

STAD OP OOGHOOGTE IN NIEUWBOUWPROJECTEN

Mattijs van 't Hoff & Jeroen Laven (STIPO)

Momenteel zetten veel steden in op de ontwikkeling van gebieden binnen de stad in plaats van slaperige suburbs erbuiten. Deze binnenstedelijke gebieden hebben een stedelijk karakter: een hoge dichtheid, veel voorzieningen en een mix van woningen. Om deze nieuwe stedelijke gebieden voor inwoners en passanten aantrekkelijk te maken is het belangrijk dat de stad-op-ooghoogte ook aangenaam is en dat de nieuwe stadswijken levendig zijn met een goede walkability.

Niet alle nieuwe gebiedsontwikkelingen in Nederland slagen hierin. Het ontbreekt er aan diversiteit in functies, verscheidenheid in architectuur en/ of een goed ontwerp van de plinten. In veel projecten lijkt de menselijke schaal en ervaring verloren. Voor een aangename ooghoogte ervaring moet de begane grond altijd een interactie met de straat aangaan (Karssenberg et al., 2016). Hier moet bij het ontwikkelen en ontwerpen van de nieuwe stedelijke gebieden rekening worden gehouden.

Het boek van Jane Jacobs *The Death and Life of Great American Cities* (1961) heeft ons geleerd dat vier voorwaarden onontbeerlijk zijn om diversiteit in stedelijke wijken te genereren. 1) een gemengd gebruik met meer dan één primaire functie, 2) korte bouwblokken om een



Straat zonder bomen



Bomen vormen een groen dak in de straat

kleine korrel met veel hoeken in het stratennetwerk te maken, 3) diversiteit in gebouwen, zowel in leeftijd als in conditie, 4) voldoende dichtheid en concentratie van mensen. Ook het artikel van Jan Gehl uit 2006, *Close Encounters with Buildings*, heeft ons veel inzichten gegeven voor *life between buildings*. Eén daarvan is dat het gevelontwerp aantrekkelijk moet zijn voor voetgangers. Interessante gevels hebben variatie, veel deuren, maken visueel contact mogelijk en accommoderen meerdere functies.

Nieuwbouwprojecten in Nederland laten zien dat er nog steeds uitdagingen zijn om een goede stad op ooghoogte te creëren. Op basis van een analyse van nieuw ontwikkelde gebieden (of gebieden in ontwikkeling) in Amsterdam (Zuidas), Utrecht (Stationsgebied) en Rotterdam (Wijnhavenkwartier, Laan op Zuid, Katendrecht en Nieuw Crooswijk) en voortbouwend op de kennis van Jane Jacobs en Jan Gehl, onderscheiden wij de volgende lessen om een aangename stad op ooghoogte ervaring te creëren.

DO 1: MAAK AANGENAME STRATEN

Straatbreedte is belangrijk. Natuurlijk hangt dit af van de functionele eisen en de hiërarchie in het straatnetwerk, maar straten worden soms te breed gepland waardoor ze een gevoel van leegte en eenzaamheid veroorzaken. Voor stedelijke straten is doorgaans een breedte van 13 tot 20 meter prima voor verkeer, bomen en stoep inclusief een goed functionerende hybride zone (de overgangszone van de stoep naar gebouw). Bredere straten worden aantrekkelijker door toevoeging van groenstroken.

Bomen zijn belangrijk voor het karakter van een straat. Ze functioneren als een groen dak voor de straat, zorgen voor een fijne sfeer en geven bescherming tegen verschillende weersomstandigheden. Ook verminderen bomen het urban heat-island effect en geven ze ruimte aan stedelijke natuur. Iedere straat zou tenminste aan één kant en indien mogelijk aan beide zijden bomen moeten hebben.

De stoep moet niet te smal zijn maar zeker ook niet te breed, een breedte van 2,50 tot 3,50 meter is voor de meeste stoepen een goede breedte. De ruimte voor het parkeren van fietsen moet onderdeel zijn van een functionele zone (samen met ruimte voor bomen, lantaarnpalen, bankjes, enz.) en niet de breedte van de stoep beperken. Deze functionele zone is ook een buffer tussen auto's en voetgangers. Het parkeren van auto's langs de stoep kan worden overwogen indien dat mogelijk is maar mag niet domineren. Op de stoep parkeren is onveilig voor spelende kinderen dus moet dit niet uitgangspunt zijn.



Stoep die te breed is



Stoep die te smal is



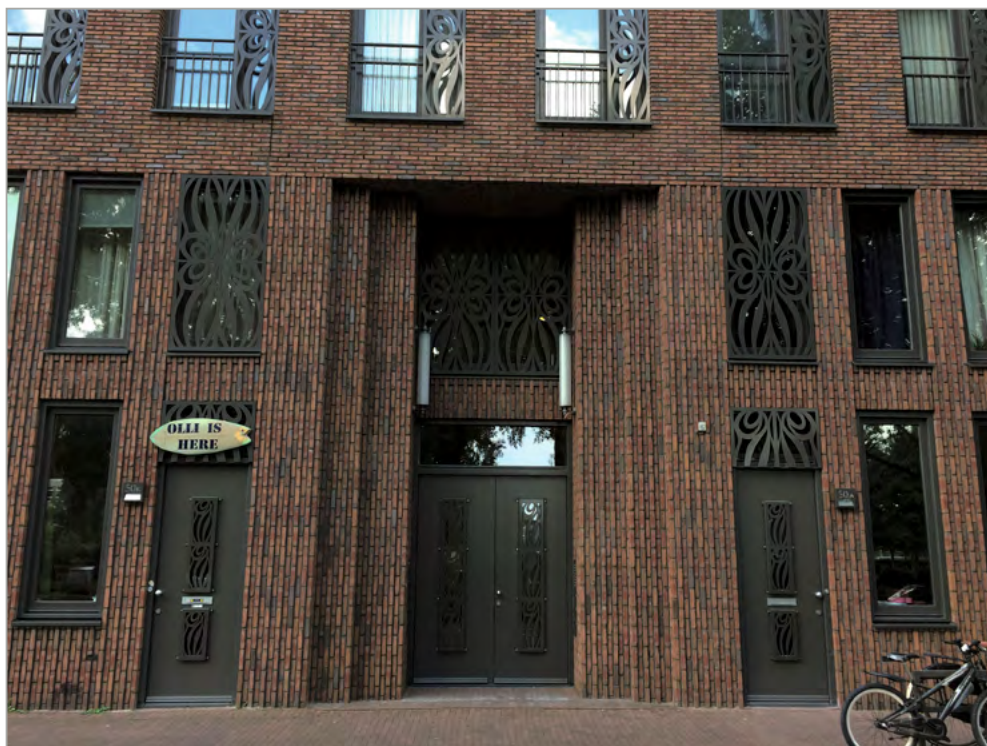
Afwisselende hybride zone

DO 2: MAAK BOUWBLOKKEN MET EEN MENSELIJKE MAAT EN EEN VARIËTEIT IN GEBRUIK

De bouwblokken moeten een menselijke maat hebben, zowel in lengte als in hoogte. Korte blokken maken meerdere looproutes binnen het stedelijk gebied mogelijk en zorgen voor veel hoekunits voor (buurt) voorzieningen. Stedelijke bouwblokken moeten ook een verscheidenheid hebben in units: elke 5 tot 7 meter iets nieuws. Veel deuren en ingangen zorgen voor verscheidenheid en creëren meer mogelijkheden voor ontmoetingen. Voor toekomstig gebruik moeten stedelijke blokken een flexibele begane grond hebben: fysiek (hoogte minstens 3,50 m.) maar ook in het bestemmingsplan (mogelijkheden voor wonen, werken, en kleinschalige voorzieningen).



Mix van functies



Is dit menselijke maat?

Actieve functies aan de straatzijde zoals winkels, cafés, werkruimtes, keukens en woonkamers vergroten de levendigheid van de begane grond. Woningen en eenheden op de begane grond dienen bovendien een eigen voordeur naar de straat hebben (niet gecombineerd met ingangen voor appartementen op andere verdiepingen). Om de privacy van woningen op de begane grond te vergroten kan de woning iets worden opgetild (max. 40 cm) zodat de ogen op de straat worden gehouden. Ook kan een hybride zone (of geveltuin) aangelegd worden die tegelijkertijd bijdraagt aan eigenaarschap van de straat.

DO 3: MAAK EEN AANTREKKELIJKE PLINT ERVARING

Het ontwerp en de uitstraling van de begane grond moet aantrekkelijk zijn voor de voetganger, dit noemt Jan Gehl de 5 km/h-architectuur. Zowel de functies als architectuur dienen aantrekkelijk en afwisselend te zijn en zo bij te dragen aan de voetgangerservaring. De architectuur moet warm en tactiel zijn (steen, baksteen, natuursteen, enz.) met oog voor goede details en samenhang. Het creëren van plintvariëteit in functies en gebruik vraagt om plintmanagement. Zo heeft Amsterdam Zuidas een speciale plintmanager. Een plintmanager kijkt welke plinten verbeterd kunnen worden en welke ontbrekende functies er een plek kunnen krijgen.



Café op de hoek



Horizontaal georiënteerde plint



Goede gevel en raamgrootte

Een goede plint zorgt voor interactie tussen gebouw en de openbare ruimte. De gevel dient een mate van openheid te hebben, maar niet alleen door het gebruik van glas. Grote ramen zijn geen oplossing: ze reflecteren en functioneren als spiegels of ze schenden de privacy van de inwoners (waardoor ze de ramen met gordijnen en jaloezieën sluiten). Het creëren van kleinere vensters draagt bij aan de privacy van de bewoners én geeft ruimte voor meer textuur van de gevel. Ook medische voorzieningen zoals artsen en tandartsen hebben de neiging om ramen te blinderen om redenen van privacy, waardoor saaie gevels ontstaan. In plaats daarvan zouden ze alleen een receptie en een wachtkamer aan de straatzijde mogen hebben.

Met een goed samenspel tussen de hardware (het ontwerp en de kwaliteit van de straten, de gebouwen en de plint zelf), de software (de functies en het gebruik van het gebied, de straat en de units) en de orgware (het management en de coalities van eigenaren, ondernemers en bewoners) kunnen binnenstedelijke gebieden op ooghoogte interessant worden voor bewoners en bezoekers, en daarmee bijdragen aan een levendige en aantrekkelijke stad.