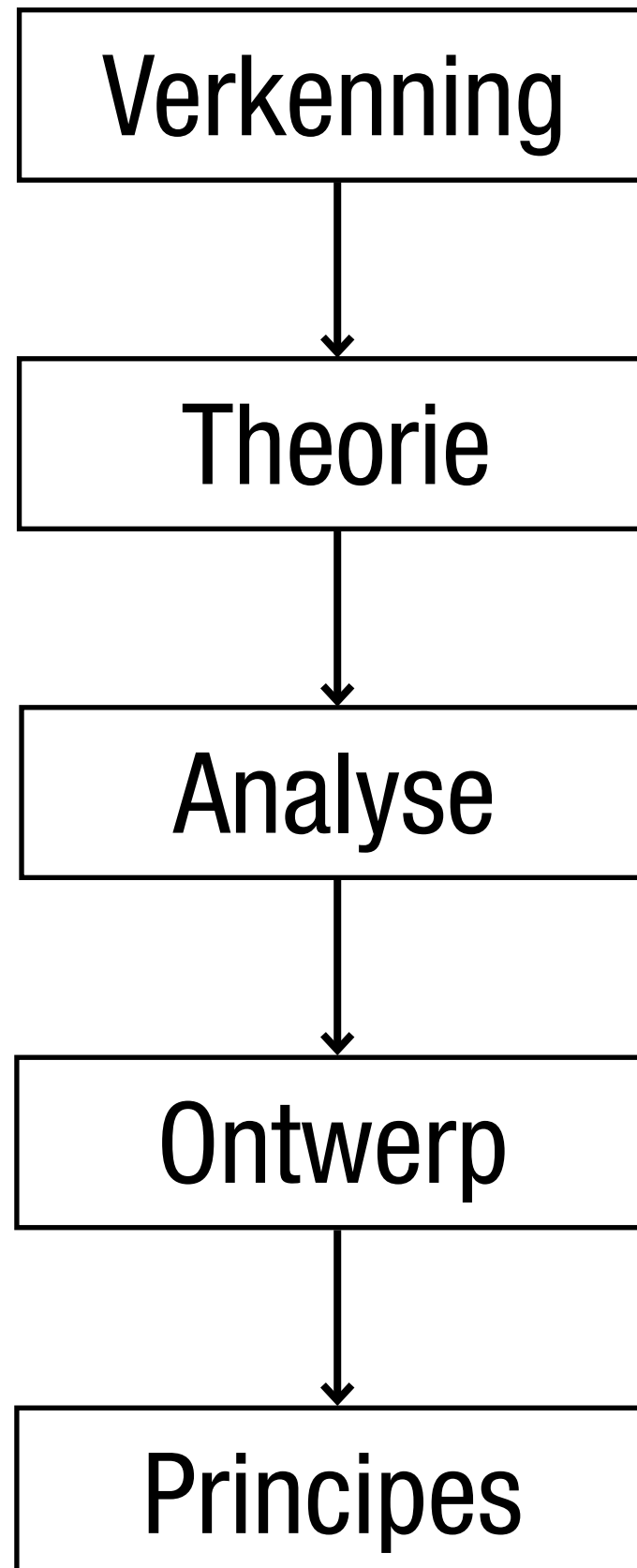


Geeren-Zuid verbindt!

Herstructureren naar een levendige naoorlogse woonwijk



Inhoud



Verkenning

Aanleiding

ARTIKEL Naoorlogse woonwijken: slopen of behouden?



Twee miljoen voor aandachtswijken Breda

BREDA - De gemeente Breda trekt de komende jaren bijna twee miljoen euro uit voor de wijken Heuvel, Hoge Vught, Doornbos, Linie en Driesprong. Deze zogenoemde aandachtswijken krijgen het geld voor opbouwwerk.

Breda



Hoge Vucht



Hoge Vucht, Breda

Geeren-Zuid

Geeren-Zuid, Breda

Entree van de wijk



Wijkpark



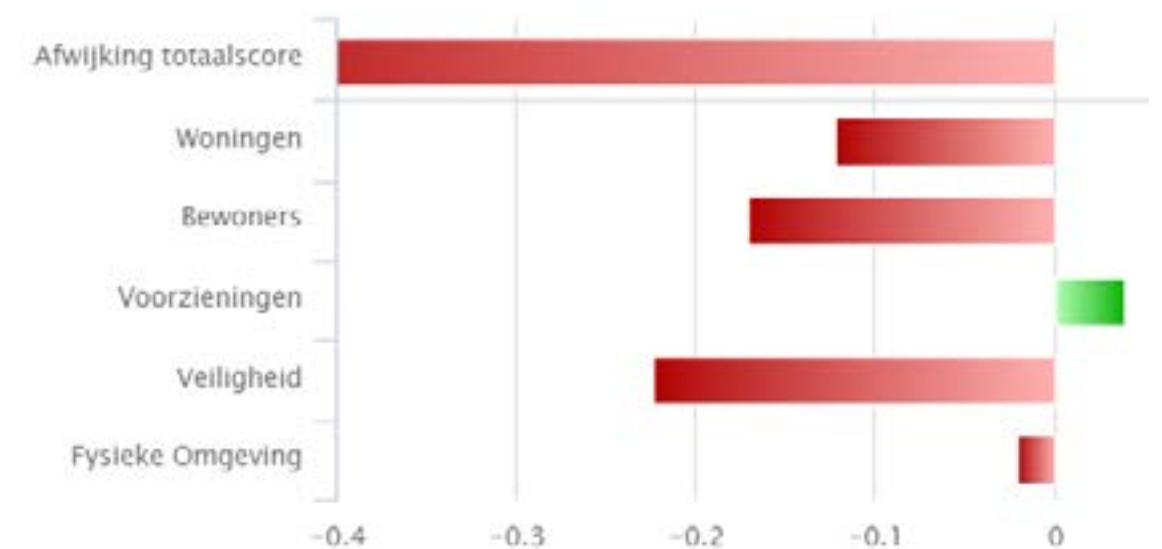
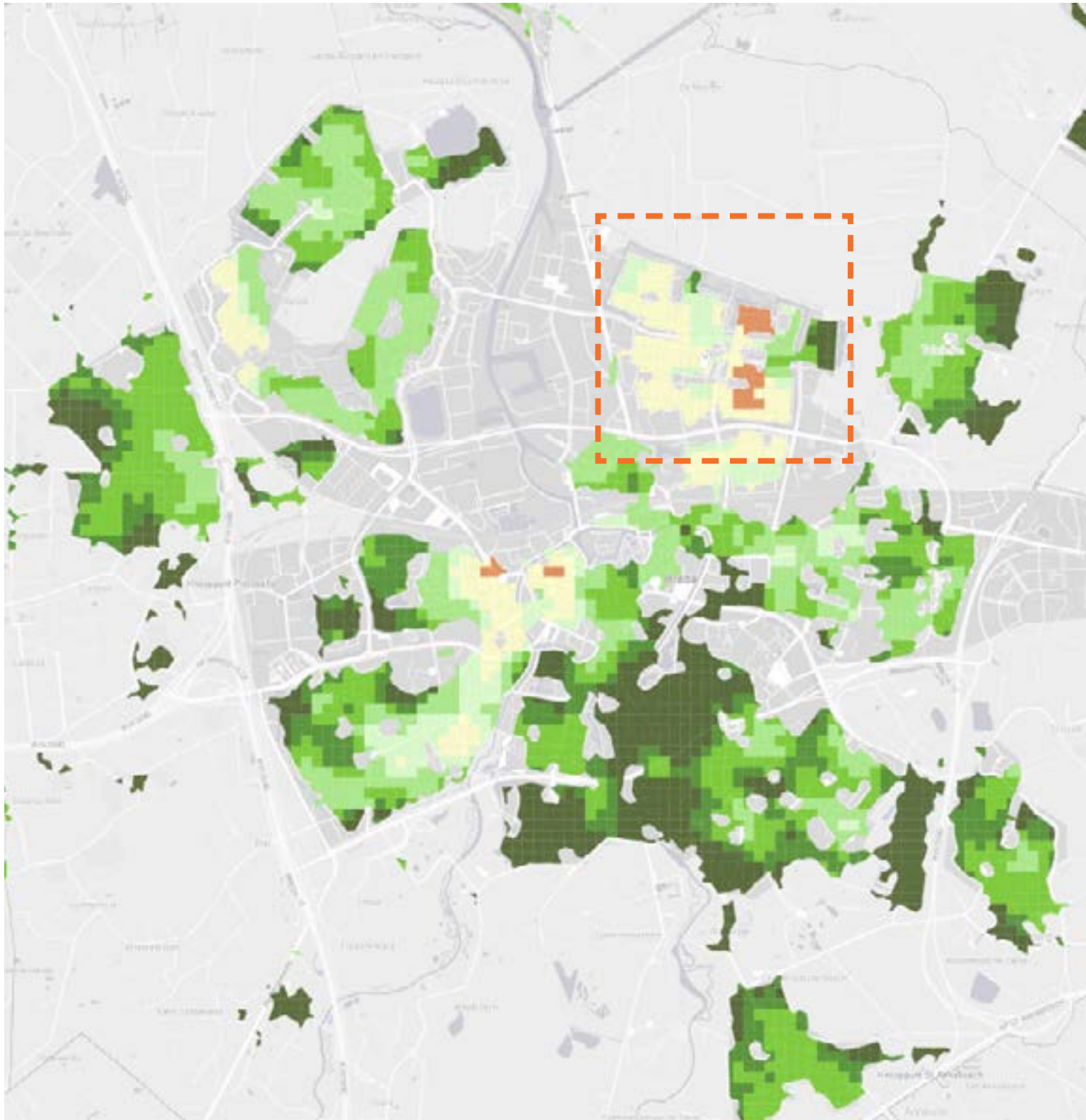
Rombout Keldermansstraat



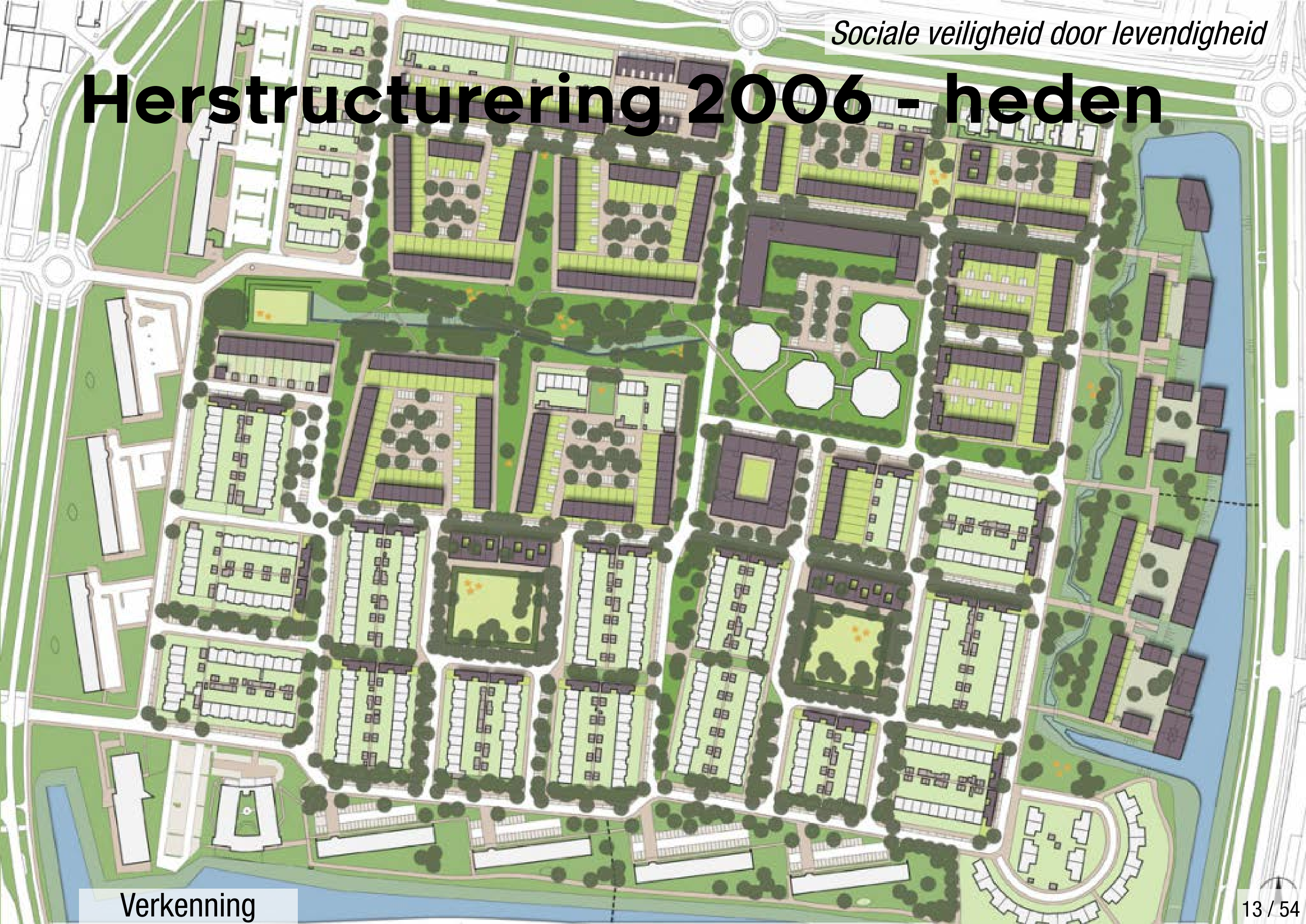
Krayenhofstraat



Sociaal onveilig woonmilieu



Herstructurering 2006 - heden



Herstructurering 2006 - heden

- Grootschalige sloop/nieuwbouw**
- Relatief dure nieuwe woningen**
- Vervangen kansarme bewoners met kansrijke starters**

Kritiek wetenschap op praktijk

‘Ondanks alle fysieke investeringen in dit soort wijken, zijn mensen niet tevredener dan een aantal jaren geleden, ze vinden het niet veiliger worden, de sociale samenhang wordt niet beter, de reputatie ook niet.’



- Gideon Bolt

Aanleiding

Welke factoren beïnvloeden de sociale (on)veiligheid wél?

Theorie

This is something everyone knows: A well-used city street is apt to be a safe street. A deserted city street is apt to be unsafe.

Sociale veiligheid door levendigheid



Theorie

Samenhang

Levendigheid



Veiligheid

Veiligheid door levendigheid

Functiemix

Meerdere functies in een wijk.

Bouwjarenmix

Diversiteit in bouwjaren.

Eenduidigheid

Overgangsgebied van privé naar openbare ruimte.

Zichtbaarheid

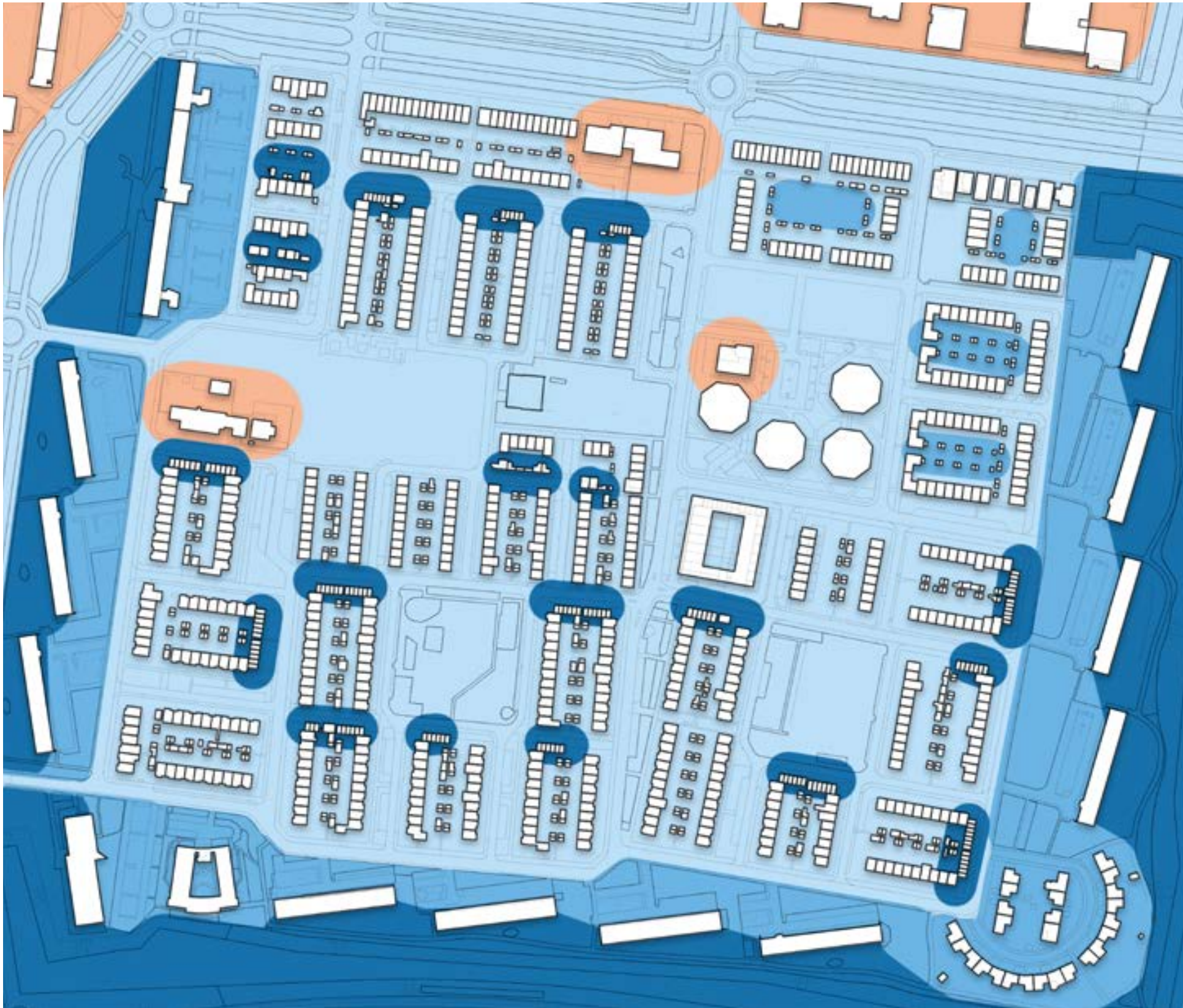
Zicht op de openbare ruimte.

Analyse

Onderzoeksvraag

Hoe en waar beïnvloeden deze aspecten de sociale (on)veiligheid in Geeren-Zuid?

Funciemix



- Dagfuncties zijn geconcentreerd in het winkelcentrum en aan de randen.
- Gescheiden opzet resulteert in structureel ongebruik per gebied.

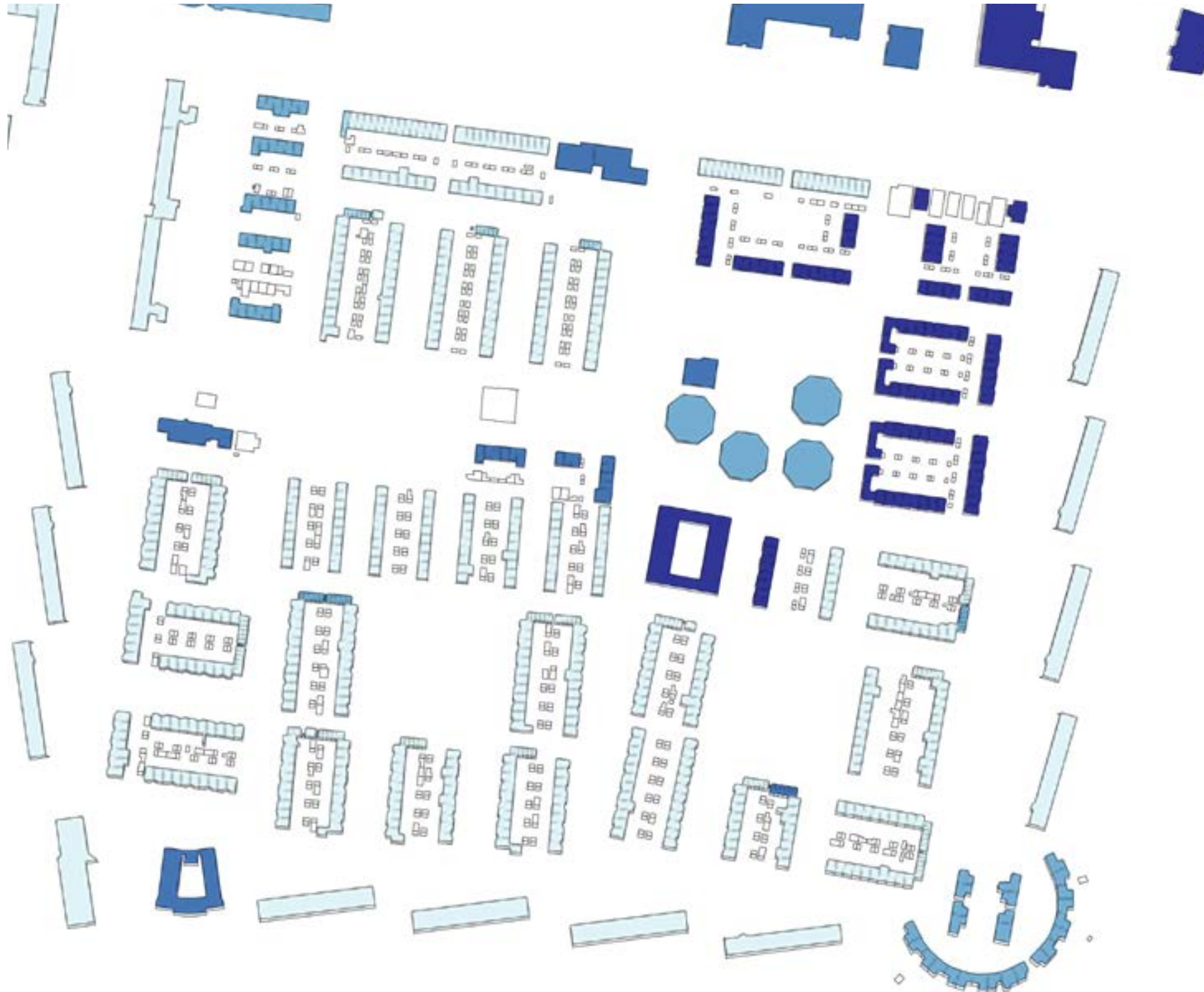
Activiteit

-  Overdag en 's avonds
-  Overdag
-  's Avonds
-  Gedeelde ontsluiting
-  Bergingen/garages

Introvert winkelcentrum



Bouwjaarenmix

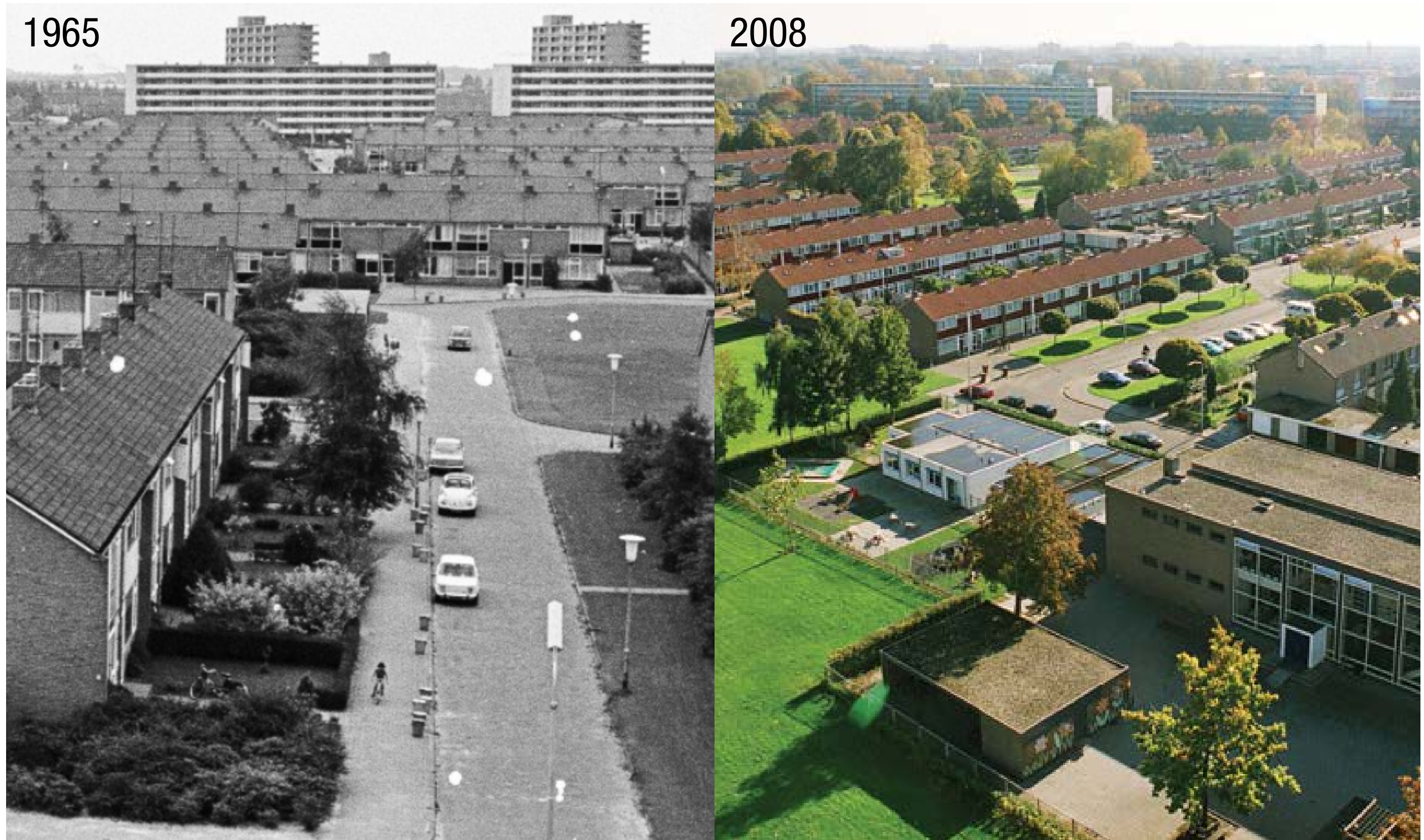


- Een grote concentratie van onaangepaste bebouwing uit 1965.
- + Het benodigd economisch rendement van de meeste bebouwing is laag.

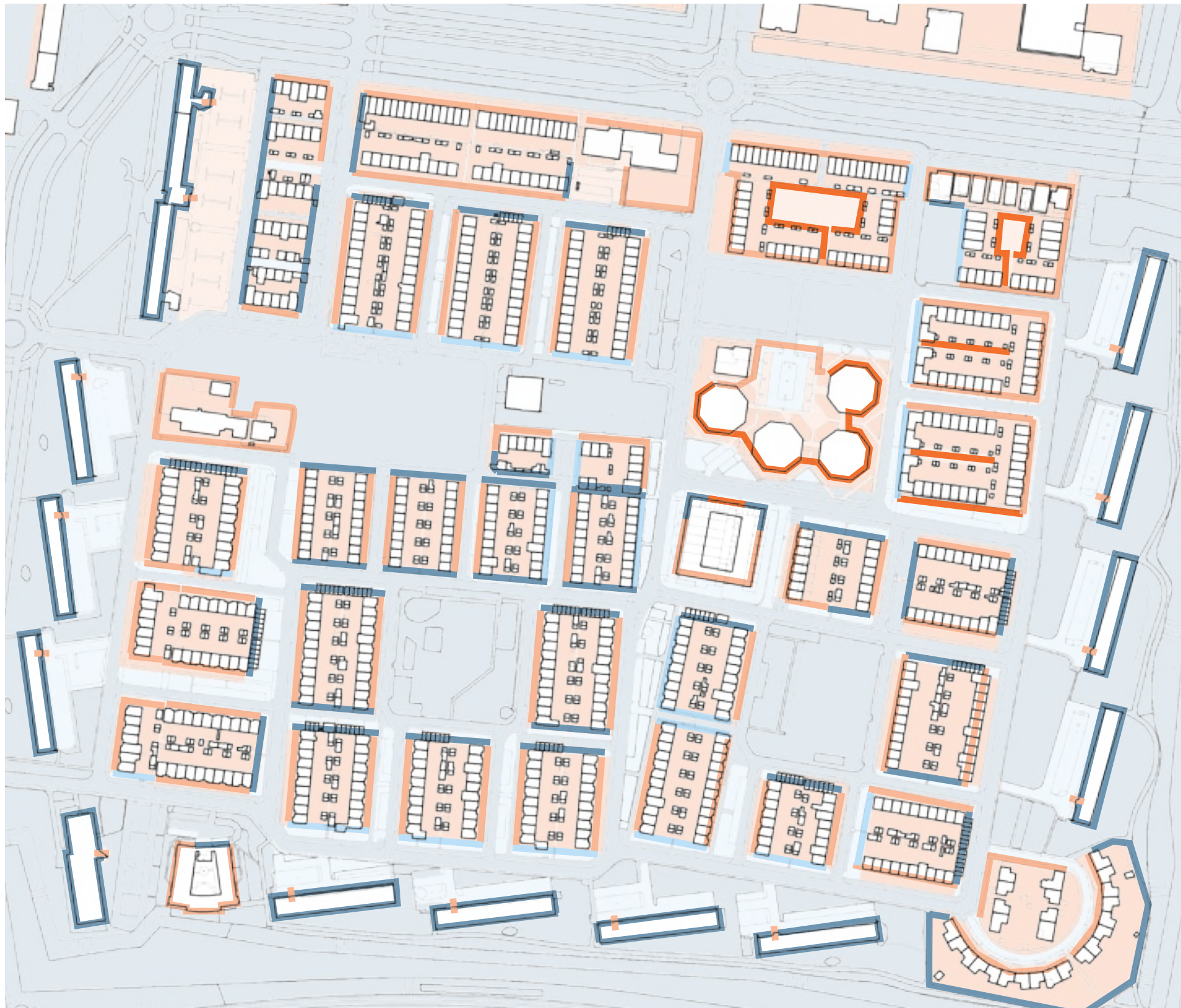
Bouwjaar

1960
1980
1990
2015

Bouwjarenmix



Eenduidigheid

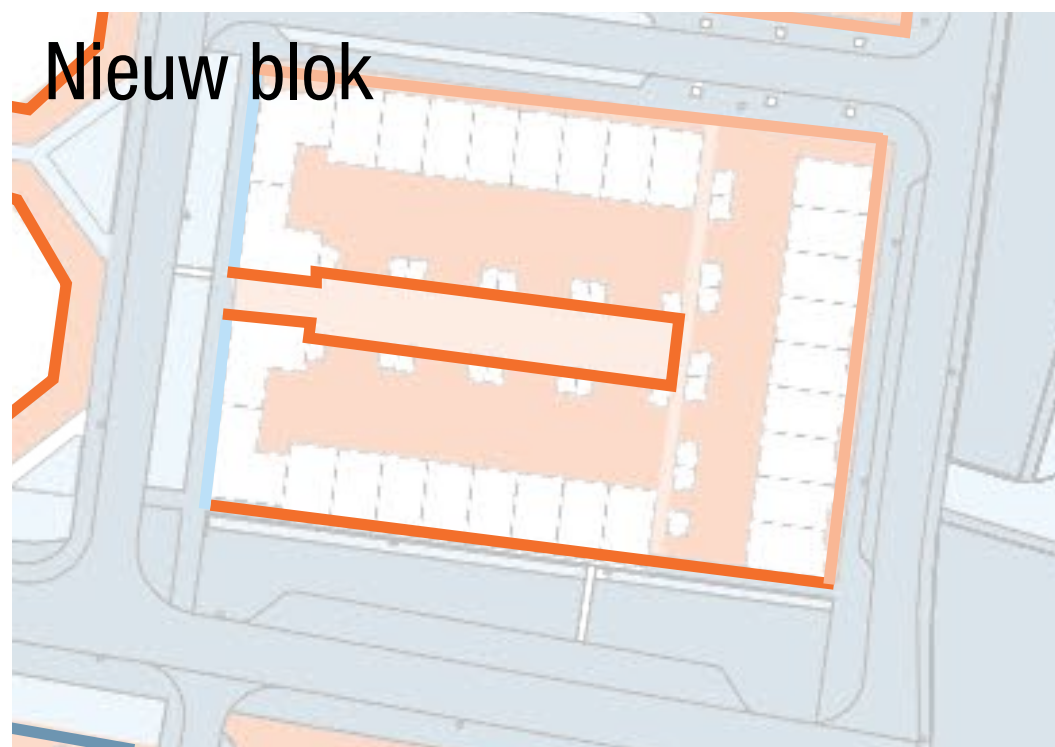
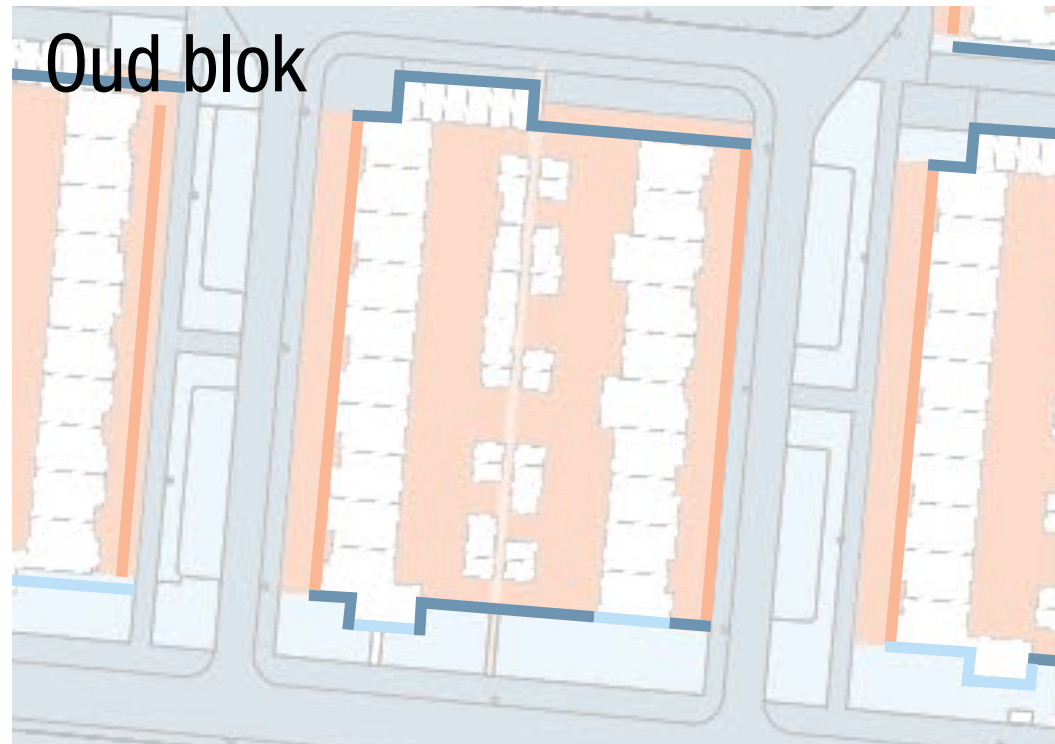


- Veel harde overgangen van openbaar naar privé zorgt voor onmogelijkheid elkaar ongedwongen te ontmoeten.
- Voortuinen zijn over het algemeen van marginale kwaliteit.

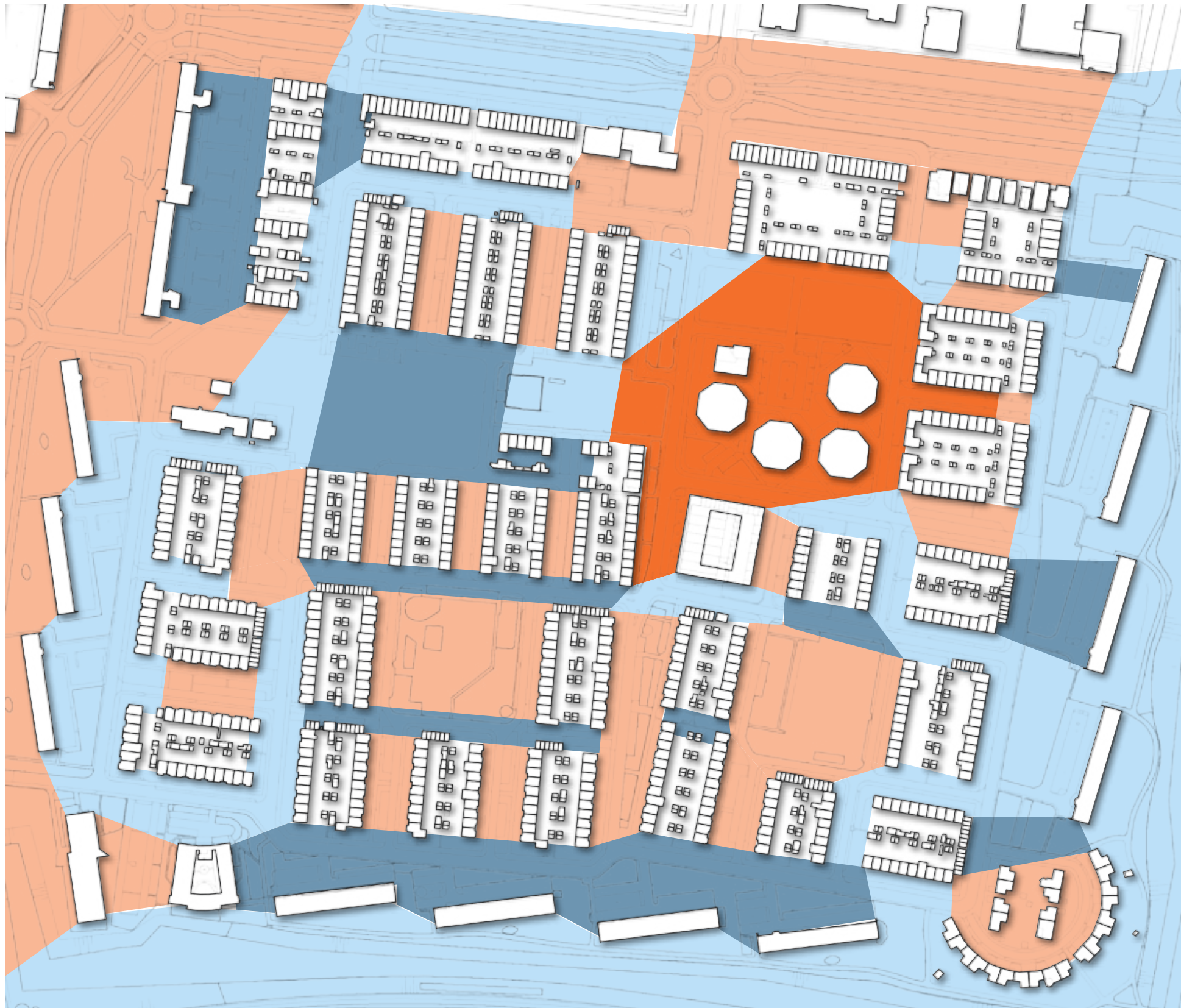
Overgangen

-  Gedeelde buitenruimte
-  Privé voortuin
-  Voordeur op straat
-  Geen overgang

Eenduidigheid



Zichtbaarheid



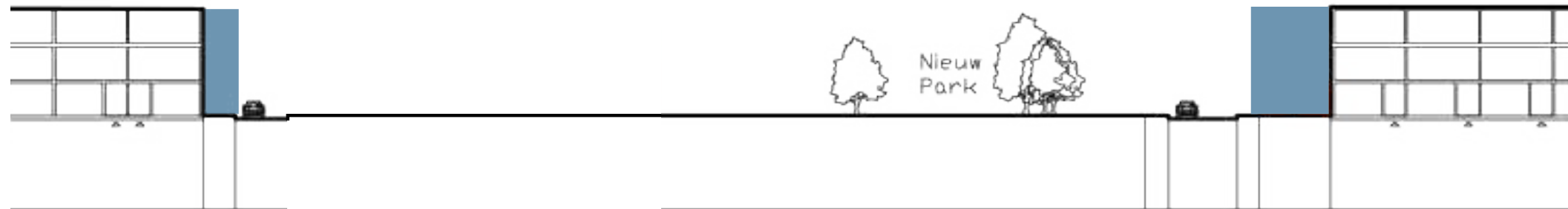
- Veel Oost-west verbindingen zonder zicht.
- Groot wijkpark zonder zicht
- Veel plinten en achterkanten zonder zicht.

Zicht op openbare ruimte

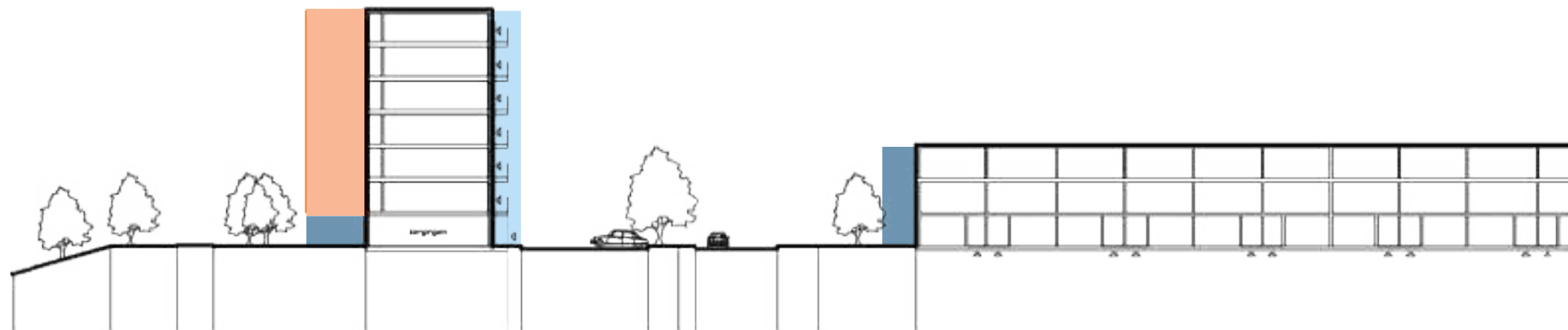
-  Alzijdig zicht
-  Dubbelzijdig zicht
-  Enkelzijdig zicht
-  Geen zicht

Zichtbaarheid

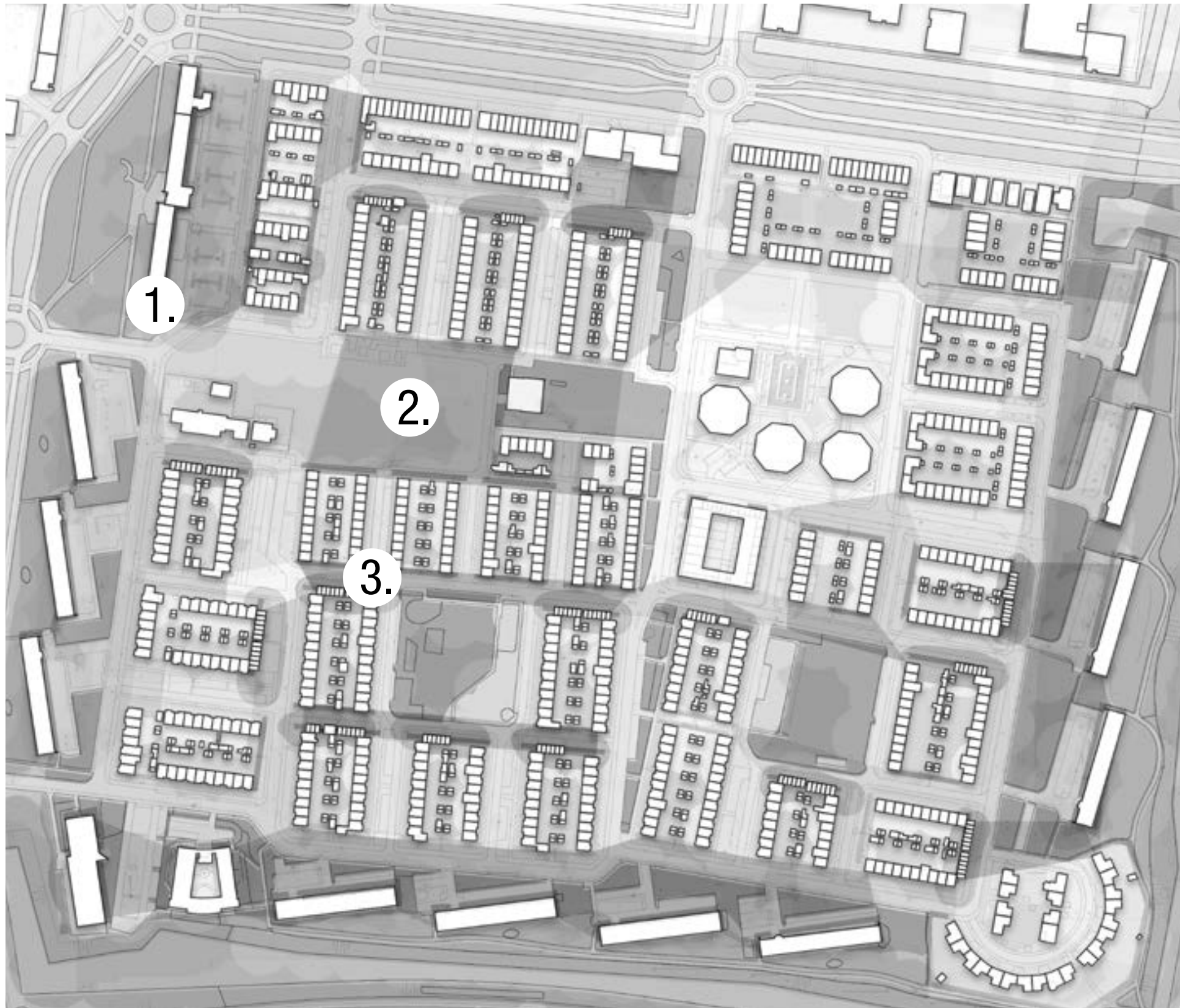
Doorsnede wijkpark



Doorsnede wijkontsluiting



Sociale veiligheidskaart



De meeste aspecten zijn slecht georganiseerd rondom:

1. De openbare ruimte rondom hoogbouw.
2. Het wijkpark.
3. De buurtontsluiting.

Analyses opgeteld

-  Veel facetten negatief
-  Meeste positief

Praktijkverkenning

Hoe zijn deze aspecten ontworpen in vergelijkbare herstructureringswijken?

Praktijkverkenning

Hatert, Nijmegen

Delftwijk, Haarlem

Holtenbroek, Zwolle

Hatert, Nijmegen

Alzijdige zichtbaarheid
op het groen.

Groen en woningen
worden aan elkaar
gekoppeld door heuvel
landschap.

Delftwijk, Haarlem

Extroverte
Functiespreiding
in combinatie met
wonen.

Zicht vanuit de begane
grond op de openbare
ruimte: Winkelplint,
maar ook woningen!

Holtenbroek, Zwolle

Voortuin ingeruild
voor Delftse stoep en
gezamenlijk groen.

Groen geïntegreerd in
een woonhof.

Ontwerp

Ontwerpstudie Geeren-Zuid

1.

2.

3.

4.

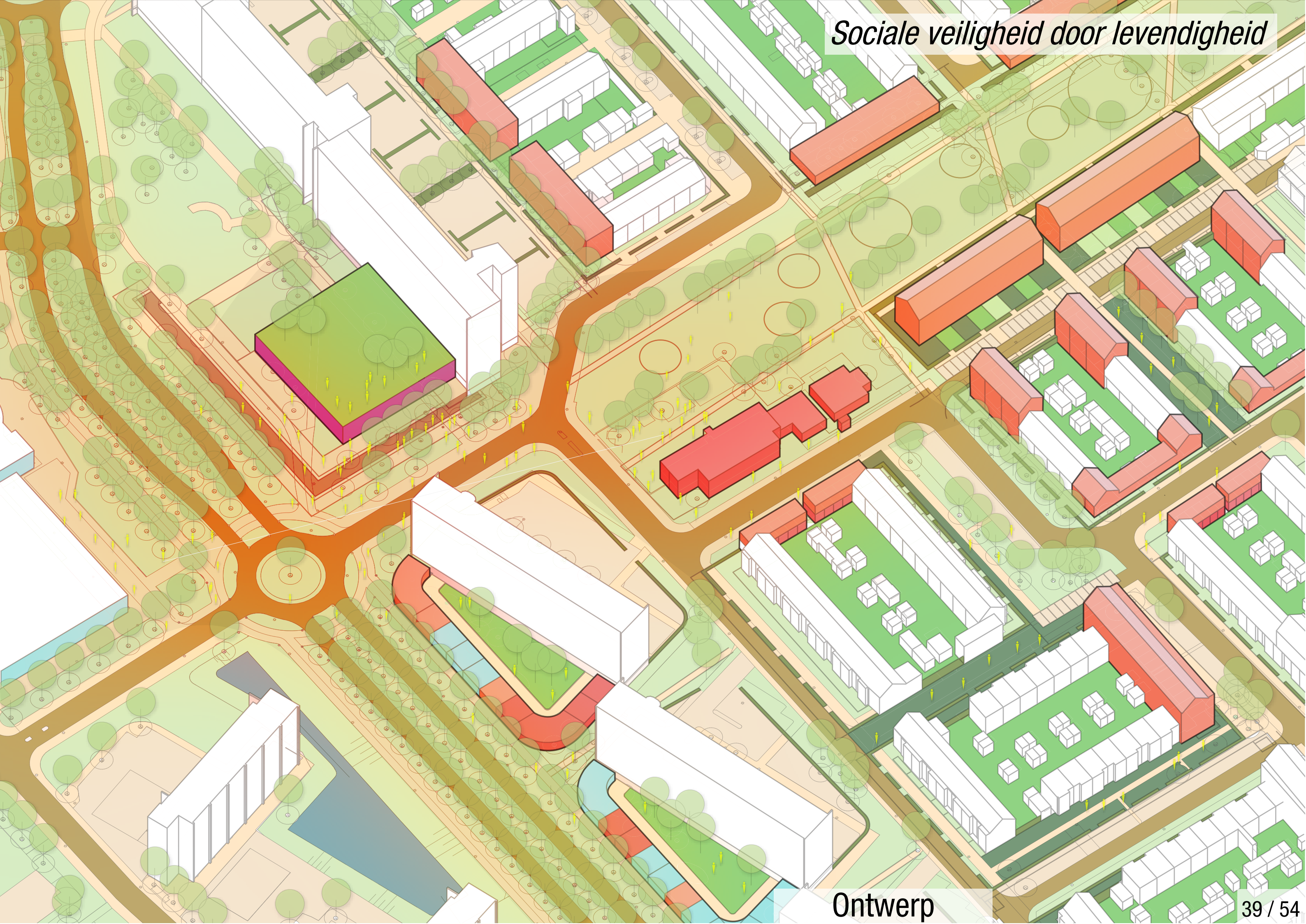
1. Verouderde typologie omvormen tot alzijdige typologie.

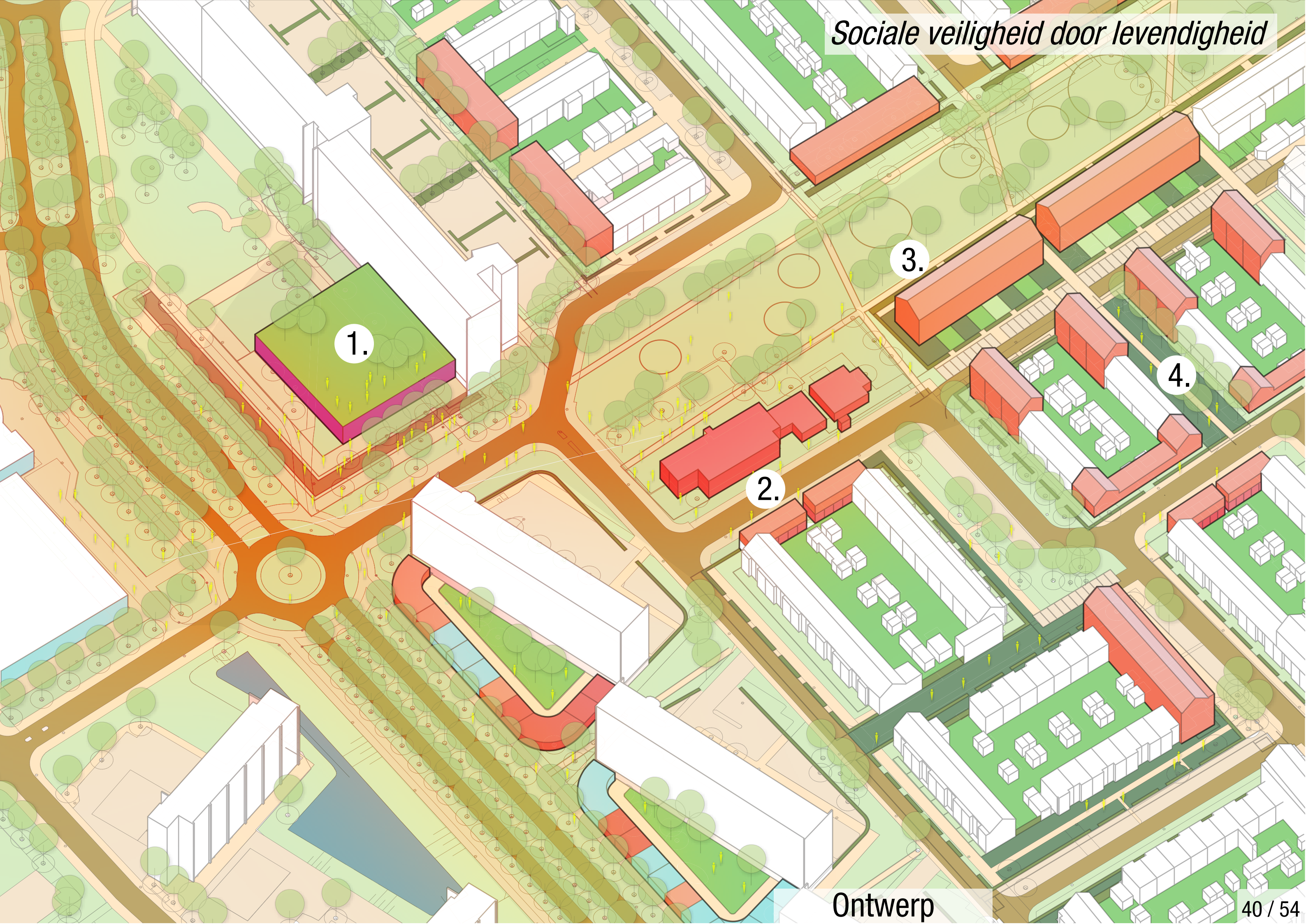
2. Dagfuncties toelaten langs de geïntegreerde infrastructuur.

3. Kleinschalige integrale ingrepen in de woningbouw.

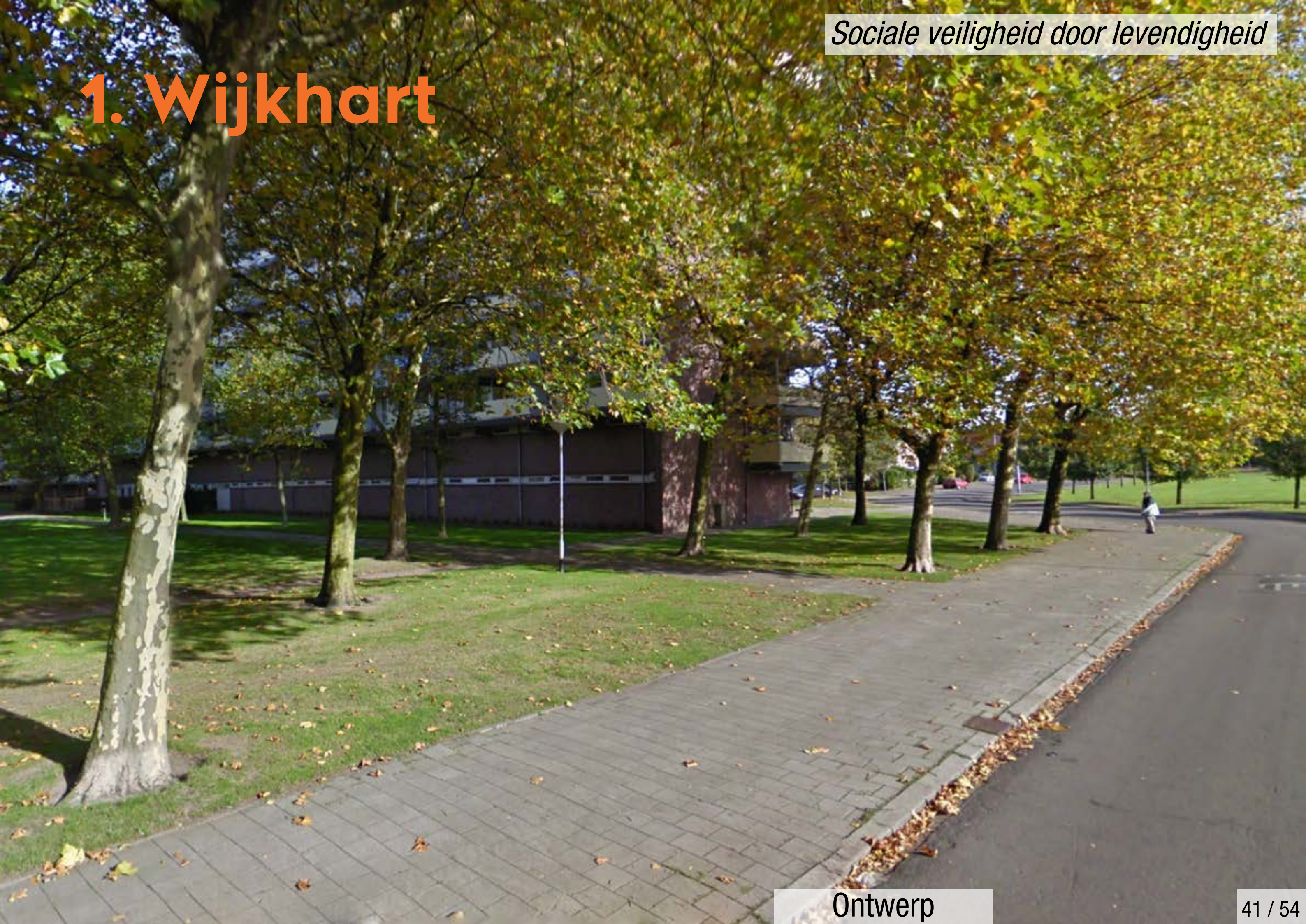
4. Groen integreren in de woonstraat.

- Openbaar groen
- Semi-openbaar groen
- Semi-privé tuin
- Privé tuin
- Boom
- Haag
- Zicht op openbare ruimte
- Werkfunctie
- Cultuurfunctie
- Commercie
- Woningfunctie
- Infrastructuur
- Trottoir
- Oudbouw
- Verhoogd dek
- Parkeerplaats





1. Wijkhart



1. Wijkhart



2. Wijkwerkstraat



2. Wijkwerkstraat



3. Parkzicht



3. Parkzicht





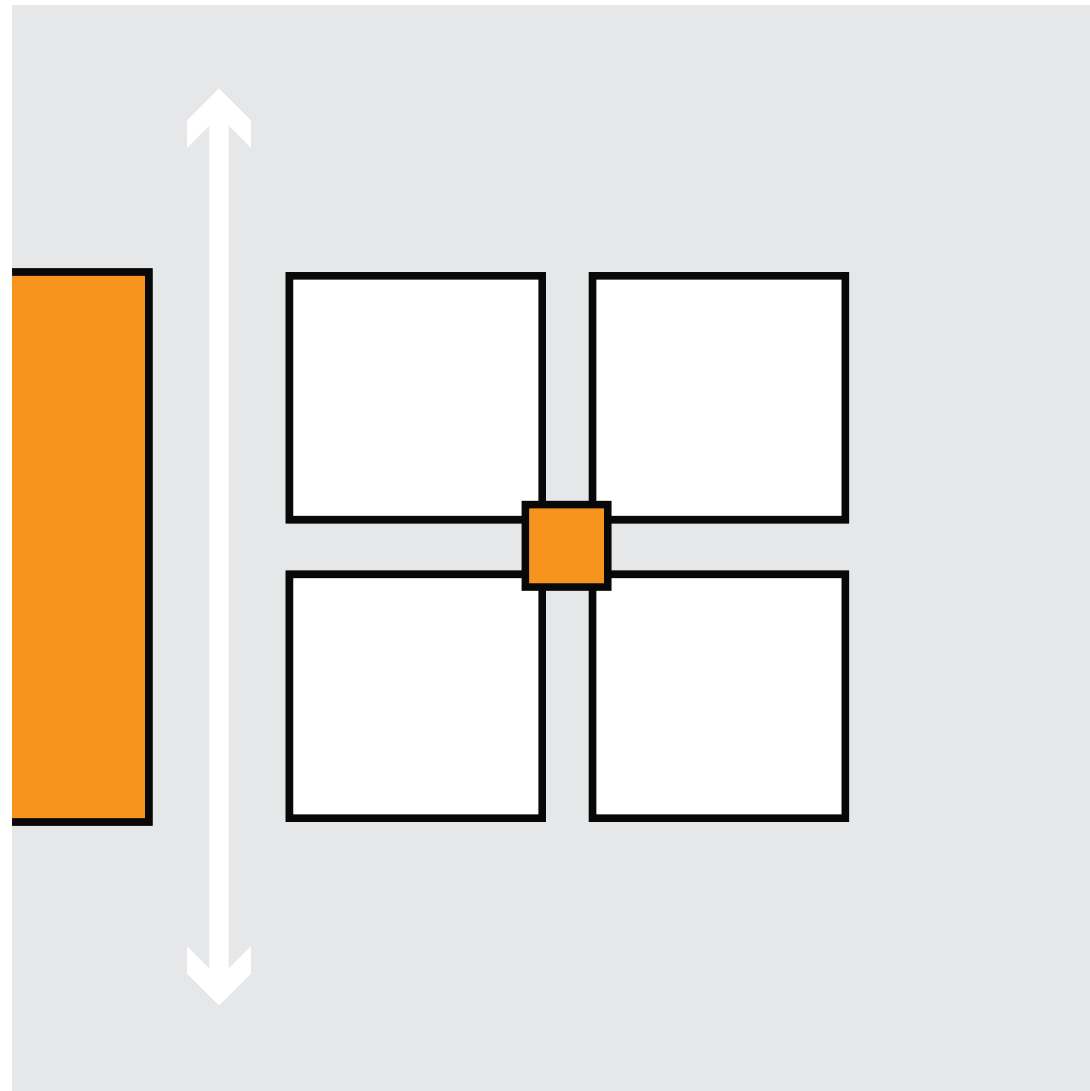
4. Rombout Keldermansstraat



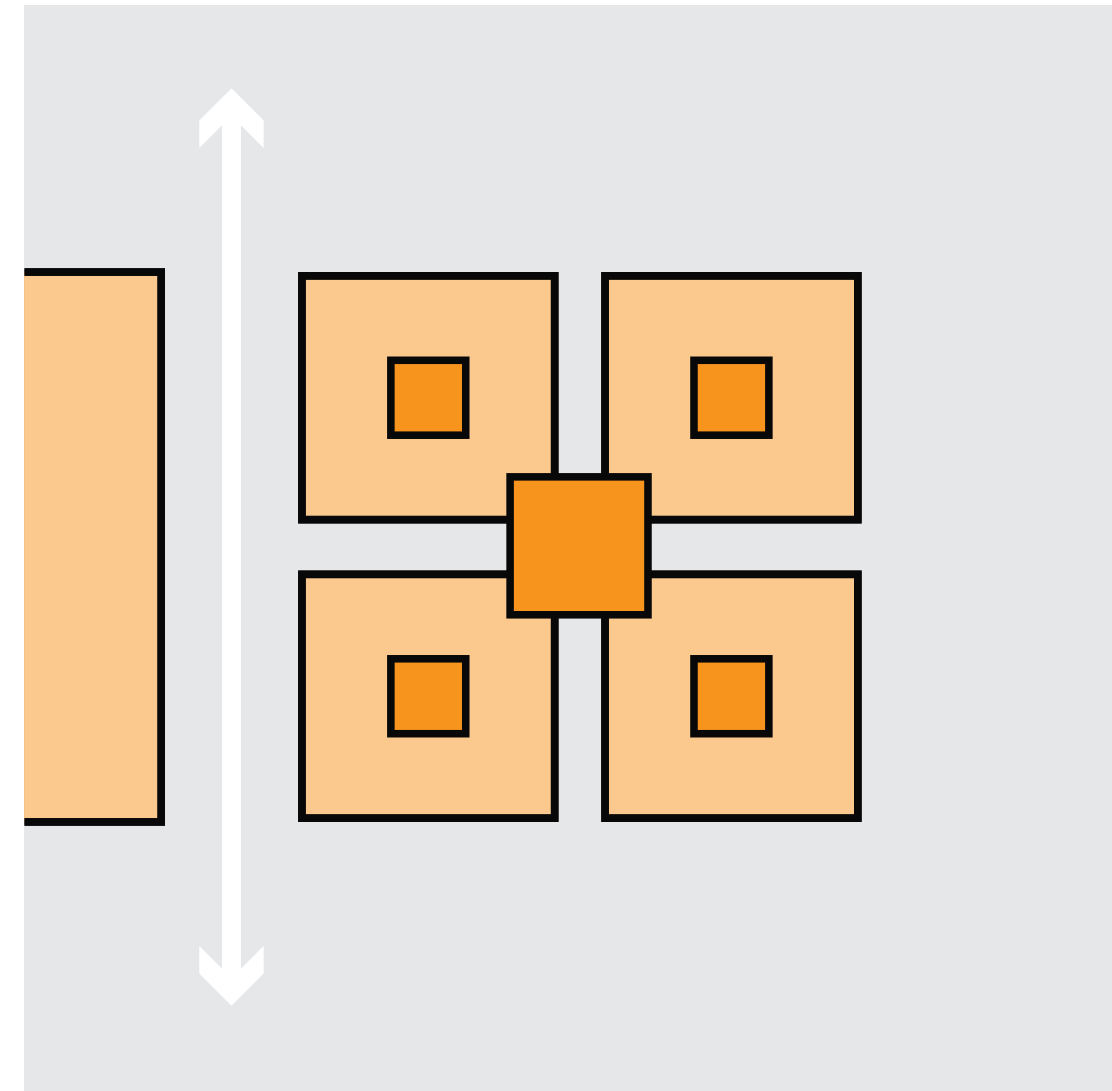
Principes

Funciemix

Verbind meerdere primaire functies in een gebied.



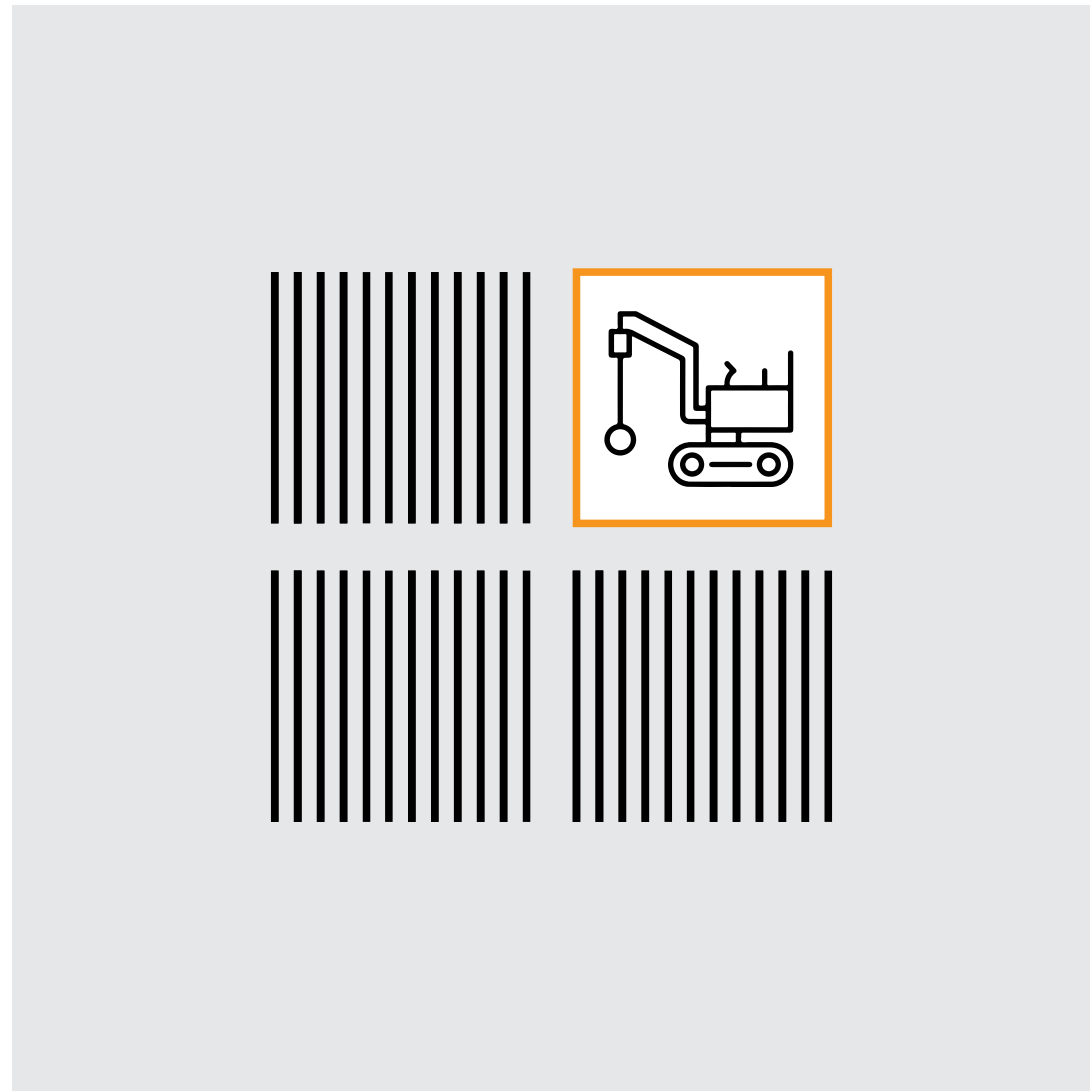
Werk-, retail- en woongebieden gescheiden houden zorgt voor een verlaten dag of avond per gebied.



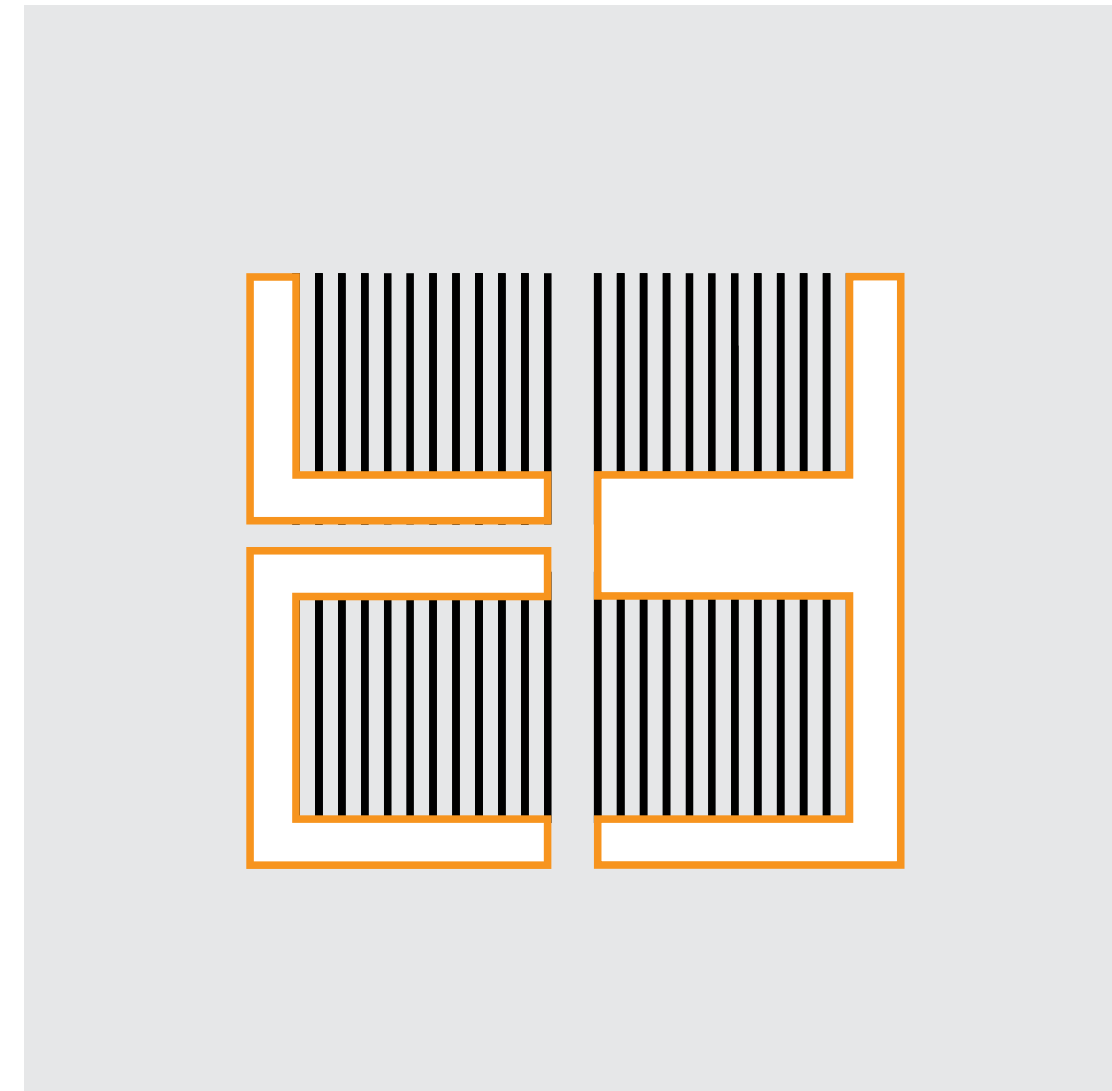
Door werkfuncties toe te laten in woongebieden kan een altijdige levendigheid worden behaald.

Bouwjarenmix

Verbind oudbouw op een kleinkorrelige manier met nieuwbouw



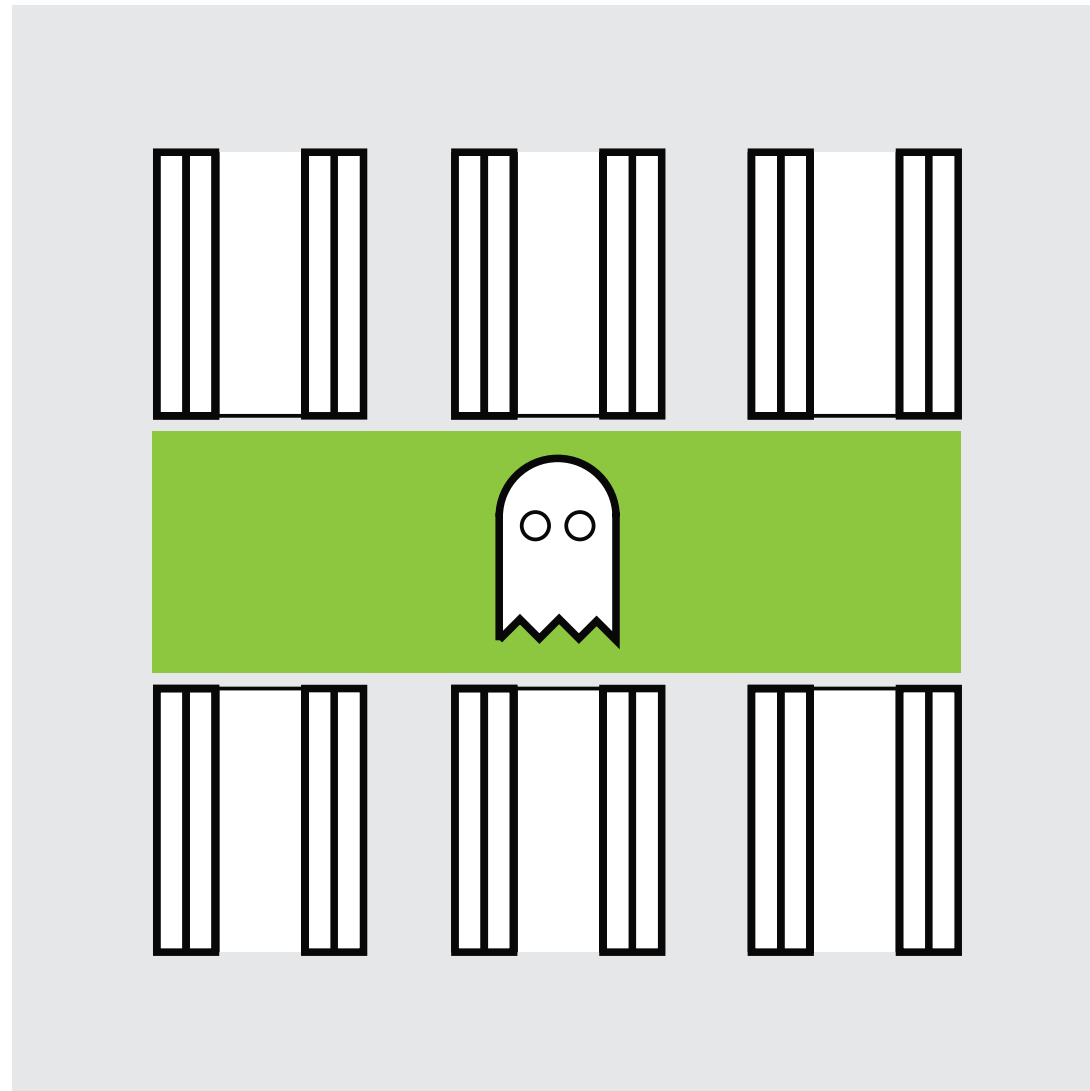
Grootschalige geconcentreerde sloop/nieuwbouw ontworteld de oorspronkelijke wijkbewoners.



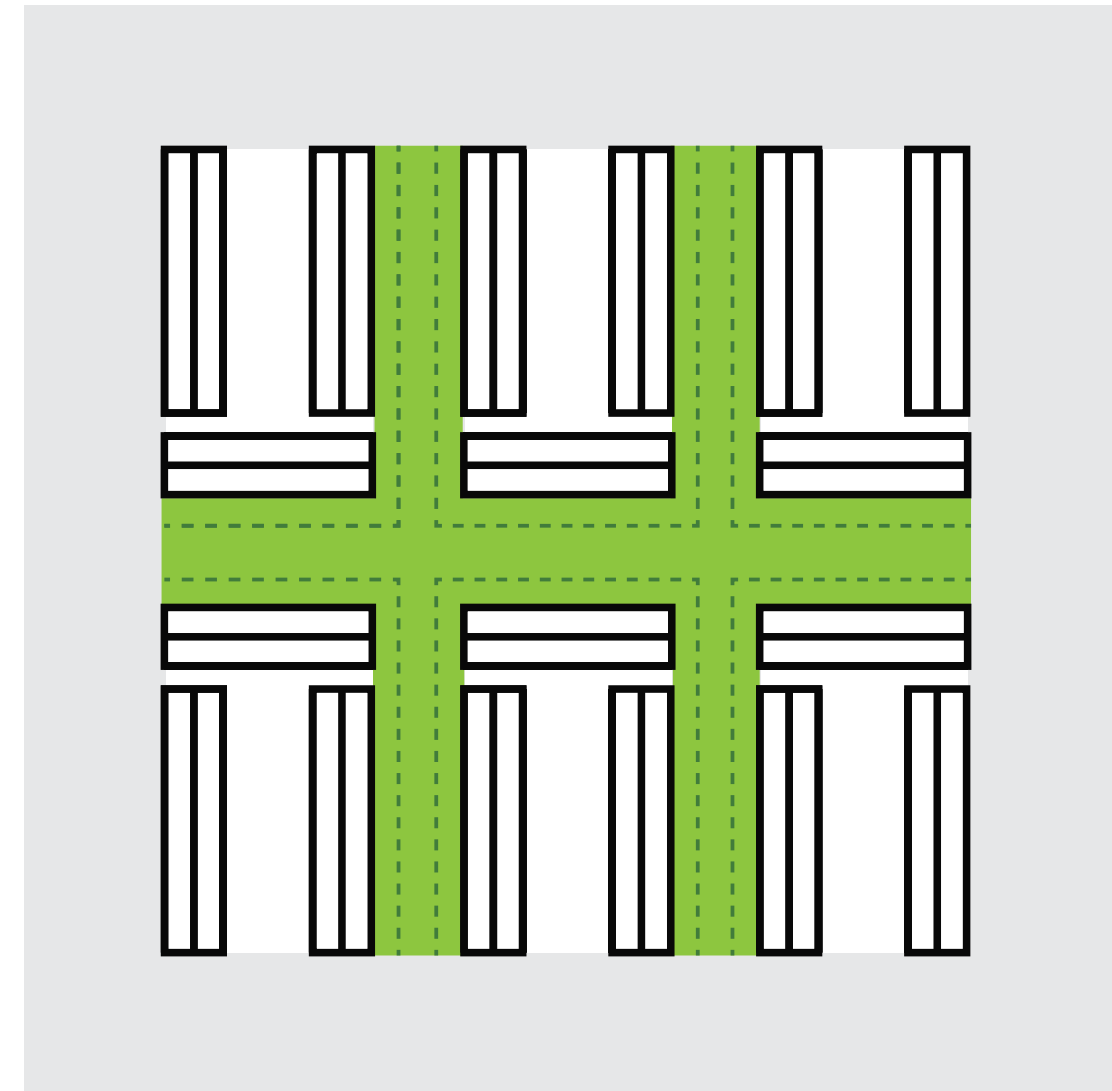
Geïntegreerde wijkvernieuwing houdt het benodigd economisch rendement van de bebouwing gevarieerd: draagvlak wijkfuncties

Eenduidigheid

Verbind het groen met het woonmilieu.



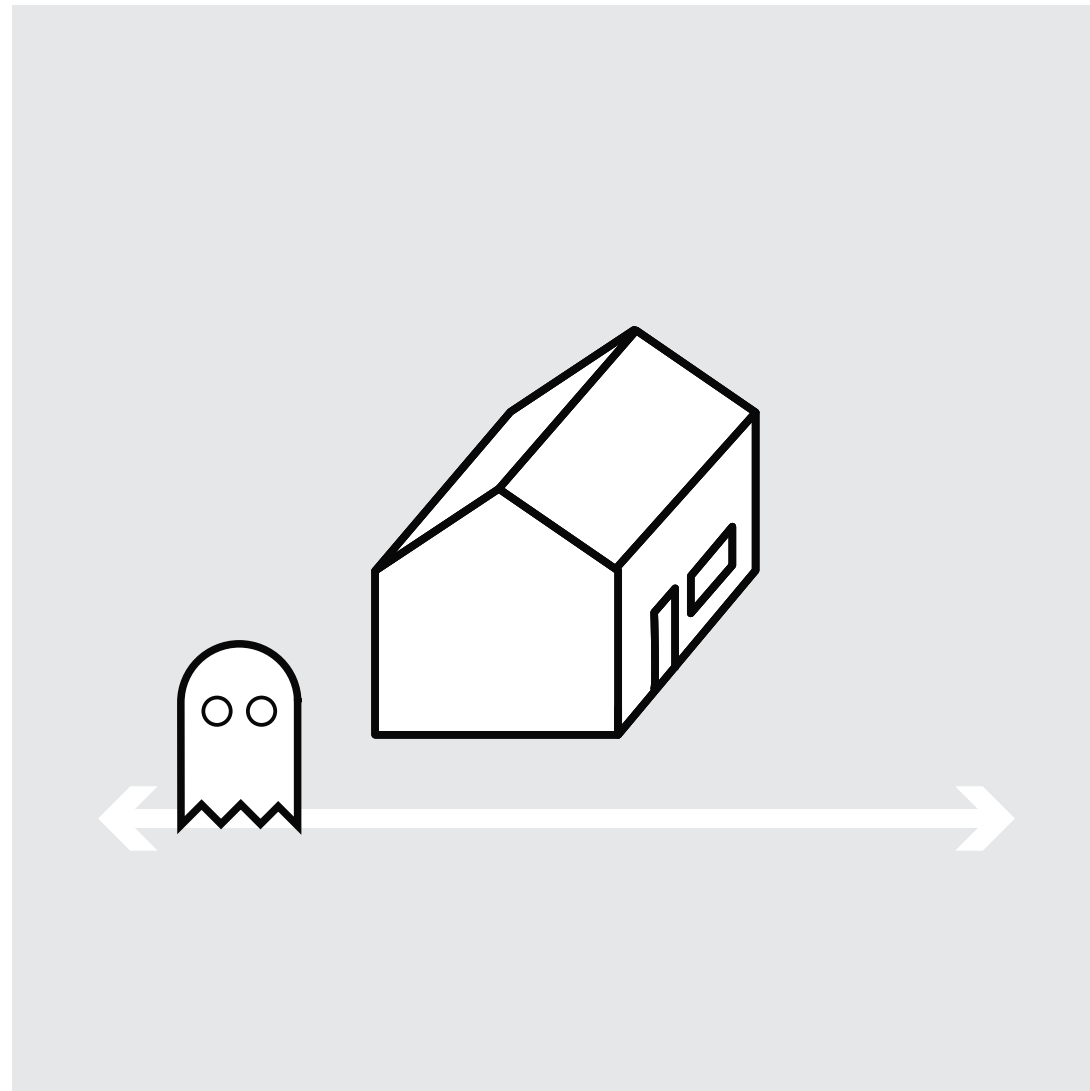
Openbare ruimte van iedereen is uiteindelijk van niemand en kan daardoor sociaal onveilig worden.



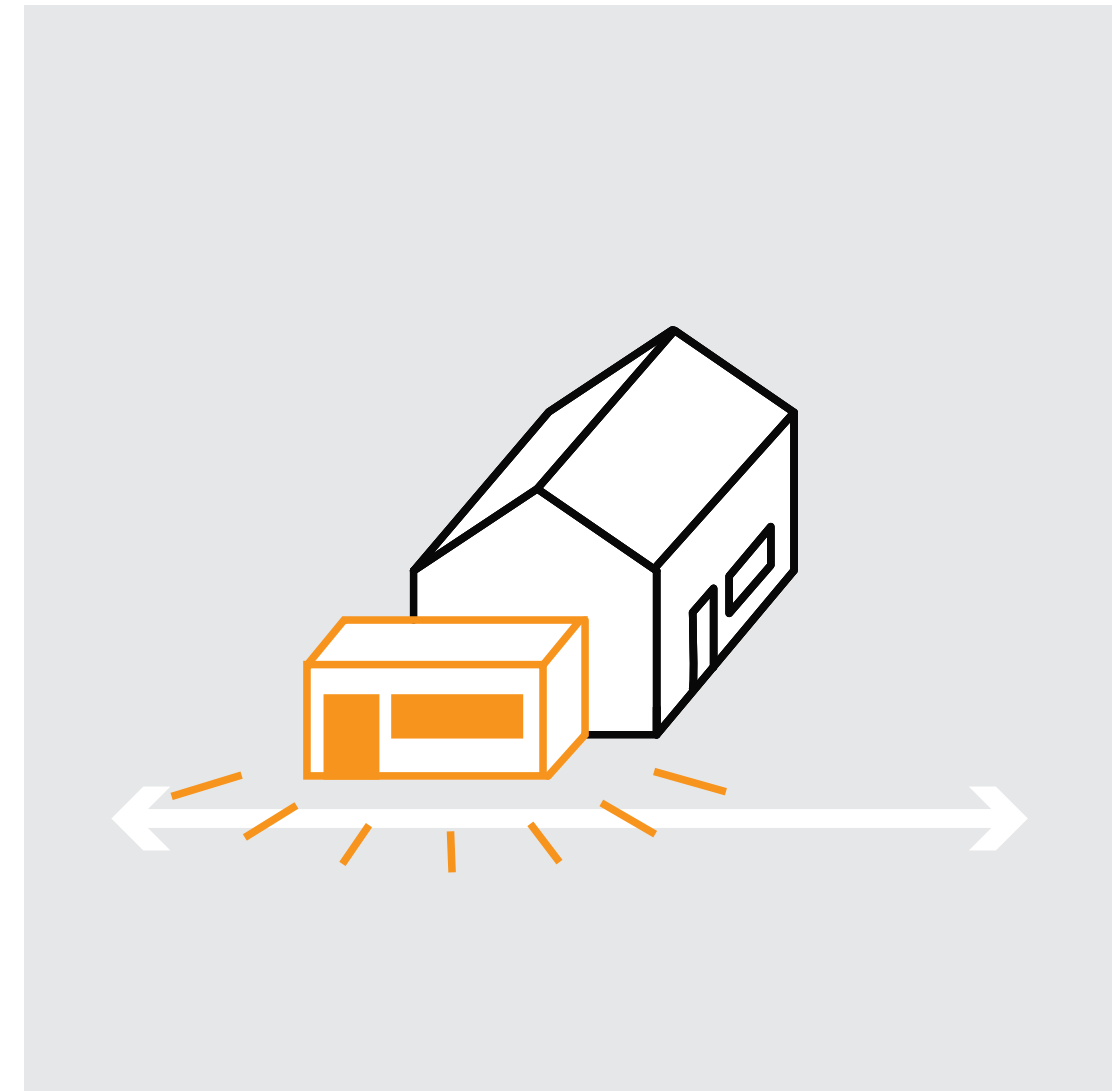
Openbare ruimte toekennen aan kleinere groepen omwonenden kan sociale controle aanmoedigen.

Zichtbaarheid

Verbind de woning met de openbare ruimte



Loskoppelen van binnen- en buitenactiviteit kan zorgen voor sociale onveiligheid.



Zien en gezien worden kan zorgen voor een veiliger gevoel.



Van loskoppelen naar verbinden