door situering halverwege de zwevende vloer schuilgelegenheid voor zwervers en junkies.

Advies

In gevellijn plaatsen of in ieder geval sterk terugleggen voorkomen.

- De portico boven de stadstrappen is een aantrekkelijk klauterelement dat wanneer eenmaal beklommen eenvoudig toegang biedt tot de woonlaag op 5600+
- Bij alle deuren die gebruikt worden is het essentieel dat de deurdrangers goed functioneren en dat er bij hapering binnen 24 uur herstel optreedt; de drangers dienen er voor te zorgen dat de deur in het slot valt maar dienen niet té strak afgesteld te worden daar kinderen maar ook andere gebruikers -denk aan verhuizingen- geneigd zijn er iets tussen te steken om de toegankelijkheid te vergroten en verzuimen dit later op te heffen.