methode tot karakterisering van de verschillende situeringen van woongebieden in almere - havèn

RIJKSDIENST VOOR DE IJSSELMEERPOLDERS - ZUIDERWAGENPLEIN - LELYSTAD

WERKDOCUMENT - 1974 - 166 Bf

- PROGRAMMERING VAN WOONGEBIEDEN -

DEEL 2

METHODE TOT KARAKTERISERING VAN DE VERSCHILLENDE SITUERINGEN VAN WOONGEBIEDEN IN ALMERE-HAVEN

DOOR: DRS. K.E. NAWIJN
IR. H.J. LAUMANNS
ING. A.J. VERBEEK

Voorwoord

Dit werkdocument is ontstaan uit de behoefte om in Almere een gedifferentieerd woonmilieu tot stand te brengen. Het vormt een onderdeel van een serie van dergelijke documenten die evenzovele bouwstenen vormen voor een "programmeermethode voor woongebieden" welke door ons bureau worden ontwikkeld.
Tot nog toe verscheen Werkdocument 1973 - 36 F "Woonomgeving Almere, 'n typologie en richtlijnen" en tegelijkertijd met dit werkdocument verschijnt Werkdocument 1974 - 152 Bf "Variaties in groen". In de loop van 1974 zullen nog enkele documenten verschijnen.
De essentie van de ontwikkelde programmeermethode is dat de besluitvorming over het programma van eisen voor de afzonderlijke woongebieden zo doorzichtig mogelijk wordt gemaakt door enerzijds de situering van een woongebied zo systematisch en gevoelig mogelijk te karakteriseren en anderzijds een "catalogus" van mogelijke woonmilieus op te stellen in de vorm van bovengenoemde typologie.
Op deze wijze kan uit de "catalogus" uit een reeks van mogelijkheden het meest aan de karakteristiek van een bepaalde situatie aangepaste type woonmilieu worden uitgezocht.
De ontwikkeling van de hier geschetste methode staat nog in de kinderschoenen en zal op zijn praktische bruikbaarheid moeten worden getoetst. Daarom is commentaar ook op dit werkdocument, dat de karakterisering van verschillende situeringen voor woonmilieus als onderwerp heeft, van harte welkom.

Projektburo Almere
april 1974

Methode tot karakterisering van de verschillende situeringen van woongebieden in Almere-Haven

In het zuidwestelijk deel van Zuidelijk Flevoland is een gebied van 11.400 ha gereserveerd voor de bouw van de nieuwe stad Almere. In dit gebied, dat zowel in het zuiden als in het westen wordt begrensd door randmeren, worden momenteel de eerste werkzaamheden verricht voor wat in het jaar 2000 een stedelijk gebied met 125.000 tot 250.000 inwoners moet zijn.
Almere zal namelijk een directe functie gaan vervullen in de opvang van de overloop uit het noordelijk deel van de Randstad Holland. Er is voorshands gekozen voor een stad die zal bestaan uit meerdere - min of meer afzonderlijk gelegen - kernen. In de eerste kern, Almere-Haven, die ca. 20 à 25.000 inwoners zal moeten gaan herbergen, worden in het voorjaar van 1976 de eerste bewoners verwacht.
De differentiatie van het woongebied in Almere-Haven, oftewel een geleding van het woongebied in duidelijk verschillende onderdelen, is een belangrijk wervend middel. Naast een ruime keuzemogelijkheid in type woning wordt dan immers tevens keuzemogelijkheid in type woongebied aan de toekomstige bewoners geboden.
In langzaam gegroeide steden is deze differentiatie of geleding in een aantal onderdelen van het woongebied duidelijk herkenbaar. Uit onderzoeken is gebleken dat een geleidelijke evenwichtige groei zelden voorkwam, maar bijna uitsluitend met "horten en stoten". In elke expansieperiode kwamen er nieuwe stadsgedeelten bij die in het algemeen steeds verder van het stadscentrum verwijderd kwamen te liggen, en door de verschillende toenmalig heersende bouwmode-opvattingen en -technieken samen met verschillende behoeften duidelijk anders van inhoud en karakter waren dan voorgaande stadsdelen. Deze groei vond vaak plaats door middel van concentrische ringen rond het centrum, soms langs transportassen zoals invalswegen en spoorlijnen. Het bezwaar van de toenemende afstand tot het centrum werd opgeheven door enerzijds moderne transportmiddelen, anderzijds door het ontstaan van subcentra. Zo ontstond een (gesimplificeerd) stadsbeeld van centrum, dichtbebouwde binnenstad, 19e eeuwse wijken, vooroorlogse uitbreidingen, en de moderne buitenwijken met steeds meer afnemende woningdichtheden. Ook de bevolkingssamenstelling qua leeftijd, inkomen en leefstijl veranderde voortdurend in het proces van opdringing, verstoting en opschuiving. De school van de "human ecology" heeft diverse theorieën opgebouwd over de aard van deze processen.
Een nieuwe stad moet echter in een relatief korte tijd geheel worden opgebouwd. Dit houdt echter in dat dit "natuurlijke" proces die de geleding van het woongebied tot gevolg heeft, geen gelegenheid krijgt zich te ontwikkelen.
Ongedifferentieerde, vaak eenvormige en eentonige woongebieden zijn het gevolg. In bijna alle nieuwe steden en grote staduitbreidingen is dit zichtbaar. Ook de differentiatie tussen nieuwe woongebieden van verschillende steden, regio's, en zelfs lan-

den is nauwelijks meer aanwezig.
Het is niet meer aan de directe omgeving af te lezen in welke stad en waar in een stad men zich bevindt. Toch zijn er een aantal differentiatiemogelijkheden die ook in een nieuwe stad op logische wijze kunnen voortvloeien uit de aanwezige of toekomstige stadsstructuur. Een simpel voorbeeld vormt een hogere woningdichtheid rond een voorzieningencentrum of een halte van het openbaar vervoer, die voor iedereen aanvaardbaar is door haar functionele waarde. In het volgende wordt een methode gepresenteerd om een aantal differentiatiemogelijkheden van het woongebied in Almere-Haven op basis van de verschillende situeringen van de samenstellende onderdelen van het woongebied aan te geven. Het structuurplan van Almere-Haven vormde hiervoor het uitgangspunt. Er ontstaat dan een catalogus van situeringen, die weer kan worden gebruikt om de catalogus van mogelijke woonmilieus (zie Werkdocument 1973 - 36 F "Woonomgeving Almere een typologie en richtlijnen" van ir. B.L. Stassen) te kunnen benutten, ervan uitgaande dat niet ieder type woonmilieu overal in het stadsgebied op zijn plaats is en niet iedere situering geschikt is voor elk willekeurig type woonmilieu.

Richtlijnen stedebouwkundig plan

Over de differentiatie van het woongebied in Almere-Haven staat in de richtlijnen van het stedebouwkundig plan (zie rapport Ontwerp Almere-Haven) het volgende:

Differentiatie van het woongebied

- vervlechting van kleine (50 à 100 woningen), naar leefstijl homogene woongebiedjes tot een sociaal gedifferentieerd woonmilieu
- gebruikmaking van specifieke situeringen (bijvoorbeeld bij het centrum, aan de rand van de stad, rond haltes van het lokaal openbaar vervoer, aan het water, e.d.)
- gebruikmaking van duidelijke verschillen in inrichtingsmogelijkheden (dichtheid, verhouding openbaar - privé groen, ontsluiting, parkeeroplossing)
- mogelijkheid bieden tot bijzondere woonvormen (woonboten, bejaardenwoningen, stadsboerderijen, etc.) tot een maximum van ca. 20%.

Differentiatie van het woningbestand naar grootte (in overeenstemming met taakstellende leeftijdsopbouw)

- 2 kamers: 10%
- 3 kamers: 18%
- 4 kamers: 22%
- 5 kamers: 35%
- 6 kamers: 15%.

Differentiatie naar huur (in overeenstemming met streefcijfers inkomensverdeling

- tot 12.000 gulden - tot 180 gulden huur : 40%
- 12.000 - 18.000 gulden - 180 - 240 gulden huur : 30%
- 18.000 - 24.000 gulden - 240 - 400 gulden huur : 15%
- 24.000 gulden en meer - 400 gulden en meer : 15%

(prijspeil 1972)

Dit betreft bruto huren, inclusief stookkosten, exclusief parkeerkosten.

Differentiatie naar woonvorm

- 60% eengezinswoningen
- 20% woningen op begane grond onder andere woningen
- 20% meergezinswoningen niet op de begane grond.

Differentiatie naar aantal bouwlagen

De overgrote meerderheid van de woningen 1, 2 en 3 bouwlagen, terwijl etagebouw tot 7 bouwlagen voor maximaal 5% mogelijk is.

Structuurschema

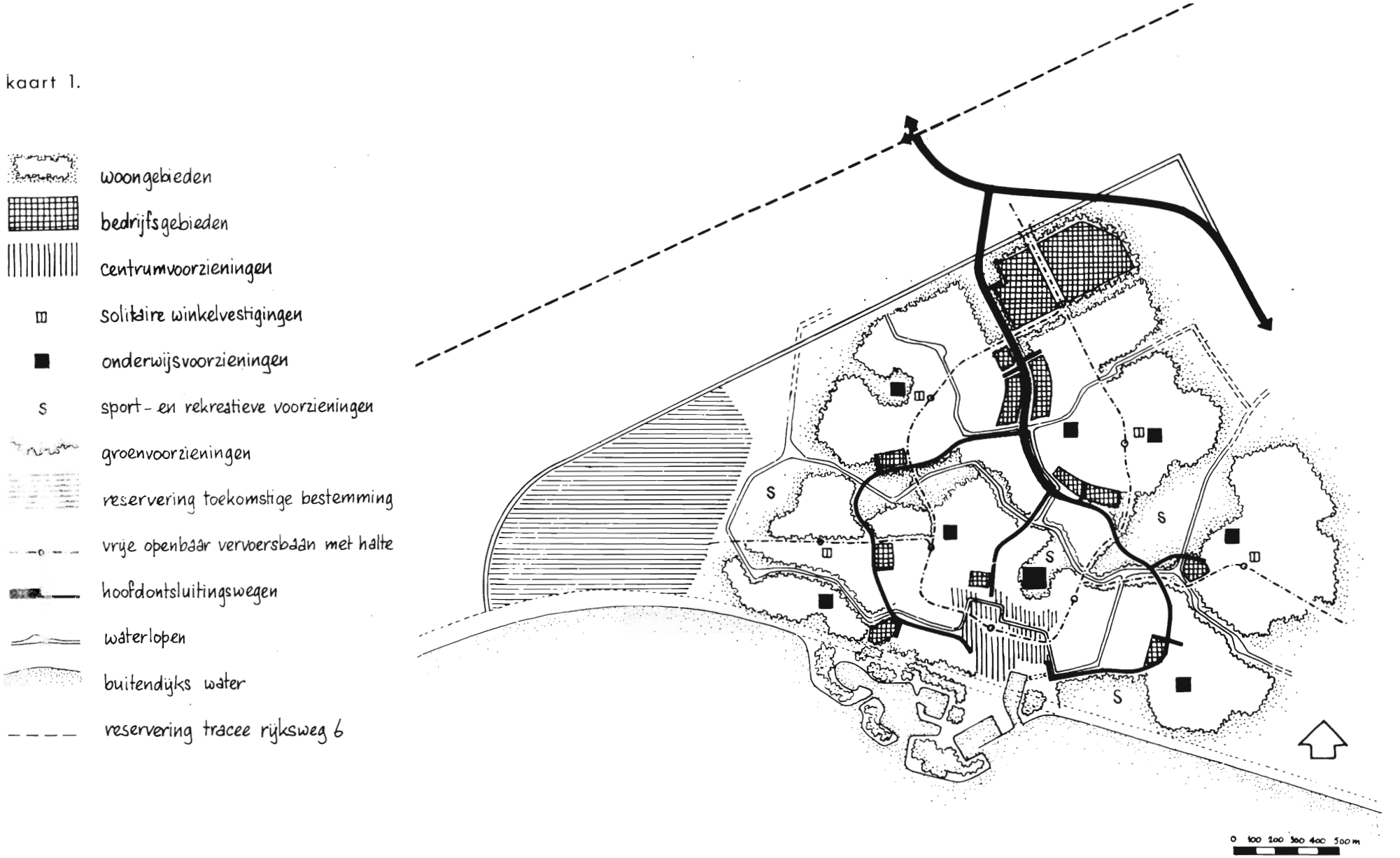
Behalve deze richtlijnen voor de differentiatie van het woongebied in zijn totaal is het structuurschema van Almere-Haven noodzakelijk om tot een karakteristiek van de diverse situeringen te komen. Op kaart 1 is dit structuurschema weergegeven.

Karakterisering van situeringen

Ieder woongebiedje (50 à 100 woningen) is "ergens" geplaatst in de toekomstige ruimte van Almere-Haven. Het gaat er om dit "ergens" te definiëren en te karakteriseren. Dit "ergens" wordt hier gekarakteriseerd door een tweetal hoofdkenmerken, betiteld als externe en interne randvoorwaarden. De externe randvoorwaarden zijn:

a. de ligging van het woongebiedje ten opzichte van het centrum (het "stedelijk" oriëntatiepunt) en
b. de ligging ten opzichte van de

kaart 1.


woongebieden
bedrijfsgebieden
centrumvoorzieningen
solitaire winkelvestigingen
onderwijsvoorzieningen
S
sport- en rekreatieve voorzieningen
groenvoorzieningen
reservering toekomstige bestemming
vrije openbaar vervoersbaan met halte
hoofdontsluitingswegen
waterlopen
buitendijks water
reservering tracee rijksweg 6
0 100 200 300 400 500 m

stadsrand (het "landelijk" of "natuurlijk" oriëntatiepunt).

Op basis van deze twee oriëntatiepunten is het totale woongebied van Almere-Haven opgedeeld in een zestal zones, te weten:

zone A: het wonen boven de voorzieningen in het centrum;

zone B: het centrumwoongebied, d.w.z. het woongebied binnen 400 m van het middelpunt van het centrum;

zone C: het woongebied binnen de invloedssfeer (loopafstand) van het centrum, d.w.z. tussen 400 en 800 m van het centrum;

zone D: het woongebied in het overgangsgebied tussen centrum en stadsrand, tussen 800 en 1200 m van het centrum;

zone E: het woongebied binnen de invloedssfeer van de stadsrand tussen 1200 en 1600 m van het centrum;

zone F: het woongebied aan de rand van Almere-Haven, binnen 400 m van de stadsrand en tussen 1600 en 2000 m van het centrum.

Op kaart 2 staan de diverse zones afgebeeld. Hierbij is reeds rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding van het woongebied in het westen van Almere-Haven. Daar waar de woongebieden minder dan 1200 m van het centrum verwijderd liggen, verandert de zonering ten gunste van de stadsrand.
Vervolgens is aan de hand van de doelstellingen en richtlijnen voor Almere-Haven voor elke zone de meest wenselijke differentiatie naar dichtheid, aantal woningen, aantal bouwlagen, woninggrootte in kamers, parkeernormen, verkavelingstype en hoeveelheid buitenruimte vastgesteld. Hierbij is o.a. rekening gehouden met loopafstanden naar voorzieningen, te verwachten centrumbevolkingspercentage, en de aantrekkelijkheid van iedere zone voor bepaalde bevolkingscategorieën. Tabel 1 geeft het resultaat.

Tevens is het woongebied ingedeeld op basis van zogenaamde interne randvoorwaarden, dat wil zeggen op basis van een aantal voor het micromilieu structuurbepalende elementen.
De volgende gebieden zijn onderscheiden:

a. <u>groen</u>
1. 50 m van parkgebied } (kaart 3)
2. 150 m van parkgebied }
3. 50 m van stadsrand } (kaart 4)
4. 150 m van stadsrand }

b. <u>water</u>
1. 50 m van grachten } (kaart 5)
2. 100 m van kanaal }
3. 150 m van open water (Gooimeer) } (kaart 6)
4. 50 m van haven (kaart 7)

c. <u>infrastructuur</u>
1. 50 m van hoofdroutes voor fietsers en voetgangers } (kaart 8)
2. 50 m van hoofdautowegen } (kaart 9)
3. 50 m van vrije baan voor het openbaar vervoer } (kaart 10)

d. <u>werkgebieden</u>
1. 50 m van werkgebieden (kaart 11)

e. <u>openbaar vervoer</u>
1. 50 m van halte }
2. 150 m van halte } (kaart 12)
3. meer dan 400 m van halte }

Vervolgens is weer met behulp van de doelstellingen en richtlijnen voor elke afstandszone de differentiatie vastgesteld, uitgaande van een aantal typische kenmerken van genoemde structuurbepalende elementen (zie tabel 2).
Elk grid (van 50 bij 50 m) heeft een codenummer gekregen op basis van de karakteristiek naar zowel de externe (tabel 1) als interne (tabel 2) randvoorwaarden. Door gebiedjes of grids van een overeenkomstige karakteristiek samen te voegen, ontstaat - gegeven een bepaald stedebouwkundig plan - een "organische" begrenzing van zowel naar omvang als karakter verschillende woongebieden. Kaart 13 geeft een totaal overzicht van de karakteristieken (voor "vertaling" van de codering zie tabel 1 en 2) per grid van 50 x 50 m in Almere-Haven.

<u>Bijlagen:</u> 12 kaarten en 2 tabellen

Tabel 1.

Zones / Kenmerken	A wonen boven en naast voorzieningen	B wonen in centrumgebied (0 - 400 m)	C wonen binnen invloed centrum (400 - 800 m)	D wonen in overgangsgebieden (800 - 1200 m)	E wonen binnen invloed rand (1200 - 1600 m)	F wonen aan rand (>1600 m)
Gebiedsgrootte	2 ha	14 ha	48 ha	66 ha	53 ha	72 ha
Dichtheid	50 won./ha	45 won./ha	16 ha--45 won./ha 32 ha--30 won./ha	30 won./ha	18 ha--20 won./ha 27 ha--30 won./ha 8 ha--45 won./ha	47 ha--20 won./ha 25 ha--30 won./ha
Aantal woningen	100	600	1700	2000	1400	1700
Aantal bouwlagen	4-7 (incl. voorzieningen) 3-6 (vanaf maaiveld)	75%---4 25%---3	50%---3 50%---2	2-3 (plaatselijk mag hier tot 5% van worden afgeweken bijv. rond openb. vervoershalte)	1-3	1-2
Woninggrootte 2-kam.	15%	40%	10%	5%	5%	20%
3-kam.	15%	25%	20%	15%	20%	10%
4-kam.	20%	15%	20%	25%	25%	20%
5-kam.	50%	20%	40%	40%	30%	30%
6-kam.	-	-	10%	15%	20%	20%
Parkeren	0.6 pp./won. onder woningen; verder op centrumparkeerterreinen	310 won.-0.8 pp./won. waarvan 50% onder woningen; 90 won. - geen parkeerplaatsen (autovrij gebied)	0.8 pp./won. waarvan 25% onder woningen; 3 autovrije woongebiedjes van 50, 100, 150 woningen	1 pp./won.	1,2 pp./won.	1,2 pp./won.
Verkavelingstype	in winkelstraten	in straten en beschutte pleintjes	vnl. langs routes; de autovrije gebiedjes met smalle straatjes en beschutte (speel) pleintjes	in woonbuurtjes, hofjes en groepjes, en langs beschutte fiets-/voetgangersroutes	in woonbuurtjes, hofjes en groepjes	in groepjes, langs stadsrand en fiets-/voetgangersroutes
Buitenruimte	min. 10 m2/won. als erf, balkon of terras	min. 10 m2/won. max. 50 m2/won. als erf, balkon terras of tuin	min. 50 m2/won. max.100 m2/won. als erf of tuin	min. 50 m2/won. max.100 m2/won. als erf of tuin	min. 50 m2/won. max.100 m2/won. als erf of tuin	min. 50 m2/won. max.100 m2/won. als erf of tuin
	(voor hen die dit wensen bestaat de mogelijkheid tot huur van een volkstuin binnen 400 m afstand van de woning)					

Tabel 2

gw1: Wonen binnen 50 m afstand van een groene wig

- afwijking van het aantal vastgestelde bouwlagen toegestaan
- in zone B en C moeten de autovrije woongebiedjes grenzen aan groene wig
- zorgen voor goed uitzicht op groene wig
- zodanige rangschikking dat geen barrière ontstaat voor de daar achterliggende woningen (verticaal en/of horizontaal)

gw2: Wonen tussen 50 en 150 m afstand van een groene wig

- afwijking van het aantal vastgestelde bouwlagen toegestaan
- visueel contact met groene wig noodzakelijk (verticaal en/of horizontaal)

hw : Wonen aan een hoofdautoweg (binnen 50 m afstand)

- afwijking van het aantal vastgestelde bouwlagen toegestaan
- zorgen voor een aaneengesloten bouwfront langs de weg in de zones A, B en C
- tuinen mogen in de zones A, B en C niet aan de wegkant liggen

gr : / ka : Wonen langs de gracht (binnen 50 m afstand); langs het kanaal (binnen 100 m)

- goed uitzicht op de gracht of het kanaal
- aaneengesloten bouwfront langs de gracht en het kanaal in zones A, B en C
- tuinen mogen in de zones A, B en C niet aan de waterkant liggen
- in de zones D, E en F moet ten minste 75% van de grachtranden toegang geven tot de openbare ruimten

vb : Wonen langs de vrije baan voor het openbaar vervoer (binnen 50 m afstand)

- goed uitzicht op de vrije baan noodzakelijk
- tuinen moeten aan de kant van de vrije baan liggen

fv : Wonen langs de fiets- en voetgangersroutes (binnen 50 m afstand

- het als maximum gestelde aantal bouwlagen per zone aanhouden
- aaneengesloten bouwfront langs de routes in de zones A, B en C en deze routes zoveel mogelijk beschutting geven in de overige zones

sr1: Wonen aan de stadsrand (binnen 50 m afstand)

- afwijking van het aantal vastgestelde bouwlagen toegestaan
- goed uitzicht op het groen
- zodanige rangschikking dat geen barrière ontstaat voor achterliggende bebouwing (verticaal en/of horizontaal)

sr2: Wonen tussen 50 en 150 m afstand van de stadsrand

- afwijking van het aantal vastgestelde bouwlagen toegestaan
- visueel contact met het groene gebied noodzakelijk (verticaal en/of horizontaal)

dij: Wonen binnen 150 m afstand van de dijk met achterliggend open water of buitendijks gebied

- het als maximum gestelde aantal bouwlagen per zone aanhouden, met eventuele afwijking naar boven
- goed uitzicht over de dijk heen waarborgen
- buitenruimte aan dijkkant situeren, inpandig of afgeschermd

ha : Wonen aan de haven (binnen 50 m afstand)

- goed uitzicht op havengebeuren waarborgen

we : Wonen aan een bedrijventerrein (binnen 50 m afstand)

- straat kant moet aan het bedrijventerrein liggen
- afwijking van het aantal vastgestelde bouwlagen toegestaan

ho1: Wonen rond een halte van het openbaar vervoer (binnen 50 m afstand

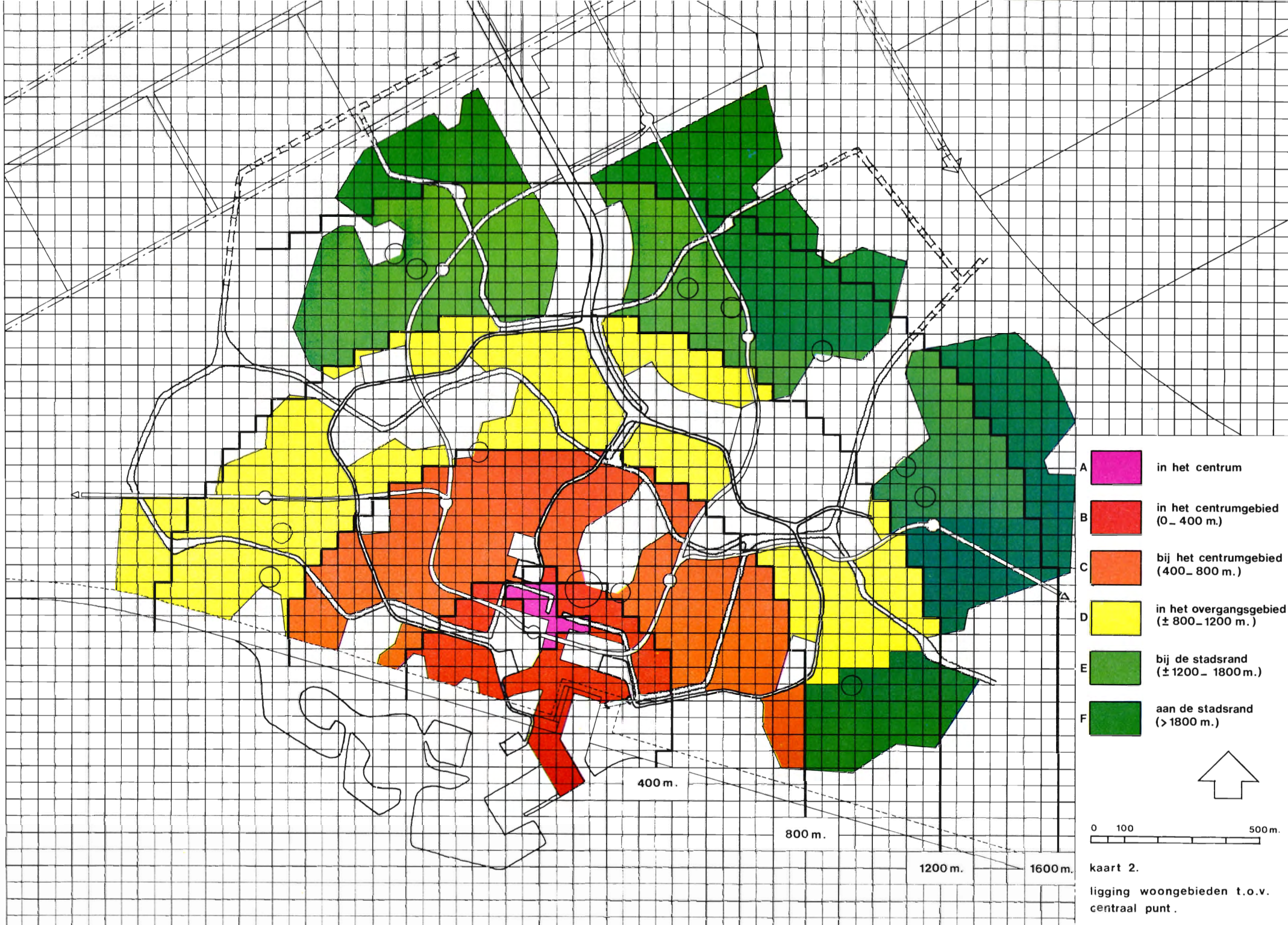
- afwijking van de vastgestelde dichtheid per zone naar boven noodzakelijk
- afwijking van het aantal vastgestelde bouwlagen naar boven toegestaan
- visueel contact met de halte noodzakelijk

ho2: Wonen tussen 50 en 150 m afstand van een halte voor het openbaar vervoer

- afwijking van de vastgestelde dichtheid per zone naar boven noodzakelijk
- afwijking van het aantal vastgestelde bouwlagen toegestaan
- zorg dragen voor een duidelijke oriëntatie op de halte

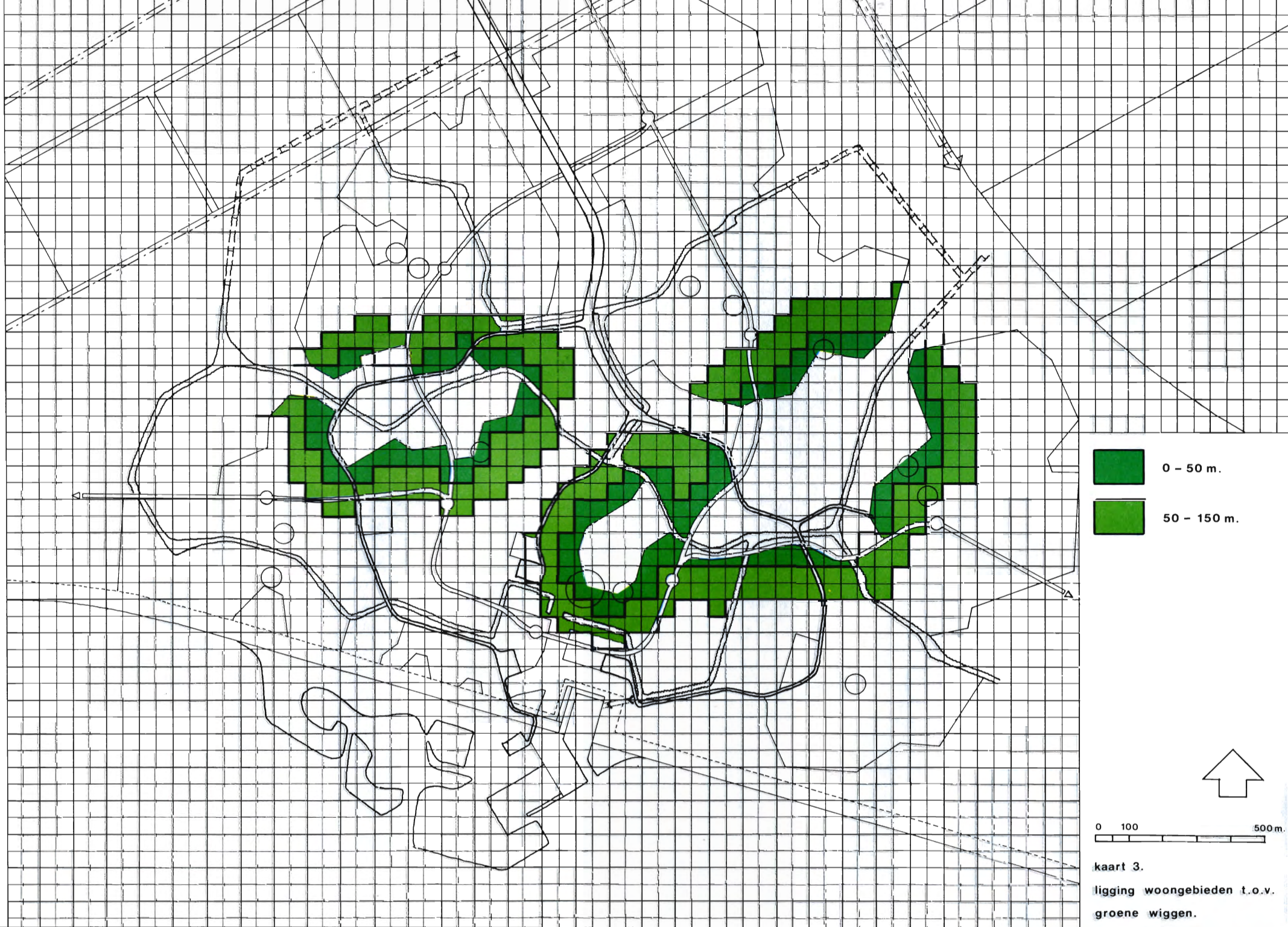
ho3: Wonen op een afstand van meer dan 400 m van een halte voor het openbaar vervoer

- afwijking van de vastgestelde dichtheid per zone naar beneden toegestaan
- afwijking van de vastgestelde parkeernorm naar boven noodzakelijk

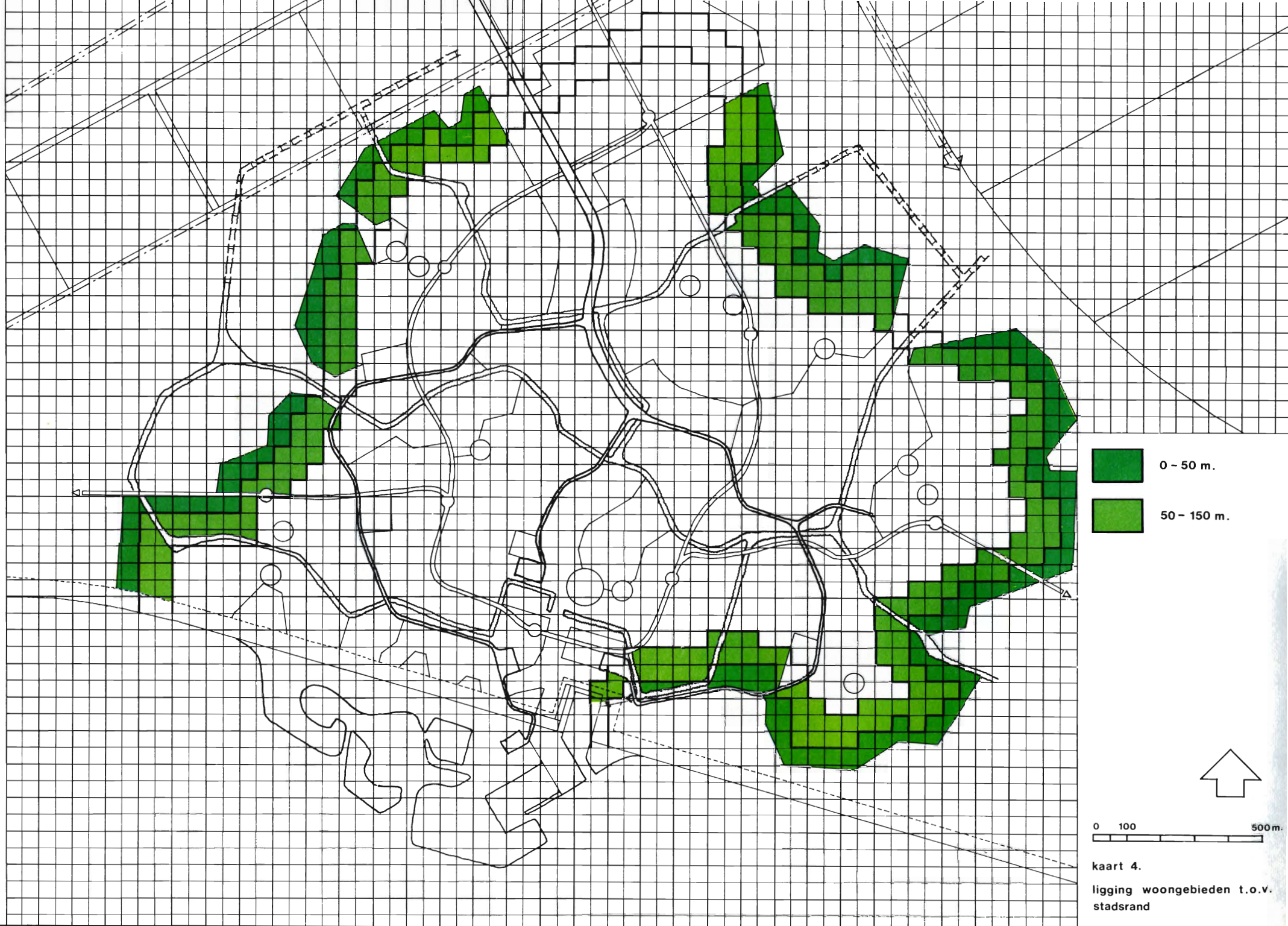


kaart 2.

ligging woongebieden t.o.v. centraal punt.

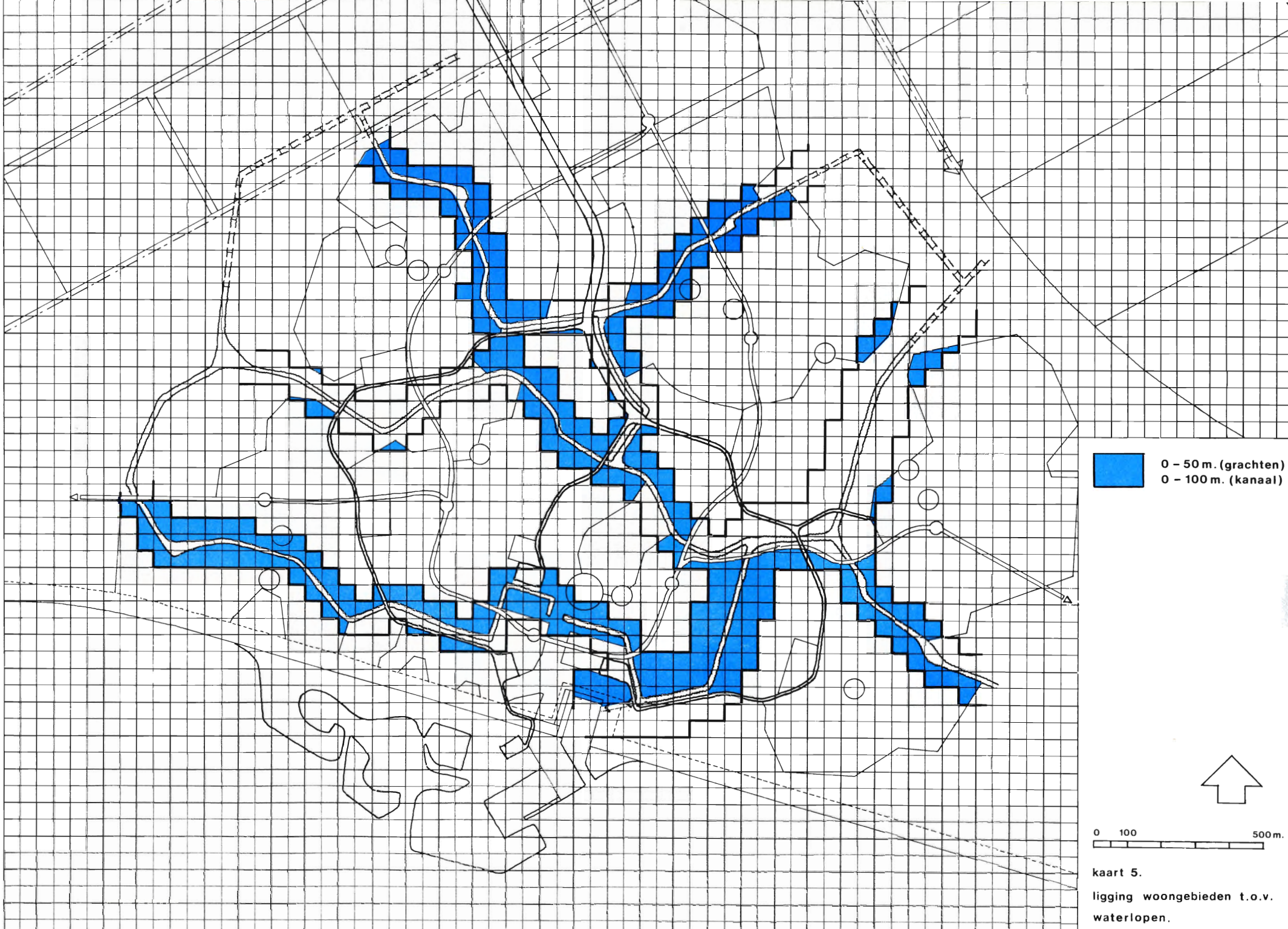


kaart 3.
ligging woongebieden t.o.v.
groene wiggen.



kaart 4.

ligging woongebieden t.o.v. stadsrand

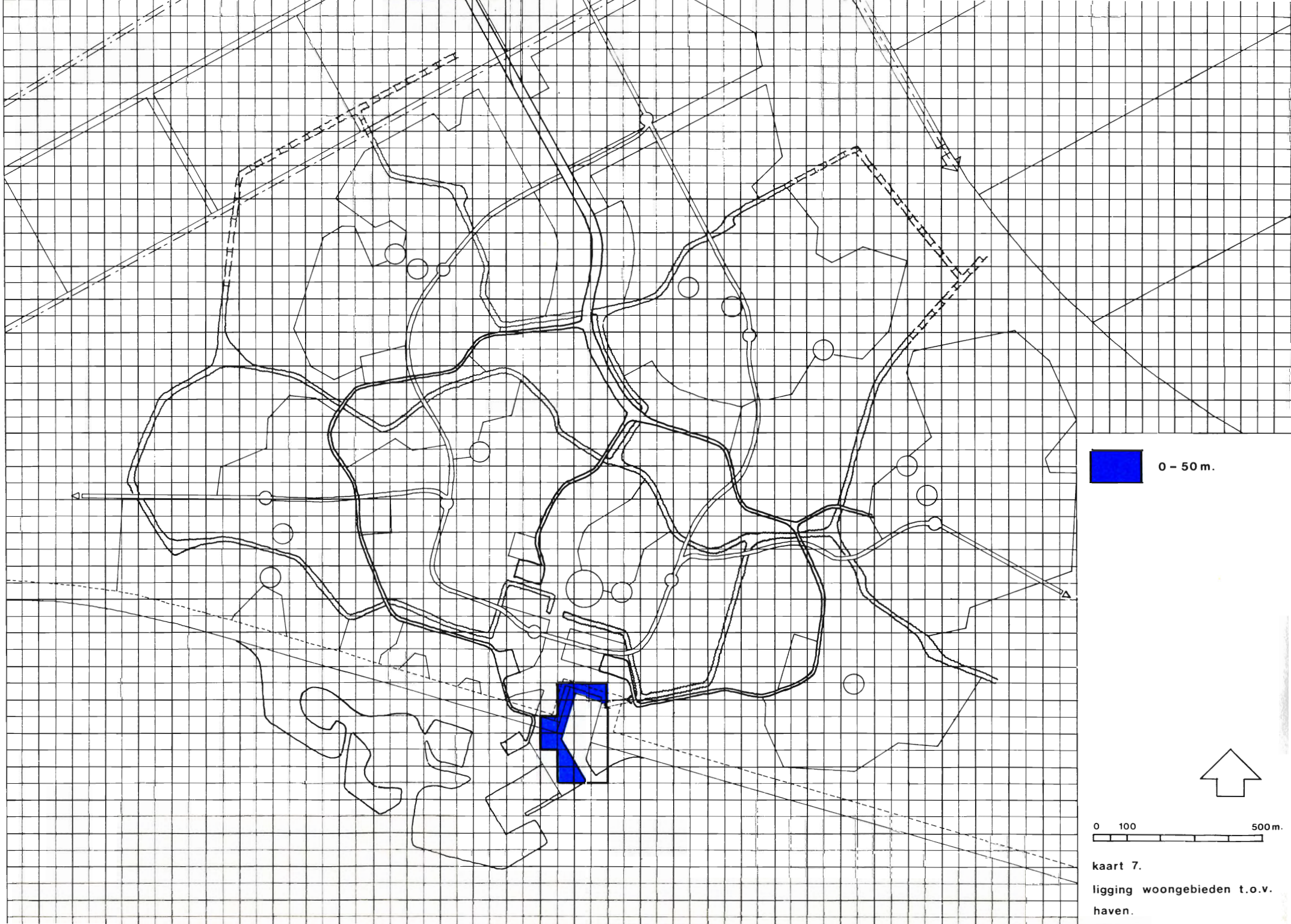


kaart 5.

ligging woongebieden t.o.v. waterlopen.

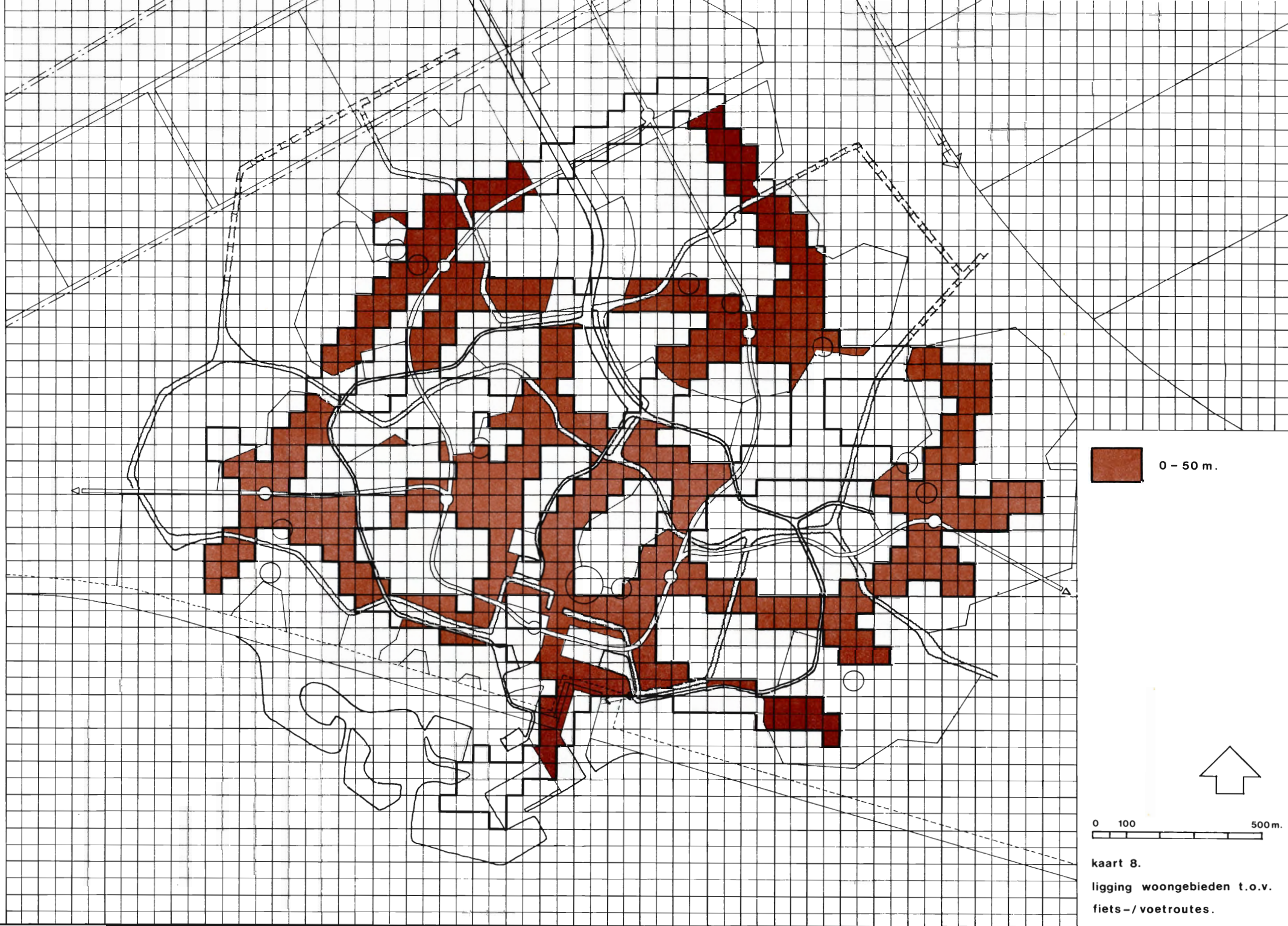
kaart 6.

ligging woongebieden t.o.v. Gooimeerdijk



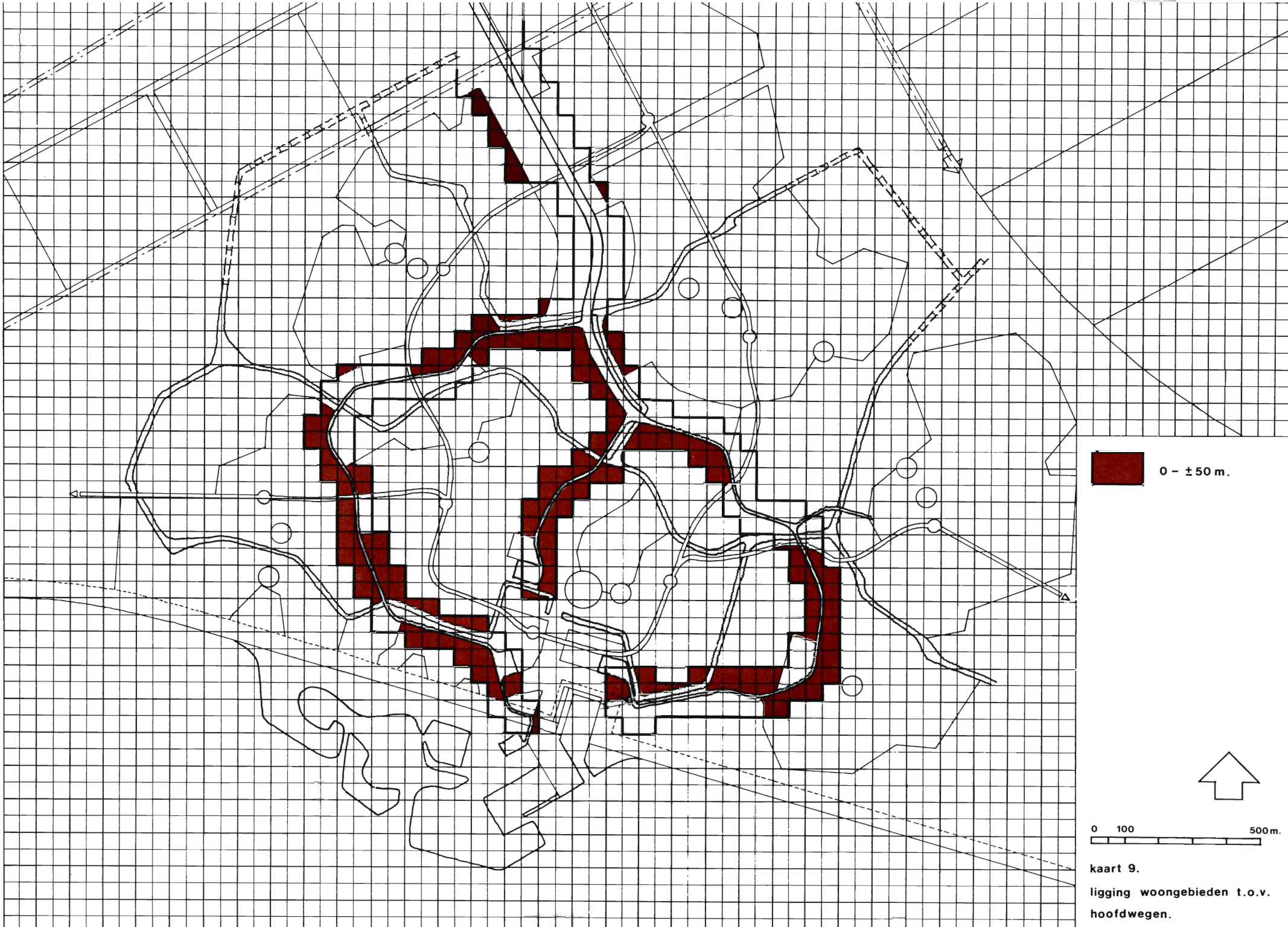
kaart 7.

ligging woongebieden t.o.v. haven.



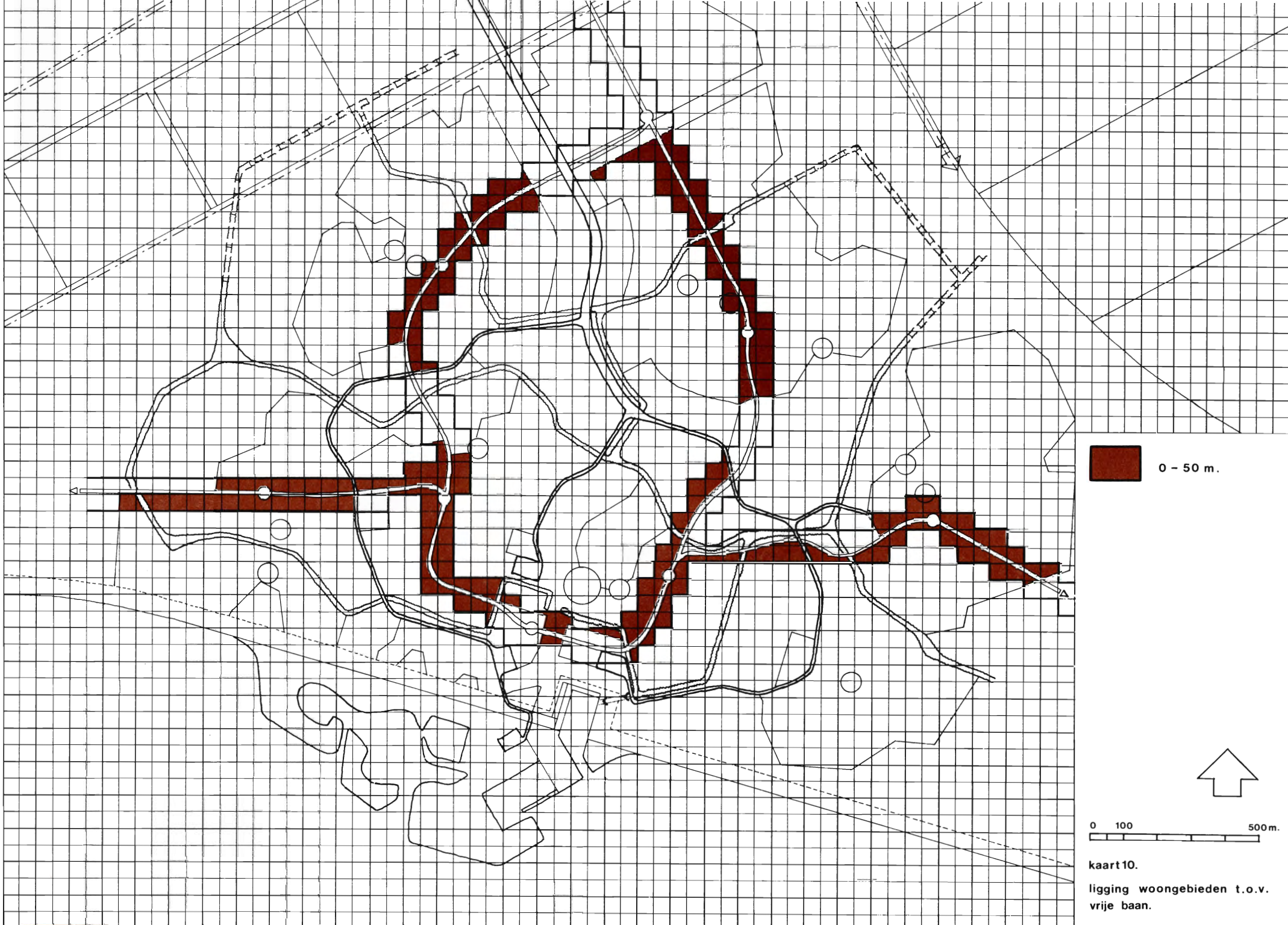
kaart 8.

ligging woongebieden t.o.v. fiets-/voetroutes.



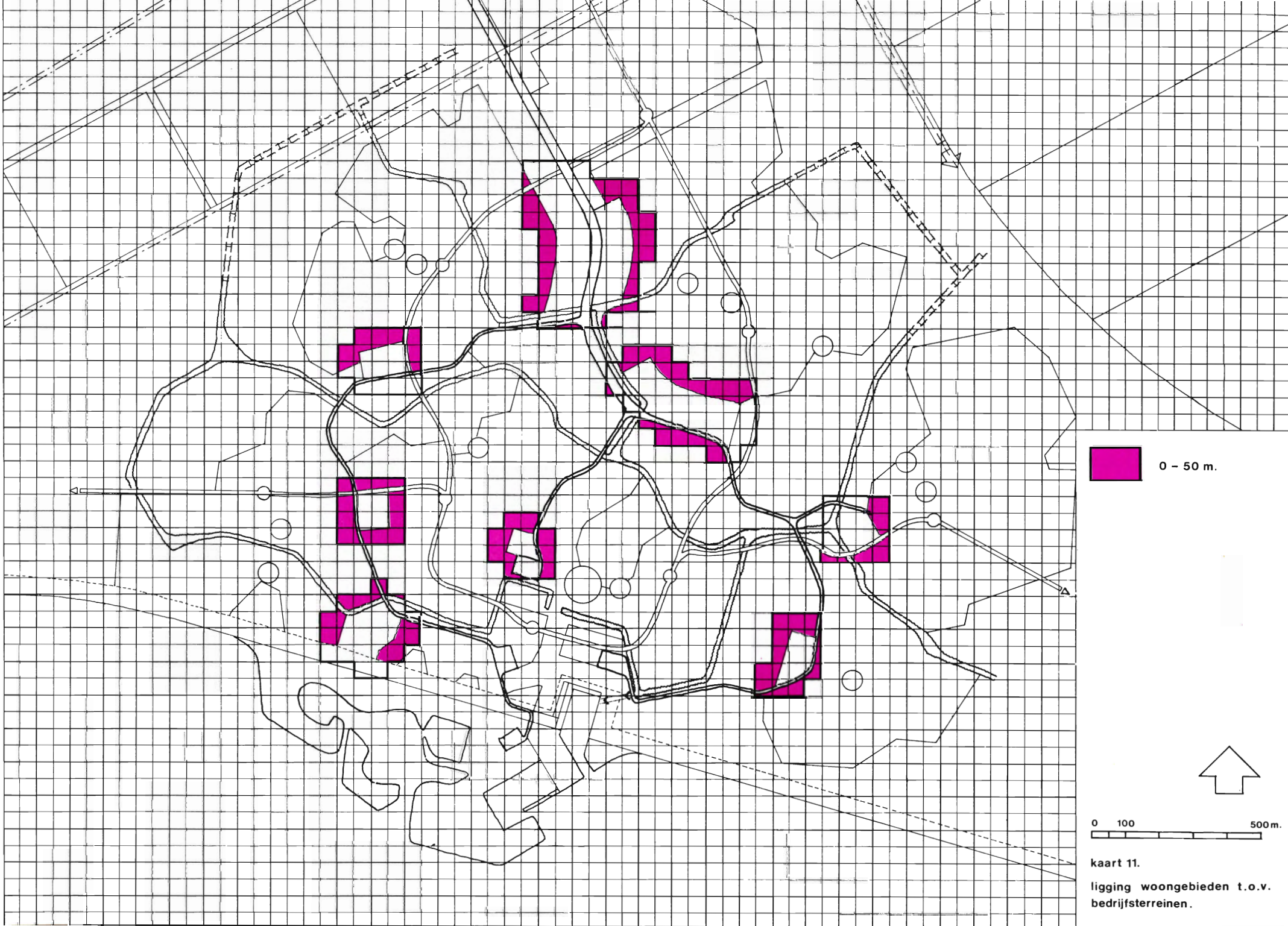
kaart 9.

ligging woongebieden t.o.v. hoofdwegen.



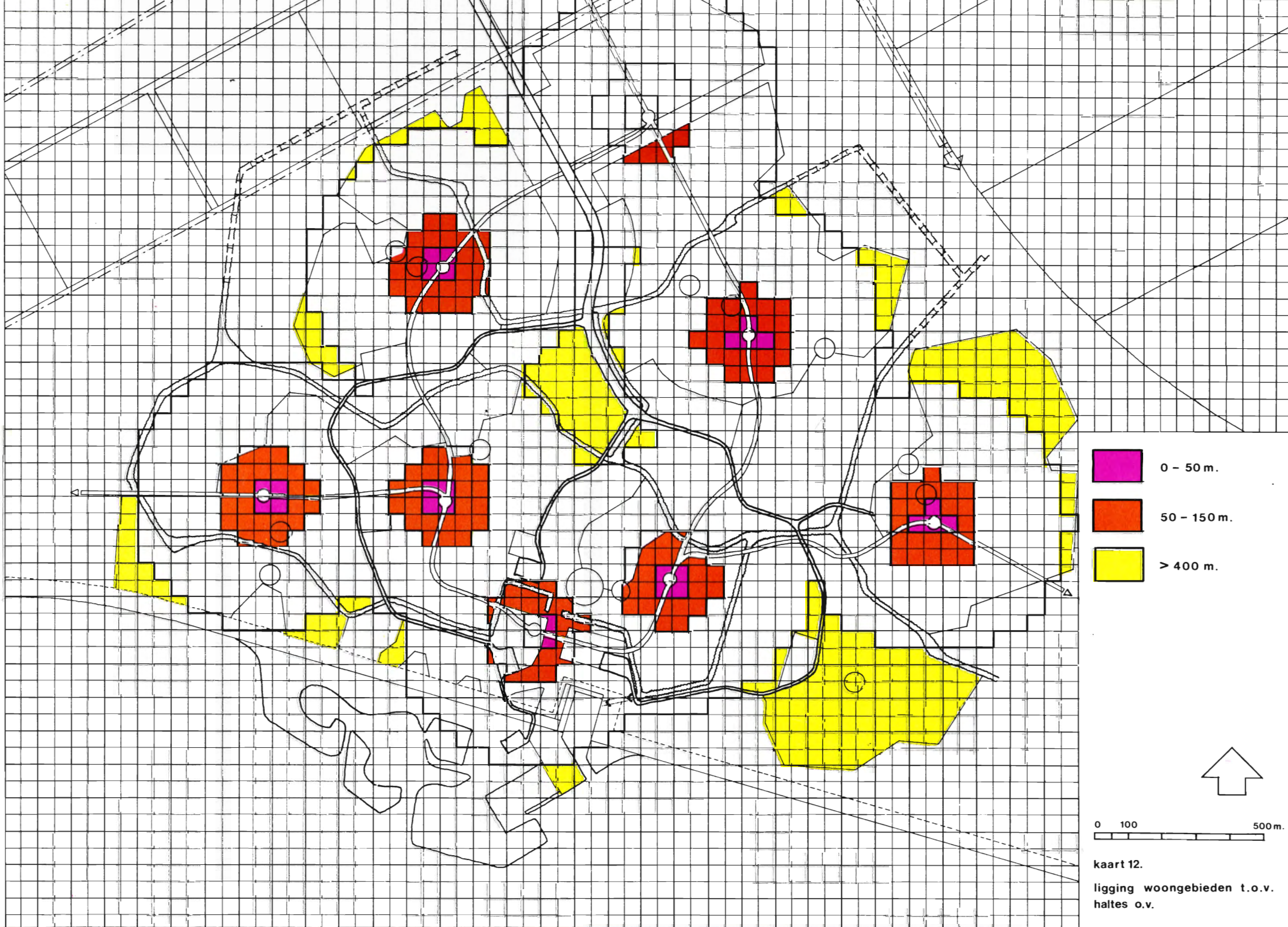
kaart 10.

ligging woongebieden t.o.v. vrije baan.



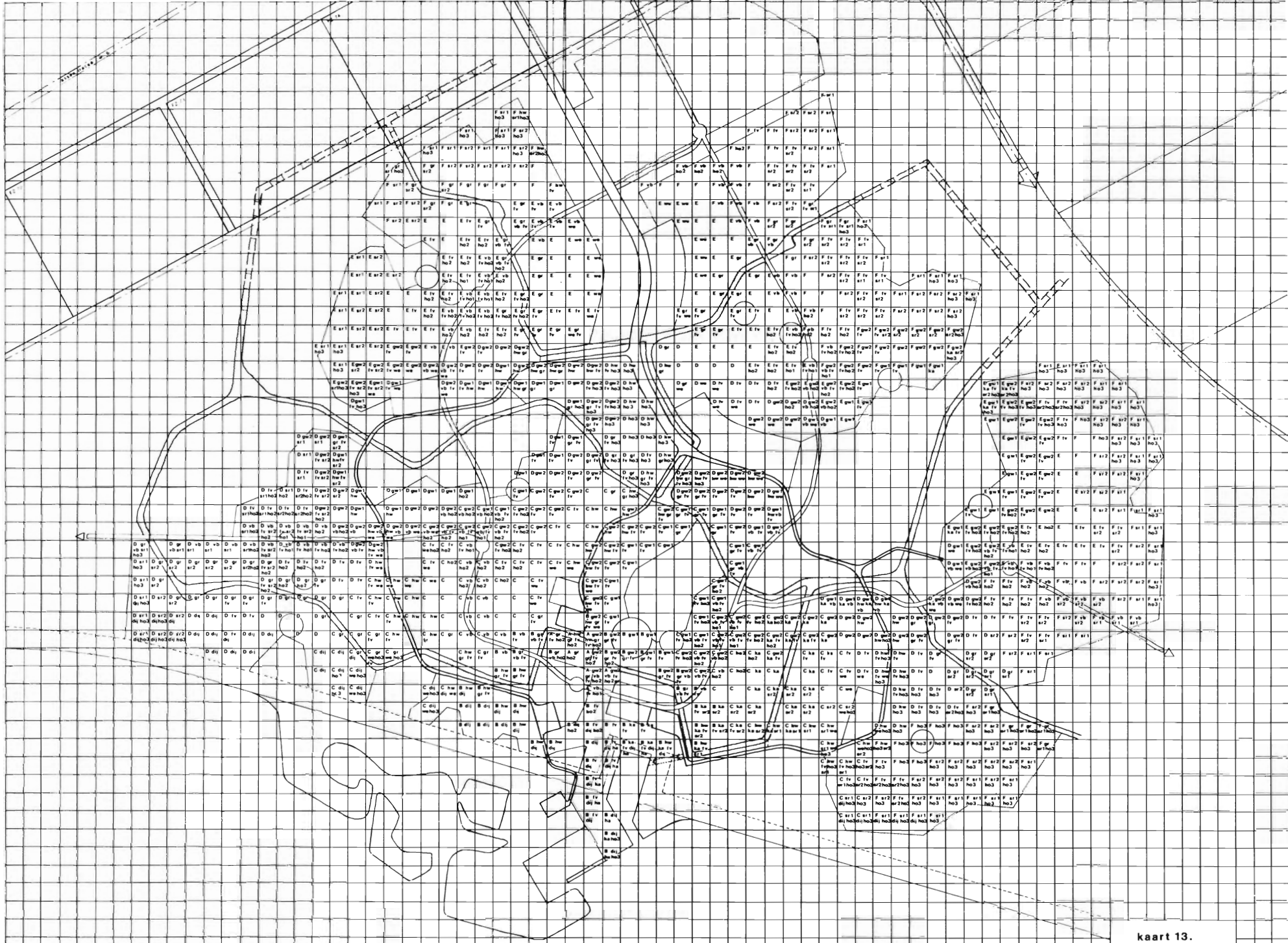
kaart 11.

ligging woongebieden t.o.v. bedrijfsterreinen.



kaart 12.

ligging woongebieden t.o.v. haltes o.v.



kaart 13.