



Advies sociale veiligheid openbare ruimte Nieuw Geesterhage

Castricum

Kyra Kuitert

Advies sociale veiligheid openbare ruimte Nieuw Geesterhage

Castricum

Amsterdam, 14 september 2009

Kyra Kuitert

Met medewerking van:
Aukje van Meeteren
Carolien van den Handel

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Vraagstelling en doel van dit advies	3
1.2	Sociale Veiligheid	4
1.3	Plangebied	5
2	Huidige situatie	6
2.1	Sterke punten huidige situatie	6
2.2	Problemen en risico's huidige situatie	6
3	Plannen voor Nieuw Geesterhage	8
3.1	Sterke punten nieuwe situatie	8
3.2	Problemen, risico's en aandachtspunten nieuwe situatie	9
4	Alternatieven en maatregelen	12
4.1	Alternatieven en aanbevelingen	12
4.2	Implementatie	15
	Bijlagen	
Bijlage 1	Sterke punten van Nieuw Geesterhage	17
Bijlage 2	Risico's van Nieuw Geesterhage	18

1 Inleiding

Het huidige Ontmoetingscentrum Geesterhage en de Openbare Bibliotheek van Castricum worden herontwikkeld tot een sociaal cultureel centrum. In het nieuwe complex 'Nieuw Geesterhage' komen, naast voorzieningen, 127 woningen. Dit worden grotendeels huurwoningen, daarnaast goedkope koopwoningen en duurdere koopwoningen. Het culturele centrum wordt verrijkt met een gezondheidscentrum waarin onder meer huisartsen, apotheek, fysiotherapie, verloskundigen en jeugdgezondheidszorg onderdak zullen vinden.

De nieuwbouw van Nieuw Geesterhage staat niet op zichzelf; het hele gebied ondergaat een opknappbeurt. Het gemeentehuis wordt gerenoveerd en uitgebreid en ook voor het winkelcentrum worden op termijn renovatieplannen gemaakt.

Het project Nieuw Geesterhage is gebaseerd op het Scandinavische concept 'Kultuurhuis', waarbij maatschappelijke, culturele én welzijnsvoorzieningen op één locatie gecombineerd worden.

Het huidige ontmoetingscentrum Geesterhage is een stichting met als doel het aanbieden van zaalruimte t.b.v. sociaal culturele activiteiten van verenigingen en inwoners van Castricum. Er is een foyer en vier zalen in diverse groottes, die onder andere worden gebruikt door een bridgeclub, de evangelie gemeente Castricum, een verkeringsmaatschappij (kantoor), een vestiging van Thuiszorg IJmond en de stichting Welzijn Castricum, waaronder vrijwilligers-, jongeren- en ouderenwerk valt.

In het nieuwe complex 'Nieuw Geesterhage' komen, naast het ontmoetingscentrum en de bibliotheek, een theaterzaal met een multifunctionele zaal en een kleine theaterzaal, muziekschool Toonbeeld en ViVa! Zorggroep. Daarnaast komt er een passende horecavoorsiening voor alle gebruikers. De maatschappelijke, culturele en zorgfuncties nemen in totaal 7.300 m² in beslag.

1.1 Vraagstelling en doel van dit advies

Het project Nieuw Geesterhage wordt ontwikkeld door De Combinatie (Biesterbos Planontwikkeling en Kennemer Wonen). De Combinatie heeft ook, in samenwerking met bureau Delta Vorm Groep uit Utrecht, een plan gemaakt voor het openbare gebied van Nieuw Geesterhage. De bouw start in 2010 en de oplevering vindt naar verwachting plaats in 2012.

Biesterbos Planontwikkeling (BPO) heeft DSP-groep gevraagd een advies te geven over de sociale veiligheid van de openbare ruimte in Nieuw Geesterhage. De vraagstelling daarbij luidde: 'In hoeverre is het plan voor de openbare ruimte voor Nieuw Geesterhage op dit moment sociaal veilig? En welke alternatieven en maatregelen kunnen worden gegeven op het gebied van sociale veiligheid voor Nieuw Geesterhage?'

Het doel van dit advies kan worden omschreven als het waarborgen van het veiligheidsniveau binnen het project. De adviezen en suggesties met betrekking tot de sociale veiligheid in dit adviesrapport zullen bijdragen aan een

prettig, veilig en leefbaar Nieuw Geesterhage. Sociale veiligheid is de hoofdinstek van dit advies. In de analyse zijn onder andere meegenomen: de verkeersveiligheid, bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten en vluchtroutes (ook voorminder validen), surveillance door politie / bewakingsdiensten, kindveiligheid, vooral in relatie tot verkeer en de gebruiksvriendelijkheid en beheerbaarheid van de (semi) openbare ruimten.

Externe veiligheid (risico op terrorisme, natuurrampen, explosies, gevaarlijke stoffen, etc.) zijn in het traject niet specifiek meegenomen. Dit komt voor rekening van brandweer en politie.

Sterke punten en risico's zijn geanalyseerd aan de hand van de beschikbare tekeningen, foto's en documenten. Her en der zijn deze aangevuld met verkregen informatie van betrokkenen:

Rene Munsterman	Wijkregisseur
Jelle Bennema en Hans Post	Delta Vorm Groep
Klaas Tuin	Bronsvort Blaak Architecten
Ben Agricola	Leeuwenkamp Architecten
Richard Groen	Biesterbos Planontwikkeling
Buurtcomité Geesterhage	

1.2 Sociale Veiligheid

De VER, Veiligheids Effect Rapportage, is in 2000, in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, ontwikkeld door Berenschot adviseurs en DSP-Groep. De VER is een beleidsinstrument waarmee in een vroeg stadium in een ontwerpproces op een structurele manier aandacht geschonken kan worden aan mogelijke veiligheidsrisico's die in een bouw- of inrichtingsplan besloten kunnen liggen. Voor kleinere projecten wordt er een zogenaamde quickscan sociale veiligheid uitgevoerd, waarbij zo goed mogelijk de mogelijke veiligheidsrisico's in beeld worden gebracht en waarbij vroegtijdig maatregelen worden voorgesteld om deze risico's te ondervangen.

De sociale veiligheid van een gebied wordt bepaald door allerlei factoren. DSP-groep hanteert vier criteria die deze factoren samenvatten:

- zichtbaarheid
- toegankelijkheid
- eenduidigheid
- aantrekkelijkheid

Zichtbaarheid betekent dat gebruikers van een gebied de omgeving moeten kunnen overzien en het gevoel hebben dat andere aanwezigen hen kunnen zien. In een hoogstedelijk gebied kan het vanwege de aanwezige functies 18 uur per dag druk en gezellig zijn, maar, zeker in monofunctionele gebieden, is de kans groot dat het er op bepaalde tijden uitgestorven is. In een gebied waar woningen bijvoorbeeld met commerciële functies gecombineerd worden, bevinden woningen zich vaak op hoge verdiepingen, waardoor het directe zicht op de straat beperkt is. Maar de aanwezigheid van woningen zorgt er tenminste wel voor dat bewoners door de openbare ruimte van en naar hun gezamenlijke entree lopen. Sociale ogen moeten er zorg voor dragen, dat er veilige routes kunnen ontstaan, vooral in de avonduren. Een belangrijk aspect bij deze vuistregel is het voorkomen van schijnveiligheid.

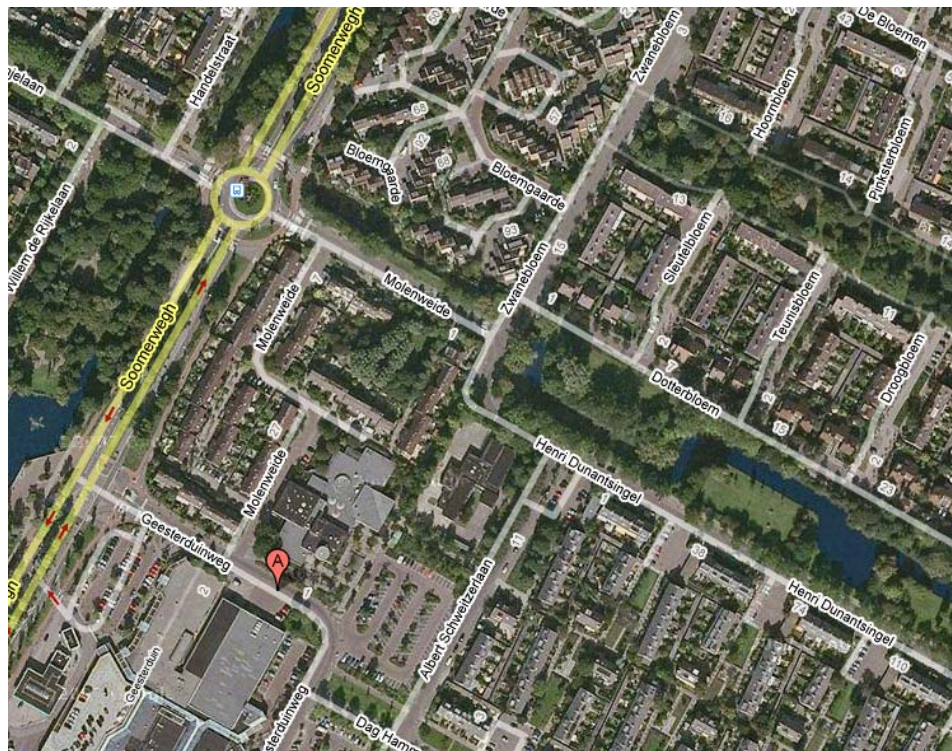
Bij *toegankelijkheid* is een duidelijke routing met goede oriëntatiemogelijkheden belangrijk voor een positieve beleving. Het gebied moet voor zijn gebruikers goed toegankelijk zijn, maar indien nodig bij ongewenst en onbedoeld gebruik wordt de toegankelijkheid beperkt. Tevens is goede bereikbaarheid voor politie en andere hulpdiensten van belang. En dient een balans tussen vluchtwegen voor potentiële slachtoffers en de beperking hiervan voor eventuele daders gezocht te worden.

Eenduidigheid betekent dat zowel voor bezoekers als voor beheerders duidelijk dient te zijn welke status een gebied heeft (privé, semiprivé, semi-openbaar of openbaar) en wie voor het beheer verantwoordelijk is. Dit hangt gedeeltelijk samen met toegankelijkheid.

De vele semi-openbare ruimten die in een stedelijk gebied voorkomen, kunnen onduidelijkheid in beheer en gebruik opleveren, evenals ongewenste toegankelijkheid. Duidelijke grenzen geven de mogelijkheid de omgeving te kunnen 'begrijpen', en daarmee een gevoel van controle en veiligheid te hebben. Bij een theater, school of sportcomplex is de wijze waarop het parkeren plaatsvindt bijvoorbeeld van belang voor het risico van auto-inbraak.

Aantrekkelijkheid draait om schoon, heel, plezierige materialen en kleuren en prettige verlichting. Dergelijke kenmerken dragen bij aan een veilig gevoel van de gebruikers. In dit geval is attractiviteit ook op te vatten als een resultante van de andere drie vuistregels. In een intensief gebruikt gebied is het tevens belangrijk dat beheer en ontwerp uitstekend op elkaar zijn afgestemd.

1.3 Plangebied



Nieuw Geesterhage is gesitueerd ten oosten van het station en het oude centrum van Castricum in het gebied tussen Molenweide, Geesterduinweg, Albert Schweitzerlaan en Henri Dunantsingel. Ook de relatie met de omliggende straten en het winkelcentrum wordt in het advies meegenomen.

2 Huidige situatie

2.1 Sterke punten huidige situatie

Ontmoetingscentrum Geesterhage is enigszins gedateerd maar functioneert goed en ziet er redelijk netjes uit. De huidige situatie is echter geen toonbeeld van sociale veiligheid. Op verschillende plekken aan de buitenzijde van het gebouw zijn onoverzichtelijke hoeken, die als onveilig getypeerd kunnen worden.

De verdere omgeving van het huidige Geesterhage is, volgens de wijkregisseur, een rustige woonbuurt zonder noemenswaardige criminaliteit of overlast.

In winkelcentrum Geesterduin waren in het verleden enkele problemen maar sinds een vijftal winkelverboden voor jongeren zijn ingegaan zijn de meldingen tot nul gedaald.



Het huidige ontmoetingscentrum Geesterhage

2.2 Problemen en risico's huidige situatie

Oude Geesterhage en school

Het is de bedoeling dat het huidige Geesterhage en de Molenweideschool worden gesloopt. De activiteiten van Geesterhage worden tijdelijk elders ondergebracht. De school is ondertussen verhuisd. De oude school staat vanaf januari van dit jaar leeg en zorgt voor problemen: het gebouw is slecht onderhouden en heeft last van vandalisme, het omliggende groen werd niet meer onderhouden en er zijn veel hangjongeren die met regelmaat rotzooi achterlaten. De klachten van de buurtbewoners hierover richting politie en buurtregisseur lijken terecht.

Inmiddels is het groen in de omgeving van de Molenweideschool opgeknapt en heeft BPO een gebruikovereenkomst voor het schoolgebouw. BPO zorgt op korte termijn voor tijdelijke gebruikers/beheer van het schoolgebouw.

Jongeren

Er is soms overlast van jeugd die 's nachts per fiets of brommer terugkomt van het stappen in de Dorpsstraat en richting A. Schweitzerlaan gaat en daarbij lawaai veroorzaakt of afval achterlaat. Zoals eerder opgemerkt door de wijkagent moeten deze problemen in proportie worden gezien; er wordt wel gemopperd maar het aantal officiële meldingen is zeer beperkt.

De jeugd van de drie middelbare scholen die Castricum telt komt graag samen in en rond het winkelcentrum en laat daar rotzooi achter.

In de buurt zijn wel hangplekken en voetbalplekken maar verder is er voor de vele jongeren in Castricum niet veel te beleven. De nieuwe, aantrekkelijke openbare ruimte rondom Nieuw Geesterhage zal een zekere aantrekkingskracht hebben op jongeren om er overdag of 's avonds te verblijven. Dit is op zich geen probleem maar hier moet wel rekening mee worden gehouden bij uitwerking van het ontwerp.

3 Plannen voor Nieuw Geesterhage

Het nieuwe complex, met onder meer ontmoetingscentrum Geesterhage, theaterzaal, bibliotheek, muziekschool, ViVa! Zorggroep, horeca en 127 huur- en koopwoningen in diverse categorieën, is ontworpen door de architectenbureaus Bronsvooort Blaak Architecten en Leeuwenkamp Architecten.

Het plan voor het openbare gebied van Nieuw Geesterhage is, in afstemming met de overige ontwikkelingen (winkelcentrum en gemeentehuis), vervaardigd door Delta Vorm Groep en is geïnspireerd op het thema 'strand, bos & duin'. Dit thema ziet men vooral terug in de bestrating, het straatmeubilair, de straatverlichting en het groen. Zo heeft de bestrating, met een knipooeg naar de zeevering, een golvende lijnvoering en wordt de (duinachtige) glooiende overgang tussen het gebied van Nieuw Geesterhage en de omgeving met helmgrasbeplanting aangezet.

Hieronder zijn de sterke punten en de risico's op een rijtje gezet. De sterke punten (getekend in bijlage 1) worden vooral genoemd zodat ze geborgd kunnen worden. Voor de diverse genoemde risico's (bijlage 2) worden in hoofdstuk 4 alternatieven en maatregelen voorgesteld.



Maquette van Nieuw Geesterhage met zicht op de ingang van het Kulturhuis

3.1 Sterke punten nieuwe situatie

Dit is een kans om een wat 'stoffig' gebied in Castricum met een relatief grote parkeerplaats een nieuwe impuls te geven, zeker in combinatie met de renovatieplannen voor het gemeentehuis en, op termijn, het winkelcentrum. Het nieuwe Kulturhuis zal een positieve uitstraling hebben op het naastgelegen winkelcentrum.

Doordat is gekozen voor verschillende losse gebouwen in de openbare ruimte wordt de gevreesde massaliteit beperkt en zijn er veel doorzichten mogelijk.

De ligging van het Kulturhuis tussen woningen en nabij winkels en andere voorzieningen zorgt voor een levendig gebied, ook 's avonds. Dit zal zeker bijdragen aan de sociale veiligheid.

Het Kulturhuis heeft een grote diversiteit aan gebruikers; kolonisatie van de openbare ruimte door een bepaalde doelgroep ligt daardoor niet voor de hand.

Een deel van de openluchtparkeerplaatsen dat overdag wordt gebruikt ten behoeve van de voorzieningen kan 's avonds worden 'hergebruikt' door bewoners en hun bezoek. Er komt sowieso een mooie mix van boven- en ondergronds parkeren.

Er is veel zicht vanaf de nieuwbouwwoningen omdat die allen veel (grote) ramen en balkons hebben. Samen met de bestaande woningen zorgen zij er straks voor dat er informeel toezicht is op de openbare weg.

Dit project is een mooie kans om de openbare ruimte, inclusief het groen, goed en zorgvuldig vorm te geven en te beheren. Dit zal zeker bijdragen om meer goodwill bij de buurbewoners te creëren.

Het idee om Nieuw Geesterhage als een soort duin in te richten, middels een verhoogd middengebied en met streekeigen plantensoorten, zal in deze regio goed vallen bij gebruikers en passanten. Het vergroot namelijk het gevoel van eigenheid van het project, waarmee de Castricumers zich kunnen identificeren.

3.2 Problemen, risico's en aandachtspunten nieuwe situatie

Om de gesignaleerde risico's en aandachtspunten te verhelderen is in bijlage 2 een tekening bijgesloten. In de verdere tekst zullen de gebouwnummers van de tekening ook worden gehanteerd om duidelijk te maken over welk gebouw precies wordt gesproken.

Algemeen

Deze rustige woonbuurt met veel ruimte en groen zal plaats moeten inruimen voor bebouwing en meer dynamiek. Logischerwijs brengt dat ook mogelijke problemen en risico's met zich mee. We moeten de risico's echter wel in perspectief blijven zien; dit is niet de Amsterdamse binnenstad maar het dorp Castricum, waar criminaliteit en overlast zeer beperkt zijn.

Een algemene opmerking betreft de inrichting van het plangebied. Door de vele in- en uitgangen, de vormgeving van de openbare ruimte en de hoogteverschillen is het overzicht over het gebied soms lastig. Dat kan, vooral voor minder frequente gebruikers, oriëntatieproblemen met zich mee brengen. Ook van het beheer vraagt dat extra aandacht.

Zichtbaarheid

De hoogteverschillen beperken het zicht op openbare ruimte tussen de nieuwbouwblokken vanaf de omliggende straten. Dit geldt ook voor politie

en andere surveillance diensten. In praktijk zullen zij regelmatig 'uit de auto en de trap op' moeten om goed te kunnen zien wat zich in het middengebied afspeelt.

Op de aangeleverde tekeningen, waarop dit rapport gebaseerd is, ontstaan bij de ingangen van de gebouwen 3, 4 en 5 'enge plekken' omdat daar de ingangen terugspringen ten opzichte van de gevellijn. Hierdoor is het (informeel) toezicht onvoldoende en kunnen er minder wenselijke activiteiten plaatsvinden zoals rondhangen en wildplassen. Van de opdrachtgever ontvingen wij in latere instantie informatie dat de entrees van blok 3 en 5 zijn verplaatst naar de andere zijde van de blokken en dat de nissen zijn vlakgetrokken.

Er komen 92 openbare parkeerplaatsen in de parkeergarage onder het Kulturhuis. Meer naar het oosten ligt in de garage een tweede 'ingang', namelijk tot de 96 privé parkeerplaatsen. Als de meeste bewoners vanuit de parkeergarage rechtstreeks met de lift naar hun etage gaan hebben zij weinig tot geen binding met de openbare ruimte. Dit is niet goed voor de sociale ogen en de sociale cohesie (betrokkenheid bij de openbare ruimte én bij elkaar).

Het Kulturhuis heeft een duidelijke 'voorkant' met de hoofdingangen met bijbehorende activiteit. Aan de zijkanten zitten wel veel ramen die zicht bieden op de omliggende openbare ruimte. Een echte binding met die openbare ruimte is er echter niet.

Toegankelijkheid

Er komt een 'hernieuwde verbinding' tussen het winkelcentrum enerzijds en het plein bij de ingang naar het Kulturhuis anderzijds. Het plein zal een levendig geheel worden met slenterende mensen, spelende kinderen, jongeren, ouderen en fietsers. Echter er zijn ook risico's, zoals de mogelijkheid van een hangplek voor jongeren, al dan niet met brommers of skates.

Er zijn bij de ingangen van de diverse woonblokken geen fietsparkeerplekken ingetekend. Op de bestudeerde tekeningen lijkt dat alleen goed geregeld bij de ingangen van het Kulturhuis, aan één kopse kant van gebouw 1 en halverwege de gebouwen 3 en 5. Bij volgende versies van de tekeningen is dit opgelost.

De parkeergarage is voor auto's toegankelijk vanaf de Geesterduinweg. Gebruikers van de garage moeten langs deze route ook weer naar buiten lopen; er komt een hellingbaan naast de auto-ingang. Dit kan gevaarlijke situaties onderaan de hellingbaan opleveren.

De trap naar beneden, aan de noordzijde van gebouw 2 is bedoeld voor laden en lossen van de toneelzaal en is tevens te gebruiken als vluchtweg. Er is echter wel een risico dat deze lage, enigszins verstopte toegang, gebruikt wordt voor andere activiteiten, zoals plassen of afval achterlaten.

Eenduidigheid

De functie van het pleintje ten noorden van het theater (op het verhoogde maaiveld) is onduidelijk. Passanten van omliggende wijken die bijvoorbeeld naar het winkelcentrum of Kulturhuis willen zullen in praktijk waarschijnlijk regelmatig rond het blok lopen en dan het binnengebied oversteken waarvoor zij ruim vier meter moeten klimmen en dalen. Het binnengebied lijkt

vooral bedoeld als kijkgroen. Daarnaast geldt het als uitloop voor gebruikers van de bovenverdieping van het Kulturhuis. Deze relatie is niet heel sterk.

De toegang tot het verhoogde middengebied is vanaf drie zijden goed geregeld middels de grote hellingbaan en een drietal trappen. Maar naar westzijde loop de bezoeker in een 'fuik'; hij moet via een zig-zag pad met trappen richting Molenweide, terwijl aan de andere kant deze 'daktuin' doodloopt op een hekje. Risico van een dergelijk ongedefinieerd, en gevoelsmatig doodlopend, stuk openbare ruimte is dat er ongewenste activiteiten gaan plaatsvinden. In dit geval kunnen we denken aan hangende jongeren. Met mogelijk klacht van omwonenden. Voordeel is dat er wel veel sociale ogen op dit binnengebied zijn vanuit de omliggende woningen.

Meer nog dan aan de achterzijde kan het plein aan de voorzijde van het theater verworden tot een jongeren hangplek, want het is gunstig gelegen ten opzichte van de zon, bij slecht weer is er een afdak en het is nabij de bibliotheek en andere voorzieningen en op loopafstand van de winkels. De vraag is of het erg is dat hier jongeren rondhangen; ze moeten per slot van rekening érgens heen en er zijn hier minder omwonenden die er last van kunnen hebben dan aan de achterzijde van het Kulturhuis. Er moet qua inrichting wel rekening mee worden gehouden. Denk daarbij aan (on)toegankelijkheid van het plein voor brommers en skaters en het plaatsen van extra afvalbakken.

Het is niet altijd duidelijk wie eigenaar/beheerder van de openbare ruimte wordt, daar op sommige plaatsen privé, semiopenbaar en openbaar aan elkaar lijken te grenzen dan wel elkaar overlappen.

Door de vele verschillende trappen, hoekjes en doorkijkjes kan de oriëntatie voor passanten ingewikkeld zijn.

Aantrekkelijkheid

Er zitten in het 'stenen talud' van gebouw 5 een aantal inspringingen waar zich gemakkelijk vuil kan verzamelen. Ook kunnen deze nissen wildplassers aantrekken die zich, door de schuine wanden enigszins beschut voelen. De kans op wildplassers is er vooral als zich op het voorplein hangjongeren gaan ophouden en op tijden dat er achter de ramen niemand aanwezig is.

De vier verlaagde binnentuinen/lichtkokers in het verhoogde binnengebied kunnen gemakkelijk verworden tot verzamelplaatsen van afval, al dan niet naar beneden gegooid door passanten.

4 Alternatieven en maatregelen

In het vorige hoofdstukken zijn verschillende risico's in de huidige situatie en toekomstige genoemd. Hieronder stuk voor stuk de risico's met een aantal alternatieven en maatregelen, die bij de implementatie in overweging genomen kunnen worden.

Zoals al eerder gemeld moeten we de risico's in perspectief zien. Voor sommige voorgestelde maatregelen is het een optie om in eerste instantie helemaal niets te doen om te zien of de risico's zich in de praktijk voordoen alvorens maatregelen te gaan invoeren.

4.1 Alternatieven en aanbevelingen

Zichtbaarheid

Maak de gevels bij de ingang van gebouw 4 glad, zonder inspringingen. Bellenbord, brievenbussen en entree van deze gebouwen dienen goed in het zicht te liggen. Ook de verplaatste entrees van de blokken 3 en 5 dienen zo veel mogelijk vlak in de gevel te liggen.

De voorzieningen in het Kulturhuis, zoals horeca of kantoren, krijgen een buitenruimte die uitkijkt op, en verbinding tot stand brengt met, de omliggende openbare ruimte.

Biedt op het middengebied enkele voorzieningen, zoals picknickbanken, bakken met kruiden (door bewoners zelf te onderhouden) of speelvoorzieningen die door bewoners en hun kinderen worden gebruikt, waardoor ze het gevoel hebben dat de openbare ruimte ook daadwerkelijk van hun is. Dit zorgt voor meer betrokkenheid en daardoor zullen problemen eerder gesignaleerd worden. Dit ter ondersteuning van de toezichthouders die het middengebied minder goed kunnen overzien vanaf de openbare weg.

Borg het vele (informele) toezicht vanuit de woningen op de openbare ruimte door bij detaillering te kiezen voor transparante balkonafscherming, uitstekende balkons of serres.

De hekken rondom de lichtkokers/binnentuinen moeten zo transparant mogelijk worden en deze ruimtes moeten ook daadwerkelijk als tuinen worden aangelegd. Dit is in principe in de plannen en afspraken geborgd.

Toegankelijkheid

Zorg dat er bij alle ingangen van de bouwblokken voldoende aanbindgelegenheden zijn voor fietsen. Ook dit punt is in nieuwe versies van de ontwerptekeningen opgelost.

Het plein voor het Kulturhuis heeft bij verdere uitwerking speciale aandacht, te denken valt aan:

- De gemeente dient in een latere fase aandacht te besteden aan een veilige oversteekbaarheid van de Geesterduinweg.

- Laden en lossen ten behoeve van bibliotheek en horeca gebeurt aan de voorzijde van het Kulturhuis. Er is voor deze, shared space gedachte, gekozen omdat er aan de andere zijden nog minder mogelijkheden zijn.
- Het plein voor het Kulturhuis wordt in de huidige plannen vooral een verhard gebied met keermuurtjes en een drietal bomen. Om dit 'voorportaal' meer aan te kleden kan worden overwogen ook hier enkele plantenbakken te plaatsen. Voor versterking van de identiteit van deze plek zou een kunstwerk een positief effect kunnen hebben.
- Halfverharding en/of plantenbakken zijn een goede oplossing om te voorkomen dat het plein en de hellingbaan voor brommers toegankelijk zijn of als skatersparadijs wordt gezien. Het plan voorziet in koppelstones met een vlakverdeling middels hardhouten delen, die absoluut onprettig zijn om overheen te skaten. Het andere deel bestaat uit leemachtige korrel die helemaal niet te gebruiken is als skatebaan.

Zorg dat de openbare ruimte rondom het Kulturhuis beter bereikbaar is en geen 'fuik' meer vormt. Dit zou verbeteren als de groene openbare ruimte tussen gebouw 1 en het Kulturhuis middels een brede trap of talud weer aansluit op niveau 0. Daarnaast zouden de trappen in de noordhoek minder nauw en eenvoudiger moeten worden.

Een tweede maatregel zou zijn om de zuidzijde van deze openbare ruimte (tussen Kulturhuis en gebouw 1), ter hoogte van de binnentuin/luchtkoker geheel af te sluiten, waarmee de helft van de 'fuik' wordt afgesloten. De meest extreme oplossing is om het gehele verhoogde binnengebied af te sluiten en slechts toegankelijk te houden voor aanliggende woningen en vanuit het Kulturhuis. Dit is een optie die in tweede instantie kan worden gehanteerd op het moment dat blijkt dat er op het verhoogde binnenterrein (regelmatig) problemen zijn.

De trap naar beneden aan de noordzijde van gebouw 2 moet te allen tijde open blijven als vluchtweg voor de theaterzaal. Dit moet de beheerder goed in de gaten houden. Door de keermuren meer te laten wijken wordt de ruimte bij de deur minder verstopt, met minder kans op bijvoorbeeld wildplassers.

Brandweer en GHOR dienen om advies gevraagd te worden over de bereikbaarheid van de (achterzijde van de) verschillende bouwblokken en over de vluchtveiligheid. We hebben van de opdrachtgever begrepen dat dit reeds is gebeurd. Bij de vluchtveiligheid willen we nog aandacht vragen voor rolstoelgebruikers en mensen met een rollator. Vanuit oogpunt van brandveiligheid is hier in voldoende mate in voorzien (iedereen kan naar de openbare ruimte komen), maar voor het verlaten van het plangebied is slechts één hellingbaan in de openbare ruimte beschikbaar, waar er twee wenselijk zijn. We hebben echter vernomen dat wanneer het Kulturhuis geopend is binnendoor een tweede vluchtweg voor rolstoelgebruikers beschikbaar is. Het Kulturhuis is gedurende een groot deel van het jaar 7 dagen per week tussen 07.00 en 01.00 uur geopend. We achten dit voldoende waarborg voor vluchtveiligheid.

Het private gedeelte van de parkeergarage moet een speedgate ter afsluiting krijgen. Dit om te voorkomen dat er ongewenste bezoekers meekomen als de hekken te lang open staan.

Maak beneden aan de hellingbaan van de parkeergarage drempels om te voorkomen dat auto's (te) hard de garage inrijden. Er lopen beneden aan de

hellingbaan namelijk mensen die via de langsgelegen hellingbaan naar binnen en buiten lopen. De hellingbaan voor voetgangers kan eigenlijk beter aan de oostzijde van de hellingbaan voor auto's komen zodat minder mensen voor de auto's langs hoeven te lopen.

Er moet tevens duidelijkheid worden verschaft welke bezoekers van de garage het trappenhuis en de lift van het theater kunnen gebruiken om boven te komen.

Als de openbare garage een deel van de nacht afgesloten wordt moet dit duidelijk worden gecommuniceerd bij de ingang om te voorkomen dat bewoners en hun bezoek of gasten van het Kulturhuis 's nachts niet meer weg kunnen.

Eenduidigheid

Geef het pleintje ten noorden van het theater (op het verhoogde maaiveld) een duidelijker begrenzing en functie. Als het verbonden is aan het Kulturhuis moet deze verbinding in het ontwerp duidelijker tot uiting komen, daarmee krijgt deze buitenruimte een functie en een zekere dynamiek (inclusief sociaal toezicht).

De grens tussen het (verhoogde) openbare pleintje en gebouw 2 zou erbij gebaat zijn als de plantenbakken 90° worden gedraaid en daarmee enig gevoel van afscheiding geven tussen de huizen en de openbare ruimte. Tevens kunnen dan enkele bankjes in de zon staan waarbij de blik richting Kulturhuis en openbare ruimte ligt.

Er moet qua inrichting rekening worden gehouden met jongeren die voor het Kulturhuis rondhangen. Denk daarbij aan (on)toegankelijkheid van het plein voor brommers en skaters en het plaatsen van extra afvalbakken.

Maak duidelijk wie de eigenaar/beheerder van de openbare ruimte wordt, daar op sommige plaatsen privé, semiopenbaar en openbaar aan elkaar grenzen dan wel elkaar overlappen. Streef, na nauw overleg tussen onder meer gemeente, VVE's en beherende instanties, naar gebiedsmanagement in één hand. Denk daarbij aan groenonderhoud, verlichting, vuil ophalen, etc.

Door de vele verschillende trappen, hoekjes en doorkijkjes kan de oriëntatie voor passanten ingewikkeld zijn. Plaats een aantal markeringspunten (in de vorm van kunst, verlichting of details in de architectuur) of een afwijkende bestrating op doorgaande paden, waardoor ook onbekenden hier hun weg kunnen vinden. Ook de toepassing van kleur kan hieraan bijdragen.

De adressering van gebouw 2 kan verwarring opleveren, omdat de straat aan de westzijde van het plangebied en de tussenstraat in de bestaande bouw ook Molenweide heten. Huisnummers van blok 2 zijn vanwege de verhoogde voordeuren vanaf de straat niet te zien. Zoekende mensen voelen zich, vooral 's avonds en 's nachts, minder veilig. Wellicht kan onder aan de trappen worden aangegeven welke huisnummers zich 'boven' bevinden.

Aantrekkelijkheid

BPO zorgt op korte termijn voor tijdelijke gebruikers/beheer van het schoolgebouw.

Maak de inspringingen in het 'stenen talud' van gebouw 5 ontoegankelijk, dit kan met een hekje maar bijvoorbeeld ook met plantenbakken.

De ontwerper heeft om de vier verlaagde binnentuinen/lichtkokers transparante hekken geplaatst. We adviseren om deze hekken op het verhoogde maaiveld aan te laten sluiten, om inwaaiend zwerfvuil te voorkomen. Het plaatsen van bomen en ander groen kan er aan bijdragen dat passanten zien dat dit gebruikt en beheerd gebied is (verzorgde tuinen). Dit weerhoudt hen er (hopelijk) van afval in de kokers te gooien.

Zorg voor de fase dat gebouw 3 wordt ontwikkeld voor een goed BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie) om overlast en veiligheidsrisico's zoveel mogelijk te beperken.

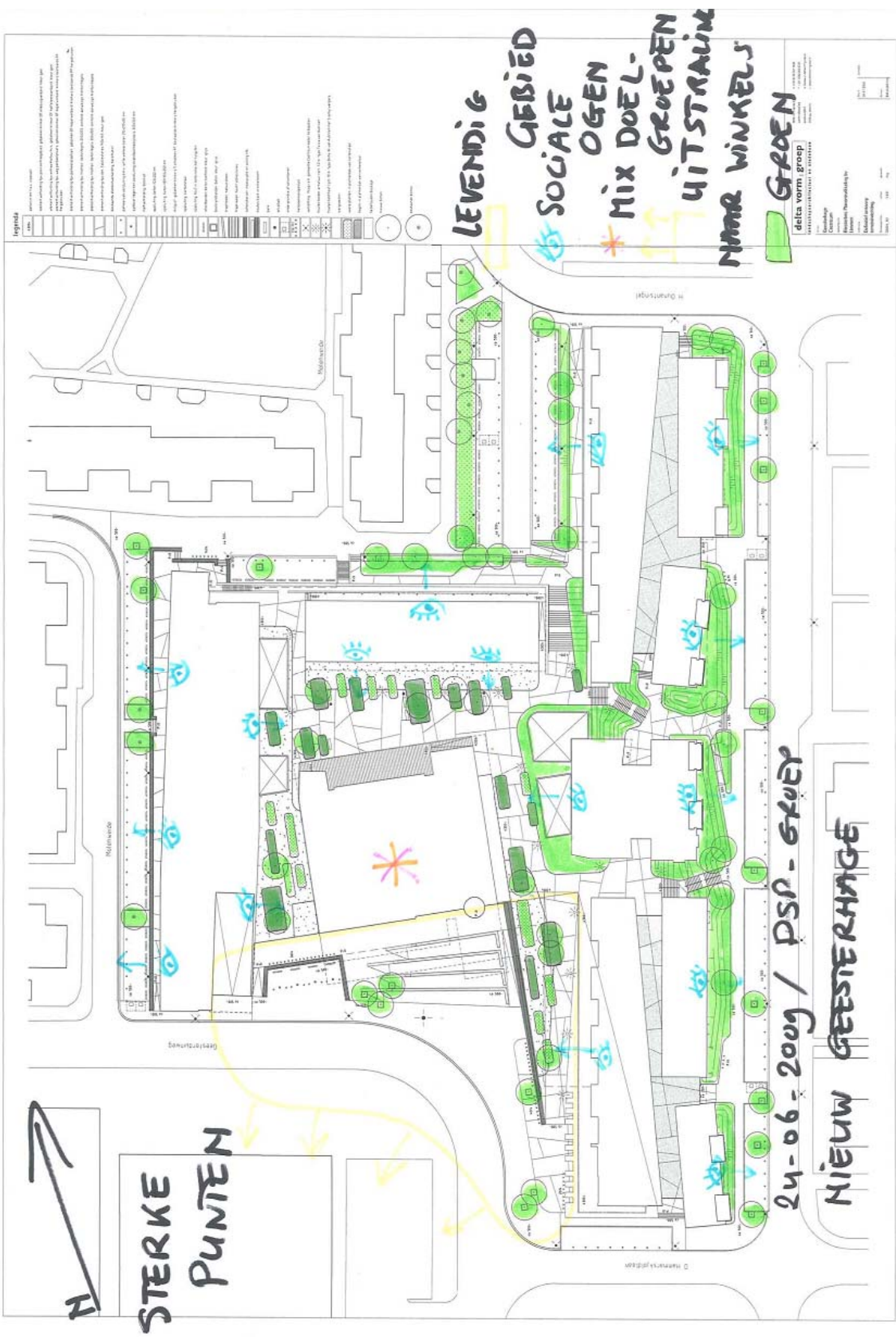
Zorg 's nachts, als het openbare gedeelte van de parkeergarage is afgesloten, dat het er wel voldoende verlicht is. Speel desnoods een muziekje als blijkt dat bewoners die er doorheen moeten rijden zich niet prettig voelen in die grote, lege en stille ruimte.

4.2 Implementatie

In het doorlopen van het traject zijn veel aanbevelingen gedaan om de veiligheid van het Nieuw Geesterhage, inclusief woningen, theater, bibliotheek, medisch centrum en andere voorzieningen. Biesterbos Planontwikkeling zal, in nauwe samenwerking met de (landschaps)architecten, alert moeten blijven dat voornoemde maatregelen worden geïmplementeerd zodat de sterke punten van de plannen worden geborgd en de risico's (met vaak bijkomende kosten op langere termijn) worden voorkomen, of op zijn minst beperkt.

Bijlagen

Bijlage 1 Sterke punten van Nieuw Geesterhage



Bijlage 2 Risico's van Nieuw Geesterhage

