

Veiligheidstoets Hart van Hoograven in Utrecht

Veilig ondernemen in een nieuw winkelcentrum

Nicole Smits
Harm Jan Korthals Altes

Veiligheidstoets Hart van Hoograven in Utrecht

Veilig ondernemen in een nieuw winkelcentrum

Amsterdam, 9 november 2006

Nicole Smits
Harm Jan Korthals Altes

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Plangebied	3
1.4	Werkwijze	4
1.5	Inkadering	4
1.6	Leeswijzer	5
2	De context	6
2.1	Bestaande veiligheidssituatie	6
2.2	Het nieuwe winkelcentrum en de omgeving	7
3	Positieve elementen	8
4	Toets van het ontwerp	9
4.1	Overlast hangjongeren	9
4.2	Openbare ruimte	11
4.3	Private zone voor woningen	13
5	Voor verdere uitwerking	14
5.1	Materialen gevel	14
5.2	Bereikbaarheid	14
5.3	Openbare ruimte	15
5.4	Individueel beveiligingsplan	16
5.5	Leidingen voor toekomstige systemen	17
5.6	Winkelruimten	18
6	Checklist	19
6.1	Toets van het ontwerp	19
6.2	Voor verdere uitwerking	20
7	Conclusie	22

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de 't Goylaan zal een nieuw winkelcentrum gerealiseerd worden: Hart van Hoograven. Omdat de gemeente Utrecht (afdeling Economische Zaken) het belangrijk vindt om bij nieuwe winkelgebieden aandacht aan veilig ontwerpen te besteden, is op het ontwerp een veiligheidstoets uitgevoerd. Achterliggende gedachte is in de eerste plaats om criminaliteit zoveel mogelijk te voorkomen en om ervoor te zorgen dat alle gebruikers van het gebied zich zo veilig mogelijk voelen. Maar het beoogde effect gaat verder dan dat: veiligheid in een winkelcentrum heeft effect op het hele functioneren van het gebied.

1.2 Doel

Het doel van de veiligheidstoets is in de eerste plaats om in het ontwerp zoveel mogelijk kansen voor sociale veiligheid in te bouwen. Daarnaast gebruikt de gemeente dit project als pilot. Dit is de derde keer dat de gemeente bij een nieuw te bouwen winkelgebied zo expliciet aandacht besteedt aan veilig ondernemen: toetsen van de nieuwe winkelcentra aan de Ina Boudier Bakkerlaan en aan de Groeneweg zijn eerder dit jaar uitgevoerd. De gemeente wil ervaringen uit deze projecten gebruiken bij nieuwbouw en renovaties van andere winkelcentra.

Deze toets is overigens niet bedoeld om het winkelcentrum aan het 'Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) voor nieuwe winkelcentra' te laten voldoen. De gemeente heeft er bewust voor gekozen niet de formele procedure van het KVO voor nieuwe winkelcentra te volgen, maar zich te beperken tot een eenmalige toets.

Deze toets is bedoeld om de fysieke basis zo veilig mogelijk te maken. Als het centrum eenmaal in gebruik is genomen en partijen samen aan veiligheid gaan werken, kan certificering volgens het KVO bestaande bouw nagestreefd worden.

1.3 Plangebied

Deze toets heeft betrekking op het nieuwe winkelblok aan de noordkant van de 't Goylaan, met de bovengelige woningen en inclusief de direct aangrenzende openbare ruimte.

1.4 Werkwijze

Het ontwerp is op 2 mei 2006 toegelicht door de projectontwikkelaar en in augustus is aanvullend telefonisch contact geweest¹.

Voor het advies zijn de volgende tekeningen gebruikt:

- DO-00 t/m DO 11, De Zwarte Hond, zonder datum;
- Toevoeging 'aanne winklelndelng', zonder datum;
- Hart van Hoograven, Stedenbouwkundlg programma van eisen, Kraaij-vanger Urbis, november 2003.
- Hart van Hoograven, stedenbouwkundlg plan, uitwerking stedenbouwkundlg programma van eisen, Gemeente Utrecht, Dienst Stadsontwikkellng, november 2004.
- VO openbare ruimte, zonder datum.

Omdat voor een veiligheidstoets van het winkelcentrum inzicht in de situatie in de omgeving nodig is, is op 16 mei zowel het plangebied als de omgeving geschouwd. Aansluitend is gesproken met Paul van Beijnum (gebiedsmanager veiligheid van het wijkbureau), Frank van der Mark (wijkbureau) en Dick van Hezel (politie) over de veiligheidssituatie in het bestaande gebied. Verschillende keren is telefonisch contact geweest met de gemeentelijke projectleider: Chris de Vet.

De conceptrapportage is voorgelegd aan betrokkenen en de opmerkingen zijn verwerkt in de eindrapportage.

1.5 Inkadering

- Voor de toets zijn criteria gebruikt uit het handboek Keurmerk Veilig Ondernemen voor nieuwe winkelcentra. In het advies komen niet alle criteria aan bod; alleen degene waarover iets 'te melden' is.
- De veiligheid in een winkelcentrum kan met allerlei soorten maatregelen vergroot worden. Omdat in deze opdracht het ontwerp centraal staat, zijn de adviezen fysiek van aard en zijn organisatorische en beheersmatige maatregelen buiten beschouwing gelaten.
- Het begrip veiligheid omvat allerlei soorten veiligheid: criminaliteit, brand en rampenbestrijding, Arbo-technische zaken, verkeersveiligheid etc. Deze veiligheidstoets beperkt zich tot de aspecten criminaliteit en het gevoel van veiligheid.
- Veilig ondernemen staat centraal. De woningen boven de winkels en de ruimten die bij de woningen horen zijn alleen meegenomen voor zover ze invloed hebben op het winkelgebied. Ook de ontwikkelingen aan de noord-, zuid- en oostkant en de bestaande woningen aan de westkant zijn context voor het advies en zijn alleen betrokken voor zover ze van invloed zijn op het winkelgebied.
- Ten tijde van het opstellen van deze rapportage waren de ontwerpen van de bebouwing en van de omliggende openbare ruimte ingediend voor de artikel 19 procedure. Dit betekent dat het ontwerp op veel punten niet meer kan veranderen. Bij de aanbevelingen is daar zo goed mogelijk rekening mee gehouden.

Noot 1 Het contact in mei was met de heer Nijhoff, het contact in augustus met de heer Gipman.

1.6 Leeswijzer

We beginnen hierna met een korte schets van de context van het plangebied. Daarin staan de belangrijkste veiligheidsproblemen in de huidige situatie beschreven, waar in het advies rekening mee wordt gehouden. Ook staat hier een korte beschrijving van de herinrichtingsplannen die er zijn voor de directe omgeving van het winkelgebied.

Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de positieve punten voor sociale veiligheid opgesomd.

Hoofdstuk 4 bevat per thema de risico's, die we voor veiligheid zien, met daarbij aanbevelingen ter verbetering.

Aansluitend geven we in hoofdstuk 5 aanbevelingen voor de verdere uitwerking. Die zijn naar verwachting pas in later stadium van belang.

Alle aanbevelingen worden in hoofdstuk 6 opgesomd in een checklist.

In de conclusie, hoofdstuk 7, geven we aan welke aandachtspunten ons inziens het allerbelangrijkst. Omdat deze opdracht het derde advies is, in wat mogelijk een reeks van adviezen voor veilig ondernemen gaat worden, doen we ook suggesties voor toekomstige adviestrajecten.

2 De context

Bij een veiligheidsscan van een nieuw gebied is het van groot belang te onderzoeken in welke context het komt te staan. Voor het nieuwe winkelcentrum aan de 't Goylaan hebben we dat gedaan door het gebied te schouwen en aansluitend een gesprek te voeren met vertegenwoordigers van het wijkbureau en de voormalige wijkagent over de veiligheidssituatie in het bestaande gebied. Ook zijn enkele documenten² bestudeerd die de wijkmanager veiligheid heeft verstrekt.

Aangezien behalve het winkelcentrum nog meer nieuw gebouwd zal worden, zijn het stedenbouwkundig programma van eisen en het stedenbouwkundig plan bestudeerd.

2.1 Bestaande veiligheidssituatie

Volgens de wijkindeling ligt het nieuwe winkelcentrum in de buurt Nieuw Hoograven. In heel Nieuw Hoograven staan veel sociale huurwoningen. De algemene sociaal-economische situatie is zwak (o.a. veel bijstandsgerechtigden en werklozen), de sociale samenhang is gering en het merendeel van de inwoners is allochtoon. Voor de buurt is voor 2006 een gebiedsgerichte aanpak geformuleerd rond de volgende thema's:

- repressieve aanpak van criminaliteit en overlast;
- preventieve aanpak jeugdcriminaliteit en jongerenoverlast;
- Hoograven Sportwijk;
- bevorderen sociale samenhang;
- communicatie.

(bron: Achtergrondinformatie Nieuw Hoograven, Ten behoeve van veiligheidsscan Hart van Hoograven, mei 2006).

In het gesprek en uit de documenten is gebleken, dat het gebied waarin het nieuwe winkelcentrum komt te liggen, sinds enkele jaren een urgentiegebied is. Dit betekent onder andere dat de politie extra surveilleert, bepaalde aangiften met voorrang behandelt en extra aandacht aan veelplegers besteedt. De aanpak lijkt te helpen, maar de problemen zijn nog niet opgelost. Volgens de gesprekspartners zijn de belangrijkste problemen in het bestaande winkelgebied (dus het gebied ten zuiden van de 't Goylaan) en in de directe omgeving:

- autokraak;
- jongerenoverlast;
- woninginbraak in de woningen boven de winkels;
- straatroof.

De jongerenoverlast varieert van 'alleen' rondhangen tot criminele activiteiten. Zo hangt bijvoorbeeld een flinke groep, van 15 tot 20 personen, 's avonds op de brug. Ook overdag staan er buiten de winkels veel jongeren en jonge volwassenen. Mogelijke oorzaken zijn het feit dat er veel jongeren

Noot 2 - Achtergrondinformatie Nieuw Hoograven, T.b.v. veiligheidsscan Hart van Hoograven, mei 2006.
- Verslag Hart van Hoograven: veiligheid en beheer van 11 april 2006.
- Indeling wijk Zuid in subwijken en buurten.

in Nieuw Hoograven wonen, dat er veel werkloosheid is en dat het type winkels (belwinkel, goedkope pizzabakker, etc.) jongeren aantrekt. Straatroof is in heel Utrecht een groot probleem. Mobiele telefoons worden uit de hand gerukt en uit stilstaande auto's worden tassen geroofd³. Politie en gemeente treden samen op tegen straatroof.

Winkeldiefstal komt niet in het lijstje van de belangrijkste problemen voor, maar is toch ook een belangrijk aandachtspunt. Bijvoorbeeld bij de AH worden veel winkeldiefstallen gepleegd.

In het huidige winkelcentrum doen winkeliers volgens de gesprekspartners weinig aangifte, gevoed door angst voor represailles. Veel daders komen uit de wijk zelf en worden door getuigen herkend, maar de solidariteit onderling (vooral onder Marokkaanse jongeren) is zo sterk, dat registratie en aanhouding door de politie worden bemoeilijkt.

Overigens speelt deze angst ook bij de winkeliers aan het Smaragdplein.

Op grond van deze informatie moeten we bij het ontwerp van het nieuwe gebied extra goed letten op specifieke risico's ten aanzien van autokraak, jongerenoverlast en straatroof. Surveilleerbaarheid van de politie is een belangrijke preventieve randvoorwaarde.

Omdat deze scan gericht is op veilig ondernemen, kijken we niet specifiek naar risico's voor woninginbraak.

2.2 Het nieuwe winkelcentrum en de omgeving

Het nieuwe buurtwinkelcentrum komt te liggen aan de noordkant van de 't Goylaan, tegenover het huidige winkelcentrum. De projectontwikkelaar wil een duurzaam winkelcentrum bouwen, met een hoge visuele kwaliteit, winkels in het middensegment en duurzame huurcontracten. Omdat de 't Goylaan een grote ontsluitingsweg is, wordt niet alleen klandizie uit de buurt, maar uit de wijdere omgeving verwacht.

Het winkelcentrum bestaat uit één rechthoekig gebouw. De winkels beslaan het merendeel van de begane grond en zijn georiënteerd naar de zuidkant, westkant en oostkant. De plint aan de noordkant bestaat uit grondgebonden woningen en een truckdok. De hogere verdiepingen bestaan uit appartementen, met op de eerste verdieping een parkeerdek.

Voor het nieuwe woon-, winkel- en voorzieningengebied aan weerszijden van de 't Goylaan is een Stedenbouwkundig programma van eisen (november 2003) en een stedenbouwkundig plan (november 2004) opgesteld. Deze bevatten de uitgangspunten voor de nieuwe bebouwing en de herinrichting van de openbare ruimte.

Daarin staat bijvoorbeeld dat het nieuwe woonbuurtje ten noorden van het winkelgebied, Molenwiek genaamd, zal bestaan uit eengezinswoningen en appartementen. De Heemstedelaan wordt een echte woonstraat, met aan beide kanten grondgebonden woningen. Aan de zuidkant van de 't Goylaan komen voorzieningen met daarboven huurappartementen. De bestaande groenstrook aan de oostkant, langs het water, wordt verbreed en heringericht tot park.

Noot 3 Tassenroof uit stilstaande auto's wordt de Italiaanse methode genoemd.

3 Positieve elementen

Het ontwerp bevat al heel wat elementen, die gunstig zijn voor veiligheid. Het is zaak deze elementen in het verdere ontwerpproces in tact te laten.

- Het woon-winkelblok is één gesloten blok, met een duidelijke grens tussen openbaar en privaat gebied. Die grens ligt direct in de gevel.
- Veel woningen kijken op het winkelgebied uit. Aan de noord-, west- en zuidkant staan er woningen tegenover en bovenop de winkels komen ook heel wat woningen.
- Op de begane grond zitten winkels in de west-, zuid- en oostgevel. De winkelpuien hebben veel glas en beloven dus veel zicht van binnen naar buiten en andersom. Dat is belangrijk voor veiligheid in en buiten de winkels.
- In de zuid-, west- en oostgevel zijn veel balkons. Die privé-buitenruimten zijn goed voor de sociale controle vanuit de woningen naar de openbare ruimte.
- Alle vier de woningentrees zijn goed als zodanig herkenbaar.
- De puien van de woningentrees zijn heel mooi doorzichtig, tot aan de ruimte onder de postkasten.
- In de plint zijn weinig blinde stukken gevel.
- Het parkeerdek is alleen bedoeld voor bewoners van de appartementen. De oprit naar het parkeerdek wordt afgesloten met een speedgate. De afsluiting op zich is belangrijk tegen ongewenst bezoek op het dek, maar de keuze voor een snel sluitend hek beperkt bovendien het risico dat insluipers achter auto's aanlopen als die de hellingbaan al oprijden. Aangezien in het bestaande gebied autokraak veel voorkomt, zijn dit belangrijke maatregelen.
- De luifel boven de woningentree aan de noordkant brengt risico's met zich mee (zie §4.1), maar onder de luifel is al wel aan verlichting gedacht.
- Op de tekeningen 'aannname winkel indeling' zijn veel kleine winkels aangegeven, met hun voorkant naar de straat. De supermarkt heeft een flinke pui aan de straat, maar is voor het overgrote deel ingebouwd met andere functies. De winkelpuien beloven daarmee veel uitstraling te krijgen. Alleen bij de zijkant van winkel nr. 14 vrezen we dat de wand wordt dichtgezet (zie §5.6).
- Om graffiti eenvoudig te kunnen verwijderen wordt op de gemetselde wanden in de plint een coating aangebracht.
- Hemelwaterafvoeren zijn op hogere verdiepingen zichtbaar aan de buitenkant van de gevel, maar bij de winkels zijn ze op begane grond niveau in de gevel opgenomen. Daarmee worden mogelijkheden om op te klimmen beperkt.
- Personeel van de winkels kan z'n fiets stallen in inpandige stallingen.
- De inpandige distributiestraat beperkt overlast in de openbare ruimte door vrachtverkeer.
- De kleinere winkels hebben een inpandige distributiegang, dus aan de buitenkant is niet meer van laden en lossen te zien dan de deur van de gang en voertuigen daarbuiten.

4 Toets van het ontwerp

4.1 Overlast hangjongeren

Jongerenoverlast is in het bestaande winkelcentrum een belangrijk probleem. In deze paragraaf geven we aan welke plekken in het nieuwe winkelcentrum vooral kwetsbaar zijn voor hangen.

Sommige winkels trekken (in het bestaande centrum) jongeren aan. Dat voor het nieuwe winkelcentrum gestreefd wordt naar winkels in het middensegment is in dit opzicht gunstig. Maar: jongeren wonen in de buurt en het winkelcentrum zal een 'gezellig-druk' gebied worden. Dát er gehangen zal gaan worden is ons inziens dan ook niet te vermijden. Het gaat erom het hangen in toom te houden en overlast voor bovengelegen woningen en de openbare ruimte te voorkomen.

Of ergens hangjongeren zullen staan kan niet met zekerheid voorspeld worden. Sommige plekken zijn een specifiek risico (zie hieronder), maar vervolgens is het slechts ten dele mogelijk om met fysieke maatregelen de plaats waar wordt gehangen te sturen. Dit is typisch een onderwerp dat toch vooral mensenwerk blijft en waar alle partijen (politie, winkeliers, jongerenwerk, buurtwerk, etc.) aandacht aan moeten besteden.

In deze opdracht beperken we ons tot fysieke maatregelen om risico's ten aanzien van hangjongeren in te perken.

Voor alle gevels op de begane grond

Waar gehangen zal gaan worden is, zoals gezegd, helaas niet te voorspellen. Rondom het blok zijn verschillende drooglopen en inhammen die een speciaal risico zijn. Voordat we op iedere specifieke plek ingaan, eerst aanbevelingen die voor al deze plekken van toepassing zijn.

Aanbeveling

Zorg voor goede verlichting. Voor criteria zie §5.3.

Omdat in de praktijk blijkt, dat het spelen van klassieke muziek een effectieve manier is om hangers weg te krijgen, adviseren we in de west-, zuid- en oostgevel loze leidingen aan te leggen, zodat later eenvoudig een geluidsinstallatie aan de buitengevel bevestigd kan worden. Omdat een geluidsinstallatie ons inziens niet past bij de woonsfeer aan de noordkant, adviseren we de loze leidingen niet voor die kant.

In het winkelcentrum zal waarschijnlijk horeca komen, maar op welke plaats en wat voor horeca is nog niet bekend. Bij sommige vormen van horeca is de kans groter, dat de klanten op straat blijven hangen en overlast veroorzaken. Dit geldt vaak voor een snackbar, maar ook bijv. voor een fastfood-pizzeria.

Aanbeveling

Houd bij de locatiekeuze van horeca rekening met de kans op hangen en het effect dat het zal hebben op de buitenruimte en omwonenden. Vanuit dit oogpunt komt bijv. een snackbar beter niet onder de arcade.

Arcade zuidgevel

De arcade in de zuidgevel is het breedst tussen as 4 en 9, maar begint al (smaller) tussen as 1 en 4. Deze arcade biedt een droge plek, uit de wind, die zeer uitnodigend is als hangplek.

Aanbeveling Vanuit het oogpunt van sociale veiligheid wordt de arcade dan ook het best opgeheven (winkels naar voren of woningen naar achteren) en komen de winkels in een perfect rechte lijn te liggen (dus zonder de verspringing in de zuidwest hoek). Deze ingrijpende maatregel is echter helaas niet meer mogelijk.

Hiervan uitgaande luidt ons advies: maak de kolommen van de arcade zo slank mogelijk, zodat er vanuit de omgeving zoveel mogelijk zicht is. Tijdens het gesprek met de politie en het wijkbureau veiligheid werd aangegeven, dat cameratoezicht onder de arcade zeer belangrijk werd geacht. Vanwege de slechte ervaringen in het huidige gebied met hangjongeren en de angst van winkeliers om aangifte te doen is cameratoezicht ons inziens ook een belangrijk hulpmiddel. Zorg dat de verlichting en de camera's afgestemd worden (zie §5.3). Voorkom dat bij de kolommen donkere plekken ontstaan. Dat kan bijvoorbeeld, door de lampen aan de kolommen op te hangen.

Woningenentree in inham

Bij de noordelijke woningenentree springt de gevel over een flinke breedte ver naar achteren. Dit is de beëindiging van een route, die door de Molenviek vanuit het noorden loopt. Als architectonisch/stedenbouwkundig principe is de verspringing prachtig. Maar uit de wind, droog en mét zitgelegenheid maakt de entreezone een mogelijke hangplek. Een hangplek bij zo'n entree zou beslist niet prettig zijn voor de bewoners en hun bezoekers. Vanuit de omliggende woningen is niet zoveel sociale controle te verwachten, dus de meeste controle zal vanuit de openbare ruimte geleverd moeten worden. Dat de inham aan het eind van de route ligt is dan weer een pluspunt, al is het nog de vraag hoe druk die route zal worden.

Aanbeveling Vanuit veiligheid geredeneerd zou de entree het best vlak in de gevel kunnen liggen (dus zonder inham), zonder luifel en zonder zitrand bij de plantenbak. De inham kan echter niet meer uit het plan geschrapt worden. Hef bij voorkeur de luifel op, door de plantenbak op +1 naar achteren terug te leggen, of door de entreepartij op de begane grond naar voren te halen. Als de luifel niet opgeheven kan worden, zal eronder zeer goede verlichting moeten komen.

Maak de rand van de bloembak zodanig, dat het niet lekker zit.

Zorg overdag en 's nachts voor goed zicht op het 'pleintje' binnen de inham. Het hele pleintje zal daarvoor goed verlicht moeten worden en de beplanting mag het zicht vanuit de omgeving niet tegenhouden.

Ontwerp het 'pleintje' zodanig, dat het uitstraalt dat het al echt bij het woongebouw hoort. Bestrating anders dan de openbare ruimte is wel het minimum. Overweeg ook een meer fysieke afscheiding tussen openbare ruimte en het 'pleintje': een laag haagje of hekje als symbolische grens. Laat de plantenbak helemaal binnen die afscheiding vallen.

Overleg met de politie over het ophangen van bordjes 'verboden toegang voor onbevoegden' (art. 461 Wetboek van Strafrecht). De politie kan dan beter optreden tegen hangjongeren.

Uitkraging oostgevel

De ruimte onder de uitkragende balkons tussen as T en X in de oostgevel is de volgende mogelijke hangplek. Onder die uitkraging is ook de ingang naar de woningbergingen is en dat kan onprettige confrontaties opleveren.

Aanbeveling Weghalen van de uitkraging heeft de voorkeur, maar dat is waarschijnlijk al geen optie meer.

Zorg er wel voor, dat vanuit de bergingegang zicht is naar buiten, zodat bewoners kunnen zien wat er buiten gebeurt. Grote perforaties in de aluminium beplating zou meer zicht geven, maar maakt de kans ook groter dat er vuil in de bergingegang en de berging komt (expres of door de wind). Kies een oplossing die dat nadeel niet heeft.

Realiseer goede (openbare) verlichting onder de uitkraging.

Nis in de westgevel

De toegang tot het parkeerdek ligt, samen met de ingang van de distributiegang van de winkels, in een overkapte nis. Voor hangen en zwerfvuil is dat een risico.

Aanbeveling Leg de speedgate en de ingang van de fietsenstalling direct vlak in de gevel, zodat de nis helemaal verdwijnt.

Zwerfvuil tussen penanten

Penanten tegen de gevel bij het oostelijke deel van de winkels aan de 't Goylaan maken dat de rooilijn ongeveer 50 cm. diepe verspringingen heeft. Volgens de projectontwikkelaar is de negge al ondieper gemaakt, maar daarmee is het probleem niet opgelost. De uitstekende penanten zijn namelijk een risico voor zwerfvuil. Als daar vuil gaat ophopen, geeft het niet alleen een slechte uitstraling, maar kan het ook aanleiding zijn voor brandstichting en verdere vervuiling⁴.

Aanbeveling Vanuit dit oogpunt hebben vlakke gevels onze voorkeur, maar het weglaten van de penanten zal niet meer mogelijk zijn. Het risico wordt daarmee verschoven naar de beheerfase: op zwerfvuil in de hoeken zal goed gelet moeten worden door de beheerder.

4.2 Openbare ruimte

Hangplekken

In §4.1 is al aangegeven welke plekken in de gevel kwetsbaar zijn voor hangen. In de openbare ruimte rondom het winkelcentrum is vooral de zitbank in dit kader een risico. Maar omdat zitplekken in een winkelcentrum belangrijk zijn voor de klanten, willen we de zitbank zeker bewaren.

Aanbeveling Zorg ervoor dat zitplekken goed in het zicht liggen van de omgeving en van woningen en dat ze niet onder een overkapping staan. Houd, in verband met geluidsoverlast, ruim afstand tot slaapkamerramen. Plaats geen bank middenin de loop van het publiek.

Volgens het stedenbouwkundig plan komen in de parkzone plekken voor verschillende leeftijden en, langs het water, een zitplek. Gezien het bestaande probleem met hangjongeren, is de kans reëel dat in het nieuwe park gehangen zal worden. Aan de ene kant is dat een risico voor de gebruiks- en belevingswaarde van het park. Aan de andere kant zou het overlast bij de winkels kunnen beperken.

Aanbeveling Houd bij het ontwerp van het park rekening met eventueel hangen. Kies bijvoorbeeld vandalismebestendig meubilair en plaats het in het zicht van de omgeving en van woningen.

Noot 4 Als er eenmaal vuil ligt, wordt er makkelijker nieuw vuil bijgegooid.

Omdat het park buiten het plangebied van dit advies valt, beperken we ons tot deze algemene opmerking.

Losse objecten

Op de tekening zijn wel de containers voor afvalinzameling aangegeven, maar niet bijvoorbeeld elektriciteitskasten, afvalbakken en de verzamelplaats voor winkelwagens.

Aanbeveling Als dergelijke objecten een plaats krijgen, let er dan op dat het gebied overzichtelijk blijft. Overweeg ook of het object aanleiding geeft tot misbruik. Bijvoorbeeld winkelwagentjes onder de arcade zijn uitnodigend om op te klimmen en op te hangen. Ook moet de ruimte eenvoudig beheerbaar zijn: dus geen smalle randjes waar het lastig vegen is bijvoorbeeld.

Fietsenrekken komen langs de parkeervakken te staan, vooral bij de supermarkt en verder verspreid bij de winkels.

Aanbeveling Plaats ook bij de ingangen naar de woningen fietsenrekken, om overlast van 'wild' gestalde fietsen in de openbare ruimte te voorkomen.

Distributie

Het truckdok biedt plaats aan één vrachtwagen. Of daarmee nooit een grote vrachtwagen buiten zal moeten wachten om erin te kunnen, kunnen we niet inschatten. Het is zaak te voorkomen, dat vrachtwagens in de openbare ruimte blijven wachten tot ze aan de beurt zijn.

De kleinere units gebruiken de laad- en losgang, die bereikbaar is vanaf de westkant. Waar de toeleveranciers aan die kant komen te staan is op de beschikbare tekeningen niet te zien.

Aanbeveling Voorkom overlast door distributieverkeer in de openbare ruimte. Voorzie in voldoende opstelplaatsen en maak strakke afspraken met leveranciers over het moment van aflevering.

Ramkraken

Het aantal ramkraken is de laatste jaren in Nederland toegenomen en de discussie over het al dan niet toestaan van rampaaltjes in de openbare ruimte speelt in verschillende gemeenten.

Het nieuwe winkelcentrum van Hoograven grenst rondom aan straten en er zijn geen speciale maatregelen getroffen om auto's van het trottoir te weren. Voor zover bekend zijn in het huidige winkelcentrum geen ramkraken gepleegd, maar dat zegt helaas weinig over het risico voor het toekomstige gebied.

Ons inziens gaat het te ver om preventief de openbare ruimte rondom de winkels voor auto's ontoegankelijk te maken. Nog afgezien van de praktische bezwaren die het oplevert (bijvoorbeeld laden en lossen dat wel tot aan de gevel moeten kunnen komen), vinden we dat dit een te zwaar stempel op de openbare ruimte zou drukken.

Op dit punt beperken we ons tot de maatregel om het risico voor ramkraken mee te nemen in het KVO overleg met de winkeliers (zie §5.5), zodat iedere winkelier het op kan nemen in z'n eigen beveiligingsplan.

4.3 Private zone voor woningen

De atelierwoningen aan de noordkant hebben bij hun voordeur een trapje. Verder zijn er geen tekenen van een voortuin of een private strook voor het huis. Op deze manier is de overgang tussen privaat terrein en de openbare ruimte niet heel helder. Bovendien kunnen mensen vlak langs de ramen van de huizen lopen, waardoor bewoners eerder geneigd zijn hun ramen te blinderen.

Aanbeveling Geef de atelierwoningen een private strook voor het huis, bij voorkeur minimaal 1,5 meter diep. Geef bijvoorbeeld de ruimte tussen de trappen een afwijkende bestrating en/of maak tussen de trappen een duidelijke erfgrens (tuinthekje o.i.d.).

In het stedenbouwkundig plan staat, dat de woningen in de Molenwiek die aan de Heemstedelaan liggen geen voortuinen krijgen, maar wel een goed vormgegeven entreestrook. Doe dat ook bij de atelierwoningen aan de overkant van de straat.

5 Voor verdere uitwerking

In dit hoofdstuk staan aandachtspunten voor de verdere uitwerking van het ontwerp.

5.1 Materialen gevel

Op de begane grond bestaat de gevel voornamelijk uit metselwerk, geperforeerd aluminium en glas. Vooral metselwerk is lastig in verband met graffiti, omdat de graffiti daar moeilijk vanaf te halen is. Op geperforeerd metaal komt graffiti ook voor, maar dat is eenvoudiger schoon te maken. Dat al het metselwerk wordt behandeld met een coating is heel goed.

- Aanbeveling Voor de zekerheid noemen we de grote vlakken op de begane grond, die ons inziens in ieder geval tegen graffiti beschermd moeten worden:
- de zijwand van de distributiehof in de noordgevel;
 - bij de inham van de noordelijke woningentree: de west- en oostgevel;
 - het vlak in de oostgevel tussen ingang woningen en fietsenstalling;
 - in de westgevel aan weerszijden van de ingang naar de fietsenstallingen en ten zuiden van woningingang C;
 - op de meest zuidwestelijke hoek: de winkelpui is daar niet transparant;
 - de penanten in de zuid- en oostgevel (geen hele grote vlakken, maar wel een risico).

In de noordoosthoek, bij de bergingen en de distributiehof, komen geperforeerde aluminium wanden. De perforaties zijn bedoeld voor ventilatie en zijn waarschijnlijk niet zo groot dat er doorheen gekeken kan worden. In hoeverre zwerfvuil en zand/stof naar binnen kan waaien (of expres naar binnen geduwd kan worden) weten we niet.

- Aanbeveling Maak de perforaties zo klein, dat er geen vuil door naar binnen kan.

De geperforeerde aluminium wanden staan ook ter hoogte van twee bergingen getekend. Omdat hier privé-bezittingen opgeslagen worden, is het op deze plaats heel belangrijk dat van buitenaf niet te zien is wat in de bergingen staat.

- Aanbeveling Voorkom zicht van buitenaf in de bergingen.

5.2 Bereikbaarheid

De meeste hemelwaterafvoeren zijn in de onderste laag in de gevel opgenomen, maar in de noordgevel, bij de atelierwoningen, zijn ze volledig aan de buitenkant zichtbaar. Het is afhankelijk van de vorm en manier van bevestiging of langs de regenpijpen omhoog geklommen kan worden.

- Aanbeveling Voorkom opklimming via de regenpijpen. Laat ook deze pijpen in de gevel in op de begane grond, of kies voor vierkanten pijpen die strak tegen de gevel bevestigd worden.

Toegang tot het parkeerdek lijkt alleen mogelijk via de hellingbaan. In de buitengevel zitten verschillende openingen waar de bebouwing maar 1 laag hoog is, maar dan staat er meestal een geluidscherm of een windscherm, dat het 'gat' dicht. In de noordgevel komen dat soort schermen niet, maar

ook daar is de opening voldoende hoog om te voorkomen dat mensen daar omhoog klimmen en op het parkeerdek komen. Maar met 'opstapjes' kan het dek vanaf die kant wél bereikbaar worden.

Aanbeveling Plaats geen objecten tegen de gevel, die als hulpmiddel bij opklimmen gebruikt kunnen worden. Integreer deze liever in de gevel.

5.3 Openbare ruimte

Openbare verlichting

Voor de openbare ruimte is een voorlopig ontwerp gemaakt, dat al is ingediend in het kader van de artikel 19 procedure. Op de tekening zijn lichtmasten aangegeven, maar of daarmee het gewenste kwaliteitsniveau wordt gehaald is zonder verlichtingsberekening niet te zeggen.

Voor de verdere uitwerking geven we alvast criteria voor de openbare verlichting.

Aanbeveling We adviseren bij het ontwerp van de verlichting de criteria van het Politiekeurmerk Veilig Wonen te volgen. Dat betekent, dat het hele gebied, dus zowel de parkeerplaats, het trottoir, de inham bij de noordelijke woningentree en de arcade aan de zuidgevel moeten voldoen aan het volgende.

- Horizontale gemiddelde verlichtingssterkte bij een gelijkmatigheid van en een RA-waarde van
minimaal 3 lux
minimaal 0,30 Uh
minimaal 25
- óf
- Horizontale gemiddelde verlichtingssterkte bij een gelijkmatigheid van en een RA-waarde van
minimaal 3 lux
minimaal 0,20 Uh
minimaal 60
- óf
- Horizontale gemiddelde verlichtingssterkte bij een gelijkmatigheid van en een RA-waarde van
minimaal 2 lux
minimaal 0,30 Uh
minimaal 60
- De arcade aan de zuidkant, de inham met autotoegang in de westgevel, de inham bij de woningenentree in de noordgevel en de overkapping bij het truck-dock in de oostgevel zijn bijzonder kwetsbare plekken. Verlicht deze zo goed mogelijk.
De inham bij de noordelijke woningenentree lijkt in het ontwerp van de openbare ruimte buiten beschouwing gehouden te worden: let erop dat ook daar goede verlichting komt (openbare verlichting óf particuliere verlichting).
- Op de parkeerplaats moet de RA-waarde minimaal 60 zijn.
- Stem het verlichtingsplan af op het groenplan: zorg ervoor dat bomen en planten de lichtbundels niet tegenhouden.
- Stem de verlichting in het plangebied af op de openbare verlichting in de omgeving: zorg voor gelijkmatige overgangen.

Daarnaast adviseren we voor dit winkelgebied het volgende.

- Zorg ervoor, dat de verlichting ook van voldoende kwaliteit is voor cameratoezicht, voor het geval dat wordt toegepast. De verlichting moet bijvoorbeeld aanlichten wat je (ook 's nachts) op de beelden wilt kunnen zien en mag de camerabeelden niet verblinden. De verlichting moet voldoende sterk zijn, een grote gelijkmatigheid hebben en de goede kleur hebben. Andersom moeten ook de camera's afgestemd worden op de verlichting: denk aan plaats, hoogte, kijkrichting, etc.
- Slagvaste armaturen op minimaal 2,70 meter hoogte, gekoppeld aan schemerschakeling.

Vandalismebestendig

- Aanbeveling Let bij de uitwerking van het ontwerp voor de buitenruimte ook op het volgende.
- Kies voor gevels, bestrating, verlichtingsarmaturen en straatmeubilair materialen die vandalismebestendig zijn, eenvoudig te repareren en eenvoudig schoon te maken (denk aan graffiti en kauwgom).
 - Zorg ervoor, dat ook de geluidsinstallaties en eventuele camera's vandalismebestendig zijn;

5.4 Individueel beveiligingsplan

Commerciële ruimten kunnen op allerlei manieren beveiligd worden tegen inbraak, overval, ramkraken en andere veiligheidsrisico's. Maatregelen worden onderverdeeld in organisatorische, bouwkundige en elektronische maatregelen. Onder elektronische maatregelen vallen bijvoorbeeld een alarmsysteem, een mistgenerator en schrikverlichting. Bouwkundige maatregelen variëren van inbraakwerende gevelelementen, inbraakwerend glas, rolluiken, via rampaaltjes voor de gevel, tot aan de vormgeving van gebouw en buitenruimte. Bij organisatorische maatregelen gaat het bijvoorbeeld om sleutelbeheer, burenbelsysteem, het inhuren van particuliere beveiliging en afspraken over beheer en onderhoud.

Voor iedere winkel en voor het gebouw als geheel zal een beveiligingsplan opgesteld moeten worden, waarbij rekening moet worden gehouden met de functie die in het pand zal komen en het soort goederen (attractief, waardevol, etc.) dat aanwezig zal zijn. In dit advies beperken we ons tot een algemene opmerking.

- Aanbeveling Op winkelniveau is het advies om een beveiligingsplan op maat op te stellen: volgens de BORG richtlijnen en overeenkomstig de risicoklassering.

Rolluiken worden bij winkels vaak gebruikt als inbraakwerende maatregel. De projectontwikkelaar heeft aangegeven dat in de contracten met winkeliers zal komen te staan dat rolluiken niet aan de buitenkant van de gevels bevestigd mogen worden. Op de doorsnede-tekeningen lijkt aan de binnenkant van de puien ruimte gereserveerd te zijn voor rolluiken.

- Aanbeveling Reserveer daadwerkelijk ruimte aan de binnenkant van de puien voor rolluiken. Volg verder de richtlijnen, die de gemeente Utrecht heeft opgesteld voor de toepassing van rolluiken, luiken en rolhekken:
- "bij voorkeur plaatsing aan de binnenzijde⁵;
 - bij plaatsing aan de buitengevel minimaal voor 75% transparant;
 - rolkasten, geleidingen en rolhekken zo goed mogelijk geïntegreerd in de gevelpui;
 - ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel." (bron: www.Utrecht.nl).

Noot 5 Dit betekent, dat achter de ruiten ruimte gereserveerd moet worden voor een rolluik. Op doorsnede D1 t/m D4 lijkt dit inderdaad aangegeven.

5.5 Leidingen voor toekomstige systemen

Camera's

Wanneer een winkelgebied (of bedrijventerrein) werkt met het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) bestaande bouw en er publiek-private samenwerking is, kan een camerasysteem binnen die PPS-constructie opgenomen worden. In het gesprek met politie en wijkbureau bleken zij voorstander van camera's rond dit winkelcentrum⁶. De arcade zou er in ieder geval gediend bij zijn. Of voor het nieuwe winkelcentrum aan de 't Goylaan naar een KVO toegewerkt zal worden is nog niet bekend.

- Aanbeveling Leg in de buitenruimte alvast leidingen aan, waarop eventueel later een camerasysteem (gekoppeld aan het Dienstencentrum⁷) aangesloten kan worden. Maak, om de locatie van die leidingen te bepalen, alvast een voorlopig cameraplan.
- Of daadwerkelijk camera's wenselijk zijn, zal in overleg met alle betrokkenen bepaald moeten worden. Werk met de (toekomstige) ondernemers en de andere relevante partijen (eigenaar winkelcentrum, politie, wijkbureau, etc.) toe naar een KVO. Voer gezamenlijk de risicoanalyse uit en bepaal de wenselijk veiligheidsmaatregelen. Beperk de blik niet tot camera's, maar denk ook aan samenwerking tussen ondernemers (burenbel bijvoorbeeld), beheermaatregelen (graffiti direct verwijderen), samenwerking met omwonenden, etc.

Een camerasysteem kan ook in de bouwfase al profijt opleveren, omdat de kans op vandalisme en diefstal op en vanaf het bouwterrein erdoor verkleind wordt.

- Aanbeveling Overweeg of een camerasysteem tijdens de bouw al nuttig kan zijn.

In winkels wordt vaak gebruik gemaakt van camera's, inbraak- en brandalarmeringssystemen en een burenbelsysteem. Als tijdens de bouw al leidingen worden aangelegd, kost het aansluiten van het systeem in een later stadium minder moeite.

- Aanbeveling Breng in de winkel loze leidingen aan, zodat later eenvoudig een camerasysteem, inbraak- en brandalarmeringssysteem en een burenbelsysteem aangelegd kan worden. Leg de leidingen (zonder inhoud, want elk systeem heeft z'n eigen kabelspecificatie) vanuit de meterkast door de winkel naar strategische punten naast en/of boven deuren. Plaats voor 'collectieve systemen' ook loze leidingen tussen winkels.

Burenbelsysteem

Als binnen de KVO-samenwerking gekozen wordt voor een burenbelsysteem, dan kan dit gekoppeld worden aan het camerasysteem. De winkel die alarm gemaakt heeft, kan dan meteen in beeld komen, zodat bij werkelijk gevaarlijke situaties de politie ook vanuit het Dienstencentrum naar de locatie gedirigeerd kan worden.

- Aanbeveling Houd er rekening mee dat er (indien gewenst) een eenvoudige koppeling tussen camerasysteem (in de winkels en in de buitenruimte) en burenbelsysteem gemaakt moet kunnen worden.

Noot 6 De solidariteit tussen daders en getuigen is namelijk groot én winkeliers zijn vaak bang om aangifte te doen. De politie is dus sterk afhankelijk van eigen waarnemingen.

Noot 7 In het Dienstencentrum van de gemeente Utrecht worden de camera's centraal uitgelezen en wordt de opvolging van geconstateerd onraad georganiseerd.

Geluidsinstallatie

- In §4.1 is aangegeven dat een geluidsinstallatie waaruit klassieke muziek klinkt, een effectieve manier is om hangers weg te krijgen.
- Aanbeveling Maak in de westelijke, zuidelijke en oostelijke gevel leidingen aan, waarop later een geluidsinstallatie aangesloten kan worden.

5.6 Winkelruimten

Transparantie van de gevels

- Zoals de winkelindeling nu wordt ingeschat (tekening 'aannee winkel indeling'), beloven de winkelpuien veel uitstraling te krijgen. Er zijn immers veel kleine winkels, die maar een kleine pui aan de straat hebben. Die zullen ze, nemen we aan, niet snel dichtmaken. De supermarkt heeft een duidelijke ingang en is verder netjes 'ingepakt' met andere functies. Alleen bij de zijkant van winkel nr. 14 vrezen we dat de wand wordt dichtgezet.
- Aanbeveling Voorkom dat winkels hun etalages dichtmaken. Met zicht tussen winkels en openbare ruimte is zowel de veiligheid in de winkels als de veiligheid in de openbare ruimte gediend. De gevels worden nu goed transparant ontworpen. Neem in de contracten op, dat de puien ook transparant moeten blijven.
- Probeer, ondanks de autonomie van de winkeliers op dit punt, ook aan de volgende criteria te voldoen.
- Vanaf de openbare weg is onbelemmerd zicht in de winkel en op het afrekenpunt.
 - Andersom is ook vanuit de winkel onbelemmerd zicht mogelijk op de directe omgeving en is vanaf het afrekenpunt de entree te zien.
 - De winkel zelf is ook overzichtelijk (denk aan lage schappen en gangpaden in een bepaalde richting), zodat medewerkers achter de kassa en op regelmatig bemande posities de winkel kunnen overzien en zodat het winkelend publiek kan zien wat zich bij de kassa afspeelt.
 - Breng een duidelijke scheiding aan tussen het winkelgedeelte en het deel dat alleen voor personeel is bestemd.

Wanneer een winkeldief door de winkelier is betrapt, moet de dief in de gaten gehouden worden (buiten het zicht van het publiek), totdat de politie is gearriveerd.

- Aanbeveling Reserveer ergens in het winkelcentrum een kamertje, waar alle winkeliers voor dit doel gebruik van kunnen maken. Omdat de winkels casco worden opgeleverd, is dit een aandachtspunt voor het moment, dat de winkelruimten ingedeeld worden.

6 Checklist

In onderstaand overzicht zijn voorgaande adviezen verkort weergegeven. Dit overzicht is bedoeld als checklist bij het toetsen van de bouwaanvraag⁸.

6.1 Toets van het ontwerp

Overlast hangjongeren

- Algemeen:
 - goede verlichting;
 - loze leidingen voor geluidsinstallatie bij de winkels;
 - Houd bij de locatiekeuze van horeca rekening met de kans op hangen en het effect op buitenruimte en omwonenden.
- Arcade zuidgevel:
 - bij voorkeur geen arcade;
 - kolommen zo slank mogelijk;
 - overweeg cameratoezicht (afstemming met verlichting);
 - geen donkere plekken bij kolommen.
- Woningenentree in inham:
 - bij voorkeur geen inham;
 - luifel opheffen;
 - zeer goede verlichting onder luifel;
 - geen zitrand rond bloembak;
 - hele pleintje goed verlichten;
 - overzichtelijke beplanting;
 - pleintje vormgeven als onderdeel van woongebouw (overweeg symbolische grens);
 - overleg met politie over bordjes 'verboden toegang voor onbevoegden'.
- Uitkraging oostgevel:
 - bij voorkeur geen uitkraging;
 - vanuit bergingegang zicht naar buiten;
 - goede verlichting.
- Nis in westgevel:
 - speedgate en ingang fietsenstalling vlak in de gevel.
- Zwerfvuil tussen penanten:
 - bij voorkeur geen uitspringende penanten;
 - goed beheer.

Openbare ruimte

- Zitplekken goed in het zicht, niet onder overkapping, op ruime afstand tot slaapkamerramen, niet in de loop van het publiek.
- Bij ontwerp park rekening houden met eventueel hangen.
- Losse objecten mogen overzichtelijkheid niet beperken, geen aanleiding geven tot misbruik en beheer niet bemoeilijken.
- Fietsenrekken bij woningenentrees.

Noot 8 Zoals in de inleiding reeds is vermeld, is deze toets niet verbonden aan een certificeringregeling en zal het niet ten kosten gaan van een certificaat als niet alle adviezen gerealiseerd kunnen worden.

- Voldoende opstelruimte in openbare ruimte en goede afspraken met leveranciers om overlast door vrachtwagens in openbare ruimte te voorkomen.

Private zone voor woningen

- Geef atelierwoningen een private strook voor het huis.

6.2 Voor verdere uitwerking

Materialen gevel

- Bescherm tenminste grote vlakken op de begane grond (metselwerk) tegen graffiti.
- Maak bij de geperforeerde aluminium wanden de perforaties zo klein, dat er geen vuil door naar binnen kan.
- Voorkom zicht van buitenaf in de bergingen.

Bereikbaarheid

- Voorkom opklimming via regenpijpen.
- Plaats geen objecten tegen de gevel, die als hulpmiddel bij opklimming gebruikt kunnen worden. Integreer die liever in de gevel.

Openbare ruimte

- Gebruik voor de openbare verlichting de criteria uit het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- Zorg ervoor, dat de verlichting ook van voldoende kwaliteit is voor cameratoezicht.
- Kies voor gevels, bestrating, verlichtingsarmaturen en straatmeubilair materialen die vandalismebestendig, eenvoudig te repareren en eenvoudig schoon te maken zijn.
- Zorg ervoor, dat geluidsinstallaties en eventuele camera's vandalismebestendig zijn.

Individueel beveiligingsplan

- Voor individuele winkels is een beveiligingsplan op maat nodig.
- Reserveer aan de binnenkant van de winkelpuien ruimte voor rolluiken.
- Volg ten aanzien van rolluiken de richtlijnen van de gemeente Utrecht.

Leidingen voor toekomstige systemen

- Stel een voorlopig cameraplan op en leg in de buitenruimte loze leidingen aan voor een camerasysteem.
- Werk toe naar een KVO, samen met alle relevante partijen.
- Overweeg al tijdens de bouwfase een camerasysteem aan te leggen.
- Breng in de winkel en tussen winkels loze leidingen aan, zodat later eenvoudig een camerasysteem, inbraak- en brandalarmeringssysteem en een burenbelsysteem aangelegd kan worden.
- Maak een eenvoudige koppeling tussen camerasysteem (in de winkels en in de buitenruimte) en burenbelsysteem mogelijk.
- Leg in de west-, zuid- en oostgevel (bij de winkels) loze leidingen voor een geluidsinstallatie.

Winkelruimten

- Voorkom dat winkels hun etalages dichtmaken. Probeer invloed uit te oefenen op de inrichting van de winkels: zicht tussen binnen en buiten, overzicht binnen de winkel, duidelijke scheiding tussen winkel- en personeelsgedeelte.
- Reserveer in het winkelcentrum een kamertje, waar winkeldieven tijdelijk vastgehouden kunnen worden.

7 Conclusie

Het nieuwe winkelcentrum aan de 't Goylaan belooft een mooi compact, overzichtelijk en aantrekkelijk woon- en winkelgebied te worden. Natuurlijk zal het uiteindelijk van de gebruikers afhangen hoe het gebied echt gebruikt en ervaren wordt, maar met dit ontwerp worden in ieder geval op fysiek gebied goede randvoorwaarden geschapen.

In voorgaand advies is aangegeven welke risico's we nog zien en met welke (fysieke) aanpassingen in het ontwerp die beperkt kunnen worden.

Als we het geheel overzien, maken we ons het meest zorgen om de verspringingen in en overkappingen aan de gevel. De arcade en de inham bij de noordelijke woningentree zijn daarvan onze grootste punten van zorg. Het is jammer dat het ontwerp al grotendeels vaststaat, want echt structurele maatregelen zijn niet meer mogelijk.

Op grond van deze ervaring willen we, voor een eventueel volgende toets op veilig ondernemen, het volgende advies meegeven:

Plan de advisering in een vroeger stadium, in ieder geval voordat de officiële trajecten van artikel 19 en aanvraag bouwvergunning van start gaan.

Daarmee zijn er meer mogelijkheden voor 'veilig ontwerpen' en kunnen hopelijk meer van onze aanbevelingen gerealiseerd worden.