



BLVC-plan bouwfase Alkmaar-Overstad

Tobias Woldendorp
Kyra Kuitert

BLVC-plan bouwfase Alkmaar-Overstad

Amsterdam, 31 Juli 2008

Tobias Woldendorp
Kyra Kuitert

DSP - groep BV
Van Diemenstraat 374
1013 CR Amsterdam
T: +31 (0)20 625 75 37
F: +31 (0)20 627 47 59
E: dsp@dsp-groep.nl
W: www.dsp-groep.nl
KvK: 33176766 A'dam

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Fasering - algemeen	4
2. Fase 0 - voorbereiding bouwwerkzaamheden	11
3. Fase 1 (2009-2011)	13
4. Fase 2 (2012-2015)	16
5. Fase 3 (2016-2021)	18
6. Wettelijke kaders	20

Inleiding

Het wordt een belangrijke uitdaging om de nieuwe Alkmaarse wijk Overstad tijdens de bouwwerkzaamheden leefbaar, bereikbaar en sociaal veilig te houden. Overstad wordt in drie fasen ontwikkeld, respectievelijk 2009-2011, 2012-2015 en 2016-2021. De wijk is dus bijna twaalf jaar lang een gebied in ontwikkeling terwijl er in toenemende mate mensen wonen, werken, recreëren, rondlopen en -reizen. In iedere fase zullen de ontwikkelingen zich in een ander gebied concentreren. In iedere fase zijn dus andere maatregelen nodig om de overlast te verminderen en de bereikbaarheid en sociale veiligheid te waarborgen.

Bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid moeten als het ware zijn 'ingebakken' in de gebouwen, de planologische, stedenbouwkundige en landschapsarchitectonische opzet, de uitwerking voor de architectuur en openbare ruimte alsmede de materialisatie en het beheer. Dit BLVC-plan beschrijft voor de drie bouwfasen hoe zo goed mogelijk rekening kan worden gehouden met de driehoek bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en hoe daarover met verschillende betrokken partijen zo goed mogelijk kan worden gecommuniceerd.

Naast deze zaken moet aandacht gegeven worden aan de nieuwe bewoners. Hoe kunnen zij geholpen worden zich snel thuis te voelen in Overstad? Hoe kan gebruik gemaakt worden van de bestaande en nieuwe kwaliteiten van het gebied zodat sociale structuren zich snel kunnen ontwikkelen?

Gelet op de functionele verscheidenheid (wonen, werken, verkeer en vervoer, cultuur, recreatie, educatie, winkelen), de aard van de bebouwing, de goede bereikbaarheid, de centrum functie, het gemêleerde publiek en de doorlopende bouwactiviteiten, kunnen zonder extra maatregelen de veiligheid en leefbaarheid van Overstad zich de komende jaren tot een negatieve kwaliteit ontwikkelen met alle gevolgen van dien voor het imago. De lat voor leefbaarheid, bereikbaarheid en (sociale) veiligheid in Overstad ligt daarom hoog.

Bij projecten met een omvang van Overstad is het gebruikelijk om een Handboek Uitvoering samen te stellen. Dit handboek beschrijft uitvoeringsprocedures. De praktijk zal straks uitwijzen dat er meerdere partijen aan het bouwen zijn of andere werkzaamheden uitvoeren. Dit is een proces dat streng gecontroleerd en bewaakt moet worden. Dit om ongelukken te voorkomen. Een belangrijk onderdeel van een dergelijk boek is het BLVC-plan.: Het BLVC-plan zorgt voor sociale duurzaamheid in het transformatieproces.

Het handboek is een basis voor 'orde' op Overstad gedurende de reconstructie. Behalve regels en procedures kunnen we meer doen om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Overstad zo optimaal mogelijk te houden. Naast rekening houden met huidige bewoners, bezoekers en winkeliers van Overstad in de uitvoering, is het ook belangrijk deze groepen vooraf en tijdens de bouwfase goed te informeren.

1. Fasering - algemeen

Het bouwproces is opgeknipt in een voorbereidingsfase en drie realisatiefasen, waarin een aantal specifieke zaken op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie spelen. Voorafgaand aan deze specifieke fasen volgt hieronder eerst een overzicht van zaken die in iedere fase de volwaardige aandacht moeten krijgen.

Bereikbaarheid

- Voorkom dat bouwverkeer overlast veroorzaakt voor bewoners en bezoekers van het gebied. In alle fasen is het zaak te zorgen voor adequate bewegwijzering en een zorgvuldige organisatie van het bouwverkeer. Breng, voor zover mogelijk, een scheiding aan tussen bouwverkeer en bewonersverkeer zodat men zo min mogelijk last heeft van elkaar tijdens de bouwfase.
- Het laden en lossen ten behoeve van de bouwwerkzaamheden vindt plaats op bouwterrein en niet op de openbare weg. De handhaving kan zo nodig geregeld worden door introductie van stadswachten en andere stadstoezichthouders op de bouwplaats, één en ander in overleg met de milieupolitie.
- Vermijd dat bouwverkeer 's nachts illegaal parkeert. Naast verkeersonveiligheid levert illegaal geparkeerd zwaar materieel verstoppingen op voor potentiële daders. Strikte handhaving is gewenst anders nemen aannemers de te lage boete op de koop toe en doen het bij gelegenheid weer.
- Extra aandacht, en zo nodig verkeersregelaars aanstellen, voor tijdelijke plaatsen met kruisende bewegingen van belangrijke loop-, fiets- en autoroutes.
- Wegomleidingen (van snel en langzaam verkeer) en wegversmallingen in het plangebied worden afgestemd met werkzaamheden elders om zodoende verkeerschaos te voorkomen.
- Behoud de bereikbaarheid voor auto's, fietsers en voetgangers voor functies die actief zijn.
- Omleidingroutes mogen niet door onveilig gebied lopen. Korte routes zijn gewenst, bij voorkeur gebundeld met ander (snel of langzaam) verkeer. De routes moeten van goede kwaliteit zijn, ook geschikt voor minder validen. Routes tijdens de werkzaamheden mogen niet veel langer zijn dan anders en moeten voldoende comfortabel zijn. Een continue breedte is noodzakelijk, evenals goede overzichtelijkheid.
- Zorg dat bij aanhoudende droogte stuifzand belangrijke langzaam verkeersroutes door en langs het bouwterrein dagelijks worden nat-

gehouden.

- Hulpdiensten moeten altijd vanaf twee kanten kunnen naderen en het verdient dan ook aanbeveling hier rekening mee te houden bij de planning van de werkzaamheden. Ook de wegen die tijdens de bouwperiode voor hulpdiensten toegankelijk moeten zijn, moeten daadwerkelijk van voldoende kwaliteit zijn. Het verdient aanbeveling om voor de bouwfasen tijdelijke verkeerscirculatieplannen op te stellen en af te stemmen met alle partijen zodat inzichtelijk wordt hoe verkeer, hulpdiensten, bouwverkeer, vuilophaal etc. geregeld gaat worden.
- Houd ook tijdens de bouwwerkzaamheden regelmatig (bijvoorbeeld ieder half jaar) contact met de hulpdiensten. Houd periodiek overleg met de brandweer (afdeling BBA: Bereikbaarheid Bluswater en Aanvalsplannen) over bluswater tijdens de bouwperiode. Voer periodiek overleg met de hulpdiensten over toegankelijkheid van hulpdiensten in de bouwput en vluchtmogelijkheden. Organiseer periodieke schouwen door hulpdiensten, waardoor risico's aan het licht komen.
- Wijzig zo min mogelijk in de routes voor openbaar vervoer. Is dit onvermijdelijk? Informeer dan de reiziger vooraf zo goed mogelijk.
- Tijdelijke haltes voor openbaar vervoer moeten dicht bij woningen en andere functies liggen die bereikbaar moeten zijn en niet in (sociaal) onveilig gebied. Ook tijdelijke haltes moeten attractief zijn en niet kwetsbaar voor vandalisme. Van zowel de oude als de nieuwe locatie mag de tijdelijkheid niet af te lezen zijn.
- Geef speciale aandacht aan veilige routes voor leerlingen van de basisschool. Het afzetten van kinderen bij de school vormt een risico voor de verkeersveiligheid. Het zogenaamde 'kiss & ride' veroorzaakt opstoppingen op straat en levert het gevaar op van plotseling overstekende kinderen. Maak legale kiss & ride stroken tegenover de Brede school, zodat er geen onveilige situaties ontstaan.
- Zorg dat er continue genoeg parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers zijn, met goede verlichting. Anders parkeren mensen hun auto's op slecht verlichte bouwterreinen of in 'rommelzones' waar de risico's op auto-inbraak en -diefstal groter zijn.
- Als slangen, kabels en leidingen over de openbare ruimte lopen en de langzaam verkeerroutes kruisen, voorzie ze dan van tijdelijke (ruw) houten op- en afritjes.

Leefbaarheid

- Maak de bouwlocaties en afscheidingen, voor zover mogelijk, attractief middels kleuren, kunst, reclame of groen. Betrek daarbij eventueel buurtkinderen of lokale kunstenaars.
- Maak openingen in bouwschuttingen, zodat nieuwsgierigen de werkzaamheden kunnen zien. Dit is niet alleen leuk voor voorbijgangers, maar hiermee beperkt men ook pogingen tot overklimmen van de

schutting en binnensluipen bij de toegangspoorten. Onbevoegden op de bouwplaats zijn bovendien zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

- Zorg dat het parkeren door de bouwvakkers geen overlast oplevert voor de omgeving. Afspraken met de aannemer zijn hiervoor noodzakelijk. Als in de openbare ruimte onvoldoende ruimte is, zal het parkeren op het bouwterrein zelf plaats moeten vinden.
- Zorg ervoor dat de bouwverlichting niet verblindend is voor mensen buiten het bouwterrein. Als er doorzicht is door de schuttingen (hetgeen wenselijk is), zorg er dan voor dat op het bouwterrein, op plaatsen die vanuit de openbare ruimte zichtbaar zijn, licht schijnt. Getemperde bouwverlichting kan daarvoor dienst doen.
- Plaats toiletten op de bouw om wildplassen te voorkomen.
- Houd reguliere controles om onveilige plaatsen snel te signaleren. Dit kan gecombineerd worden met dagelijkse rondes van inspecteurs Bouwregie die controleren in het kader van Bereikbaarheid, Leefbaarheid en Veiligheid (zoals op de Zuidas in Amsterdam gebeurt).
- Zorg voor tijdelijke fietsenstalling(en), om te voorkomen dat bewoners en bezoekers (winkelend publiek) hun fiets aan bouwhekken vastmaken.
- Behoud bestaande levendigheid waar mogelijk: het is een groot goed.
- Wees zuinig op bijzondere elementen: mooie gebouwen, industriële relictten. Ze versterken de identiteit. En hergebruik, al is het tijdelijk versterkt de sociaal-culturele duurzaamheid van een her te ontwikkelen locatie.
- Ook tijdens de bouwfase moet duidelijkheid bestaan over de manier waarop het beheer geregeld is. En wie waarvoor verantwoordelijk is (gemeente, projectontwikkelaar, aannemer). Wanneer onduidelijk is welke beherende instantie wat onderhoudt zal er erosievandalisme ontstaan en daarmee kan vermijdingsgedrag op gaan treden.
- Voorkom leegstand van gebouwen. Indien leegstand te verwachten is, zoek dan naar tijdelijke huurders die het gebouw beschermen tegen verwaarlozing en vandalisme.
- Bij oplevering van de eerste woningen moeten al mogelijkheden voor sport en spel aanwezig zijn.
- Bestem een deel van de openbare ruimte aan de randen van het plangebied tijdens de bouw als ontmoetingsplek voor jongeren. Ze zijn er, ze zullen er komen en er kan beter al in een vroeg stadium met hun aanwezigheid rekening gehouden worden. Geluidsoverlast van skate rinks en dergelijke is aan de rand van een bouwplaats minder storend dan in een eindsituatie. Bovendien is er, als de eindsituatie bereikt wordt, dan al jongerenactiviteit en wordt deze op organische wijze geïmplementeerd (eerst jongerenactiviteiten, dan

woningen).

- Zorg dat de kwaliteit van de openbare ruimte in het reeds opgeleverde gebied meteen al van dezelfde kwaliteit is als voor de eindsituatie is gepland. Voorkomen moet worden dat de eerste bewoners eerst jaren in een slecht beheerd gebied moeten wonen.
- Ecologisch beheerd groen staat, ook in stedelijk gebied, vaak op gespannen voet met sociale veiligheidsgevoelens. Passanten denken vaak dat er geen geld is voor beheer en als het dan toch rommelig oogt, kan dat blikje of zakje chips er ook nog wel bij. Ook dit is een vorm van erosievandalisme, die zeker in een gebied dat gesaneerd wordt en toch ook als transitoroute gebruikt wordt kwetsbaar is. Het is daarom raadzaam om het technisch beheer van de belangrijkste routes in het gebied tijdens de bouw op standaard-plus niveau (of vergelijkbaar) te brengen.
- Voer langs de routes voor het langzame verkeer de frequentie van het groenbeheer op.
- Denk in een vroeg stadium na over het kapitaliseren van beheer (van standaard beheer naar standaard plus). Nog beter is het om voor het zuidelijk gedeelte van het plangebied centrummanagement op te tuigen. Daarbij kunnen verschillende aspecten geregeld worden tussen de verschillende gebruikers (InHolland, kleinere winkels, Van Til, poppodium, woonzorgdienstzone) en wordt een gemeenschappelijke pot gemaakt waaruit onkosten op het gebied van beheer worden betaald, zoals parkeerbeheer, vuilophaal en mogelijk zelfs klaar-overs.

Veiligheid

- Wees alert op delen van Overstad die in een of meerdere bouwfases geïsoleerd dreigen te raken. Aanwezigheid van mensen is een noodzakelijke voorwaarde, evenals kunnen zien wat er gaande is. Zichtlijnen, verlichting en aantal en omvang van obstakels in de ruimte moeten tijdens de diverse bouwfases alle aandacht krijgen.
- Verlichting dient strikt gecontroleerd te worden op uitval en binnen 24 uur na melding hersteld te worden. Neem in het communicatieplan op hoe melding van defecte armaturen tot stand moet komen.
- Maak afspraken over collectieve beveiliging op het totale terrein: bijvoorbeeld een sluitronde door surveillancepersoneel en surveillance gedurende avond en nacht.
- Sla materialen op in containers die goed afgesloten kunnen worden.
- Voorzie voor bouwafval in containers die goed afgesloten kunnen worden, zodat het niet in brand kan worden gestoken en derden geen afval aan de containers kunnen deponeren. Plaats deze containers in het zicht van de opzichterskeet en zorg ervoor dat ze 's nachts in een afgesloten gedeelte van het bouwterrein staan.

- Zorg er vooral in het begin van het inrichten van de openbare ruimte voor dat aannemers in de openbare ruimte sleutelgeld betalen. Deze borg, die in de orde van enkele duizenden euro's moet liggen, krijgt de borggever terug als hij na gedane arbeid de openbare weg weer oplevert zoals hij deze aangetroffen heeft. Dit aspect is van belang voor sociale veiligheid, daar vermijdingsgedrag en onveiligheidsgevoelens beginnen wanneer erosievandalisme optreedt (een slecht beheerde/bestrate openbare ruimte is de eerste stap naar verval).
- Maak alle bouwterreinen afsluitbaar (goed hek met stevig slot, keuze open of gesloten bouwhekken afstemmen op windhinder en noodzakelijke zicht vanuit de openbare ruimte). Zorg dat bouwhekken niet eenvoudig te verzetten zijn door onbevoegden.
- Te hard rijden door vrachtwagens en het nemen van (te) scherpe draaicirkels op de bouwplaats moeten voorkomen worden, omdat daardoor levensgevaarlijke situaties ontstaan. Mobiele drempels zouden bijvoorbeeld een oplossing kunnen zijn. Ook moeten in het offertestadium (bij het gunnen van opdrachten) afspraken gemaakt worden om verkeersonveilig gedrag te voorkomen.
- Streef naar 'just in time delivery' (waarbij langdurige opslag wordt voorkomen), vooral bij diefstalgevoelige bouwmaterialen.
- Sociale ogen kunnen onderverdeeld worden in formeel toezicht (politie, stadswachten), semi-formeel toezicht (personeel dat met een duidelijk doel ergens aanwezig is zonder dat dit doel direct betrekking heeft op preventie) en informeel toezicht door passanten. Zorg van voldoende formeel en semi-formeel toezicht en maak zodanige keuzes dat zoveel mogelijk informeel toezicht mogelijk is.
- Wanneer kabels moeten worden verlegd, moet gegarandeerd worden dat het verlichtingsniveau in de openbare ruimte goed is en blijft
- Voorzie ook omleidingroutes (snel en langzaam verkeer) van goede tijdelijke verlichting. Pas eventueel intelligente verlichting toe. Deze vorm van verlichten is op basis van detectie en licht personen aan die zich gedurende enige tijd in de bouwfase bevinden. Deze verlichting gaat na het verlaten van het gebied automatisch weer uit.

Communicatie

- Informeer bewoners en bezoekers over toegankelijkheid, opgebroken wegen/voetpaden/fietspaden en geef heldere alternatieven. Denk ook aan ouderen en rolstoelgebruikers!
- Informeer omwonenden en gebruikers van het gebied regelmatig over komende werkzaamheden, te verwachten overlast (bijvoorbeeld voor welke straten), over de bouwplannen en over verkeersomleidingen. . Coördineer het verstrekken van informatie, zodat mensen alleen die informatie krijgen die voor hen nuttig is. Denk daarbij ook aan andere mogelijke informatiebronnen zoals het stadsblad, lokale televisie,

teletekst, internet, de huidige nieuwsbrief of informatieborden op verschillende plaatsen bij de projecten.

- Voorkom een overdosis aan informatie/bebording en obstakels om het verkeer te geleiden. Zorg voor een wekelijkse/reguliere check van de actualiteit.
- Zorg al in de bouwfasen voor straatnaamborden. Tijdens de bouw vindt namelijk vaak criminaliteit plaats of worden er ongelukken veroorzaakt op de bouw, waarvan erg weinig aangifte wordt gedaan. Geen straatnaamborden betekent dat de plaatsbenoeming – bijvoorbeeld in een proces verbaal – onmogelijk moeilijker wordt.
- Betrek bewoners bij hun omgeving en de inrichting van de openbare ruimte. Organiseer activiteiten voor bewoners of stimuleer dat ze dat zelf gaan doen.
- Als er met bepaalde groepen serieuze problemen worden verwacht kunnen voor heel Overstad een aantal normen, zoals duidelijk zichtbaar opgehangen huisregels, worden vastgesteld waarmee de politie/geautoriseerde toezichthouders een instrument in handen hebben om effectief op te treden.
- Informeer nieuwe bewoners over aangebrachte veiligheidsvoorzieningen in hun woning. Inbraak-preventieve producten bijvoorbeeld, die in het kader van het Politiekeurmerk worden aangebracht, zijn veel minder effectief als ze niet goed worden toegepast.
- Informeer bewoners en andere gebruikers van het gebied over al bestaande en nog te realiseren voorzieningen (culturele, recreatieve voorzieningen e.d.).
- Bied een forum voor de acquisitie door ondernemers, zodat nieuwe bewoners niet overstelpt worden met (agressieve) reclame, bijvoorbeeld door glazenwassers.
- Vorm een bouwwerkgroep, met bijvoorbeeld bewoners, medewerkers van scholen, bedrijven, politie, brandweer, GGD, beheerder van de openbare ruimte, vertegenwoordiger van de gehandicaptenraad, fietsersbond, busmaatschappij en coördinator van de bouwwerkzaamheden. Organiseer tijdens de bouw periodiek een schouw, zodat leden van de werkgroep problemen kunnen inventariseren.
- Reserveer budget voor tussentijdse maatregelen en koppel de genomen maatregelen ter verbetering terug naar de werkgroep.
- Bied bewoners en andere gebruikers de mogelijkheid hun klachten te melden en vragen te stellen. Dit kan door een telefoonnummer open te stellen, maar bijvoorbeeld ook door bij de bouwplaats een informatiecentrum in te richten dat tegelijkertijd dient als meldpunt om incidenten te melden.
- Toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten (op de bouwplaats én in het gebied daar omheen) vallen in principe onder het bouwmanage-

ment.

- Betrek jongeren bij hun omgeving, bijvoorbeeld door een Kids & Space traject Dit kan bijvoorbeeld bestaan uit een schouw met jongeren of een zogenaamde meidenschouw. Jongeren kunnen ook door middel van bijvoorbeeld een prijsvraag gestimuleerd worden actief mee te denken over sport en spel in de bouwfase. Referenties: Polderweggebied in Amsterdam, Liebergen in Hilversum.
- Overweeg kunst als communicatiemiddel naar bewoners en andere gebruikers toe en om de attractiviteit van het gebied te vergroten.

Een aantal van de activiteiten versterkt elkaar. Als overlast van de bouw minder is voelen mensen zich prettiger en zullen ze minder snel aan bel trekken als er wel wat is. Door bewoners te betrekken bij de inrichting van de openbare ruimte leren ze elkaar alvast kennen en wordt de sociale samenhang versterkt. Als kunstenaars in de bouwfase ruimte ter beschikking krijgen vergroot dit de levendigheid en hun kunstwerken kunnen op verschillende plekken in Overstad een tijdelijke of permanente plaats krijgen.

Veel hangt af van tijdigheid van informatie en openheid over de situatie richting bewoners en ondernemers. Als dat eenmaal goed zit zullen bewoners zich ook sneller open stellen naar de ontwikkelaars van Overstad, de gemeente en naar elkaar.

2. Fase 0 - Voorbereiding bouwwerkzaamheden

Bereikbaarheid

- Overleg vooraf met hulpdiensten (brandweer, politie, GGD) over hun bereikbaarheid van en op de bouwplaats, vluchtmogelijkheden en bluswatervoorziening. Voor incidenten die naar aard en plaats (het plangebied) voorzienbaar zijn, dient een aanvalsplan of rampenbestrijdingsplan gemaakt te worden.
- Zorg dat hulpdiensten beschikken over tekeningen van gebouwen en de openbare ruimte, zodat het aanvalsplan voor de tijdelijke situatie en de eindsituatie daarop afgestemd kunnen worden.
Referentie: bij een brand in het Amsterdamse Pakhuis Australië (16 september 2002) kon de brandweer onvoldoende dicht naderen vanwege de niveauverschillen op het bouwterrein. Hierdoor werden de bluswerkzaamheden bemoeilijk.

Leefbaarheid

- Analyseer de omgeving van het plangebied want het is van belang te weten welk soort wijken en functies er in de buurt liggen (bijvoorbeeld lage of juist hoge sociaal-economische status, met hoge criminaliteit e.d.). Dat kan namelijk uitstraling hebben tijdens (en ook na de bouw). De uitkomsten van deze analyse hebben invloed op de keuze van maatregelen tijdens de bouw en in de beheerfase.
- Benut de mogelijkheden om in de bouwvergunning eisen te stellen aan de werktijden en aan het voorkomen van overlast door de bouwactiviteiten.
- Voorkom overlast door trillingen en geluid. Onderzoek of er trilling- of stofgevoelige bedrijven aanwezig zijn in de omgeving. Dergelijke bedrijven kunnen overlast ondervinden van de bouwwerkzaamheden, hetgeen zoveel mogelijk voorkomen moet worden. Verken de mogelijkheden en de noodzaak van geluidsarm heien en maak afspraken daarover met de uitvoerders. Probeer aan te sluiten bij de tendens om trillingsvrij te heien. Zeker nabij bedrijven waar gevoelige apparatuur staat opgesteld is dit wenselijk.

Veiligheid

- Inventariseer samen met de uitvoerders risico's tijdens de bouw. Voorbeelden van dergelijke risico's zijn brand, instorting, breuk van de waterleiding en van bekabeling.
- Bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) dient te worden nagegaan of in het betreffende gebied de ondergrondse infrastructuur voldoende actueel in kaart is gebracht.

- Ga na of op de betreffende bouwlocaties aan de verplichtingen uit de Arbo-wet en het Bouwprocesbesluit¹ kan worden voldaan.
- Pas het veiligheid- en gezondheidsplan (V&G-plan) regelmatig aan aan de zich wijzigende situatie op de bouwlocatie.
- Denk voor aanvang van de bouwwerkzaamheden na over het voorkomen van criminaliteit op de bouwplaats. Coördineer afspraken tussen uitvoerders over (collectieve) beveiliging van het bouwterrein.
- Attendeer aannemers op de noodzaak uitzendkrachten te screenen. Referentie: bij nieuwbouw van een sporthal in Dordrecht hielpen kleine criminelen, via uitzendbureaus, grotere criminelen bij het leveren van informatie over de beste tijd en de beste plek om diefstal op de bouwplaats te plegen.

Communicatie

- Inventariseer belangengroepen die tijdens de bouwperiode een rol kunnen spelen. Bepaal wel duidelijk hoeveel invloed de participanten kunnen hebben.
- Breng mogelijke tegenstrijdigheden tussen de vele eisen in kaart. Aan het project worden vele randvoorwaarden gesteld, bijvoorbeeld door brandweer, politie, milieuwetgeving, bewoners enzovoort. Tegenstrijdigheden moeten vroegtijdig opgespoord worden. In een open afweging worden vervolgens compromissen gesloten. Referentie: de politie ziet verlichting van de bouwplaats graag op een hoog niveau en altijd aan, terwijl bewoners en milieubeschermers liever zo min mogelijk verlichting buiten de werktijden zien.
- Start een speciaal jongerencommunicatietraject, met het doel ze bij de inrichting te betrekken. Contact met de jongeren kan gelegd worden via de veiligheidscoördinator, leerlingenvraden op scholen, jongerencentra of sportverenigingen.
- Vereenvoudig de communicatie naar het publiek. Overweeg bijvoorbeeld om Virtual Reality (VR) toe te passen bij de presentatie van de plannen. Reserveer hier vooraf budget voor. Ook een storyboard kan verduidelijken hoe het gebied in de tijd (in fasen) zal gaan veranderen.
- Stel een vaste begrotingspost in voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid (BLV) voor tijdens de verschillende bouwfasen.

Noot ¹ Het Bouwprocesbesluit is de bundeling van allerlei uitvoeringsregels van de Arbo-wet.

3. Fase 1 (2009-2011)

In de eerste fase wordt de hoofdinfrastructuur, waaronder de boulevard, aangelegd. Op de Vegro-kavel komen InHolland en de studentenwoningen. Het Overstadplein wordt ontwikkeld, met daaraan Van Til. Grenzend aan Van Til wordt de basisschool gebouwd. Tenslotte wordt het blok Ringers-complex/NoorderArcade ontwikkeld. De openbare ruimte wordt zoveel mogelijk per fase afgerond na oplevering van de opstallen. In de eerste fase is ook de realisatie van de doorgaande hoofdinfrastructuur en waterstructuur van het hele plan inbegrepen.

De belangrijkste uitdagingen in deze fase zijn het bereikbaar houden van Overstad voor bewoners en bezoekers en het beperken van overlast van de bouwactiviteiten.

Bereikbaarheid

- De boulevard wordt aangelegd, maar ook nu is een deel van die route al in gebruik. Doorgaande fiets- en wandelroutes over doorgaande hoofdstructuur (boulevard) die door of langs bouwterrein lopen moeten goed toegankelijk, attractief en sociaal veilig zijn. Let onder andere op goede bewegwijzering, rechtdoor kunnen fietsen, geen stof van bouwterrein op voet-/fietspad en verlichting.
- Routes van bouwverkeer moeten zo min mogelijk langs entrees van publieksfuncties, voorzieningen of woningen lopen.
- Als door de wijk (over de boulevard) geen goede route voor langzaam verkeer gemaakt kan worden, moet een route buiten de wijk om beschikbaar zijn, over de Frieseweg bijvoorbeeld.
- Op de bouw is een coördinator, waar bouwverkeer dat aankomt om te gaan lossen zich meldt. Als niet direct gelost kan worden, wacht het bouwverkeer op een centraal punt, waar het geen overlast veroorzaakt.
- De busverbinding door de wijk moet zoveel mogelijk behouden blijven.
- Maak een tijdelijke ontsluitingsroute naar de speelplek in de Ouddorperpolder. De aaneengesloten rij van bedrijfspanden maakt vestiging op de definitieve locatie moeilijk. Onderzoek de beste plaats voor de brug.
- In fase 1 worden studentenwoningen en InHolland gebouwd. Tussen die twee plekken zullen veel fiets- en loopbewegingen zijn. Het bouwterrein dat langs die route ligt, mag geen overlast veroorzaken.

Leefbaarheid

- Ondanks werkzaamheden aan de boulevard moeten ondernemingen die in fase 1 (nog) in bedrijf zijn goed bereikbaar zijn en blijven voor auto's, fietsers en voetgangers. Voor alle blokken die in deze fase niet aange-

roerd worden geldt dat tweezijdige bereikbaarheid noodzakelijk is. Daarmee blijft het gebied levendig en wordt de kans op mogelijke omzetting geminimaliseerd.

- De basisschool wordt in fase 1 gerealiseerd. Het gebouw heeft daardoor vanaf het begin een belangrijke functie voor de buurt. De school kan ook buitenschoolse opvang aanbieden. De ruimtes van de school zouden ook 's avonds gebruikt kunnen worden om te voorzien in buurtfuncties zoals overleg of sociale activiteiten.
- Koester/hergebruik industriële relictten, zoals het gebruiken van een deel van de gebouwen van AMAfilter als broedplaats waardoor de levendigheid van het gebied wordt behouden. Voor manifestaties zou samengewerkt kunnen worden met kunstorganisatie Krek uit de Alkmaarse binnenstad. Een regierol zou weggelegd kunnen worden voor KCNH
- Koester (zolang het kan) de kleinschalige bedrijvigheid en creativiteit aan de Kwakelkade die ervoor zorgen dat het leven in Overstad zoveel mogelijk zijn doorgang kan blijven vinden.
- Gebruik één van de hallen aan de huidige Zijperstraat tijdelijk als jongerenhal (bijvoorbeeld om te skaten). Referentie is pakhuis Willem de Zwijger in Amsterdam.
- Realiseer vanaf het begin kunst aan de rand van het bouwterrein. Zet daarnaast kunst in andere vormen in om Overstad op de cognitieve map van de Alkmaarders te zetten. Denk aan theater op locatie, bijvoorbeeld rondom het thema transformatie, door theater- en dansgroepen. Referentie: Griftheater op Potsdamer Platz Berlijn i.s.m. DS landschapsarchitecten.

Veiligheid

- Buurtkinderen moeten vanaf het begin bij de nieuwe basisschool buiten kunnen spelen zodat ze niet op de gevaarlijke bouwterreinen gaan spelen.
- Gelet op de hoeveelheid (nieuw) water dat in deze fase wordt gerealiseerd moet rekening worden gehouden met het risico op verdrinking van (kleine) kinderen. Bij de inrichting van kademuuren en binnengrachten moeten voldoende uitklimmogelijkheden worden ontworpen. Plaats tijdens de aanleg hekwerken langs de waterkant die hoog genoeg zijn dat er geen kinderen in het water kunnen vallen.

Communicatie

- Gebruik de methode Kids & Space om kinderen uit de buurt te betrekken bij het inrichten van het speelterrein bij de nieuwe basisschool.
- Creëer in deze fase een communicatie- en informatiecentrum aan de rand van het gebied, bijvoorbeeld in het Witte Kruisgebouw. Met het ontmantelen en herbesteden van het Ringerscomplex ontstaat namelijk behoefte aan een identiteitsbepalend gebouw dat open staat voor publiek. In het communicatiecentrum worden belangstellenden geïnformeerd over de plannen en de voortgang, middels een tentoonstelling en

een grote maquette. Het centrum kan ook gebruikt worden om bewonersbijeenkomsten te houden en vergaderingen van de ontwikkelaars bijvoorbeeld. Vanuit het informatiecentrum kunnen rondleidingen worden georganiseerd door het plangebied.

4. Fase 2 (2012-2015)

In de tweede fase is Van Til inmiddels verplaatst en wordt de vrijkomende ruimte ingevuld. Ook de overige commerciële bebouwing wordt afgemaakt en de eerst blokken woningen worden gerealiseerd. Aan het einde van de fase is het gehele gedeelte aan de zuidwestkant van de nieuwe gracht gereed. Ook het stuk in de noordoostpunt is bebouwd met woningen. In fase 2 is het blijvend van belang de overlast van de bouwactiviteiten te beperken. Aan het einde van deze fase wordt Overstad een echte woonwijk en wordt de betrokkenheid van nieuwe bewoners dus belangrijk.

Bereikbaarheid

- De basisschool, Van Til en woningen hebben in deze fase aan drie kanten bouwactiviteiten. Schenk extra aandacht aan de bereikbaarheid.
- De bereikbaarheid van de 'driehoek' moet goed blijven. Voor Van Til is dit van levensbelang, maar voor de andere functies is het evenzeer belangrijk. Denk bijvoorbeeld goed na over de ingangen tot de bouwterreinen. Op verschillende locaties zullen de ingangen verschillende bereikbaarheidsproblemen opleveren.
- Zorg voor een goede alternatieve route voor voetgangers en fietsers als de tunnel onder het spoor wordt aangelegd.
- Aan de noordkant is een aantakking op de route naar station Alkmaar-Noord belangrijk. Een deel van de bewoners zal namelijk de voorkeur geven aan station Alkmaar-Noord.
- In fase 2 worden de woonbotenstroken ontwikkeld worden, die naast beide bouwlocaties liggen. Zorg ook hier voor de bereikbaarheid van bewoners en bedrijven die aan de Kwakelkade blijven.

Leefbaarheid

- Vergroot de (sociale) veiligheid rondom de driehoek door te werken aan attractiviteit (noodzakelijke activiteiten zo prettig mogelijk aankleden met kleur of groen bijvoorbeeld), zichtbaarheid (goede verlichting in de routes langs de bouwterreinen) en een duidelijke zonering (duidelijk aangeven en begrenzen waar bouwterreinen beginnen, onder andere om te voorkomen dat kinderen zich op de terreinen begeven).
- Bekijk de omgeving eens door de ogen van een kind: waar en hoe bewegen kinderen zich? Het resultaat is het creëren van veilige 'kindlinten', onder andere van de woningen naar de basisschool. Vooral de bouwactiviteiten en de oversteekpunten op de boulevard verdienen aandacht.
- In fase 2 begint het gebied meer en meer te leven. Er komen steeds meer mensen die er wonen, werken, studeren, winkelen en allerlei voorzieningen bezoeken. In deze fase gaat bewonersparticipatie op volle kracht lopen. Een mogelijkheid om bewoners bij het ontwerp en beheer van de openbare ruimte te betrekken is door (per blok) te werken met

buurtbudgetten. Aan welke (extra) voorzieningen of activiteiten is behoefte? Buurtbudget kan naar eigen behoefte worden besteed, bijvoorbeeld voor semi-openbaar groen.

- Het plein met poppodium en horeca moet niet alleen 's avonds, maar ook overdag een interessante plek worden. Opties zijn: markt op het plein, aan de rand winkeltjes, expositieruimten voor kunstenaars, etc. Ook moet op dit plein nagedacht worden over geluid, bezonning en eventueel gebruik van water als geluidsbarrière.
- De brug naar de Ouddorperpolder kan op zijn definitieve plaats komen te liggen. Gezinnen met kinderen blijven de speelplek in de Ouddorperpolder bezoeken.
- Gebruik het blok aan de Kwakelkade dat nog niet ontwikkeld wordt voor tijdelijke broedplaatsen. Creëer ook elders in Overstad tijdelijke broedplaatsen, bijvoorbeeld voor kunstenaars die eerder gebruik maakten van AMAfilter.

Veiligheid

- De basisschool, Van Til en woningen hebben in deze fase aan drie kanten bouwactiviteiten. Dat geeft grote risico's ten aanzien van veiligheid.
- Voor kinderen is een bouwterrein reuze spannend, maar gevaarlijk om te spelen. Een veilige speelplek die op een bouwterrein lijkt is misschien een alternatief. Of een duidelijk onderscheid tussen braakliggende terreinen waar op gespeeld kan worden (wat is er mooier dan een terrein waar je naar hartenlust mag graven en crossen) en de terreinen waar gebouwd wordt en waar kinderen niet meer mogen komen. Ontwerp samen met de kinderen een bord om de veilige speelplekken mee aan te duiden.
- Ook in fase 2 is het belangrijk een sociaal veilige routing door Overstad te realiseren. Omdat de boulevard nu operationeel is, is dat waarschijnlijk de belangrijkste route.

Communicatie

- Een communicatiecentrum zou vanaf deze fase meer centraal in het gebied geplaatst moeten worden. Het zou naar het hart van de bouwput verplaatst kunnen worden, bijvoorbeeld naar de cultuurhistorisch waardevolle PTT-gebouwen.
- Check of jongeren uit de buurt interesse hebben in skaten. Dan is een mobiele skatebaan een optie; die kan van het ene braakliggende terrein (voor de bouw start) naar het andere verplaatst worden.

5. Fase 3 (2016-2021)

In de derde fase nadert het gebied zijn voltooiing. De bouwactiviteiten concentreren zich in het noordelijke gedeelte waar voornamelijk woningen worden gebouwd. De boulevard krijgt zijn definitieve ligging. De aanleg van de tunnel, waar in fase 2 mee is begonnen, loopt nog door in fase 3. In deze fase verdwijnen langzamerhand de tijdelijke elementen, zoals broedplaatsen en het communicatiecentrum, uit Overstad. In fase 3 wordt volop gewerkt aan sociale samenhang.

Bereikbaarheid

- De aandacht voor bereikbaarheid, sociale veiligheid en overlast mag in deze fase niet verslappen. Vooral het noordelijke woongebied, dat al in fase 2 is gerealiseerd, komt vrij geïsoleerd te liggen met aan twee kanten bouwactiviteiten en aan de andere kant water. Voor deze bewoners zou een gemeenschappelijke plek welkom zijn. Onderzoek de mogelijkheid om een aardig gebouw aan de rand van het bouwterrein zo lang mogelijk te behouden en daar een gemeenschappelijke buurtvoorziening te creëren.
- De buurt die in deze fase wordt ontwikkeld ligt door het water vrij geïsoleerd ten opzichte van de andere nieuwbouw. Geef, samen met bewoners, aandacht aan goede verbindingen. Bewonersparticipatie is ook hier een goede mogelijkheid.

Veiligheid

- De resultaten van (nul)metingen kunnen het startpunt vormen van een gezamenlijke aanpak van de partners in de wijk richting sociale veiligheid en duurzaamheid: bewoners, ondernemers, gemeente, politie, zorg- en welzijnsinstellingen, onderwijs, etc.

Leefbaarheid

- Geef ecologie in fase 3 volop aandacht. Uit oogpunt van duurzaamheid is het bijvoorbeeld belangrijk om kinderen van jongs af aan in aanraking te brengen met de natuur in de buurt. De ecologische structuur van Overstad, met al zijn water, biedt daar goede mogelijkheden voor. Te denken valt aan ontdekkingstochten onder leiding van een bioloog en georganiseerd in samenspraak met de basisschool langs vlinderlinten, waterlijnen en (gier)zwaluwkasten.

Communicatie

- In de tweede fase zijn veel van de nieuwe grachten en bebouwing gereed gekomen. Het begin van de derde fase is het moment om bewoners en andere Alkmaarders te laten kennismaken met het nieuwe water. Activiteiten zijn bijvoorbeeld 'Te land, ter zee en in de lucht', een kanotocht over alle nieuwe waterwegen in de wijk of een optocht/estafette van Alkmaarders met een boot.

- Overstad en Alkmaar hebben tijdens de bouwfase al gelegenheid gehad om met elkaar kennis te maken, bijvoorbeeld in het communicatiecentrum. Organiseer, als het werk zijn einde nadert, een feest: 'het is af!'. Zo kunnen alle Alkmaarders kennismaken met het nieuwe deel van de binnenstad. Het feest biedt de ondernemers een goede kans om zicht te profileren.
- Aan het eind van deze fase moeten de buurt- en wijkstructuren goed draaien; bewoners kennen elkaar tot op zekere hoogte en ondernemen in verschillende verbanden activiteiten met elkaar. Voor verschillende leeftijdsgroepen zijn voorzieningen beschikbaar zoals speel- en sportplekken, skateplekken, 'hangplekken', poppodium, cafés, bankjes in de openbare ruimte, brede school met activiteitenruimte voor de avonden, etc.
- In deze fase is er al een aantrekkelijk centrumgebied in Overstad met allerlei commerciële voorzieningen. Ook zijn de verbindingen met binnenstad en omliggende wijken gereed. Dit zou je kunnen zien als een beginsituatie (na de ontwikkelingsperiode). Het is zaak om de goede punten van de beginsituatie vast te houden en waar nodig te versterken. Monitoring is dus (ook) in deze fase belangrijk.

6. Wettelijke kaders

WvS

Als definitie van feitelijk plaatsvindende criminaliteit is het Wetboek van Strafrecht uitgangspunt. Daarbij wordt aangegeven welke misdrijven en overtredingen onderdeel uitmaken van sociale veiligheid (toegesplitst op de openbare en semi-openbare ruimte).

VGZ

Aannemers zijn verplicht een Veiligheids- en gezondheidsplan (VGZ-plan) te maken voor de uitvoering van het werk.

ARBO

Voor specifieke vormen van sociale onveiligheid (een brede definitie van agressie, geweld, seksuele intimidatie en seksueel geweld) moet rekening gehouden worden met de ARBO-wet die werkgevers verplicht al het mogelijke te doen aan de preventie van deze delicten, ter bescherming van hun werknemers (of personen die onder hun verantwoordelijkheid zijn gesteld zoals bijvoorbeeld leerlingen in+ een schoolsituatie). Onder die preventieve maatregelen vallen zowel ontwerp- als beheermaatregelen.

VER

In de toekomst moet tevens rekening gehouden worden met de mogelijkheid dat de Veiligheid Effect Rapportage (VER) een verplichtend karakter krijgt (hier wordt al enkele jaren in het Haagse over gediscussieerd).

PKVW

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen® (PKVW) is een veiligheidsinstrument dat aantoonbaar bijdraagt aan de sociale veiligheid in en rond woningen, wooncomplexen en in wijken. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande bouw en nieuwbouw. In een woning met een Politiekeurmerk Veilig Wonen hebben bewoners 90% minder kans dat er ingebroken wordt. Het keurmerk richt zich op de gelegenhedsinbreker. Het hebben van een keurmerk maakt gemeenten aantrekkelijker als woonplaats. Ook andere vormen van criminaliteit, zoals fietsendiefstal en vandalisme in de woonomgeving, nemen af.