



Hoogbouw in naoorlogse wijken

Sociaal veilig ontwerp en beheer

Een hele generatie modernistische hoogbouw in ons land is de komende jaren toe aan een grootschalige opwaardering. Deze hoogbouw is in de jaren zestig ontworpen met de gedachte ‘dorpen’ binnen steden te creëren. Dit heeft niet overal goed uitgepakt met anonimiteit, verloedering en segregatie als gevolg. Het CBS laat de laatste jaren zien dat veel van deze naoorlogse wijken in Nederland ‘zwakker’ zijn. Inwoners zitten vaker in de bijstand, leven vaker rond het sociaal minimum, wonen vaker in een huurwoning en zijn vaker alleenstaand. Het zijn ook wijken waar het merendeel van de woningen in handen is van corporaties. Er is weinig diversiteit in het woningaanbod. Opwaardering is dus hard nodig. Maar hoe? Welke initiatieven ontwikkelen professionals als antwoord op de anonieme hoogbouw in deze wijken? Wat kunnen we leren van buitenlandse initiatieven die ontwikkeld worden? En hoe kunnen we bij de opwaardering de openbare ruimte een grotere rol laten spelen in dit type wijk?

Betrokken professionals van de gemeentelijke afdelingen Stedenbouw/Ruimtelijke Ordening en Openbare Orde en Veiligheid (OOV) geven aan veelal onvoldoende kennis te hebben van ‘Sociaal veilig ontwerp en beheer’. De hoofdlijnen van het concept zijn bekend, maar die kennis blijkt al tijdens de eerste fase van ideevorming van een grootschalige renovatie onvoldoende te zijn. Daarbij komt dat de praktisch bruikbare richtlijnen van kenniscentra, zoals de Stichting Veilig Ontwerp en Beheer (SVOB) en het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (het CCV), nooit zijn opgenomen in wetgeving. Dit geldt ook voor de instrumenten die zijn ontwikkeld door universiteiten en hogescholen. Met dank aan de inzet van de politie is op woningniveau de inbraakwerendheid in de bouwwetgeving opgenomen. Elementen op gebouw- of wijkniveau hebben die status nooit weten te bereiken, terwijl het daar juist om een integraal pakket aan maatregelen voor veilig wonen, leefbaarheid en overlastreductie gaat.

Probleemanalyse hoogbouw in naoorlogse wijken

De Bijlmermeer (Amsterdam), Prins Alexander (Rotterdam), Vollenhove (Zeist) en Poelenburg (Zaandam). Allemaal hoogbouw en allemaal uniek. Toch zijn enkele kenmerken en problemen redelijk universeel:

- Gesloten plinten (veelal kelderboxen), waardoor op maaiveld weinig of geen sociale ogen zijn.
- Verloederde en/of slecht verlichte entrees en/of liften.
- Criminaliteit en ondermijning in de kelderboxen, zoals opslag van gestolen goederen.
- Sociale vervreemding/anonimiteit (honderden brievenbussen op een rij).
- (Te) grootschalig groen, wat vaak vooral bedoeld is om vanuit de flats op uit te kijken en minder om te gebruiken.
- Grootschalige parkeerplaatsen of parkeergarages.
- Kinderen op bovenverdiepingen (hoger dan de 3^e) spelen zelden of nooit buiten, een gemiste kans voor ouders om elkaar te ontmoeten.
- Door de anonimiteit en het feit dat je makkelijk buiten het gezichtsveld van ouders of burens kunt zijn, krijgen jongeren mogelijk verkeerde vrienden of vervallen in criminaliteit.

Co-creatie en belangencoalitie

Gelukkig zijn in binnen- en buitenland steeds meer geslaagde transformatieprojecten van hoogbouw. Een goed voorbeeld is de klusflat Kleiburgflat uit 1971 in stadsdeel Amsterdam Zuidoost (voorheen de Bijlmermeer). Woningbouwcorporatie Rochdale heeft het gehele gebouw in 2011 voor een euro verkocht aan het consortium ‘De Flat’. Dit consortium investeerde in de buitenkant, terwijl de kopers de binnenkant van hun appartement naar eigen voorkeur mochten afbouwen. De verbouwing startte in 2013. In december 2016 was de gehele renovatie, inclusief de openbare ruimte eromheen, voltooid. Door co-creatie hebben de bewoners samen met NL Architects een mooi project gerealiseerd met een positieve uitstraling naar de omgeving.



Een levendige plint werkt positief op de veiligheid van de omgeving.

Wat maakt de Kleiburgflat zo succesvol?

- De bergingen zijn naar de verdiepingen verhuisd. Hierdoor ontstaat een open en levendige plint met woningen en een transparante entree.
- De bestaande lage onderdoorgang is opgewaardeerd. Hij is hoger gemaakt, de wanden zijn wit geschilderd, de verlichting is gelijkmatig en er zijn extra ramen. Hierdoor is er nu informele controle op de passanten in de onderdoorgang.
- Er is een ruime, inpandige, gemeenschappelijke fietsenstalling gemaakt. Hierdoor is ook meer informele controle op de openbare ruimte en beter zicht op gebruikers van de fietsenberging.
- In 2013 is de nabijgelegen (onveilige) parkeergarage gesloopt. Er wordt nu geparkeerd op het maaiveld aan de voorkant van de flat. Hierdoor zijn er meer sociale ogen op straat.
- Vanaf dag 1 was er veel sociale cohesie, omdat de bewoners samen beslissingen moesten nemen. Zij zaten allemaal in dezelfde (bouw) fase en hielpen elkaar.

Goede voorbeelden van woningbouwcorporaties

Niet alleen bewonersinitiatieven zijn succesvol. In hetzelfde stadsdeel Zuidoost heeft een woningbouwcorporatie de Hoogoordflat grondig aangepakt. In het oorspronkelijk ontwerp van eind jaren '60 bestond de plint aan weerszijden uit bergingen, waar geen enkele sociale controle vanuit ging. Bij de renovatie zijn de bergingen naar de kern van het gebouw verhuisd en zijn er maisonnettes omheen gebouwd. Hierdoor kwamen aan de tuinzijde en de straatzijde veel meer sociale ogen. Architect Fons Verheijen stond aan de wieg van deze levendige plinten. Vanwege het succes zijn ondertussen meerdere flats in Zuidoost op vergelijkbare wijze aangepakt. Ook is er een compartimentering van het gebouw gekomen. Hierdoor zijn er nog maar dertig adressen per entree in plaats van honderd of meer. Dit heeft als gevolg dat mensen hun burens leren kennen, evenals de kleine kring vaste bezoekers. De overkapte galerij op anderhalve verdiepingshoogte is omgevormd tot een open gang zonder kolommen. Nu zijn er geen onaangename verstoppingen meer.



Onderdoorgangen zijn verhoogd, wit geschilderd en voorzien van ramen.



De Plinten vóór en na de renovatie, waarbij woningen kwamen in plaats van kelderboxen.

Leren van voorbeelden uit buitenland

Wat sociale cohesie en hoogbouw betreft, kunnen we ook leren van andere landen. Tijdens een internationaal project van het Max Planck Instituut voor criminaliteitspreventie en hoogbouw¹ bezochten we hoogbouwrenovatieprojecten in diverse landen. Zo zagen we in de plinten in Boedapest bijvoorbeeld kleine winkels en gemeenschappelijke wasserettes. In Bristol was er een beheerder 24 uur per dag aanwezig. Hij houdt toezicht en doet klussen in ruil voor een lagere huur.

Bij de van oorsprong Duitse Plattenbau is de constructie seriematig. Flats worden gebouwd door brede betonnen platen van een verdieping hoog in elkaar te 'klikken'. In tegenstelling tot het Nederlandse bouwen met beton heeft dit systeem het voordeel dat het modulair is. Zo is in Marzahn (Duitsland)¹ een aantal verdiepingen afgetopt. Voor de aftopping waren er zeven verdiepingen. Na de renovatie komt nu meer zonlicht in de openbare ruimte, dus is het een aangename plek om te verblijven. Ook kennen mensen elkaar wat beter, omdat er minder adressen per portiek zijn. De afgetopte verdiepingen zijn vervolgens naar St. Petersburg (Rusland) verscheept, waar ze als laagbouw een nieuw leven kregen. Een tweede voordeel van seriematig bouwen, is dat door lager te bouwen meer licht en zon op de binnenterreinen komt. Dit vergroot de leefbaarheid. Als onderdeel van de renovatie in Marzahn kregen de Plattenbau woningen op de begane grond voortuinen. Deze moeten de bewoners in zelfbeheer onderhouden. Zo zorgen zij voor meer sociale cohesie en minder eenzaamheid.



Afgetopte appartementen in Marzahn (Berlijn).

Ervaringen uit het voormalig Oostblok

In de jaren '50 was er in het Oostblok grote woningnood. Het credo werd 'een flat voor elk gezin' en zo schoten de flats de grond uit. Verschillende hoogbouwblokken samen vormen 'microdistricten', met eigen scholen, kinderopvang, winkels en veel groen. Het imago van 'sociaal en modern' kleefte nog altijd aan dit soort wijken, hoewel ze door geldgebrek vaak wat verloederd ogen. De appartementen zijn meestal koopwoningen. Anders dan in het westen wordt hoogbouw niet geassocieerd met armoede. In het voormalige Oostblok wonen heel veel mensen in hoogbouw, met Letland als koploper (65,4%). Ook in een stad als Łódź (Polen) woont het leeuwendeel van de inwoners in flatwijken. Van taxichauffeur tot professor. De armere mensen moeten hun heil in de vervallen binnenstad zoeken. Tijdens een recente serie CPTED-workshops aan de Polytechnika Universiteit in Łódź (Polen) analyseerden we, in het kader van een Erasmus-project², samen met studenten de hoogbouwwijk Widzew³. Ook formuleerden we verbetervoorstellen. Het bleek daarbij erg nuttig om de studenten te leren om door de ogen van verschillende gebruikersgroepen te kijken. In de aanloop naar deze workshops zijn enkele betrokkenen geïnterviewd.

“

Ewa Klima | SOCIAAL GEOGRAAF, SOCIOLOOG EN UNIVERSITEITSPROFESSOR

“Jarenlang heb ik in een hoogbouwflat in Widzew gewoond. Ik heb de flat van mijn ouders geërfd en ben er toen zelf gaan wonen. Ik was blij met het vele groen, het weidse uitzicht en het was prettig om dichtbij huis kleine winkels en andere voorzieningen in de plint te hebben. Helaas zijn die faciliteiten nu allemaal weg en samengepakt in een nieuw, verderop gelegen winkelcentrum.”

Als sociaal geograaf kijkt Klima met name naar de leefbaarheid van kwetsbare groepen: “Zo’n winkelcentrum is handig, maar omdat de zebrapaden tot wel een kilometer uit elkaar liggen, is het voor bijvoorbeeld ouderen soms moeilijk om over de wijkdoorsnijdende vierbaanswegen te komen. Hierdoor raken ze in een isolement en veel ouderen kijken dan ook met weemoed terug naar de kleinschalige winkeltjes in de buurt. Voor ouderen is het ook onhandig dat bushaltes vaak ver van de flats liggen. Het zou beter zijn als de bussen de wijk zelf in rijden.”

¹ Informatie over dit CPTED-project: favas.net/projects/cpted-for-marzahn-berlin.

² Een in 1987 opgericht Europees programma op basis van de gedachte van Life Long Learning.

³ Meer over de wijk en oplossingen vanuit CPTED: favas.net/projects/cpted-for-polish-cities.



JAKUP KRZYSZTOFIK | ARCHITECT EN
STEDENBOUWKUNDIGE VAN DE BINNENSTAD VAN ŁÓDŹ

“De wijk Widzew is in de jaren zestig gebouwd en vindt zijn oorsprong in de uitgangspunten van CIAM (Congres International Architecte Modern, 1927). De belangrijkste uitgangspunten waren licht, lucht en ruimte en het scheiden van functies.” De supervisor werkt momenteel aan verpauperde buurten in de binnenstad, die hij wil teruggeven aan bewoners en dan vooral aan huurders⁴.

Krzysztofik is er voorstander van om bij inventarisaties te beginnen met kansen en uitdagingen in plaats van problemen en risico's:

“Niet de auto als probleem zien, maar hem wel de rol van alleenheerser afpakken en bijvoorbeeld fraaie fly-overs bouwen om de hoogbouwwijk te verbinden met de omliggende parken.” Bij de transitie van dit soort wijken is het helaas onmogelijk om met oplossingen, zoals woonerven, te komen. Hoewel deze vorm van stedenbouw in Polen zeer gewild is. Het Nederlandse woonerf is zelfs ‘verpoolsd’ tot woonerf.



MARTA PASTUSZKA | ARCHITECTE EN BEWONER VAN
EEN HOOGBOUWFLAT IN WIDZEW

“Ik ben hier redelijk tevreden. Vooral omdat ik alles wat ik nodig heb binnen 10 minuten lopen kan vinden: lokale markt, buurtwinkels, garage, tandarts, kapper, etc. Ik heb hiervoor geen auto nodig. Als ik met het OV wil, heb ik een bus- en tramhalte op een paar minuten lopen en het station is 15 minuten lopen.” Marta voelt zich hier redelijk veilig: “De wijk is puur functioneel ontworpen en wordt voornamelijk bewoond door mensen die elders werken. Dus op sommige momenten van de dag kan het hier stil zijn. Ik durf ‘s avonds naar de verlichte delen van het buurtpark. Maar ik voel me minder veilig bij bijvoorbeeld de gesloten dienstgebouwen en winkels. Daar is het soms nogal donker en er hangen alcoholisten rond. De bus- en tramhaltes voelen soms ook onveilig, omdat ze zich vaak in het midden van grote verkeersaders bevinden, op grote afstand van woningen. Marta woont nu in een gebouw met vier verdiepingen. Dat vindt ze absoluut leuker dan haar vorige appartement in een gebouw van tien verdiepingen, waar het onmogelijk was om je burens te kennen. Het landschap van de wijk Widzew is volgens Marta verder nogal saai: “De flatgebouwen zijn verspreid over een uitgestrekte openbare ruimte, zonder duidelijke voetpaden en met vage grenzen tussen privéruimtes en openbare ruimtes. Hierdoor lopen mensen gewoon waar ze willen. Er is een gebrek aan ontmoetingsplekken, zoals terrassen, cafés of restaurants. Het zou goed zijn als die juist in de ‘donkere’ gebieden komen, omdat ze vaak tot laat bezoekers trekken. Als laatste ziet Marta graag meer aandacht voor de openbare ruimte: “Je wilt dat mensen hier graag komen. Ik zou net als bij jullie in het voorjaar graag zeeën van bloembollen zien en een adequate lichtstructuur. Die gaat verder dan het ad hoc verlichten van een eenzame bank, waar vervolgens de lokale alcoholisten zich verzamelen.”

Het belang van schoon, heel, veilig en identiteit

Zolang hoogbouw niet is afgeschreven, is een complete transformatie van de hele wijk natuurlijk ideaal. Maar als grootschalige stedelijke vernieuwing te kostbaar is, kun je ook met kleine middelen verbeteringen op het gebied van veiligheid en leefbaarheid realiseren. De kernvragen moeten dan wat ons betreft altijd zijn:

1. Wat willen de mensen die in deze wijken wonen behouden, zoals parkachtige setting, faciliteiten, grote woningen, etc.? en
2. Wat willen ze veranderen? Denk aan minder vervuiling, geen hangjongeren, meer en veilige parkeerplekken, 's avonds veilig thuis kunnen komen, vandalisme en graffiti aanpakken, etc.

Het is goed, dat blijkt ook uit onze voorbeelden, om bij de verbeteringen van hoogbouw te focussen op de plint. Zo kunnen kelderboxen en garages, die soms worden misbruikt voor illegale activiteiten, getransformeerd worden tot winkeltjes, werkplaatsen, ateliers of (jongeren)woningen. Dit blijkt in de praktijk meteen voor positieve drukte en meer sociale ogen op de directe omgeving te zorgen.

Als laatste is het belangrijk om na te denken over de identiteit van een hoogbouwwijk. In de wijk Widzew ogen alle gebouwen hetzelfde. Alle flats hebben dezelfde straatnaam en onderscheiden zich alleen door een bloknummer. Dat maakt niet alleen de vindbaarheid moeizaam, maar vermindert ook het gevoel van eigenaarschap. Terwijl een eigen kleur plint, een kunstwerk van een lokale kunstenaar of een eigen straat- of flatnaam een relatief kleine ingreep is met een groot effect.

⁴ Anders dan in Nederland staat veel hoogbouw in de buitenwijken vaak synoniem voor duurdere koopwoningen en zijn de oude buurten in de stad voor de sociale huurders.



Alle straten in de buurt hebben één naam, de identiteit is een bloknummer (122) met een toevoeging (A).

Ontmoeten en verblijven

Andere wensen die vaak uit onderzoeken naar voren komen, zijn:

- meer voorzieningen en plekken in de openbare ruimte om elkaar te ontmoeten met comfortabele zitgelegenheid en een mooi uitzicht.
- Goede verlichting van de looproutes van en naar de entrees van de flats en de parkeerplaatsen.
- De rol van bomen en planten in hoogbouwwijken.

De rol van groen mag niet worden onderschat. Groen zorgt niet alleen voor een aantrekkelijke omgeving, maar er zijn talloze wetenschappelijke onderzoeken die bewijzen dat groen ook van groot belang is voor de luchtkwaliteit, regenwateropvang, psychische en sociale gezondheid van bewoners en meer. Hierover meer in een volgend artikel waarin we de focus op het ontwerp van de openbare ruimte leggen.

Dit is het eerste artikel uit de serie 'Vijf uitdagingen voor sociaal veilig ontwerp en beheer in de huidige stedenbouw' in opdracht van het CCV.

Auteurs: Tobias Woldendorp ©RCE en Kyra Kuitert ©RCE

Redactie: Lilian Tieman MBA

Eindredactie: Anita Hilhorst

Vormgeving: CO3, Woltera Niemeijer

Foto's: Tobias Woldendorp

Publicatiedatum: december 2021

Stuur goede voorbeelden in!

Wij zijn altijd op zoek naar creatieve oplossingen voor bijvoorbeeld:

- afvalcontainers en zwerfafval
- het stimuleren van gezond bewegen (wandelen, sporten en spelen)
- jongerenontmoetingsplekken in de wijk
- maatregelen die de sociale veiligheidsbeleving onder ouderen verbeteren

Stuur je voorbeelden naar lilian.tieman@hetccv.nl

Meer weten over sociale veiligheid en hoogbouw?

In ons land zijn diverse adviesbureaus gespecialiseerd in sociale veiligheid, hoogbouw en het gebruik van de openbare ruimte. Het CCV kan opdrachtgevers met deze deskundigen in contact brengen. Zij kunnen je helpen bij het analyseren van hoogbouwprojecten en meedenken over de opwaardering van de gebouwen én de openbare ruimte eromheen. Er zijn ook relevante opleidingen over dit onderwerp. Interesse? Stuur dan een mail naar lilian.tieman@hetccv.nl.

CCV centrum voor
criminaliteitspreventie en
veiligheid