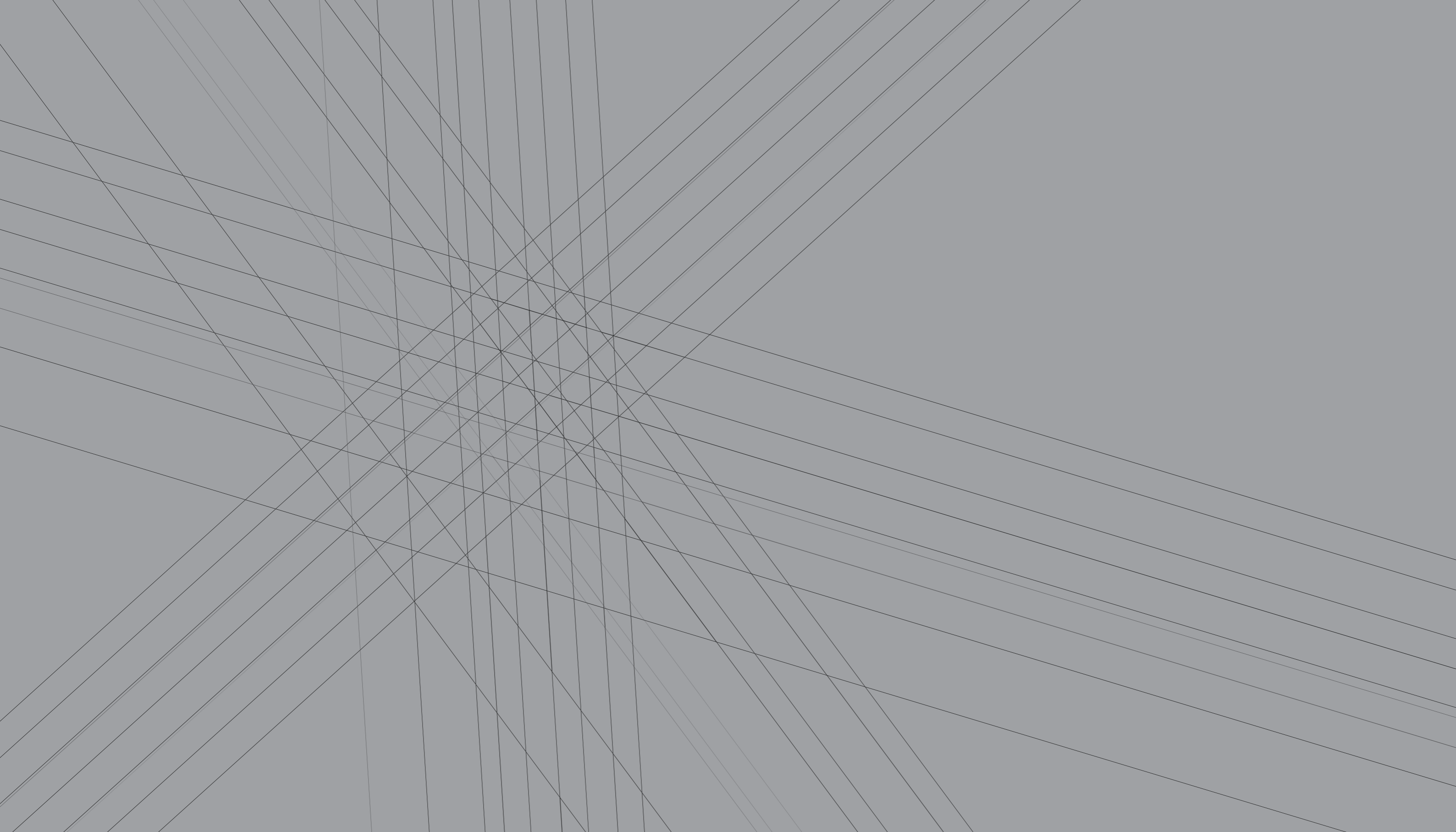




Ruimte om vooruit te komen

De kracht van pleinen in buurten en wijken



BT-Pleinengroep is een samenwerking van Gemeente Breda,
Gemeente Tilburg en de woningcorporaties Laurentius,
Singelveste AlleeWonen, TBV, Tiwos en WonenBreborg

Ruimte om vooruit te komen

De kracht van pleinen in buurten en wijken

Inhoud

<i>aanpak</i>	<i>pag.</i>
• Voorwoord	3
• Inleiding - De kracht van een plein	4
1 Het begint met goed samenwerken	6
2 Een plek in de wijk	10
3 Ruimte om vooruit te komen	14
4 De kaders vaststellen	36
5 De hoofdkeuzes bepalen	42
6 Visie en strategie	48
7 Een plein is nooit af	54
! Tien handvatten voor succes	55
• Colofon	56

<i>pleinen</i>	<i>pag.</i>
Edisonplein, Breda <i>Steeds meer samenwerking</i>	20
Pater van den Elsenplein, Tilburg <i>Eerst de mensen, dan het vastgoed</i>	24
Dr. Struyckenplein, Breda <i>Hoog inzetten</i>	28
Verdiplein, Tilburg <i>Kleurrijk, multi-functioneel en onderscheidend</i>	32
<i>interviews</i>	
Leo van Gerven <i>'In heel Nederland wordt steeds meer naar pleinen gekeken'</i>	8
Lenn Louwen <i>'Voor mij is het een kans'</i>	12
René van Hees <i>'Het moeilijkste is om de beeldvorming verbeteren'</i>	18
Silvia van Dijk <i>'Mensen zijn blij dat we hier zitten'</i>	38
Peter van Schie <i>'De ruimte modelleren zodat de functies erin passen'</i>	40
Marlijn Lodewijks <i>'Dit plein kan een enorme zwenkel geven aan de kwaliteit van de wijk'</i>	46
Farid Darkaoui <i>'De mensen zien gewoon dat dit werkt'</i>	50
Ad Voermans <i>'Langs alle kanten word je geholpen om vooruit te gaan'</i>	52

Voorwoord

Op vier buurtpleinen in evenzoveel aandachtswijken in Breda en Tilburg vindt u de 'sociale sofa': een betonnen bank met een vrolijk en kleurrijk ingelegd mozaïek. De sociale sofa weerspiegelt de verbetering op de pleinen waar we de laatste jaren volop aan werken. De sofa staat bovendien symbool voor de functie van de pleinen: ga zitten, kijk om je heen en maak een praatje.

Levendige en aantrekkelijke buurtpleinen geven kracht aan de wijk. Een plein waar mensen graag komen, leidt tot ontmoeting, ontplooiing en sociale samenhang. Tegelijk zien we dat pleinen vaak een blinde vlek zijn in de stedelijke vernieuwing. Er zijn veel partijen bij betrokken met uiteenlopende belangen en hoge verwachtingen. Daarom is er een innovatieve aanpak nodig. In 2004 zijn we (de beide gemeenten en de gezamenlijke woningcorporaties) daarmee van start gegaan. We hadden twee doelen: de pleinen opknappen én leren van de aanpak.

Om het pleinenproject te trekken hebben we een aparte uitvoeringsorganisatie opgezet: de Stichting BT Pleinengroep. Deze stichting heeft op haar beurt een adviesraad ingesteld, waarin mensen zitten met uiteenlopende functies en disciplines. Het Ministerie van VROM steunde ons met een subsidie van 5 miljoen in het kader van het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing. Sinds de start van het project hebben we veel bereikt. De pleinen zijn tegenwoordig schoon, heel en veilig. Ondernemers krijgen ondersteuning waardoor de winkels meer kwaliteit hebben. Er zijn veel activiteiten waardoor meer mensen naar de pleinen komen en er iets positiefs meemaken. Er is meer betrokkenheid en je ziet er tegenwoordig weer vaker ontspannen mensen rondlopen. Het project loopt nog enkele jaren. In die tijd kunnen we doorpakken en de nog resterende plannen realiseren.

Met de pleinenaanpak leren we (nog steeds) veel. We doen ervaringen op, we genereren kennis, we maken fouten en we boeken successen. Het verbeteren van een plein is complex, maar het is ontzettend leuk om te zien hoe positief sommige ingrepen uitpakken en wat dat met mensen doet. Ook daar is de sociale sofa een goed voorbeeld van. We hebben onze ervaringen gebundeld in deze publicatie. Het is een methodiek geworden voor een effectieve aanpak. Omdat we denken dat andere initiatiefnemers in de stedelijke vernieuwing iets kunnen hebben aan onze ervaringen, bevelen wij deze methodiek van harte bij u aan.

De Raad van Commissarissen van de Stichting BT Pleinengroep,
Jan Hamming - wethouder gemeente Tilburg
Henk Snier - wethouder gemeente Breda
Ton Streppel - directeur-bestuurder WonenBreda,
namens de woningcorporaties in Breda en Tilburg

De kracht van een plein

Een plein is bijzonder. Veel mensen komen er dagelijks. Zij maken gebruik van de publieke ruimte en van de functies die aan het plein zijn gevestigd. Een plein bepaalt voor een groot deel het imago van een buurt of wijk. Veel pleinen in voor- en naoorlogse buurten hebben echter lange tijd te weinig aandacht gekregen. Door achterstallig onderhoud zijn pleinen verouderd en soms verloederd. Een inhaalslag is urgent en door slim te interveniëren is een stap voorwaarts mogelijk. Dan kunnen sociale en economische kansen worden benut. Dat maakt een hele buurt sterker.

De maatschappij is veranderd

Vroeger ontmoetten bewoners elkaar bij de winkels in de buurt. De meeste van die winkels waren gevestigd op een zichtbare plek aan een plein of een centrale hoofdstraat. Hier maakten buurtbewoners een praatje. Ontmoeten was vanzelfsprekend. Men kende elkaar op z'n minst van gezicht en dat gaf een gevoel van saamhorigheid en vertrouwen.

Maar de maatschappij is veranderd. Veel buurtwinkels hebben afgedaan omdat mensen de meeste boodschappen in het stadscentrum en bij de grotere supermarkten doen. Op het buurtplein blijven investeringen uit. Winkels komen leeg te staan en de buitenruimte verloedert. Sommige groepen domineren het plein. Anderen ervaren dat als overlast. Men voelt zich niet veilig en er zijn klachten over rommel en vervuiling. Het plein is geen plek meer waar buurtbewoners elkaar ontmoeten, maar een plek waar zij elkaar mijden. De behoefte om anderen te ontmoeten is er echter niet minder op geworden. En nu het plein niet meer in die behoefte voorziet, dreigen vooral mensen met een kleine actieradius in een isolement te komen: vooral ouderen en mensen zonder baan. De sociale cohesie in een buurt erodeert.

Een gedeeld gevoel van urgentie

Juist in veel aandachtswijken kan een verwaarloosd plein sterk bijdragen aan een negatieve spiraal. De vervuiling, onveiligheid en slechte staat van onderhoud van het plein straalt af op de hele buurt. Het kan een bron van verloedering worden die de buurt verder mee omlaag trekt. Dan is het urgent om in actie te komen.

Want als een plein er weer beter uit komt te zien, kan het de hele wijk versterken. Vaak is er iemand of een organisatie die een knelpunt ervaart, die een kans ziet of die een wens heeft. Die persoon of organisatie neemt het initiatief, zoekt medestanders en brengt daarmee een proces van samenwerking op gang.

Of het initiatief daarna een vervolg krijgt, hangt af van de mate waarin andere partijen het gevoel van urgentie delen. Als de aanpak van een plein bij alle partijen hoog op de agenda staat, kan er iets opbloeien.

Een complexe zaak

Een plein wordt door veel mensen gebruikt, voor veel verschillende activiteiten en op veel momenten van de dag. Multifunctionaliteit is een kernbegrip. Dat maakt een plein belangrijk, maar ook gevoelig voor maatschappelijke veranderingen. Bovendien maakt het de aanpak van een plein uiterst complex. Er is niet één maatregel waarmee dat mogelijk is, maar altijd combinatie. En er zijn veel partijen bij betrokken. Wat is de functie van een plein precies? Wat zijn de verwachtingen die men heeft? Welke kansen zijn er? Wie heeft er een probleem en wie heeft zeggenschap? En welke mogelijkheden zijn er om het plein te versterken?

Het pleinenproject in Breda en Tilburg

In Breda en Tilburg hebben we in de afgelopen jaren op de buurtpleinen in vier aandachtswijken intensief gewerkt aan verbetering. Samen met alle betrokkenen hebben we gezocht naar een visie, een strategie en een daarop gebaseerd programma. Vanaf de start zijn we ook concreet aan het werk gegaan, bijvoorbeeld door overlastgevend panden aan te kopen, ergernispunten op te lossen, sociaal en fysiek beheer te verbeteren en de veiligheid te handhaven.

Er zijn uiteenlopende activiteiten opgezet om meer publiek naar de pleinen te trekken. De aanpak heeft aantoonbaar resultaat, want de pleinen liggen er nu beter bij dan enkele jaren geleden. De weg omhoog is ingeslagen.

Deze methodiek

Met de aanpak hebben we veel geleerd en de leerpunten hebben we vertaald in een methodiek. Deze methodiek kan projectleiders en professionals in de stedelijke vernieuwing helpen om de complexiteit te ontrafelen en daardoor hanteerbaar te maken. Kijk naar een plein: naar de verwachtingen, naar de feitelijke situatie en naar het gebruik. Kijk naar de mensen die gebruik (willen) maken van een plein: wat zijn hun belangen en wat betekenen die voor de eisen die je aan een plein stelt? Hoe verbind je de eisen met de mogelijkheden? Hoe kom je dan tot een realistische visie? Eerst uiteenrafelen, dus alles onderzoeken en analyseren, en dan verbinden. Dat is een lastige maar boeiende zoektocht. In deze publicatie laten we zien hoe wij in Breda en Tilburg te werk zijn gegaan.

Leeswijzer

In deze publicatie volgen we de belangrijkste lessen die we hebben geleerd. Omdat samenwerken bij de aanpak van een plein zo belangrijk is, besteden we daar in hoofdstuk 1 apart aandacht aan. Vervolgens gaan de hoofdstukken 2 en 3 over kijken naar een plein en naar de mensen. Welke knelpunten, mogelijkheden en kansen zijn er? De hoofdstukken 4, 5 en 6 gaan over de vraag hoe je de knelpunten kunt oplossen en de kansen en mogelijkheden kunt benutten. Wat zijn de kaders, wat wordt de hoofdkoers en wat de visie en de strategie? Een plein is nooit af. In hoofdstuk 7 gaan we daarom in op de verankering van de bereikte resultaten. De aanpak van de vier pleinen in Breda en Tilburg hebben we in aparte katernen kort toegelicht. Verder geven acht betrokkenen vanuit verschillende invalshoeken in een kort interview hun visie op het pleinenproject. Op de bijgevoegde Cd-rom staan handvatten en instrumenten die met het pleinenproject zijn ontwikkeld. Ze kunnen in andere projecten van pas komen.

1 Het begint met goed samenwerken

Een plein is van iedereen. Dus van niemand. Als er overeenstemming is welke problemen moeten worden aangepakt, is er nog geen overeenstemming over de probleemeigenaren. Vooral bij buurtpleinen in aandachtswijken is dat soms lastig. De gemeente steekt de samenwerking vaak in vanuit de sector economische zaken. Omdat er winkels zitten. Maar dat is hooguit de helft van het verhaal. We hebben gemerkt dat een goede samenwerking kan worden opgebouwd. Maar dat gaat niet vanzelf. Daar moet in worden geïnvesteerd en mee worden geoefend.

1.1 De urgentie om in actie te komen

Bij de projecten in Breda en Tilburg hebben we gemerkt dat het belangrijk is om in het begin van de aanpak expliciet stil te staan bij het gevoel van urgentie. Is het nodig dat er op het plein iets gebeurt? Wie wil dat er iets gebeurt? Wat gaat er mis als er niets gebeurt? We hebben gemerkt dat er energie loskomt als iedereen de noodzaak onderschrijft om in actie te komen. We hebben ook gemerkt dat als één partij zich aan de samenwerking onttrekt of de investeringen van anderen afwacht, hij een dissonant in het verdere proces vormt. Dat geldt voor professionele partijen, even goed als voor bewoners en ondernemers. Dat gevoel van urgentie moet niet alleen aan het begin leven, maar ook onderweg. Bij het Edisonplein in Breda is het gelukt om over dat gevoel van urgentie overeenstemming te krijgen, maar bij het Verdiplein in Tilburg is te zien dat eigenaren zich uit de samenwerking dreigen terug te trekken nu de acute pijnpunten zijn verholpen. Dat zet de continuïteit van het project onder druk.

1.2 Vertrouwen komt te voet

Samenwerken vraagt om vertrouwen en dat is in de aandachtswijken soms geheel verdwenen, zowel bij professionele partijen als bij bewoners en ondernemers. Het (opnieuw) opbouwen van vertrouwen heeft kans van slagen als er resultaten zijn te melden en als partners zich aan hun woord houden. Dit is een belangrijke reden waarom we op de vier pleinen in Breda en Tilburg zijn begonnen met het aanpakken van enkele in het oog springende ergernispunten en met de aankoop van overlastgevende panden. Zo is op het Edisonplein in Breda een kiosk verwijderd die al jaren voor overlast zorgde. Op het Verdiplein in Tilburg zorgt een interessant zomerfestival voor goodwill. Dat werkt. Bewoners en winkeliers zien dat er iets gebeurt en dat er naar hen wordt geluisterd. De gemeente, de corporaties en andere professionele partijen leren elkaar van een positieve kant kennen en ervaren dat ze samen iets voor elkaar kunnen krijgen.

1.3 Vertrouwen gaat te paard

Vertrouwen winnen is moeilijk. Als het proces eenmaal draait, is het minstens even moeilijk om het te behouden. Een misser kan grote schade aan het proces toebrengen. Als door allerlei oorzaken de aanpak wordt vertraagd, zoals op het Dr. Struyckenplein in Breda, dan leidt dat tot nieuwe ongenoegens. Vertrouwen komt te voet, maar gaat te paard, zegt het spreekwoord. De samenwerkende partijen moeten duidelijk zijn in wat ze bedoelen en geen verborgen agenda's hebben. Men moet elkaar kunnen en durven aanspreken op gemaakte afspraken. Vooral een gemeente heeft nogal eens de neiging om in de ogen van bewoners veel te beloven en weinig te doen. Dat is een valkuil voor projectleiders en bestuurders met (te) hoge ambities. Daarnaast moet duidelijk zijn dat de partijen geen zeggenschap hebben over de verantwoordelijkheid van anderen. In breed overleg worden besluiten en activiteiten voorbereid. Iedereen kan aan dat proces volwaardig deelnemen.

De betaler bepaalt, gaat bij een plein niet altijd op. Ook al zijn het uiteindelijk vaak enkelingen die de beslissing nemen. De samenwerking is het sterkst als partijen elkaar erkennen in hun autonomie. Dat geldt ook voor bewoners en ondernemers. In Breda en Tilburg hebben we ervaren dat het heel belangrijk is om de grenzen van zeggenschap te benoemen en vast te stellen.

1.4 Afspraken over het proces

Goed samenwerken betekent ook: samen beslissen over de organisatie van het proces. De stappen zoals in deze methodiek kunnen als uitgangspunt dienen. Na iedere stap in het proces is een besluit over de voortgang mogelijk. Dat wil niet zeggen dat de aanpak van een plein een lineair proces is. In de praktijk zijn er voortdurend bewegingen heen en weer, versnellingen en terugkoppelingen. Bovendien is er feitelijk geen begin. Er gebeurt altijd al van alles en iedere (nieuwe) projectleider springt op een rijdende trein. Het belang van een theoretisch kader is, dat het helpt om de cruciale momenten aan te wijzen: momenten waarop beslissingen nodig zijn. Aandachtspunt: wat te doen als een van de betrokkenen niet wil meewerken? Antwoord: doorgaan en zoeken wat er te bereiken is zonder degene die wil meewerken en natuurlijk ook kijken welke mogelijkheden er zijn om de kosten later op de free riders te verhalen.

Leo van Gerven
(BT Pleinengroep)

‘In heel Nederland wordt steeds meer naar pleinen gekeken’

In de stedelijke vernieuwing is veel aandacht voor wonen, de buitenruimte, wijkconomie en onderwijs. Voor pleinen is minder aandacht, terwijl het belangrijke ontmoetingsplekken zijn en het imago van de wijk er mede van afhangt. Als je daar wat doet, geeft het meteen een positieve impuls, zegt Leo van Gerven, projectmanager van de BT Pleinengroep: ‘Maar hoe ga je met pleinen in aandachtsgebieden om? Hoe pak je het aan? Daar zochten we een antwoord op.’

Bijzondere aanpak

‘Pleinen zijn bijzondere openbare ruimten in buurten met veel betekenis voor de bewoners’, begint Van Gerven: ‘Er zijn veel partijen die allemaal hun eigen ding doen. Corporaties gaan over de woningen, de gemeente over de bestrating, de politie over de veiligheid, ondernemers zijn bezig met hun bedrijf,... Niemand voelt zich verantwoordelijk voor het geheel. Maar als winkels leeg komen te staan, verandert het normale gebruik. Achteruitgang valt op een plein extra op. De markt pakt dat niet automatisch op. Er komen groepen waar anderen zich aan storen.’ In Breda en Tilburg onderkenden de gemeenten en de corporaties dat de aanpak van pleinen binnen de stedelijke vernieuwing een eigen, bijzondere aanpak vraagt.

Er is een systematiek nodig die anders is dan bij de aanpak van woonstraten omdat er meer functies en meer partijen betrokken zijn. Met dat inzicht ging in 2004 het pleinenproject Breda/Tilburg van start met activiteiten op vier pleinen in evenzoveel aandachtswijken. Een bijdrage vanuit het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing van het Ministerie van VROM bood een kans om nieuwe oplossingen te vinden.

Vertrouwen winnen

Voor vier pleinen werd gezocht naar een gestructureerde aanpak, gebaseerd op samenwerking met alle betrokkenen. Allereerst moest het vertrouwen van bewoners en ondernemers worden teruggewonnen door concrete resultaten te boeken. Tegelijk was er behoefte aan een realistisch perspectief voor de langere termijn. Van Gerven: ‘Op de pleinen gebeurde al het één en ander. Dus als je de ervaringen bij elkaar legt, kom je allicht een stap verder. Om ons daarbij te helpen hebben we een Raad van Advies ingesteld met mensen die hun sporen hebben verdiend op verschillende vakgebieden: bewonersbetrokkenheid, gebruik van de buitenruimte, allochtoon ondernemerschap en branding van winkelgebieden. De raad was klankbord en inspiratiebron.’

Denken en doen

Per plein zijn samenwerkingsverbanden opgericht. Er is gewerkt aan een visie en een strategie en gaandeweg is een methodiek ontstaan. Eén van de belangrijkste principes is de combinatie van denken en doen zegt Van Gerven: ‘Wil je iets bereiken, dan moet je gelijk aan de slag. Je moet laten zien dat je er bent, dat je aandacht hebt voor het plein. Je moet zorgen dat er dingen gebeuren. Als je activiteiten organiseert kunnen bewoners zich het plein weer toe-eigenen. We zijn ook met ondernemers aan de slag gegaan. Om hen te helpen niet alleen naar de omzet van vandaag te kijken maar ook naar de ontwikkeling van het plein en wat hun rol daarin is. Dat heeft geleid tot hulp bij branchering door de pleinmanagers. Tegelijk moet je zorgen dat er de juiste dingen gebeuren. Je moet eerst goed kijken: naar het plein, de functies, de mensen die er komen en naar het plein in z’n omgeving.’

Appreciative inquiry

Een methode die in het begin van het pleinenproject veel heeft losgemaakt, is die van de ‘appreciative inquiry’ legt Van Gerven uit: ‘In een werkconferentie lieten we mensen vanuit een positieve ervaring naar het plein kijken. We zochten naar positieve ervaringen als inspiratiebron voor veranderingen. Ook vroegen we dingen te noemen die mensen belangrijk vonden en waar ze aan wilden werken.’



Daar kwam van alles uit. Mensen noemden bijvoorbeeld dat je bij de bakker allerlei nieuwtjes over de wijk hoorde. Of dat er kinderen konden spelen. Dat er een vijver was met een paar bankjes waar je even kon gaan zitten. We hebben ontdekt dat een plein belangrijk is voor ontmoetingen tussen buurtgenoten en dat er verschillende soorten van ontmoeten zijn: georganiseerd en spontaan. De buurtwinkel komt niet meer terug, maar er zijn wel andere ontmoetingsplekken mogelijk.’ De werkconferentie heeft geleid tot veel activiteiten en verbeteringen op de pleinen. Ook de functies van pleinmanager, floormanager en pleinbeheerder zijn hier geboren. Van Gerven: ‘Het idee om ondernemers te begeleiden, stond toen nog ter discussie. Nu gebeurt dat op alle pleinen.’

Meebewegen

Een valkuil bij de aanpak van een plein is dat er te veel wordt gefocust op herstructurering, zegt Van Gerven. Dat veroorzaakt veel onrust en onzekerheid, terwijl die herstructurering in de praktijk vaak nog jaren op zich laat wachten: ‘In veel gevallen kun je een plein verbeteren door mee te bewegen. Dat betekent een bodem leggen van schoon, heel en veilig en daarna sturen op samenwerking en branchering. Goed luisteren en begrijpen wat mensen bezighoudt. Die energie oppakken en daar activiteiten op organiseren. We merkten dat dat niet lukt als je onduidelijkheid over de toekomst laat bestaan. Ondernemers willen ook weten waar ze aan toe zijn. Als je garandeert dat er de eerstkomende tien jaar in de sfeer van de herstructurering niets gebeurt, geeft dat ruimte voor nieuwe initiatieven.’

Winst

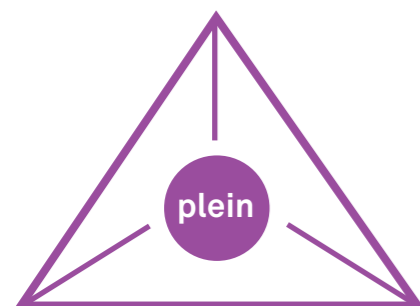
In de loop van het project zijn de pleinen schoner, veiliger en aantrekkelijker geworden. Maar er is meer, zegt Van Gerven: ‘Er zijn veel nieuwe inzichten ontstaan. We hebben geleerd hoe complex de aanpak van een plein is. Ieder plein is anders. De inzet van goede mensen is essentieel. En je moet een lange adem hebben, soms permanent.’ Inmiddels wordt in heel Nederland steeds meer naar pleinen gekeken. Vroeger was het alleen de economische sector, en dan ging het vooral om de omzet van de winkeliers. Nu wordt steeds meer het belang van een plein als ontmoetingsplek onderkend en zijn het andere sectoren die meedoen. Ook de corporaties zetten zich in. Van Gerven: ‘Steeds meer partijen zijn zich bewust van de waarde van een plein voor het sociale leven in de buurt. Dat is winst.’ <

‘Steeds meer partijen zijn zich bewust van de waarde van een plein voor het sociale leven in de buurt. Dat is winst.’

2 Een plek in de wijk

We zijn in Breda en Tilburg begonnen om de subjectieve beelden en verwachtingen over de pleinen boven tafel te krijgen. Want iedereen heeft wel een beeld van wat een plein is of zou moeten zijn. Daarna zijn we goed gaan kijken hoe het plein er feitelijk uitziet en hoe het wordt gebruikt. Door hier met alle betrokkenen mee bezig te zijn, is een gemeenschappelijke taal ontstaan en is een beschrijving gemaakt die voor iedereen duidelijk en eenduidig is.

Beelden en verwachtingen



De fysieke situatie

Het plein in gebruik

2.1 De beelden en verwachtingen

Iedereen heeft beelden bij een plein of bij wat een plein zou moeten zijn: een winkelplein, een hangplek, een plek om te voetballen, een plek met geschiedenis,... Die beelden bepalen door welke bril we naar de werkelijkheid kijken. Jongeren hebben een heel ander verwachtingspatroon dan winkelend publiek. Ondernemers hebben een ander beeld dan de politie. Beleggers verschillen van gemeentelijke diensten. We hebben gemerkt dat het belangrijk is om die beelden en verwachtingen boven tafel te krijgen. Als die perspectieven niet helder zijn, dan zit er ruis in de communicatie. We hebben in Breda en Tilburg de beelden expliciet gemaakt door interviews te doen met gebruikers en door verhalen op te dissen. Dat heeft verrassende resultaten opgeleverd. Allerlei wensen, ergernissen, ongeschreven verwachtingen en bronnen van onenigheid kwamen heel snel aan het licht.

2.2 Kijken naar de plek

Als de (subjectief gekleurde) beelden expliciet zijn gemaakt, is het gemakkelijker om echt naar het plein te kijken: het platte vlak en de gevels. Hoe ziet het plein er feitelijk uit? Hoe kun je er komen? Hoe zichtbaar is het plein? Zijn er beschuttingen en staan er bankjes? Kijk naar de ruimte en naar de stedenbouwkundige vorm. Wat was destijds de bedoeling met het plein? Wat is daar nog van te zien? Is het schoon en heel? Wordt er (binnenkort) geïnvesteerd? In Breda en Tilburg hebben we verschillende werkvormen gehanteerd om de pleinen scherp op het netvlies te krijgen. Bijvoorbeeld door foto's te maken en door de architectuur en de stedenbouwkundige vorm te bestuderen. Per plein is een filmpje gemaakt en ieder plein is met de bus bezocht. Ook dat is een boeiend proces. Voor veel mensen, ook mensen die dagelijks op het plein komen, is het nieuw om zo precies naar het plein te kijken.

2.3 Kijken naar gebruikspatronen

Minstens even belangrijk als de fysieke vorm, zijn de functies op en aan het plein: de winkels, de horeca, de ontmoetingsruimten en de verblijfsgebieden in de openbare ruimte. Wat doen mensen er? Wat doen ze niet? We hebben gekeken naar de verschillende groepen en tijdstippen. Ondermeer door een tekening te maken per plein en daarop de gebruikspatronen aan te tekenen. Langs welke routes lopen mensen? Waar verblijven (groepen) mensen? We hebben ook gekeken naar mensen die opvallend afwezig zijn. Als er geen vrouwen op een plein komen is dat vaak een signaal dat er iets aan de hand is. We hebben gemerkt dat het moeilijk is om eerst alleen maar te registreren en pas dan te kijken waarom mensen het plein op die manier gebruiken. Je bent heel snel geneigd om verklaringen te bedenken, zonder eerst goed te kijken. En toch begint daar de analyse.

2.4 De pleinen in Breda en Tilburg

Op basis van deze manier van kijken, hebben we van de vier pleinen in Breda en Tilburg een scherp gearticuleerd beeld gevormd. Het beeld zegt iets over de functie van het plein, de functies op het plein en het gebruik van het plein. Wat hebben we hier nu eigenlijk voor plein? Het Dr. Struyckenplein in Breda is gezamenlijk gekenschetst als een buurtwinkelcentrum met enkele bovenwijkse voorzieningen, waaronder een bibliotheek. Het Verdiplein in Tilburg is een buurtwinkelcentrum met ruimte voor parkeren. Het Edisonplein in Breda is een plein voor bijzondere winkels en het Pater van den Elsenplein in Tilburg wordt door de betrokkenen gezien als buurtwinkelcentrum met ruimte voor zorgverlening en diensten. Belangrijk is, dat dit beeld niet is geschetst op het gemeentehuis, maar ontstaan is in wisselwerking met alle betrokkenen. Het is het resultaat van gezamenlijk verzamelde informatie over de ruimte en het gebruik ervan. En doordat we de analyse met alle betrokkenen hebben gemaakt, is er ook een gemeenschappelijke taal ontstaan.

2.5 Gelijk aan de slag

Bewoners en winkeliers op het plein zitten niet te wachten op een diepgravende analyse. Die willen dat er iets gebeurt. Daarom zijn we op alle pleinen direct aan de slag gegaan met het opruimen van de belangrijkste ergernispunten. We zijn ook direct gestart met processen om panden aan te kopen die voor overlast zorgen. Er is meer toezicht ingesteld en er is meer gedaan op het gebied van schoon en heel. Door de dingen aan te pakken waar mensen in het dagelijkse gebruik van het plein tegenaan lopen, hebben we veel goodwill gewonnen. Dus aan de ene kant goed nadenken over een slimme aanpak. En aan de andere kant direct aan de slag.

Lenn Louwen
(Bewoner/ondernemer
Edisonplein)

‘Voor mij is het een kans’

Lenn Louwen woont sinds begin 2007 aan het Edisonplein. Hij heeft speciaal voor deze plek gekozen omdat zijn woning technisch goed is en omdat het dicht bij het station is. Voor Louwen is het een prettige plek met veel mogelijkheden. Eind 2009 opent hij er ook z'n eigen design-winkel. ‘De buurt heeft een achterstandsimgo, maar voor mij is het een kans. Het gaat hier alleen maar beter worden.’

Aanstoot

‘De eerste vraag die mensen aan me stellen als ik vertel waar ik woon is: “Hoe is dat nou, met al die Marokkanen?” Maar de bijnaam Marokkanenpleintje, herken ik helemaal niet. Er zijn niet zoveel Marokkanen. Wel heel veel andere nationaliteiten. Als de zon schijnt komen er stoelen buiten en gaan mensen lekker op het plein zitten. Sommigen nemen daar dan aanstoot aan. Nederlanders willen altijd maar integratie. En dan bedoelen ze dat zij precies hetzelfde moeten worden als wij. Ik geloof daar niet in. Stel je voor dat je naar een ander land verhuist en je mag daar alleen zijn als je je helemaal aanpast. Dan ben ik vertrokken. Kwaliteit kan alleen naar voren komen als je hen niet tot Nederlanders wilt maken.’ Voor Louwen zijn het grotendeels indianen-verhalen die de ronde doen over het plein.

Het zijn vooroordelen die berusten op een slecht imago: ‘Je moet even de tijd nemen om de mogelijkheden en de positieve kanten te zien.’

Letterlijke verandering

Louwen voelde zich juist aangetrokken door de relatieve achterstand van de buurt, omdat hij de kans zag om mee te liften op de stroom van de vernieuwing: ‘Ik kan deelnemen aan de letterlijke verandering van het plein. Als het straks een gewild plein is, dan sta ik vooraan. Voorlopig is de gemeente nog heel woordelijk betrokken, maar als ik zie wat ze allemaal van plan zijn, dan denk ik dat er achter de schermen heel veel gebeurt. Kijk, een nieuw koffiezetapparaat koop je gewoon. Een nieuw plein is even wat anders. Dat duurt een tijdje.’ Louwen kijkt ver vooruit en ziet de kansen die ontstaan als de buurt rondom het plein is vernieuwd. In de tussentijd is hij zelf actief betrokken bij de verbetering op het plein: ‘Ik ben in de activiteitencommissie voor het plein gestapt om te helpen dat er dingen kunnen gebeuren. Dit is mijn plein dus de mogelijkheden die ik heb wil ik benutten.’

Design is passie

Met de leegstand op het plein kreeg Louwen de kans om niet alleen aan het plein te wonen, maar er ook een winkel te openen: 12 m² designpodium.



Hij kreeg hiervoor een voormalige wasserette aangeboden op de hoek van het Edisonplein en de Christiaan Huygensstraat.

De ruimte stond vijf jaar leeg en is nu grondig opgeknapt in samenwerking met de verhuurder, Singelveste AlleeWonen. In de winkel levert Louwen design op maat voor particulieren en zakelijke klanten. Hij wil jonge ontwerpers de gelegenheid geven om in zijn winkel, zonedig onder begeleiding, aan de slag te gaan, zonder dat zij zelf financieel hoeven te investeren.

Louwen is blij met de plek die hij kreeg aangeboden: ‘Design is een passie die overal leeft en ik richt me op iedereen. En ik heb niet zozeer een winkel, maar vooral een plaats waar creativiteit op nummer één staat.’ Louwen legt uit dat de liefde voor creativiteit niet alleen leeft in de betere wijken, maar net zo goed in een buurt met een achterstand: ‘Overal wonen mensen die iets moois willen en kunnen maken.’ Hij vertelt dat het concept al ruim vóór de opening werkt. Regelmatig komen er mensen binnen die iets willen maken en laten zien: ‘Laatst kwam er een buurman bij me, die interieurs wil ontwerpen en daarvoor bijzondere stoffen uit Marrakech haalt.

Prachtig. Anders moet je daarvoor naar Amsterdam of Antwerpen. Het kan ook in Breda. Op die manier betrek ik de buurt erbij. De winkel is niet alleen van mij. Ook van degenen die hier binnenkomen.’

Mediator

Ondertussen spreekt Louwen als bewoner én als ondernemer met de mensen rond het plein. In de activiteitencommissie voelt hij zich af en toe mediator: ‘Meestal is het alleen een kwestie van communicatie waardoor dingen mislopen of niet van de grond komen. Dan hoor je een ondernemer praten en je hoort een bewoner praten.

Het lijkt tegengesteld, maar vaak bedoelen ze hetzelfde. Waarom ik me daarin meng? Omdat het plein mij ook heel veel teruggeeft. En misschien omdat ik zelf ook gewaardeerd wil worden. Net als iedereen.’ <

‘De eerste vraag die mensen aan me stellen als ik vertel waar ik woon is: Hoe is dat nou, met al die Marokkanen?’

3 Ruimte om vooruit te komen

Een plein hoort een plek te zijn waar verschillende partijen de ruimte vinden om economisch, sociaal en/of cultureel vooruit te komen. Ontmoeten en ontplooien, daar gaat het vaak om. Vinden mensen er de ruimte om hun belangen te realiseren? Vervult het plein daarvoor de juiste voorwaarden? In Breda en Tilburg hebben we een manier van denken ontwikkeld om alle gebruikersgroepen en hun belangen op te sporen. Dat leidt tot een overzicht van condities waaraan een plein zou moeten voldoen.

3.1 Wie willen zich op het plein ontplooien?

Een plein kan voor verschillende partijen een rol spelen om vooruit te komen. In Breda en Tilburg hebben we eerst alle partijen in kaart gebracht die het plein (willen) gebruiken voor ontmoeten en ontplooien. Wie zien we op het plein? Wanneer? En wie zie je er niet? Bewoners komen op het plein vooral wanneer de winkels open zijn. Maar ook daarbuiten om buurtgenoten te ontmoeten, een frisse neus te halen of een avondwandeling te maken. Jongeren komen er 's middags na schooltijd en 's avonds. Het Verdiplein in Tilburg wordt ondermeer gebruikt door een groep qat-gebruikers uit Somalië. Het is heel belangrijk om juist ook die groep te benoemen, omdat daar een belangrijke sleutel voor de oplossing van problemen ligt. Verder wordt een plein gebruikt door winkeliers, dienstverleners en horeca-ondernemers. Er zijn ook allerlei professionele partijen die het plein gebruiken zoals vastgoedeigenaren, ondernemers, culturele instellingen, zorgverleners en de gemeente zelf, vertegenwoordigd door verschillende sectoren. Ook zij willen zich op hun manier kunnen ontplooien. Zo hebben we tientallen partijen met uiteenlopende gebruikspatronen geïdentificeerd.

3.2 Wat zijn hun belangen?

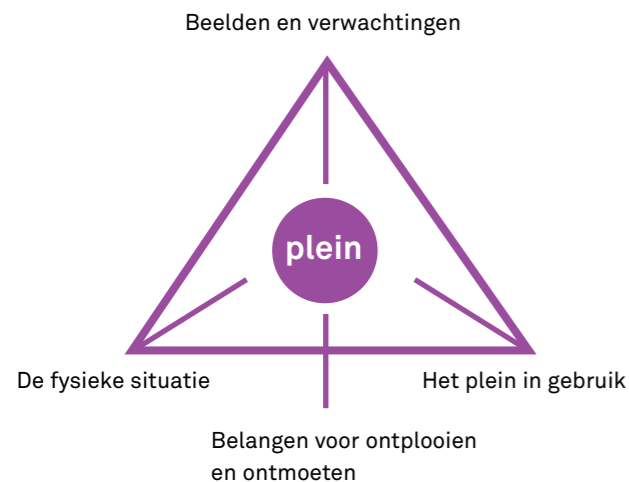
De volgende stap is, om met al die partijen hun wensen en belangen te achterhalen. Met bewoners, ondernemers en goed ingevoerde intermediairs hebben we onder andere de methode van appreciative inquiry gebruikt. Bij de aanpak van het Edisonplein in Breda hebben we met dat instrument het vastgelopen proces weer losgemaakt. We hebben de deelnemers onder leiding van getrainde projectleiders gevraagd een positieve ervaring op het plein te beschrijven, te dromen over een toekomstig plein en iets te noemen wat ze heel belangrijk vonden en waaraan ze zouden willen meewerken om het te realiseren. Wil je me vertellen over jouw beste ervaring met het plein? Hoe kunnen dergelijke ervaringen gewoon worden? Wanneer dat gebeurt, hoe zal het leven op het plein dan worden? Over twee jaar en over tien jaar? Wat moeten we structureel ontwerpen om ervoor te zorgen dat het gevarieerde toekomstbeeld werkelijkheid wordt? Daar kwam veel uit. Het heeft bewoners en ondernemers aangezet om mee te doen. Bewoners willen goede en goed bereikbare winkels en voorzieningen. Maar men wil ook buurtgenoten ontmoeten en nieuwtjes horen. Mensen willen zich thuis voelen en het plein is daar belangrijk voor. Het is prettig om mensen op straat te herkennen en te weten dat iemand in dezelfde buurt woont. Dat geeft vertrouwen. Jongeren hebben belang bij een 'eigen' plek waar zij leeftijdgenoten uit hun eigen subcultuur kunnen ontmoeten. Kinderen willen een plek om veilig te kunnen spelen, liefst ook zonder begeleiding. Ondernemers willen in economisch opzicht vooruit komen. Voor corporaties is vastgoedwaarde een eerste belang, maar zij kijken als maatschappelijk ondernemer ook naar de sociale samenhang in de hele wijk. In Breda en Tilburg hebben we dit alles eerst in kaart gebracht. Pas daarna hebben we gekeken welke belangen samenvallen en welke belangen van elkaar verschillen of tegenstrijdig zijn. De methode van appreciative inquiry is door de gemeente Breda doorontwikkeld voor andere vernieuwingsgebieden en wordt nu ingezet onder de naam 'waarderend vernieuwen.'

3.3 De belangen van winkeliers

Een winkelier wil een bedrijf en een klantenkring opbouwen en omzet realiseren. De waarde van de zaak is tegelijk zijn pensioenvoorziening. Andere partijen verwachten van winkeliers echter veel meer. Vaak teveel. Het is een hardnekkig misverstand dat de winkeliers op een plein veel verdienen en dus de activiteiten en de publiciteit van een plein best kunnen betalen. Op de grote winkelpleinen is dat misschien het geval. Maar voor pleinen in de aandachtsgebieden is dat zeker niet zo. Veel winkeliers hebben een beperkte omzet en marge, dus lage inkomsten. Turkse en Marokkaanse winkeliers hebben bovendien vaak weinig belang bij een pleinactiviteit omdat hun klanten afkomstig zijn uit een kring van kennissen en vrienden. Zij hebben het plein als vestigingsplaats gekozen vanwege de lage huur, de bereikbaarheid en de parkeerruimte. Daar komt bij dat er veel onuitgesproken belangen aan de winkelfunctie worden toegedicht. Men spreekt over buurtwinkels, maar bedoelt voorzieningen voor ouderen om zelf boodschappen te doen. Of men spreekt over buurtwinkels, maar bedoelt levendigheid, menging van functies en kansen voor werk. De sector economische zaken van de gemeente kijkt vooral naar het ondernemerschap, terwijl de sector wonen vooral kijkt naar de waarde van winkels voor de buurt. Voor een aanpak op het plein is het cruciaal om de verwachtingen helder te maken.

3.4 Aan welke condities moet een plein voldoen?

Voor elk belang hebben we de condities benoemd. Voor winkeliers en voorzieningen zijn dat de vestigingseisen: bereikbaarheid en parkeren, een betaalbare huur, openbaar vervoer. Winkeliers zijn ook van elkaar afhankelijk, bijvoorbeeld als het gaat om pr, pleinimago en branchering. Enkele rotte kiezen kunnen het imago aanmerkelijk schaden. Belangen van bewoners worden gediend als veel mensen winkelen op het plein. Dat vereist winkels met een gewenste prijs-kwaliteitverhouding. Maar er is meer. De waarde van een plein overstijgt de winkelfunctie. Bewoners willen hun buurtgenoten ook ontmoeten. Vooral voor vrouwen en moeders zonder baan en ouderen met een beperkte actieradius kunnen ontmoetingen in de wijk een belangrijke hulpbron zijn voor diensten en informatie. Via buurtcontacten komt men bij ontmoetingsplekken in buurtcentra, waar nieuwe contacten ontstaan en waar mogelijkheden voor cursussen en (vrijwilligers)werk zijn ontsloten. Daarnaast draagt ontmoeting ertoe bij dat de bewoners meer vertrouwd raken met elkaar, waardoor sociale samenhang wordt bevorderd. Spontane ontmoetingen bij de winkels zijn daarvoor een begin. Daarnaast zijn er georganiseerde ontmoetingen nodig met behulp van activiteiten. En dan niet alleen in de zomer maar elk jaargetijde en op verschillende tijdstippen. Daarvoor zijn geschikte ruimten nodig, een programma, een organisatie en een budget. We proberen bewoners actief bij de organisatie van activiteiten te betrekken, want dan snijdt het mes aan twee kanten: er gebeurt meer op het plein (=ontmoeten) en het biedt bewoners nieuwe kansen (=ontplooiing). Bewoners treden op als gastheer of -vrouw, doen de administratie bij een activiteit of schrijven een artikel voor de wijkraad. Het is gewenst de condities expliciet te maken want daarmee worden ook verwachtingspatronen expliciet. Als een groep een plein niet gebruikt, komt dat doordat niet is voldaan aan bepaalde condities.



3.5 Zoeken naar knelpunten en kansen

Soms vragen meerdere gebruikersgroepen dezelfde condities om hun belangen te realiseren. Dan is er kans om het plein op dat punt te versterken. De ervaring in Tilburg en Breda is dat veel draait om de basiscondities schoon, heel en veilig. Maar ook andere condities spelen nogal eens een rol: het ontbreken van een geldautomaat, een slechte bereikbaarheid per rolstoel, een matige kwaliteit van de winkels of het ontbreken van eenvoudige horeca. Kwalitatief betere winkels leiden tot meer klanten en daarmee tot een grotere betekenis van de pleinen voor ontmoeten. Het aanbieden van thee, koffie en hapjes kan dit versterken. De Schatkist, een winkel voor tweedehands kleding aan het Pater van den Elsenplein in Tilburg, biedt producten waar in de buurt behoefte aan is. Tegelijk biedt de winkel mogelijkheden voor ontmoeting en ontplooiing. Vanuit instellingen aan het plein zouden meer buitenactiviteiten georganiseerd kunnen worden. Vanuit een huisartsenpraktijk of een gezondheidscentrum kan bijvoorbeeld ochtendgymnastiek worden georganiseerd, vanuit de bibliotheek voorleesavonden en vanuit buurthuizen dans-, sport- en andere activiteiten.

Er zijn veel pleinen met een kleinschalige menging van functies. Ook dat kan bijdragen aan ontmoeten en ontplooiën. Activiteiten op het plein leiden tot imagoverbetering en daar hebben alle betrokkenen belang bij. Maar er zijn ook condities die strijdig zijn. Dat zijn knelpunten die om een oplossing vragen. Zo kan er strijdigheid ontstaan als een grote investering nodig is om de fysieke voorwaarden voor ontmoeten te realiseren. Zo was het niet haalbaar om de supermarkt van het Pater van den Elsenplein te verplaatsen om op die manier de ruimtelijke structuur van het plein te kunnen verbeteren. Maar het kan ook om kleinere pijnpunten gaan. Spelende kinderen verhouden zich slecht tot voetballende jongeren. Het belang van parkeer-ruimte voor winkels, kan strijdig zijn met het belang van ruimte voor ontmoetingsactiviteiten. Het boven tafel halen van die strijdigheid is een noodzakelijke stap om de knelpunten te kunnen oplossen. Soms moet een keuze worden gemaakt. Zo is op het Pater van den Elsenplein gekozen om het gebouw van de supermarkt te handhaven. Sommige partijen waren niet gelukkig met die keus, maar het was de enige haalbare oplossing. De consequentie is, dat op een andere manier moet worden voldaan aan de condities voor een veilig en aantrekkelijk plein.

3.6 Het plein is geen eiland

Als bepaalde belangen niet op een plein kunnen worden gerealiseerd, hoeft dat niet erg te zijn. Een plein is immers geen eiland. Zo staat er aan geen van de vier pleinen in Breda en Tilburg een basisschool. Die komt er ook niet. Evenmin zijn er buurthuizen of gemeenschapshuizen. Verder zijn de vier pleinen te klein voor sport en spel (behalve voor de allerkleinsten). Dat zal dus ook op andere plekken in de buurt of in de wijk moeten plaatsvinden. Om te bepalen wat in potentie de ruimtevrage is in een buurt of wijk en daarmee eventueel rond het plein, moet dus ook worden gekeken naar het aanbod in de wijdere omgeving: naar aard en omvang maar ook naar de actualiteit van programma's en gebouwen.

In Breda en Tilburg waren we er snel achter dat de relatie met de omgeving afzonderlijke aandacht vraagt. Wat is er al in de buurt, waar, wat gaat goed en wat kan beter? Wat wordt er gemist en kan op het plein worden gerealiseerd? Misschien is dat een kans voor het plein.

3.7 De pleinen in Breda en Tilburg

Met de analyses hebben we voor de vier pleinen in Breda en Tilburg verschillende kansen en knelpunten geïdentificeerd. Voor de knelpunten kunnen oplossingen worden gevonden. Zo zien we op het Verdiplein in Tilburg kansen voor winkels met bijzondere producten zoals bruidsmode of bijzondere (oosterse) kleding. Ook is er ruimte voor bijzondere functies zoals een cultuurpunt waar bewoners gebruik van kunnen maken. Om de kansen te kunnen benutten, moet de kwaliteit van de winkels verder omhoog. Daarvoor is ondermeer een helpdesk ingericht waar ondernemers een beroep op kunnen doen. Er zijn ook knelpunten voor wat betreft overlastgevende hangjongeren. Voor hen zal individueel een ontplooiingsprogramma worden gemaakt. Verder komt er intensief beheer op het plein om knelpunten op het gebied van schoon, heel en veilig op te lossen. Het Pater van den Elsenplein is gekenschetst als buurtwinkelcentrum met ruimte voor zorgverlening en diensten. De zwakke ruimtelijke structuur is echter een knelpunt. Daardoor ervaren velen het plein als onprettig en onveilig. Hier wordt iets aan gedaan door extra beheermaatregelen en een structureel activiteitenprogramma waar buurtbewoners actief bij worden bestrooken. Er zijn ontplooiingskansen voor bewoners (vrouwen) die producten willen maken om op het plein te verkopen. Daarnaast zijn er kansen voor sport en spel. De betekenis van het plein voor zorg en dienstverlening wordt versterkt door uitbreiding van een bestaande huisartsenpraktijk. Een knelpunt bij het Edisonplein in Breda was de jarenlange onzekerheid over de toekomst van de wijk.

Dat knelpunt is opgelost door het plein voor de komende tien jaar veilig te stellen. Dat geeft lucht voor nieuwe ontplooiingskansen voor ondernemers. Ook bewoners komen weer op het plein en nemen initiatieven. Bij het Dr. Struyckenplein in Breda vormt de onherbergzaamheid een knelpunt voor bijna alle partijen. Hier is na lang wikken en wegen gekozen voor een ingrijpende herontwikkeling in aansluiting op de herontwikkeling van de gehele buurt. Het biedt ondernemers nieuwe ontplooiingskansen en geeft bewoners zicht op een wijk met een herkenbaar plein, winkels en een bibliotheek in de buurt.

René van Hees
(WonenBregburg)

‘Het moeilijkste is om de beeldvorming verbeteren’

De laatste jaren is het Verdiplein aantoonbaar verbeterd. Hardnekkige problemen met overlast en criminaliteit zijn opgelost. Ondernemers worden ondersteund in hun bedrijfsvoering en er is voor iedereen meer te doen op het plein. Maar als je het aan de gemiddelde Tilburger vraagt is het nog steeds: ‘Het Verdiplein...dat is toch één en al criminaliteit...?’ ‘Het moeilijkste is om de beeldvorming te verbeteren’, zegt pleinbeheerder René van Hees (WonenBregburg).

Het Verditeam

WonenBregburg is met een aandeel van zeventig procent in het woningbezit dik vertegenwoordigd in Stokhasselt. Daarom is het logisch dat de corporatie zich actief inzet voor verbetering van het Verdiplein zegt René van Hees. Hij werkt bij de corporatie als buurtbeheerder, maar is vooral op het plein te vinden. Hier houdt hij ook kantoor. Samen met de floormanagement en de activiteitenbegeleidster vormt hij het ‘Verditeam.’ Hij is enthousiast over de samenwerking: ‘De floormanagement pakt werkelijk alles aan en de activiteitenbegeleidster is enorm goed in het benaderen van mensen in de buurt. Daar waar nodig vullen we elkaar aan.’ Hoe ver moet je als woningcorporatie gaan in dit soort beheertaken? Het is toch openbaar gebied? Van Hees: ‘Het gaat om het totaalplaatje. De bewoners uit de wijk zijn de bezoekers van het plein. Dat zijn dus voor een groot deel onze huurders.

De kwaliteit van het plein is in het belang van de hele buurt, dus ook van ons. En doordat ik op het plein ben, ken ik de bewoners beter, niet alleen hier, maar ook in de straat en thuis. Ook de hangjongeren zijn kinderen uit de wijk. Ik kom met ze in contact en als er problemen zijn, spreek ik ook de ouders erop aan.’

Cultuurpunt

In de afgelopen jaren zijn grote stappen gezet in verbetering van het plein. Een leegstaande koopjeshal is lange tijd gebruikt als hennepkwekerij. Die is opgerold en er is een cultuurpunt voor in de plaats gekomen. Van Hees: ‘Dat is een aanwinst. Bewoners kunnen er tegen een kleine vergoeding gebruik van maken voor hun hobby’s: kunst met de kleine k.’ Verder werd het plein jarenlang gedomineerd door een groep Somalische gebruikers van qat. Hun nadrukkelijke aanwezigheid kwam op anderen bedreigend over. De politieverordening is erop aangepast en de groep hangt nu niet meer op het plein rond. Van Hees: ‘Op het plein is de qathandel weg, maar die duikt wel op andere plekken in de wijk op. In overleg met de groep Somaliërs proberen we een oplossing te vinden.’ Verder zijn er allerlei sociale activiteiten opgezet zoals een iftar met meer dan 250 gasten. Ook zijn er acties om het plein te verfraaien met groen en een nieuw logo. Van Hees vertelt enthousiast over de organisatie van schilderwerk.

Hij heeft verf gekocht en een groep jongeren uit de buurt bereid gevonden om het werk onder begeleiding te doen. ‘Ja, het is hartstikke leuk werk. Het is heel anders dan het reguliere beheerwerk. Ik ben aan het regelen en organiseren. Ik heb met heel veel partijen van doen en praat met allerlei mensen. En het belangrijkste is dat je ziet dat er iets gebeurt.’

Journalisten

Ook al is de situatie verbeterd; in de beeldvorming is het plein nog zwak. Om ook dat te verbeteren worden met regelmaat van de klok acties georganiseerd die bewoners op een positieve manier bij het plein betrekken. Ook zijn er goede contacten opgebouwd met vaste reporters van de lokale kranten: ‘De journalisten gaan in ieder geval niet meer op zoek naar slecht nieuws dat mensen steeds bevestigt in hun vooroordelen. Ze besteden iets meer aandacht aan de leuke dingen. Dat is winst. Zij schrijven hun eigen verhaal, maar ze snappen dat we keihard werken om het plein beter te maken.’ <

‘De kwaliteit van het plein is in het belang van de hele buurt, dus ook van ons.’



Steeds meer samenwerking

Het Edisonplein in De Linie ligt net ten noorden van Breda CS. De grootstedelijke plannen voor de Spoorzone en onduidelijkheid over organisatie en samenwerking plaatsten het Edisonplein lange tijd voor een onzekere toekomst. Pas toen werd besloten dat het plein nog minstens tien jaar blijft zoals het is, groeide het vertrouwen om er met elkaar de schouders onder te zetten: bewoners, ondernemers, gemeente en corporaties.

Het plein

Het Edisonplein staat niet op de kaart. Maar het deel van de Edisonstraat waar deze de afmeting van een plein heeft, wordt in de volksmond het Edisonplein genoemd. Er zijn enkele bomen en perken en langs twee wanden zijn 22 winkelpanden. Het is een kleinschalig en in potentie sfeervol plein en het vormt het centrum van de naoorlogse buurt De Linie. Deze buurt is in de afgelopen jaren verslechterd door achterblijvende investeringen, vergrijzing en een instroom van jongeren, veelal uit andere culturen. De woningen, de winkels, de voorzieningen en de openbare ruimte raakten versleten. Investeren is een hachelijke zaak omdat er in het kielzog van de naburige stationsontwikkeling van alles met De Linie kan gebeuren. Grootschalige sloop? Upgrading? Herontwikkeling? In de loop van jaren zijn er uiteenlopende toekomstbeelden geschetst, variërend van beheer tot en met een plan om de buurt nagenoeg in z'n geheel te slopen. De ontwikkelingen van de buurt vergroten zich uit op het Edisonplein. Ook daar bleven investeringen achter. De bewoners kwamen er steeds minder. Vooral vrouwen meden het plein omdat het meer en meer werd gezien als een 'mannenplein.' Een aantal winkels werd overgenomen door nieuwe ondernemers. Andere winkels kwamen leeg te staan. Een café zorgde meer en meer voor overlast.

De aanpak

Op het plein bleef concrete actie vooralsnog uit. De betrokken partijen stonden in een patstelling veroorzaakt door onzekerheid over de toekomst van De Linie. Maar ook de onduidelijkheid over de organisatie binnen de gemeente, de onzekerheid over al dan niet delen van risico's bij aankoop van panden door gemeente of corporatie, het ontbreken van extra aandacht voor veiligheid en het gebrek aan ervaring in samenwerking met ondernemers, speelden een rol. Wie neemt investeringen voor z'n rekening? Hoe worden kosten en risico's verdeeld? De gemeente spreekt over verbetering, waar anderen spreken over achterstallig onderhoud. In het najaar van 2006, tijdens een workshop in Gilze in het kader van het pleinenproject, spraken bewoners en ondernemers zich over het plein uit. Hier werd niet gepraat vanuit problemen en onbegrip, maar werd de aandacht gelegd bij positieve krachten. Dat maakte nieuwe energie los. Er is voor gekozen dat het Edisonplein vooral een plein voor ontplooiing zou moeten zijn. Men zag kansen door mee te bewegen met ontwikkelingen in de omgeving. Ook de goede bereikbaarheid werd als kans gezien. In de ontwikkelingsvisie is ervoor gekozen om de dagelijkse voorzieningen niet rond het Edisonplein, maar aan de naburige Baliëndijk te concentreren. Dit buurtcentrum kan dan twee buurten bedienen. De woningcorporaties willen woningen realiseren voor alleenstaanden, tweepersoonshuishoudens en huishoudens met kinderen. Om de kansen te kunnen benutten, moest er eerst een bodem worden gelegd. Een bodem van veiligheid, aanpak van criminaliteit, tegengaan van leegstand, verwijderen van ongewenste functies en het overbruggen van de kloof tussen de verschillende bevolkingsgroepen die het plein gebruiken. In 2007 is onderzoek gedaan naar een mogelijke aanpak en is een pleinmanager aangesteld. Deze heeft eerst gekeken naar wat er zich op en rond het plein allemaal afspeelde. Het werd snel duidelijk dat winkeliers zich economisch willen ontplooiën. Zij richten zich niet alleen op klanten uit de buurt maar zeker ook op klanten uit de rest van de stad.

Naast winkels is er ruimte voor diensten en zorg zoals een tandartsenpraktijk en voor bijzondere horeca, zoals een eethuis, een thee/koffiehuis of een brasserie. Er is geen plaats voor cafés die neigen naar disco. Een kiosk die veel overlast veroorzaakte, is verwijderd.

De organisatie

De aanpak van een plein lukt alleen als er permanent wordt samengewerkt. Maar dat gaat niet vanzelf. Daar moet in worden geïnvesteerd. De start van de aanpak op het Edisonplein bestond uit het gezamenlijk onderkennen van een gevoel van urgentie. Alle betrokkenen deelden de opvatting dat het noodzakelijk is om veiligheid meer aandacht te geven. Een belangrijke spin in het web is de pleinmanager. Hij heeft in overleg met alle betrokkenen (zoals stakeholders, eigenaars en bezoekers) de wensen, de kansen en de problemen in kaart gebracht. Zijn devies: eerst kijken en onderzoeken en daar je werkplan op afstemmen. Door eerst te kijken en te luisteren heeft hij de overeenstemming bevorderd. Hij rapporteerde zijn bevindingen aan de corporatie en de gemeente. Op basis hiervan is door de pleincoördinator van de gemeente een werkplan gemaakt met daarin vier pijlers: pleinmanagement, sociaal-fysiek en veiligheidsbeheer, herinrichting van de buitenruimte en een vastgoedstrategie. Dit werkplan gaf structuur aan een groot aantal activiteiten. De uitvoering daarvan kreeg wind in de zeilen toen de gemeente in 2008 garandeerde dat het plein in fysieke zin voor minstens tien jaar blijft zoals het is. Vóór 2018 worden er geen winkels gesloopt. Tegelijk werden er bij gemeente en corporatie andere mensen op het project gezet. Een praktische aanpak heeft geleid tot een betere samenwerking en het behalen van resultaten.

De resultaten tot nu toe

Sinds het voorjaar van 2008 is het plein duidelijk verbeterd qua gebruik en beleving. Er is een groot aantal werkzaamheden uitgevoerd. Verschillende panden zijn aangekocht zodat beter kan worden gestuurd op de branchering. De leegstand is aangepakt. Door eenrichtingsverkeer in te stellen is de verkeersveiligheid verbeterd. De sociale veiligheid is verbeterd door achterpaden af te sluiten en meer aandacht te besteden aan handhaving. Daarnaast worden er allerlei activiteiten op touw gezet, zoals de dag van De Linie. Met dinergesprekken in het kader van de structuurvisie Doornbos en Linie en het maandelijks Happy Hour worden bewoners bij de toekomst van het plein betrokken.



Voor ondersteuning van winkeliers is een ondernemersplatform opgericht. Verder zijn er uitgangspunten voor een betere branchering opgesteld en zijn er enkele nieuwe functies gehuisvest. Er is een tandarts gekomen en een 'foodcourt' waar vrouwen van verschillende afkomst een cateringbedrijf zijn gestart (Märché Breda). Plannen voor herinrichting van het plein zijn in voorbereiding. Ten slotte is er een PR-campagne opgezet om het plein een positief imago te geven. Plannen voor herinrichting van het plein en het opknappen van winkelgevels zijn in voorbereiding. Dat zijn positieve resultaten die in korte tijd zijn bereikt. Nu is het belangrijk de focus vast te houden en zichtbare resultaten te behalen. Het werkplan voor de komende jaren moet grotendeels nog worden uitgevoerd. Het is belangrijk om korte lijnen te houden, zodat er snel besluiten kunnen worden genomen.

Edisonplein
Breda


Gemeente: Breda
Wijk: De Linie
Bouwperiode: Jaren 50
Globale oppervlakte: 0,5 hectare
Huidige functie: Woon- en winkelplein met groen en parkeren
Wensbeeld: Een ontmoetingsplein in de buurt met een aantrekkelijk, gevarieerd en onderscheidend aanbod van winkels en bijzondere horeca.
Ook ruimte voor diensten en zorg. Daarnaast een verscheidenheid van woningen.
Aanpak: Bodem leggen en meebewegen

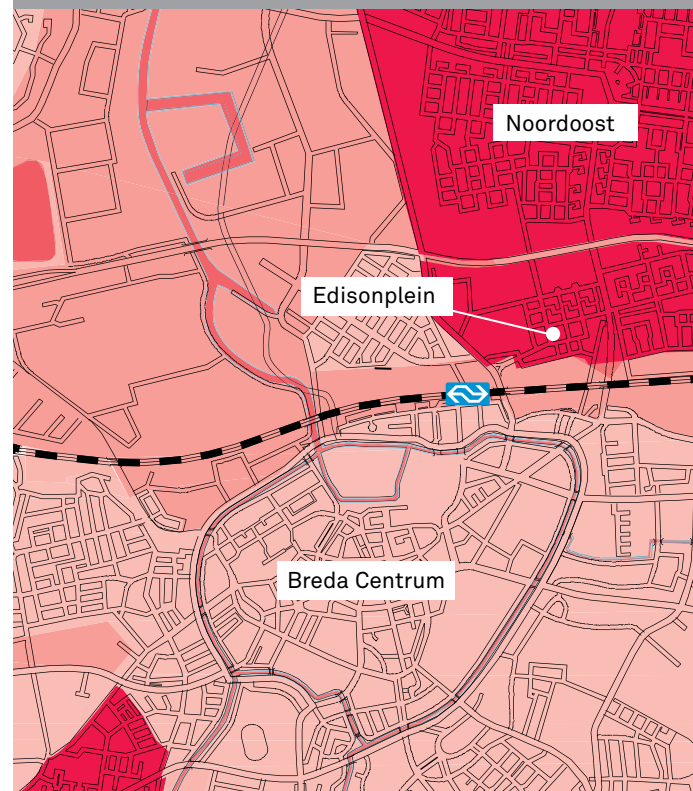
Geleerde lessen

- Het is essentieel dat een pleinmanager vertrouwen heeft. Zowel van ondernemers en bewoners, als van de gemeente en professionele partijen.
- Als ondernemers streven naar kwaliteit en een sterkere branchering, is het belangrijk dat zij daarbij ondersteuning krijgen, zowel individueel als in verenigingsverband.
- Onduidelijkheid over ontwikkelingen op lange termijn frustreren investeringen op korte termijn. Zodra er duidelijkheid is, komt er bij alle partijen energie en aandacht vrij om er samen iets van te maken.
- Samenwerken, samenwerken, samenwerken. Goede samenwerking vergt van alle partijen eerlijkheid, openheid, serieuze aandacht en continuïteit.
- Het is essentieel dat alle partijen een gevoel van urgentie delen en het in grote lijnen eens zijn over de te volgen aanpak. Als iedereen de aanpak van het plein hoog op de agenda heeft staan, is er veel bereikt. De uitwerking komt dan (bijna) vanzelf.

Edisonplein jaren 60 - Bron: Regionaal Archief Tilburg



 Gemeente Breda



Pater van den Elsenplein
Tilburg

Eerst de mensen, dan het vastgoed

De stedenbouwkundige structuur van het Pater van den Elsenplein is schade toegebracht toen er jaren geleden midden op het plein een grote supermarkt is gebouwd. Het plein zou ruimtelijk hersteld kunnen worden door de supermarkt te verplaatsen. Er is lang onderzoek naar gedaan, maar het bleek geen haalbare optie. Sindsdien wordt gezocht naar een minder ingrijpende aanpak: sociaal en fysiek beheer, waar mogelijk aangevuld met kleinschalige fysieke ingrepen.

Het plein

Het Pater van den Elsenplein is het hart van de wijk Groenewoud die in de vijftiger jaren is ontwikkeld in het meest zuidelijke deel van Tilburg. Het is ontworpen als een identiteitsbepalend groen plein met winkels rondom. In de laatste decennia heeft de groene inrichting plaatsgemaakt voor parkeerplaatsen en een grote supermarkt is midden op het plein gebouwd. Later zijn er ook andere gebouwen gekomen. Een beeldbepalende kerk is in 2002 gesloopt. Er kwam een wijkcentrum voor terug. Door al deze ingrepen is de ruimtelijke kwaliteit van het plein slecht geworden. Er zijn achterkanten en enge plekken ontstaan die aanleiding geven tot vervuiling, criminaliteit en gevoelens van onveiligheid. Bewoners ervaren overlast van groepen hangjongeren, maar voor hen is er verder weinig te doen in de wijk. De oude winkels verschrallen. Het plein is ook in fysiek opzicht versleten. Er wordt te hard gereden en er is overlast van scooters. De kwaliteit van het plein is het resultaat van jarenlang ontbrekende aandacht. Ongeveer in dezelfde periode is de positie van de gehele wijk veranderd. De overwegend goedkope woningen zijn vooral aantrekkelijk voor mensen met minder kansen. Oudere bewoners voelen zich in hun eigen wijk niet meer thuis.

De aanpak

Het plein vormt het hart van de wijk. En dat moet het ook blijven, vinden bewoners, gemeente, ondernemers en corporaties.

Maar dan moet het wel levendig, gezellig en veilig zijn met activiteiten voor jong en oud, diverse winkels voor dagelijkse levensbehoeften en goede zorgvoorzieningen. Na eerste verkenningen is een visie opgesteld. Deze liet veel ruimte voor verschillende opties: van het inzetten op intensivering van beheer tot en met volledige herstructurering. Na een periode van overleg en onderhandeling tussen gemeente en corporatie is afgesproken om met een prijsvraag het pad van herstructureren in te gaan. Voor deze prijsvraag werd een programma van eisen geformuleerd wat relatief open was. Dat heeft tot onduidelijkheid en commotie geleid over het aantal te slopen woningen. In de lange periode tussen het opstellen van de visie en de voorbereiding van de prijsvraag zijn bovendien de inzichten over de vernieuwing van de wijk veranderd. Eind 2008 is de prijsvraag afgebroken. De betrokken partijen kwamen tot het inzicht dat de kosten voor herstructurering niet in balans zouden zijn met het sociale effect. Vanaf dat moment is gezocht naar een minder ingrijpende aanpak: meebewegen. Er wordt nu ingezet op de organisatie van activiteiten, leegstandsbeheer en het werken aan een positief imago.

Met de koerswijziging is tijd verspild. Als er eerder was ingezet op meebewegen, was er eerder en met meer focus uitvoering aan een goed programma gegeven. Aan de andere kant heeft de gedachtevorming over fysiek ingrijpen de betrokkenheid van de partijen vergroot. Er is aandacht, de urgentie wordt breed onderschreven en de waarde van het plein staat hoog op de agenda. Centraal stond en staat, dat het plein zijn functie als buurtwinkelcentrum voor Groenewoud behoudt. Dat betekent dat er voldoende aanbod moet zijn van winkels voor de dagelijkse boodschappen, zorg en dienstverlening. Behoud van de huisartsenpraktijk voor de wijk is onderdeel van het wenspakket.

Andere voorbeelden zijn: het marktconform maken van de huurprijzen, leegstaande winkelpanden opnieuw invullen, extra inhuur van schoonmaakdiensten op het plein, aanpak van donkere hoeken, extra inzet van het opbouwwerk en organisatie van ontmoetingsactiviteiten.

Verder moet de inrichting van het plein logisch en overzichtelijk zijn met voldoende parkeerplaatsen. Er moeten regelmatig activiteiten plaatsvinden waar bewoners op af komen. Die activiteiten kunnen ook bijdragen aan een positief imago. Er is een beheerplan gemaakt voor de periode tot 2012 waarin alle activiteiten zijn samengebracht aan de hand van zes thema's: schoon en heel, ondernemen op het plein, activiteitenprogramma, jongeren en het plein, veiligheid en kleinschalige fysieke ingrepen.

De organisatie

Met de lange aanloop van het project, zijn de contacten met de bewoners en de ondernemers op de proef gesteld. Maar de betrokkenheid is groot gebleven, ook al is afgezien van fysieke herontwikkeling. Er is een adviesteam opgericht van bewoners (huurders en eigenaren), ondernemers en winkeliers. Dit team vormt een klankbord en kan gevraagd en ongevraagd advies geven.

Daarnaast zijn er voor de bewoners meerdere informatiebijeenkomsten geweest, een brainstormavond (met ondernemers van winkels en de zorgfuncties) en een workshop branding met het adviesteam. Ook is de wijkkrant (Het Groenewoudblad) terug. Er is een contactpersonenkaart (Groenewoud in kaart) en een wijksgeschiedenis. Ook bij allerlei pleinactiviteiten ontmoeten de bewoners elkaar. De gemeente stuurt de aanpak van het plein aan vanuit het gebiedsteam Oude Stad. Het gebiedsteam heeft een sterke relatie met de wijk en er nemen veel partners aan deel, zoals de corporaties, de Twern, het maatschappelijk werk, en de politie. De voortgang van het pleinenproject wordt hier periodiek besproken. De manager van het gebiedsteam is ook zelf betrokken bij de ontwikkeling van het plein en de uitvoering van het beheerplan. Er is een pleinbeheerder aangesteld die aanwezig is en het plein dagelijks schoonmaakt. Voor de organisatie van de activiteiten is een activiteitencommissie ingesteld, waarin het opbouwwerk, het jongerenwerk en de wijkraad vertegenwoordigd zijn. Eind 2008 is bovendien de Maatschappelijke Ontwikkelingsmaatschappij (MOM) opgericht die tot taak heeft om projecten met elkaar te verbinden, zodat ze elkaar kunnen versterken. De manager van MOM Groenewoud is op het Pater van den Elsenplein gevestigd.

De resultaten tot nu toe

Het Pater van den Elsenplein staat hoger op de agenda bij alle betrokkenen: zowel bij bewoners en ondernemers als bij alle professionele partijen.



Bewoners laten zich zien bij pleinactiviteiten. Jong en oud nemen eraan deel en na alle negatieve berichten, komt de wijk nu regelmatig positief voor het voetlicht. Dat heeft een merkbaar effect op het imago van het plein en de buurt. Het spoor van grootschalige herstructurering is verlaten. Dat heeft de weg vrijgemaakt voor samenwerking, flexibiliteit en andere activiteiten. Er is meer oog voor de sociale problematiek op het plein. Die is scherper in beeld gekomen en op veel punten zijn al oplossingen gerealiseerd. Zo wordt de leegstand aangepakt door aankoop en verhuur van winkels en woningen op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Dat geeft de gemeente meer grip op de branchering. In één van de leegstaande winkels is een ruilwinkel (De Schatkiest) gevestigd.

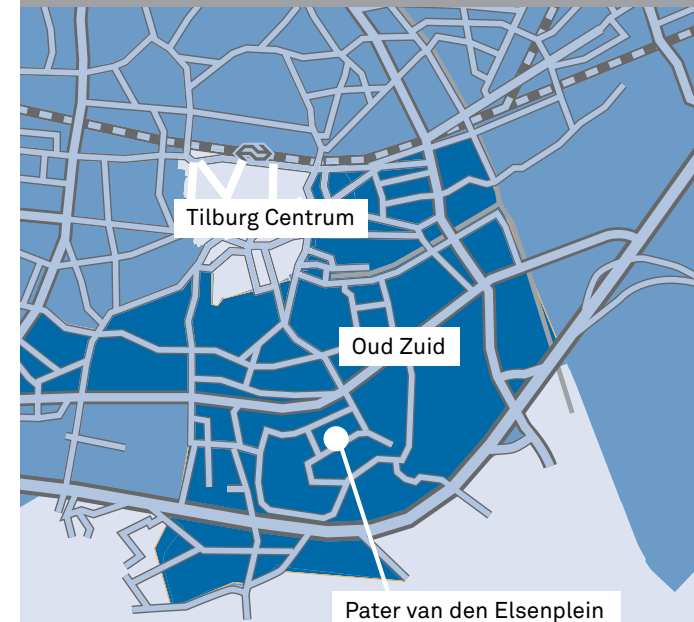
Verder is er meer inzet op schoon, heel en veilig. Achterstallig onderhoud wordt aangepakt. De verlichting rond de supermarkt is verbeterd, er is klimbeveiling en er is versterkte inzet van de politie. Ook zijn er extra uren van het jongerenwerk vrijgemaakt om de jongeren die op het plein rondhangen in beeld te brengen en oplossingen te vinden. Een papieren resultaat is een herijking van de visie (2020) en het Beheerplan 2009-2012 met daarin een waslijst van sociale en fysieke activiteiten. Dit plan wordt gedragen door bewoners, ondernemers en professionele partijen. De vernieuwing van het plein gaat voor velen misschien te langzaam. Maar de weg omhoog is ingeslagen. Nu er overeenstemming is over de koers, kan die weg snel tot meer tastbare resultaten leiden.

Pater van den Elsenplein
Tilburg

Geleerde lessen

Gemeente: Tilburg
Wijk: Groenewoud
Bouwperiode: Jaren 50
Globale oppervlakte: 1,5 hectare
Huidige functie: Winkels, parkeren en (beperkt) wonen
Wensbeeld: Buurtwinkelcentrum voor Groenewoud met voldoende aanbod van winkels voor de dagelijkse boodschappen, zorg en dienstverlening. De inrichting van het plein is logisch en overzichtelijk. Er zijn voldoende parkeerplaatsen. Bewoners komen er graag en voelen zich er veilig. Er vinden regelmatig activiteiten op het plein plaats waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en die bijdragen aan een positief imago.
Aanpak: Bodem leggen en meebewegen

- Een langdurig commitment van de betrokken (professionele) partijen is essentieel voor een goed resultaat. Het pleinenproject heeft dit commitment gebracht.
- De focus op een grootschalige fysieke ingreep laat weinig ruimte voor andere perspectieven. Zodra die focus wordt losgelaten, komt er energie en ruimte vrij voor andere partners, voor samenwerking, voor flexibiliteit en andere argumenten.
- Het is belangrijk om de maatschappelijke effecten van een investering concreet te benoemen. Wat hebben de bewoners eraan. Dat kan wel eens tot een ander inzicht leiden.
- De keuze voor een aanpak is pas goed als alle betrokkenen er enthousiast over zijn en erdoor geïnspireerd worden.
- Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.



Pater van den Elsenplein eind jaren 70 - Bron: Regionaal Archief Tilburg



Dr. Struyckenplein
Breda

Hoog inzetten

Het Dr. Struyckenplein is het centrum van de wijk Heuvel in Breda. Het is een groot plein dat diagonaal wordt doorsneden door een verkeersweg. Het plein oogt kil, verlaten en niet aantrekkelijk. Als onderdeel van de grootschalige herstructurering van Heuvel willen de gemeente, WonenBreda, bewoners en andere betrokkenen ook het plein op de schop nemen: nieuwe winkels, meer woningen en een nieuwe inrichting van het plein.

Het plein

Het Dr. Struyckenplein maakt onderdeel uit van Heuvel. Die wijk bestaat uit twee delen. Het oostelijke deel is in de jaren vijftig ontworpen door stedenbouwkundige Peutz: strakke strokenverkaveling en woonblokken in een moderne, goed georganiseerde stad. Dat was zijn ideaal. Het Dr. Struyckenplein is het centrum: een zakelijk plein met als diagonaal een doorgaande weg die het plein vanuit alle kanten goed bereikbaar maakt. Hier zijn de dagelijkse winkels en diensten gevestigd. Wie er nu komt, ervaart het plein als wijds, hard en kil. De wanden rondom geven geen beslotenheid en de diagonale weg maakt het moeilijk om de eenheid te ontdekken. Het plein nodigt niet uit om er even te gaan zitten. Daardoor verliest het z'n functie als ontmoetingsplek in de wijk. De winkels zijn altijd gebleven, al is het bestand de laatste jaren verzwakt. In het kader van de herstructurering van de gehele wijk, waarbij hele bouwblokken worden gesloopt en het aantal woningen groter wordt, is het plein in z'n huidige vorm niet toereikend. Er zijn kansen om ook hier grondig in te grijpen.

De aanpak

Het Dr. Struyckenplein zal ook op termijn weer het centrale winkelplein van Heuvel worden. Om concurrentie te voorkomen wordt het Mgr. Nolensplein, in het westelijke deel van Heuvel, vooral geprofileerd als plein met een buurtfunctie en voorzieningen voor zorg en vrije tijd. Door beide pleinen een helder profiel te geven, wordt de vitaliteit vergroot. De fysieke verbetering van het Dr. Struyckenplein is al twintig jaar onderwerp van discussie.

In 2000 werd in dit proces een nieuwe start gemaakt. Met alle betrokkenen is toen een uitgebreide analyse gemaakt van de aanwezige functies en de sterke en zwakke punten. Er zijn prioriteiten bepaald. Voor de gehele wijk is een gebiedsvisie gemaakt waarin verschillende projecten zijn opgenomen voor versterking van de sociaaleconomische mogelijkheden en voor vernieuwing en uitbreiding van de woningvoorraad. Er worden 800 woningen gesloopt, er komen 1.200 woningen voor terug en er komen meer voorzieningen. Een onderdeel hiervan is een visie op het Dr. Struyckenplein. Samen met de eigenaarsbewoners en ondernemers zijn alle opties bekeken. Gezamenlijk is men tot de conclusie gekomen dat een grondige aanpak ook hier de beste is: sloop van twee bouwblokken, gevolgd door nieuwbouw. Naast de bestaande winkels komen er twee supermarkten en aanvullende nieuwe winkels. Er komen meer woningen aan het plein en er komen ontmoetingspunten voor leren, ondernemen, werken en recreëren, maatschappelijke voorzieningen en een grand café. Om herstructurering mogelijk te maken, verwierf de gemeente in deze periode de eigendom van de meeste woningen en winkels. In 2004 is er een haalbaarheidsstudie gedaan en is er een prijsvraag voor marktpartijen uitgeschreven. Er was één inzending waarover bewoners, ondernemers en alle professionele partijen direct enthousiast waren. In 2005 werd deze inzender als winnaar aangewezen. Maar toen er verder werd gerekend en getekend kwamen er beren op de weg. Er zaten rekenfouten in het plan. Bovendien stegen de bouwkosten in deze periode sterk. Waar iedereen dacht dat er nu snel zou worden begonnen, ontstond vertraging. Uiteindelijk trok de prijswinnaar zich in 2008 terug. De samenwerking werd ontbonden onder voorwaarde dat de gemeente kon beschikken over de gemaakte plannen. Ruim vier jaar was verstreken. De vertraging leidde tot ongenoegen en ergernis in de samenwerking tussen alle partijen. In maart 2009 koos het college van B&W voor een nieuwe strategie.

De corporatie WonenBreda diende zich als geïnteresseerde aan, die gezien haar vastgoedpositie in de hele wijk, ook belang heeft bij herontwikkeling van het plein. WonenBreda werkt nu aan een plan waarbij zij zorg draagt voor de realisatie van het vastgoed en waarbij de gemeente zorgt voor herontwikkeling van het openbare gebied.

De organisatie

Gedurende al die jaren is de organisatiestructuur voor de aanpak van het plein gelijk gebleven. Er is een Stuurgroep Heuvel met de gemeente Breda, de corporaties Laurentius en WonenBreda en de stichting Wijkbelang die de bewoners vertegenwoordigt. Deze stuurgroep adviseert. De gemeente is eigenaar van de grond en opstallen. Het project wordt opgepakt als een grondexploitatie in bestaand stedelijk gebied en gemeente deelt de informatie over de grondexploitatie met de stuurgroep. Specifiek voor de ontwikkeling van het plein heeft de gemeente een projectgroep ingesteld met medewerkers vanuit diverse disciplines. Daarnaast is er een projectmanager die het proces van de herontwikkeling trekt en er is een werkgroep die zich richt op veiligheid en op fysiek en sociaal beheer. Terwijl de organisatie qua structuur gelijk is gebleven, hebben zich binnen die structuur talrijke personele wisselingen voorgedaan. Dat heeft nogal wat discontinuïteit in kennis en aandacht veroorzaakt.

De resultaten tot nu toe

Op het Dr. Struyckenplein is gekozen voor een herontwikkeling met verwerving van panden, sloop en nieuwbouw. Zo'n ingrijpende operatie vergt een lange en zorgvuldige voorbereiding. Vanaf 2000 heeft de gemeente stelselmatig panden aangekocht. Het proces nadert nu zijn voltooiing. Er ligt een uitgewerkt plan waar bewoners, ondernemers en de gemeente bij betrokken zijn geweest. De haalbaarheid van dit plan wordt door WonenBreda getoetst en het is de bedoeling hierover eind 2009 besluiten te nemen. Met de ontwikkeling van het plan is veel overleg ontstaan tussen de professionele partijen, de ondernemers en de bewoners. Er is ergernis ontstaan over de opgetreden vertraging, maar per saldo is de betrokkenheid bij het plein gegroeid. Ook is er meer inzicht in de wensen van de ondernemers. Dat is een belangrijk resultaat waar niet direct iets van te zien is, maar wat wel een voorwaarde is voor een succesvolle herstructurering.




Naast de voorbereiding van de herstructurering is er in de afgelopen jaren veel aandacht besteed aan fysiek en sociaal beheer en veiligheid. Leegstand is tegengegaan door winkelruimtes aan te kopen en van tijdelijke functies te voorzien. Verder zijn er diverse activiteiten opgezet om de ontmoetingsfunctie van het plein te bevorderen. Voorbeelden zijn rommelmarkten op zondag, de Heuvelvloed in 2007, het Winterfestival on Ice en een kerstactiviteit in 2008. Het plein blijft groot, kil en onaantrekkelijk, maar investeerders geloven wel in de enorme zwengel die een beter functionerend plein kan geven aan de noodzakelijke verbetering van de hele wijk.

Dr. Struyckenplein
Breda

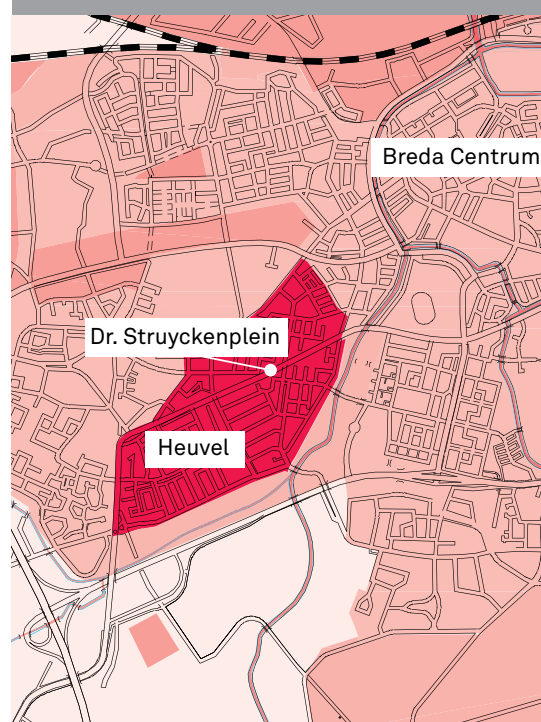
Geleerde lessen

Gemeente: Breda
Wijk: Heuvel
Bouwperiode: Jaren 50
Globale oppervlakte: 2 hectare
Huidige functie: Winkels en diensten, parkeren en (beperkt) wonen
Wensbeeld: Levendig en energiek gebied met winkels (waaronder twee supermarkten), versterkte woonfunctie, ontmoetingspunten voor leren, ondernemen, werken, recreëren en maatschappelijke voorzieningen.
Aanpak: Bodem leggen en ingrijpen

- Een ingrijpende aanpak heeft alleen kans van slagen als die integraal deel uitmaakt van de aanpak van een wijk of buurt.
- Koop panden aan, waardoor zeggenschap ontstaat. Dat vergroot de risico's, maar ook de regiekraacht.
- De organisatie van een prijsvraag vergt een goede voorbereiding. Datzelfde geldt voor de beoordeling van inzendingen. Criteria moeten goed doordacht en absoluut helder zijn.
- Herstructurering kost tijd. Het is belangrijk om te voorkomen dat het plein in die tijd verloedert. Dat ondermijnt het vertrouwen bij investeerders en bewoners.
- Continuïteit in kennis en aandacht is belangrijk, maar in de praktijk moeilijk te realiseren.
- Houd de vaart er in om te voorkomen dat veranderende marktomstandigheden de ontwikkelingen gaan bepalen. Vertraging geeft ergernis

 Gemeente Breda

Dr. Struyckenplein eind jaren 50 - Bron: Stadsarchief Breda



Verdiplein
Tilburg

Kleurrijk, multi-functioneel en onderscheidend

Met de herstructurering van de wijk Stokhasselt in Tilburg-Noord, wordt ook het Verdiplein versterkt. Meebewegend op de vernieuwing van de wijk, krijgt het plein een broodnodige impuls: versterken van de kleurrijke winkels en buurtfuncties. Organisatie van buurtactiviteiten. En in de eerste plaats: schoon, heel en veilig.

Het plein

Het Verdiplein ligt in de wijk Stokhasselt in Tilburg-Noord. Dit is een naoorlogse wijk uit de jaren zestig: woningen in kleinschalige buurten en per buurt een klein centrum voor voorzieningen en de dagelijkse winkels. Het Verdiplein heeft deze buurtfunctie lang vervuld met veertien winkelpanden in een hoefijzer rond een open middengebied. Maar de laatste jaren is het beeld gekanteld. Het plein kreeg concurrentie van het (grotere en sterkere) Wagnerplein waar de winkels van Tilburg-Noord zich concentreren. Met de schaalvergroting van het detailhandel en de beperkte financiële draagkracht van de wijkbewoners kon het Verdiplein de concurrentie onvoldoende aan. Investerings bleven achter en het plein verloor zijn aantrekkingskracht. Eén voor één werden de oorspronkelijke winkels vervangen door 'allochtone' winkels. Ook kwam er relatief veel horeca. Het plein kreeg een slechte naam en werd steeds vaker in verband gebracht met onveiligheid en criminaliteit. Enkele groepen waren dominant aanwezig, waardoor het plein voor andere bewoners zijn functie verloor. In 1995 is geprobeerd de situatie te verbeteren. Toen is het winkelbestand ondermeer met een supermarkt versterkt. Het voorheen autovrije plein veranderde in een winkelplein met parkeerplaatsen. De ingreep heeft echter niet gezorgd voor een trendbreuk. Het slechte imago van het plein is gebleven en veel bewoners maken zich zorgen over de veiligheid op het plein.

De aanpak

Wat is de toverformule om verder afglijden te voorkomen en de weg omhoog terug te vinden? Het antwoord werd gezocht in aansluiting bij de herstructurering van de gehele wijk Stokhasselt waarvoor in 2004 een ontwikkelingsvisie is opgesteld: meebewegen met de vernieuwing van de wijk. De vraag was dus, met welke functies het plein in de vernieuwde wijk levensvatbaar zou kunnen zijn. De bewoners, de ondernemers en de professionals in de wijk concludeerden dat daarvan alleen sprake kan zijn, als het plein zich kan onderscheiden van de andere centra. De kleurrijke winkels die er de laatste jaren zijn neergestreken, werden gezien als kans. Maar als deze een echte trekker willen zijn, moet de kwaliteit ervan omhoog. Betere winkels en een betere branching. De ondernemers krijgen daarvoor ondersteuning. Daardoor kunnen zij bovendien meer omzet realiseren. Tegelijk is het aanbod van voorzieningen verbreed als gevolg van transitiebeheer. In een leegstaande winkel houdt de organisatie voor aanpak van het Verdiplein haar kantoor. Een voormalige koopjeskelder is ingericht als cultuurpunt. Dit is bedoeld om talent in de wijk een plek te geven. Aan de achterkanten rond het plein zijn woningen toegevoegd. Er werden ook activiteiten opgezet om te bevorderen dat mensen elkaar op het plein ontmoeten zoals zomerfestivals, een markt en de jaarlijkse Iftar. Langzaam maar zeker nemen de bewoners weer bezit van hun plein. De activiteiten staan in een jaarkalender. Belangrijk is dat er daarbij ook een samenhang is met andere activiteiten in Stokhasselt. Ontmoeten kan immers op meerdere locaties. Verder leert de ervaring dat vooral de grotere activiteiten rendement hebben. Teveel kleine activiteiten schept onduidelijkheid en legt een te groot beslag op alle betrokkenen. Bij de start van het project in 2005 is direct werk gemaakt van het verbeteren van de veiligheid op het plein en het tegengaan van verloedering. Er is een samenscholingsverbod ingesteld voor groepen mensen (met name jongeren) als die overlast veroorzaken, er is een alcoholverbod en er is cameratoezicht gekomen.

Eventuele herstructurering door sloop en nieuwbouw heeft altijd een beetje als een zwaard van Damocles boven het plein gehangen. Maar nu is afgesproken, dat er eerst wordt gekeken wat de gebruikers van het plein eigenlijk willen. Pas dan wordt beoordeeld of die wensen een fysieke vertalen moeten krijgen. Ingrijpende herontwikkeling wordt niet voorzien. Dat geeft rust en investeringszekerheid.

De organisatie

De organisatie van het project is in handen van de gemeentelijke gebiedsmanager Stokhasselt. Hij werkt samen met medewerkers van WonenBredburg, de VvE, winkeliers, de politie, maatschappelijke organisaties en actieve bewoners. Voor specifieke werkzaamheden worden specialisten ingehuurd. Voor de uitvoering van het werk zijn een pleinbeheerder, een activiteitenbegeleidster en een floormanager, aangesteld. De pleinbeheerder vormt de ogen en oren van het plein. Hij is permanent aanwezig, constateert problemen (en oplossingen) en spreekt mensen aan op hinderlijk gedrag. De activiteitenbegeleidster heeft als specifieke taak om activiteiten te organiseren zoals de opzet van een markt en de organisatie van een zomerfestival. De organisatie zit goed in elkaar, maar er zijn wel veel personele wisselingen geweest, waardoor het toch moeilijk was de continuïteit te bewaren. De floormanager staat meest in contact met de winkeliers. Hij helpt ondernemers in hun bedrijfsvoering met advies en begeleiding. Samen met de winkeliers werkt hij aan een beter imago van het Verdiplein, compleet met een gezamenlijke huisstijl, bebording en een keurmerk veilig ondernemen. Overigens is de betrokkenheid van de winkeliers nog vrij beperkt. Een punt van zorg is dat binnen de vereniging van eigenaren één lid 60 procent van de zeggenschap heeft. En deze eigenaar kijkt de kat uit de boom: laat eerst de gemeente maar komen. Het gevolg is onzekerheid bij de andere leden van de vereniging. Ook na drie jaar is daar nog een flinke slag te slaan.

De resultaten tot nu toe

En nu? In drie jaar is het verblijfsklimaat op het plein duidelijk verbeterd. Het Verdiplein is oké, ook al is van een grote aantrekkingskracht nog zeker geen sprake. De komst van een woongebouw voor ouderen heeft een nieuwe groep bewoners, in dit geval 'witte' ouderen, naar het plein gebracht. Dit heeft ook geleid tot veel klachten over jongeren die al eerder op het plein waren. Met andere woorden: de situatie is verbeterd, maar het aantal klachten is toegenomen.



De betrokkenheid van de ondernemers is nog een punt van zorg. Ondernemers kijken op een relatief korte termijn. Zij hebben de handen vol aan hun eigen zaak. De omzet in de winkels is beperkt, waardoor er voor de ondernemers geen geld (en tijd) overblijft om te besteden aan het algemeen belang. Zeker nu de acute pijnpunten zijn verholpen, is het gevoel van urgentie bij ondernemers en bewoners minder geworden, terwijl de gemeente en de corporatie beseffen dat permanente aandacht nodig is om nieuw afglijden te voorkomen. Daar zit spanning in. Juist doordat de gemeente en de corporatie aandacht geven aan de kwaliteit van het plein, in dit geval gekoppeld aan een projectsubsidie, zien de winkeliers zichzelf niet meer als probleem eigenaar.

Zij realiseren zich te weinig dat serieuze verbeteringen alleen mogelijk zijn als er binnen samenwerking door alle partijen naar vermogen wordt geïnvesteerd in tijd, kennis en geld. Het blijft nodig aandacht aan het plein te besteden en om mensen enthousiast te maken om nóg een stap te zetten. Als de aandacht verslapt, is het risico groot dat het weer in elkaar zakt. De investeringen van de gemeente en de corporaties moeten er continu op zijn gericht om andere partijen te activeren en hun verantwoordelijkheid te laten pakken.

Verdiplein
Tilburg

Gemeente: Tilburg
Wijk: Stokhasselt
Bouwperiode: Jaren 60
Globale oppervlakte: 1 hectare

Huidige functie: Winkelplein met parkeerplaatsen
Wensbeeld: Een kleurrijk winkelplein met een duidelijk gezicht en ruimte voor ontmoeten.

Er komen een kleurrijke winkelvoorziening, een budget supermarkt en een evenwichtig food- en non-food-aanbod. Voornamelijk multiculturele winkels, eventueel aangevuld met een extra publiekstrekker en ambulante handel.

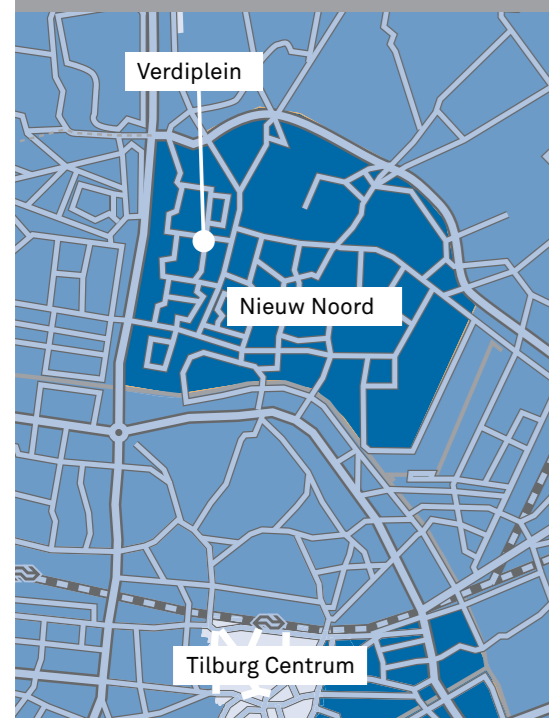
Aanpak: Bodem leggen en meebewegen



Geleerde lessen

- Een plan is pas haalbaar als de belangen van alle partijen zijn meegenomen. Eigenaren hebben andere belangen dan huurders. Bewoners hebben andere belangen dan winkeliers.
- Als winkels en parkeren dominant zijn, is er weinig ruimte voor andere vormen van ontmoeting.
- Een heldere keuze voor een ontwikkelings richting geeft aan alle partijen energie en creativiteit.
- Als de gemeente investeert, gaan andere partijen soms achterover leunen. Het is belangrijk dat iedereen zich probleemeigenaar voelt.
- Fysiek ingrijpen kan geen doel zijn; hooguit een middel. Kijk dus eerst wat de gebruikers van het plein willen. Beoordeel dan pas of die wensen een fysieke vertaling moeten krijgen.
- Volhouden en niet verslappen. Blijven investeren in betrokkenheid en beheer. Aandacht voor veiligheid en overlast blijft noodzakelijk. Klachten goed afhandelen
- Het imago van het plein hangt sterk samen met schoon, heel en veilig. Een veilig gevoel is moeilijk te creëren. Hiervoor is lange adem nodig met een sterke inzet vanuit handhaving.

Verdiplein 1988 - Bron: Regionaal Archief Tilburg



4 De kaders vaststellen

Het kijken naar de pleinen geeft inzicht in de feiten, de knelpunten en de kansen. Door dat inzicht expliciet te maken, ontstaat er een basis om te zoeken naar oplossingen. Bij de pleinen in Breda en Tilburg hebben we op een goed moment de kaders vastgesteld waarbinnen keuzes kunnen worden gemaakt. Wie zijn hier de probleemeigenaren? Wat moet er in ieder geval gebeuren en wat zeker niet?

4.1 De kaders

Aan iedere keuze liggen criteria ten grondslag, vaak impliciet. Die bepalen de kaders waarbinnen oplossingen gevonden kunnen worden. Bij een transparante samenwerking is het belangrijk om die criteria expliciet te maken. Dat maakt discussies helder en scherp. De kaders geven aan waar oplossingen aan moeten voldoen. Waar liggen prioriteiten? Wat moet er zeker niet gebeuren? Welke investeringen zijn tijdelijk en welke permanent? In Breda en Tilburg hebben we ontdekt dat het belangrijk is niet alleen te kijken naar harde zaken, zoals ruimtelijke inrichting en bedrijfsfaciliteiten. Het is een valkuil om te denken dat met fysieke maatregelen alle problemen oplosbaar zijn. Bij het Pater van den Elsenplein in Tilburg is (te) lang ingezet op een fysieke ingreep. Alsof dat de panacee voor alle problemen zou zijn. Vanaf 2007 is er steeds meer ingezet op allerlei sociale activiteiten. Toen een fysieke ingreep uiteindelijk niet haalbaar bleek, en die route werd verlaten, kon alle aandacht uitgaan naar de feitelijke kaders waarbinnen de oplossingen gezocht moeten worden. Het blijkt steeds dat juist ook aan zachte aspecten aandacht moet worden besteed, zoals de wens van bewoners om zich thuis te voelen op het plein, dat zij meedoen, erbij horen en waardering krijgen. Het is gedurende het hele proces belangrijk om te waarborgen dat sociaal en fysiek in evenwicht zijn.

4.2 Kaderstellende factoren

De kaders kunnen worden afgeleid van de analytisch verzamelde informatie en kennis over het plein en de belangen van verschillende groepen zoals bewoners en winkeliers. Maar bij die informatie moeten ook gegevens worden betrokken over ontwikkelingen in de buurt. Het is belangrijk een koppeling te leggen tussen investeringen in het plein en investeringen in de omgeving. Zo is de fysieke verbetering van het Dr. Struyckenplein alleen mogelijk bij de gratie van herontwikkeling van de wijk Heuvel. Op het Pater van den Elsenplein in Tilburg is een vergelijkbare fysieke ingreep niet haalbaar. In Breda en Tilburg hebben we daarnaast goed gekeken naar vastgesteld beleid van professioneel betrokken partijen en de politieke dynamiek. Verder zijn de financiële randvoorwaarden belangrijk die door de shareholders worden bepaald. Overigens blijkt dat voor een goed plan dat door alle betrokkenen wordt gedragen, altijd geld is te vinden.

4.3 Kaderstellende partijen

Wie stelt de kaders uiteindelijk vast? Idealiter doen alle partijen in de samenwerking dat. Behalve door de direct betrokken gesprekspartners is het vaak nodig om de kaders ook op bestuurlijk niveau te laten vaststellen. We hebben gemerkt dat het belangrijk is om de besluitvorming goed in te plannen en voor te bereiden. Als dat zorgvuldig gebeurt, zijn de belangen van de betrokkenen optimaal geborgd. Bij de projecten in Breda en Tilburg valt op dat de betrokken woningcorporaties actief deelnemen, ook al is het corporatiebezit op de pleinen relatief beperkt. Hun huurders zijn de bezoekers van de pleinen, dus de kwaliteit van de pleinen straalt af op de kwaliteit van de woningen, zo redeneert men. Andere partijen nemen soms een meer afwachtende houding in. Zo staat de samenwerking op het Verdiplein onder spanning doordat een belangrijke partij in de vereniging van eigenaren lijkt te speculeren op investeringen van gemeente en corporatie.

De projectleider heeft geen instrumenten om een betere samenwerking af te dwingen. Toch is het belangrijk zoveel mogelijk partijen op één lijn te krijgen.

Als zij de kaders onderschrijven, is de zoektocht naar visie en strategie beter te sturen. Waar partijen zich onttrekken, of waar afspraken vaag zijn, blijft er ruimte voor verborgen agenda's.

De tijd is in deze fase van het proces een belangrijke vijand. Te lang onderhandelen (tot het gaatje) heeft als overwegend bezwaar dat alle andere betrokkenen op dat moment in het proces buiten spel staan. Dan sluipt er onzekerheid naar binnen waardoor de investeringsbereidheid verloren gaat. Aan projectleiders de uitdaging om een optimale combinatie te vinden van zorgvuldigheid, volledigheid en snelheid.



Silvia van Dijk
(De Schatkist,
Pater van den Elsenplein)

‘Mensen zijn blij dat we hier zitten’

Een markant, enigszins vooruitgeschoven pand aan het Pater van den Elsenplein 59 in Tilburg is sinds eind 2008 in gebruik als ‘De Schatkist.’ Het is een winkel voor tweedehands kleding en speelgoed, maar vooral ook een bijzonder vrijwilligersproject van en voor vrouwen in de buurt. Silvia van Dijk is coördinator: ‘Er was veel leegstand. De gemeente en WonenBreborg hebben ons aan dit pand geholpen. Iedereen is blij dat we hier zitten. Er is weer aanloop en we betekenen veel voor de vrouwen in de buurt.’

Antikraak

De Schatkist is voortgekomen uit De Ketting, een centrum voor moeders en kinderen in de wijk Groenewoud. Bezoeksters van De Ketting begonnen onderling een ruilhandel in voornamelijk kinderkleding. Dat voorzag in een behoefte en al snel volstonden enkele rekken met kleding niet meer. De ruilhandel kreeg steeds meer omvang, vertelt Silvia van Dijk enthousiast: ‘Ik heb het niet uitgevonden. De vrouwen hebben het zelf van de grond af opgebouwd.’ Toen er behoefte ontstond aan extra ruimte, viel al snel het oog op het huidige pand, een voormalige bakkerij. Het is een markant pand omdat de gevel twee meter naar voren staat ten opzichte van de rest van de straatwand: ‘Het pand zou voor de herstructurering worden gesloopt. In de tussentijd woonden er drie studenten antikraak.’

Beneden, in de winkelruimte, stonden fietsen geparkeerd en er lag rommel. Boven waren woonkamers ingericht. Het had totaal geen uitstraling! De gemeente en WonenBreborg stonden achter het initiatief van De Schatkist en het lukte vrij gemakkelijk om voor de studenten een andere woning te vinden: ‘Daar zitten ze nog goedkoper ook, want de energiekosten hier vielen ze toch wat tegen.’

Dressed for succes

De winkel trekt intussen volop belangstelling. En het vormt de kern van meer activiteiten. Achter de winkel is een ruimte die nu wordt ingericht voor kinderoppas: ‘Er zijn veel vrouwen die wel willen meedoen aan een activiteit, maar nooit weg kunnen vanwege de kinderen. Zij kunnen hun kinderen straks hier in vertrouwde handen geven en zelf meedoen aan een cursus of iets anders.’ Boven de winkel is een ruimte verhuurd aan ‘Dressed for succes.’ Hier kunnen mannen en vrouwen, als zij bijvoorbeeld voor een sollicitatiegesprek zijn uitgenodigd, zich in het nieuw steken. Van Dijk: ‘Een complete outfit, van schoenen tot blazer. Het komt allemaal bij bedrijven weg. Je kunt het gratis lenen als je gaat solliciteren. Als je wordt aangenomen, mag je het houden en mag je nog een tweede set uitkiezen.’ Verder is er in het pand voor een halve dag per week advocatensprekuren.

Vrouwen kunnen hier gratis gebruik maken van rechtsbijstand of advies bij allerlei kwesties. Van Dijk: ‘Belangrijk is de maatschappelijke functie die we hebben en het is belangrijk dat het allemaal vrijwilligers uit de wijk zijn die elkaar helpen. Iedereen kan hier terecht. Niks moet. Je mag hier ook alleen komen koffie drinken en kletsen. Dat maakt het toegankelijk. Uiteindelijk doe ik hier niet zoveel. De vrijwilligers doen in feite alles zelf.’

Compleet traject

De Schatkist biedt voor de deelnemende vrouwen een compleet traject. De eerste stap is ontmoeting, legt Van Dijk uit. Sommige vrouwen komen inderdaad alleen voor het contact. De volgende stap is deelname aan een activiteit of een cursus. Veel vrouwen zetten die stap, andere vrouwen niet. Stap drie is de deelname aan vrijwilligerswerk. Dat kan in de winkel, maar sommigen kiezen voor een plek achter de schermen, bijvoorbeeld bij het wassen en strijken van de kleding die binnenkomt. De vierde stap is betaald werk. Van Dijk: ‘Die stap maken we natuurlijk niet zo vaak mee. Maar dat is ook niet het allerbelangrijkste. Het is veel belangrijker om te zien dat vrouwen hier enorm opfleuren. Gewoon omdat ze contacten hebben, een daginvulling hebben en weer waardering krijgen voor wie ze zijn.’



Veel klanten

De gemeente en WonenBreborg waren erg enthousiast toen Van Dijk het plan voor De Schatkist presenteerde. De gemeente vond alternatieve woonruimte voor de studenten die in het pand woonden. Samen met WonenBreborg werd de voormalige bakkerij geschikt gemaakt voor De Schatkist en er werd een schappelijke huur afgesproken. Vervolgens hebben de vrijwilligers de winkel ingericht. Van Dijk: ‘Het loopt goed.’

We hebben een enorm aanbod van gedragen kleding en er komen veel klanten. Vaak zijn het mensen met een laag inkomen die niet zomaar even iets nieuws kunnen kopen, maar er toch verzorgd uit willen zien. We trekken waarschijnlijk andere klanten dan de bloemist hier verderop. Toch is hij er blij mee dat we hier zitten. De winkel heeft een goede uitstraling naar het plein en er is weer aanloop. Daar wordt iedereen beter van.’ <

‘Ik heb het niet uitgevonden. De vrouwen hebben het zelf van de grond af opgebouwd.’

Peter van Schie
(gemeente Breda)

‘De ruimte modelleren zodat de functies erin passen’

Veel naoorlogse stadsdelen zijn ontworpen volgens het ideaal van de wijkgedachte: kleinschalige buurten met woonstraten rond een centraal plein waar alle dagelijkse voorzieningen te vinden zijn. In een halve eeuw is er veel veranderd. De winkels zijn grootschaliger geworden en er wonen andere mensen in de wijk. Maar wat gebeven is, is de behoefte aan ontmoeting. ‘Ruimte voor ontmoeting heb je nodig, alleen tegenwoordig is dat niet meer gekoppeld aan de winkels’, zegt stedenbouwkundige Peter van Schie van de gemeente Breda: ‘Daar moet je iets anders voor bedenken.’

Vertrouwdheid

Je zou een buurtplein ook kunnen volbouwen met appartementen of een extra woonblok. Als een buurtplein toch alleen maar tot overlast en onveiligheid leidt, waarom dan eigenlijk niet? Is die ruimte nog wel nodig? ‘Ja’, zegt Peter van Schie stellig: ‘De dynamiek in een wijk is belangrijk. Bewoners willen andere bewoners ontmoeten. Dat geeft vertrouwdheid in een buurt. Daar is dat plein voor nodig; de hele stedenbouwkundige structuur van de wijk is erop gericht. Alleen is het ontmoeten niet meer gekoppeld aan het winkelen. Winkels zijn grootschaliger geworden en winkelgebieden worden geïntensifieerd. Dus daar moet je op reageren.’

Op het Dr. Struyckenplein in Breda kun je die intensivering accommoderen, maar op de andere pleinen zie je dat veel oorspronkelijke winkels vertrekken. Daar moet je het ontmoeten koppelen aan nieuwe functies.’

Ruimtelijke kwaliteit

De pleinen zijn in de loop van de jaren niet alleen functioneel veranderd, maar ook fysiek. Er zijn gebouwen gesloopt en gebouwd en het verkeer is geïntensifieerd. Vaak wordt gekozen voor een fysieke herstructurering in de verwachting dat een plein daardoor weer beter gaat functioneren. Maar waardoor ervaren mensen het ene plein als prettig en het andere niet? Hoe definieer je ruimtelijke kwaliteit? Van Schie: ‘De maat van het plein is belangrijk. Die moet passen bij de maat van de omgeving. De verhoudingen tussen de straatwanden en de oppervlakte van het plein. Op het Dr. Struyckenplein zijn die verhoudingen zoek. De gebouwen vallen weg tegen de ruimte. In het vernieuwingsplan krijgen de gebouwen meer massa. Eén gebouw komt een stuk naar voren zodat het plein ook letterlijk een stuk kleiner wordt.’ Maar hoe weet je nu zeker dat die ingreep een goed plein oplevert? De stedenbouwkundige Peutz die het plein destijds heeft ontworpen, is toch ook niet de eerste de beste en toch heeft hij een plein gemaakt waar het niet prettig is om te verblijven.

Van Schie: ‘Ik keer niet mijn rug naar Peutz. Ik borduur door op wat er is. Hij heeft een eigenwijs plein gemaakt en dat zal het blijven. Een centrum in de buurt. Maar we voegen er wel iets aan toe, zodat de functies die we aan het plein willen geven, beter door de ruimte worden ondersteund.’

Erfgoed

Stedenbouw is aan trends onderhevig, zo blijkt. Peutz en zijn naoorlogse collega’s geloofden sterk in idealisme. De ruimte vormt de mensen: ‘Een omgeving die den mensch verkwikt en inspireert en hem in aanraking brengt met de schatten van de geest en het gemoed (...) die de gemeenschapszin in hem wekt en versterkt’, schrijft stedenbouwkundige Bos in 1946. In de jaren zeventig overheerste de opvatting ‘nieuw is altijd beter’ en deinsde men er niet voor terug om hele wijken voor nieuwbouw te slopen. Regelrecht van de tekentafel. Tegenwoordig gaan stedenbouwers liever wat verfijnder te werk. Stap voor stap en voortbouwend op wat er staat. Het erfgoed is een deel van de cultuur van de stad, zegt Van Schie: ‘Ik denk dat het beter is voor de herkenbaarheid van de stad als je voortbouwt op dat erfgoed. Het nieuw is altijd beter is wel voorbij. Het is nu veel meer verbeteren wat we hebben. Soms moet je een plek leren accepteren, ook al zit het niet helemaal lekker.’

‘De maat van het plein is belangrijk. Die moet passen bij de maat van de omgeving. De verhoudingen tussen de straatwanden en de oppervlakte van het plein.’



Je accepteert ook de minpunten en daar probeer je iets mee te doen. Goed kijken naar de omgeving en die eigenheid inzetten.’

Dienstbaar

Anders dan zijn voorgangers, stelt Van Schie zich bovendien ‘dienstbaar’ op en zijn het de mensen die de ruimte vormen. De gebruikers van de pleinen zijn leidend, niet de tekening van de ontwerper: ‘Het plein is niet van mij.

Ik ga geen design maken. Dit is geen Vinex-locatie. Daar heb je als stedenbouwer een heel andere rol. Hier heb je te maken met de bestaande stad en met mensen die het plein gebruiken. Je kijkt wat ze op een plein doen, welke functies mensen eraan willen geven. Je kijkt welke problemen er zijn en op welke manier je vanuit de expertise van de stedenbouw een bijdrage kunt leveren om de problemen op te lossen.

Ik kan niet alle problemen oplossen, maar ik kan wel de ruimte modelleren zodat de functies er zo goed mogelijk in passen.’ <

5 De hoofdkoers bepalen

Keuzes maken is vaak een kwestie van trechteren. Daarom bepalen we eerst op hoofdlijnen welke interventies nodig zijn. Tegelijk kijken we naar de consequenties en de risico's. Het tekenen en rekenen begint al bij de eerste stap. Op basis van de ervaringen in Breda en Tilburg, hebben we een keuzemenu van vier modellen gemaakt: niets doen, bodem leggen, meebewegen en ingrijpen.

5.1 Voortzetten van de huidige situatie

Bij de pleinen in Breda en Tilburg hebben we de bestaande situatie (fysiek, gebruik en beleving) in een nulmeting expliciet beschreven. Theoretisch is het natuurlijk mogelijk om ervoor te kiezen het hierbij te laten. Bij alle pleinen waren echter evidente knelpunten en achterstanden, waardoor deze optie verder niet is uitgewerkt. Dat maakt de nulmeting overigens niet minder relevant. Door na enkele jaren dezelfde meting te herhalen, zijn vorderingen goed te zien. Dat stimuleert om verder te gaan.

5.2 Bodem leggen

In dit model is de actuele situatie het uitgangspunt, maar daarbovenop worden de knelpunten over schoon, heel en veilig opgelost. Het uitgangspunt is, dat het plein geen vrijplaats is waar alles mag. Er gelden regels en die worden ook gehandhaafd. Bewoners en ondernemers spelen een belangrijke rol want zij kennen de situatie het best en nemen in feite bezit van het plein. Maar de primaire verantwoordelijkheid voor het leggen van een bodem ligt bij gemeente, politie en justitie en bij de eigenaren van de panden.

De bodem bestaat eruit, dat de publieke ruimte schoon en heel is (en blijft). Er zijn geen punten die voortdurend voor ergernis zorgen. De feitelijke en beleefde veiligheid is goed en overlast blijft binnen de perken.

Vergunningen, het bestemmingsplan, de APV en alle andere wet- en regelgeving worden gehandhaafd. Achterstallig onderhoud van de openbare ruimte wordt aangepakt. Ook achterstallig onderhoud van panden wordt aangepakt, desnoods door eigenaren daarover aan te schrijven. In voorkomende gevallen koopt de gemeente of de woningcorporatie panden aan om ze daarna van een nieuwe (gewenste) invulling te voorzien. Onze ervaring is, dat deze aankopen een sterk instrument zijn om de situatie op de pleinen te beïnvloeden. Niet alleen om speculatie en leegstand terug te dringen, vooral ook omdat wie echt iets te zeggen wil hebben, mede-eigenaar moet zijn. Bij verkoop kunnen condities gesteld worden aan het gebruik en beperkingen verbinden aan eventuele doorverkoop. Het is een middel om de branchering te beïnvloeden. Een bodem leggen is vooral een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De gemeente is echter geneigd om iedere maatregel als een verbetering te presenteren. Andere partijen zien het als het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dat is niet alleen een woordenstrijd, want het verhuult de discussie over wie de rekening moet betalen. Is het achterstallig onderhoud, dan betaalt de gemeente die. Is het een verbeteringreep, dan is het een prestatie in het kader van de samenwerking tussen meerdere partijen.

5.3 Meebewegen

Als de bodem is gelegd, kan deze worden aangevuld met oplossingen voor fysieke knelpunten door vernieuwing van de openbare ruimte. Ook kunnen aanvullende kansen voor ontmoeting en ontplooiing mogelijk worden gemaakt. Dit noemen we meebewegen. Meegroeien en veranderen wordt als uitgangspunt van handelen genomen. Het perspectief is dat er verbetering optreedt of kansen kunnen worden benut. Er is iets te winnen. Onder meebewegen verstaan we bijvoorbeeld de ondersteuning die is georganiseerd voor ondernemers op het Verdiplein (Tilburg) en het Edisonplein (Breda).

De kansen die ondernemers voor zichzelf zien, hebben input gegeven aan het programma. Op het Edisonplein en het Pater van den Elsenplein (Tilburg) is de branchering een belangrijk punt van aandacht. Ook dat is een kwestie van meebewegen: binnen een uitgestippelde koers inspelen op kansen en mogelijkheden die mede door de omgeving worden bepaald. Van deze projecten hebben we geleerd dat een voorwaarde voor meebewegen is, dat veranderingen in de maatschappij (landelijk, gemeentelijk en op het niveau van de wijk) goed en permanent worden gevolgd. Binnen de samenwerking moet vervolgens worden beoordeeld welke betekenis die voor het plein kunnen hebben. Welke kansen dienen zich aan? Het is van belang om signalen snel op te pakken en indien nodig te interveniëren. Hiervoor is flexibiliteit nodig. Zowel in het gebruik van het vastgoed als in het gebruik van het plein zelf. Bijvoorbeeld door realisatie van een verplaatsbaar podium, verwijderbare hekken, te openen puien, serres en schermen. Activiteiten geven continuïteit, maar het is ook belangrijk om met elkaar af te spreken dat een activiteit stopt als er onvoldoende effecten blijken te zijn. Meebewegen is ook samen programmeren en uitvoeren, vertrouwen dat er resultaten komen en elkaar snel kunnen vinden als het toch anders moet of als de afgesproken resultaten uitblijven. We hebben ervaren dat het belangrijk is om keuzes te (durven) maken en om die periodiek tegen het licht te houden. Durf te evalueren, want dan ontstaan kennis en ervaring. In de praktijk blijkt, dat er bijna nooit tijd wordt genomen om te evalueren.

5.4 Ingrijpen

Dit is het meest vergaande model. Bij het Dr. Struyckenplein in Breda is deze koers gekozen. Bij het Pater van den Elsenplein in Tilburg aanvankelijk ook, maar later bleek dit geen haalbare optie en is gekozen voor de koers van meebewegen.

Bij ingrijpen is vervanging van (grote) delen van het plein door sloop en vervangende nieuwbouw aan de orde. De opdracht is om een plein te maken dat beantwoordt aan de condities die nodig zijn om uiteenlopende gebruikersgroepen ontplooiingskansen te bieden. Worden alle betrokkenen gekend in hun belangen? Welke concessies moeten worden gedaan en zijn die concessies acceptabel? Zit er voldoende flexibiliteit in de plannen? Bij het Dr. Struyckenplein is een interactief proces gevolgd om deze vragen te beantwoorden. Door kennis, ervaring en intuïtie op het juiste niveau te activeren, kunnen ontwerpers in samenwerking met betrokkenen uiteindelijk tot een plan komen. Gedurende het proces worden alle plannen en planonderdelen getoetst op het toekomstige gebruik: de openbare ruimte, de woningen en de ruimten voor bedrijven en voorzieningen. Tegelijk moet worden beoordeeld of het plan haalbaar te maken is. Keuzes moeten worden gebaseerd op studie naar bebouwingmogelijkheden, de financiële gevolgen daarvan en de opgestelde grondexploitatie. De fasering van investeringen en het delen van risico en profijt zijn vaak bepalende factoren. Tijd is de grootste vijand van ingrijpen. Hoe langer het maken van plannen duurt, hoe groter het risico dat er partijen afhaken. Complexe wet- en regelgeving met de bijbehorende procedures leiden bijna altijd tot vertraging. Een prijsvraag kan mooie resultaten opleveren, maar ook dat is een proces met risico's op vertraging. Dat hebben we bij het Dr. Struyckenplein ervaren. De mensen die straks te maken krijgen met de uitgewerkte plannen zijn allang niet meer dezelfde mensen als die betrokken waren bij de inspraak voor de prijsvraag. Het is opnieuw spannend hoe de plannen worden ontvangen. Voor bewoners en zeker ook ondernemers zijn er grenzen aan de periode waarin onzekerheid kan bestaan. Daarom is het belangrijk ook in de tussentijd te doen wat mogelijk is om het plein schoon, heel, veilig en courant te houden. Met een nieuw plein begint een nieuwe toekomst.

Voor een duurzaam resultaat is het belangrijk om in contracten afspraken te maken over het toekomstige gebruik en beheer. Met een nieuw plein is immers een nieuwe bodem gelegd en ontstaat een nieuwe dynamiek. Om de waarde van het plein in stand te houden is het belangrijk mee te bewegen met deze dynamiek.

5.5 De pleinen Breda en Tilburg

Op het Pater van den Elsenplein in Tilburg is lange tijd gezocht naar mogelijkheden om in te grijpen door de supermarkt die het plein domineert te verplaatsen. Toen dat niet haalbaar bleek, is gekozen voor de strategie van meebewegen. De supermarkt blijft en wordt beter ingepakt. Via andere vernieuwingen worden herkenbare ruimten gemaakt met duidelijker bestemmingen. Het aantal winkels en leerwerkruimten kan groeien. Bewoners die de ruimte willen hebben om vooruit te komen, krijgen prioriteit, bijvoorbeeld in leegkomende winkels of benedenverdiepingen van woningen. Voor het Edisonplein in Breda heeft de gemeente bepaald dat er op het plein in de komende tien jaar geen grootschalige fysieke veranderingen plaatsvinden. De strategie voor verbetering is meebewegen. Er wordt gewerkt aan een betere branchering zodat het winkelaanbod de kracht van het plein is. Er is een programma van activiteiten van en door bewoners. Betrokkenen bij het Verdiplein in Tilburg hebben gekozen voor de strategie van meebewegen. Als vertrekpunt geldt de bestaande winkelopzet met handhaving van de bestaande supermarkt. Via branchering wordt het winkelbestand versterkt met als doel meer bijzondere winkels die klanten trekken vanuit de regio. Op het Dr. Struyckenplein in Breda is gekozen voor ingrijpen. In de context van de herstructurering van de hele wijk, krijgt het plein een sterkere positie als buurtwinkelcentrum. Er komen nieuwe winkels, nieuwe woningen en een bibliotheek. Ook komt er een ruimte voor werk, bemiddeling en activering in samenhang met een grand café.



Marlijn Lodewijks
(gemeente Breda)

‘Dit plein kan een enorme zwengel geven aan de kwaliteit van de wijk’

Het Dr. Struyckenplein is een markant buurtplein in de wijk Heuvel. In aansluiting op de herstructurering van de wijk hebben alle betrokken partijen ervoor gekozen ook het plein op de schop te nemen. Het moet een kloppend hart van de vernieuwde wijk worden. ‘Als je erin slaagt deze plek in z’n sfeer en gebruik te versterken, geeft dat een enorme zwengel aan de kwaliteit van de hele wijk’, aldus projectmanager Marlijn Lodewijks van de gemeente Breda.

Onmiskenbaar centrum

‘Als je erin slaagt deze plek in z’n sfeer en gebruik te versterken, geeft een zwengel aan de kwaliteit van de hele wijk’, begint Marlijn Lodewijks: ‘Het is niet voldoende om hier de boel een beetje op te knappen. Je moet fysiek ingrijpen om het echt een goede uitstraling te kunnen geven.’ Ze legt uit wat er staat te gebeuren: nieuwe winkels waaronder twee supermarkten, appartementen boven de winkels en een woontoren met appartementen. Het plein krijgt meer beslotenheid waardoor het aangenamer wordt om er te zijn. Het kan dan beter zijn rol als centrum van de wijk vervullen.

Kink in de kabel

Het proces om dit plan te maken, heeft langer geduurd dan iedereen had verwacht. En het werk is nog steeds niet begonnen.

In 2000 is het proces al gestart en in 2005 was het zo goed als rond. Er kwam een kink in de kabel toen de ontwikkelaar van dat moment het plan niet meer haalbaar achtte en zich terugtrok. Lodewijks: ‘We hebben erg ons best gedaan om dat te voorkomen, maar dat is niet gelukt. WonenBregburg heeft zich vrij snel daarna gemeld. Ook voor hen is de ontwikkeling van het plein heel belangrijk. We sturen er nu op aan om eind 2009 definitieve besluiten te nemen.’ In de tussentijd heeft de gemeente bijna al het vastgoed verworven. In 2005 zijn veel bewoners en winkeliers uitgeplaatst. De woningen en winkelruimtes zijn sindsdien tijdelijk verhuurd. Ondertussen vragen bewoners zich vertwijfeld af waarom er niets gebeurt, bevestigt Lodewijks: ‘Bewoners zijn er heel intensief bij betrokken geweest, ook via allerlei werkgroepen. Nu is het lang stil geweest en straks ligt er een plan. Dan is het spannend hoe het gaat landen. Want de bewoners die nu meepraten, hoeven niet dezelfde te zijn als de bewoners die toen hebben meegedaan in de werkgroepen.’

Details

Waarom heeft het zo lang moeten duren? Dat heeft te maken met de complexiteit van het project, legt Lodewijks uit. Sommige details van een plan blijken in een later stadium cruciaal voor de haalbaarheid te zijn.

‘Het is heel moeilijk om te weten welke details je al in een vroeg stadium moet meenemen en welke je later kunt uitwerken.’ Ze noemt als voorbeeld de plaats van de bushalte. Waar heeft die halte z’n beste plek en past dat ook met de plaats van de woontoren? Dat kan een lastige puzzel worden: ‘Je moet niet te snel in details verzanden, maar sommige details moet je juist wel vroeg in het proces meenemen omdat die grote risico’s kunnen vormen. Een risicoanalyse kan je het beste aan het begin van je proces al uitvoeren, bijvoorbeeld bij het uitzetten van een prijsvraag, en op gezette tijden herhalen.’

Positieve herinneringen

Het nadeel van een lange termijn voor planvorming, is dat er jarenlang geen basis is om te investeren. De winkels en de woningen zijn tijdelijk verhuurd. Om de loop er desondanks in te houden, zijn er activiteiten georganiseerd. Lodewijks: ‘We zetten geen activiteiten neer, maar als er een initiatief is, bieden we het plein nadrukkelijk aan. We willen positieve herinneringen uitlokken. Die blijven veel langer in het geheugen van mensen bewaard dan hoe de plek er feitelijk uitziet. En daar kun je ook gedurende het transformatieproces voor zorgen.’ <



‘Bewoners zijn er heel intensief bij betrokken geweest, ook via allerlei werkgroepen.’

6 Visie en strategie

Binnen de gekozen hoofdkoers brengen we scherpste aan: wat willen we precies bereiken? De visie is direct verbonden met de strategie: hoe gaan we de doelen realiseren? Wanneer en in welke volgorde? Wie is verantwoordelijk? Met het ontwikkelen van de visie en strategie ontstaat een werkplan. Dat plan groeit mee met de stappen in het proces van de samenwerking.

6.1 Visie en strategie

De ontwikkeling van een visie en een bijbehorende strategie houdt een gezamenlijke zoektocht in naar de beste interventies. Hierover volgen onderhandelingen waarbij de partijen elkaar proberen te verleiden in te stemmen met een gewenste oplossing. Onderhandelen is verleiden. Doelen moeten niet te hoog worden gesteld, maar de visie moet wel uitdagend zijn. Tussen ambitie en haalbaarheid moet een gezonde spanning bestaan. Het is te vergelijken met een elastiek: zo lang het niet knapt, is de spanning productief. Dan komen energie en creativiteit vrij. Als de spanning te groot wordt, knapt het elastiek. Dan wordt de ambitie niet gerealiseerd, maar is er een risico dat de partijen door teleurstelling verder terug worden geworpen. Toen bij het Dr. Struyckenplein de marktpartij die de herstructurering eerst wilde uitvoeren, afhaakte, was dat een zware teleurstelling. Gelukkig sprong de corporatie snel in om deze rol over te nemen. De visie (wat maken we?) is onlosmakelijk verbonden met strategie: hoe maken we het, in welke volgorde en wanneer? Als er geen haalbare strategie mogelijk is, moet de visie (op onderdelen) worden herijkt.

6.2 Teken en rekenen

Tekenen en rekenen is de methode om te achterhalen of er voldoende spanning is en het elastiek niet knapt. In een iteratief proces worden doelen steeds opnieuw tegen het licht van de toetsingskaders gehouden. Het is belangrijk om in dit proces alle partijen binnenboord te houden.

Er moeten immers altijd concessies worden gedaan en die zijn beter te verteren als bekend is waarvoor die noodzakelijk zijn. In Breda en Tilburg hebben we verschillende werkwijzen gehanteerd om in samenwerking met de partijen een haalbare visie en strategie te ontwikkelen waar iedereen achter kan staan.

6.3 Het belang van een goed meerjarenplan

De voorbereiding is integraal. De uitvoering kan worden opgedragen aan afzonderlijk betrokkenen. De opdracht moet dan wel duidelijk zijn geformuleerd. Bij de projecten in Breda en Tilburg hebben we daarvoor per plein een meerjarenplan gemaakt. Zo'n plan bevat afspraken over wat er moet gebeuren en wie er verantwoordelijk is voor het doel en het budget. Er staat ook in hoe er wordt gerapporteerd en op welk moment evaluatie plaatsvindt. Met een werkplan beschikt de samenwerking over een document waarmee anderen worden geïnformeerd en waarover bestuurders (en andere investeerders) een besluit kunnen nemen. Het werkplan bevat ook, als daarvoor is gekozen, de opdracht aan een pleinmanager of andere (externe) adviseurs.

6.4 Het belang van goed management

Bij de samenwerking rond een plein komt er veel op het bordje van het management te liggen. We hebben gemerkt dat daar verschillende specialismen in zijn te onderscheiden. Het (permanent) runnen van een plein en het faciliteren van de samenwerking is werk voor een procesmanager. Het is belangrijk dat de procesmanager met geloofwaardigheid en een zekere doorzettingsmacht dingen voor elkaar kan krijgen. Hij moet zich verzekerd weten van de rugdekking van bestuurders zodat hij in de frontlijn van de aanpak snel beslissingen kan nemen. Dat vraagt durf van de bestuurders om los te laten. Het vraagt natuurlijk ook voldoende competenties en inzet van de procesmanager zelf.

Hij moet een goed gevoel hebben voor de belangen van alle betrokken partijen en moet aanvoelen wanneer iets een onderwerp is voor overleg.

En bij wisseling van de wacht? Dan mag van een goede procesmanager worden verwacht dat hij of zij het overzicht heeft, weet wat er gedaan is en weet hoe het proces verder moet. In de praktijk is dat vaak anders en brengt een nieuwe procesmanager weer nieuwe ambities in. Dat kan de continuïteit schade toebrengen. Binnen het totaalproces kunnen allerlei (afgebakende) projecten worden gedefinieerd. Bijvoorbeeld het analyseren van knelpunten en kansen of het bepalen van een koers en het ontwikkelen van een visie en een strategie. Dat zijn klussen voor een projectmanager. Een projectmanager werkt aan een eenmalige opdracht met een duidelijk doel. Een goede projectmanager kan verbinden, vertrouwen winnen en organiseren, met gebruikmaking van verschillende werkvormen. Hij of zij is onafhankelijk en beschikt over bijzondere kennis (of weet die te organiseren) over de bijzondere plek in de wijk die een plein kan zijn en de betekenis van een plein voor ontmoeten en ontplooiën. Een pleinmanager kan zowel procesmanager zijn als projectmanager. Meestal is een pleinmanager voor een bepaalde periode actief.

6.5 De uitvoering

Een visie, een strategie en een werkplan zijn van papier. Deze leiden niet automatisch tot resultaten in de praktijk. The proof of the pudding is in the eating.

Farid Darkaoui
(pleinmanager Edisonplein)

‘De mensen zien gewoon dat dit werkt’

Het Edisonplein in Breda ademt een levendige sfeer met kleurrijke winkels. Een geur van verse koriander en gebraden kip. Een twintigtal winkels met overwegend mediterrane producten, een kapperszaak en een paar cafés. In anderhalf jaar tijd is het gelukt om de leegstand op te lossen en om de winkels kwalitatief te verbeteren. De pleinmanager, Farid Darkaoui zat er al die tijd bovenop: ‘Het is gelukt om ondernemers te trekken die binnen de branchering passen.’

Iedereen gesproken

‘De pleinmanager gaat in principe over alles wat te maken heeft met veiligheid, sociale cohesie, branchering, nieuwe winkels, ondernemerschap en de uitstraling van het plein als geheel’, begint Darkaoui. In het voorjaar van 2008 is hij gestart met een onderzoek naar wat er op het plein mis was en wat er zou moeten gebeuren: ‘Ik heb met iedereen gesproken, actieve bewoners, ondernemers en professionele partijen. Het viel op dat het plein vooral werd bezocht door ‘allochtone’ mannen. Terwijl de wijk toch heel veel witte bewoners heeft. Slechts dertig procent van de bezoekers op het plein was vrouw. Uit de gesprekken bleek dat mensen zich hier niet veilig voelden en dat de bedrijfsconcepten niet aanspraken. De uitstraling van het plein deugde niet en er was weinig contact tussen de ondernemers.’

Darkaoui heeft een visie geschreven en besproken met alle stakeholders. Daaruit is een actieplan voortgekomen en dat is onderschreven door alle betrokkenen. In de zomer van 2008 is hij aangesteld als pleinmanager om het actieplan daadwerkelijk uit te voeren.

Chirurgisch

De veiligheid op het plein was één van de eerste zorgen, zegt Darkaoui: ‘Maar het is vooral een gevoel van onveiligheid. Het beeld strookt niet met de realiteit. Er wordt hier bijvoorbeeld nauwelijks gehandeld in drugs, terwijl buurtbewoners dat als een grote bron van onveiligheid zagen. Er was één rotte kies: een overlastgevend café. We hebben ervoor gezorgd dat die is vertrokken.’ Hoe? Darkaoui: ‘Dat is een kwestie van chirurgisch te werk te gaan. Je moet weten met wie je te doen hebt en er bovenop zitten.’ Het gevoel van onveiligheid werd ook ingegeven door de verwaarloosde uitstraling van het plein: leegstand en winkelformules waar de bewoners weinig belangstelling voor hadden. Darkaoui: ‘We hebben het winkelbestand verbeterd met bedrijfsconcepten die de bewoners ook graag zien. Het is gelukt om ondernemers te trekken die binnen de branchering passen.’

Er is een eigenarenplatform opgericht waar afspraken over branchering en uitstraling worden gemaakt.’ Trots wijst hij op de praktijk met de tandarts en de mondhygiëniste: ‘Er komen vijftig tot zestig mensen per dag, voor een groot deel wijkbewoners die je anders op het plein niet zag.’ Een andere ruimte is in gebruik genomen door de Marché Breda. Darkaoui: ‘Een zeer innovatief concept waar vrouwen als ondernemer aan het werk komen.’

Taal van de ondernemer

Om de branchering te sturen werkt Darkaoui met een geavanceerde methodiek die het mogelijk maakt om te saneren, te verplaatsen en te werven. Hij werkt nauw samen met de gemeente en de betrokken corporaties. Voor het werven van ondernemers beschikt hij over een uitgebreide pool van ondernemers. Ondernemers die binnen de branchering passen, worden door hem benaderd en enthousiast gemaakt om zich op het Edisonplein te vestigen. En dat blijkt te werken want de leegstand is voor negentig procent opgelost. Tegelijk spant Darkaoui zich in om de kwaliteit van de winkels te verhogen: ‘Coachen, begeleiden, businessplannen maken,.. Ik spreek de taal van de ondernemer. Dat helpt, want dan wordt er naar je geluisterd. De mensen zien gewoon dat dit werkt. Ik spreek af dat ik op alle mogelijke manieren help.’

‘Ik spreek de taal van de ondernemer. Dat helpt, want dan wordt er naar je geluisterd.’



Ondernemers kunnen rekenen op expertise, mits zij zich inzetten om een bredere doelgroep te trekken. Maar wie op dezelfde voet door wil blijven gaan, krijgt het bij mij heel moeilijk.’ Darkaoui is het tegenovergestelde van het prototype ambtenaar, bevestigt hij. Hij kent iedereen persoonlijk, pakt de zaken op een onorthodoxe manier aan en is niet bang de grenzen op te zoeken: ‘Ik ben ondernemer, politicus en strateeg tegelijk. Je moet van alle markten thuis zijn om hier iets van de grond te krijgen. Je moet met iedereen kunnen communiceren.’

Entertainment

De ondernemers vormen inmiddels een belangrijke trekker van het plein. Daarnaast is er veel aandacht besteed aan activiteiten. Zoals de maandelijkse ‘Edison’s Happy Hours’ met een combinatie van serieuze communicatie en entertainment. Er komen soms zestig mensen op af. Een ander voorbeeld is het Linie Zomerfestival. Darkaoui: ‘Er zijn in vijftien jaar nog nooit zoveel mensen op het plein geweest. Als wijkbewoners op het plein komen, is er ontmoeting. Maar ook het proces ernaartoe is een ontmoeting. Iedereen organiseert mee. Alles is gericht op zelfredzaamheid. Het is een proces van de wijk.’

‘De weg omhoog is duidelijk ingeslagen, maar voor Darkaoui zit het werk er nog niet op. Er hangt nog veel van een pleinmanager af: ‘wij zijn nog bezig om energie los te maken en vertrouwen te winnen en te houden. Als wij nu de stekker eruit zou trekken, zakt het proces weer in. Er is dertig jaar niets gebeurd. Dan moet je niet denken dat je nu in anderhalf jaar klaar bent.’ <

Ad Voermans
(Jumbo, Pater van den Elsenplein)

‘Langs alle kanten word je geholpen om vooruit te gaan’

Activiteiten verbeteren de sfeer en het contact tussen mensen op het Pater van den Elsenplein, maar maken de winkels voor auto's moeilijker bereikbaar. 'Als er vijf dagen kermis op het plein is, merk ik dat direct aan de omzet', zegt Ad Voermans, bedrijfsleider van de Jumbo op dit plein. 'Ik zit er dubbel in. Activiteiten zijn hartstikke nodig. Je ziet dan weer lachende mensen. Maar als er teveel activiteiten zijn, is dat voor ons niet goed. Alles gaat om de goeie balans.'

Sfeer

Voermans was zes jaar werkzaam bij het Jumbo-filiaal aan de Broekhovenseweg, amper een kilometer verwijderd van het Jumbo-filiaal aan het Pater van den Elsenplein, voor hij in juni 2009 van het laatste bedrijfsleider werd. Hij merkt het verschil: 'Wat ik hier mis, zijn de gezinnen. Er komen relatief veel alleenstaanden die vrij gehaast zijn in het doen van hun boodschappen. Deze klanten zijn soms lastig te benaderen. Het voelt voor mij niet als een open sfeer.' Volgens Voermans heeft dat te maken met de samenstelling van de wijk en met de sfeer op het Pater van den Elsenplein: 'Het is een wijk die veel te lang totaal geen aandacht heeft gekregen. De woningen zijn verouderd. De sfeer is verhard. En ook aan het plein is veel te lang geen aandacht aan besteed.'

Je ziet veel mensen redelijk verveeld in de buurt rondhangen. Dat geeft overlast.'

Best leuk

De plaats van de supermarkt, midden op het plein, is lange tijd onderwerp van discussie geweest: moet de winkel worden verplaatst om daarmee de stedenbouwkundige opzet van het plein te kunnen herstellen? Dat zou het plein ook in zijn functie weer kunnen versterken. Eind 2008 is geconcludeerd dat een dergelijke ingrijpende aanpak niet haalbaar zou zijn. Het is effectiever om het plein te nemen zoals het is en alle aandacht te besteden aan het gebruik van het plein, activiteiten en beheer. Een goede keuze, zegt Voermans: 'Het plein is niet aantrekkelijk, maar dat is niet onomkeerbaar. In zijn basis is het plein best leuk. Het gaat erom dat er meer aandacht aan wordt besteed.' De Jumbo heeft zelf een bijdrage geleverd door het gebouw opnieuw in de verf te zetten en de gevel op te knappen. Binnen zorgt Voermans voor een goede sfeer: 'Ik ben een positief ingesteld mens en ik doe hard mijn best om ook mijn klanten op die manier te benaderen, bijna tot in het extreme. Contact tussen mensen maakt de sfeer wat meer ontspannen.'

Lachende mensen

De activiteiten die de laatste tijd op het plein worden georganiseerd, hebben een positief effect op de sfeer, maar het is wel belangrijk om die zorgvuldig te programmeren, vindt Voermans: 'Ik zit er dubbel in. Activiteiten zijn hartstikke nodig. Je ziet dan weer lachende mensen op het plein. Maar als er teveel activiteiten zijn, is dat voor ons niet goed. Mensen willen tegenwoordig liefst in de winkel parkeren. Als je hier niet met de auto kunt komen, kan ik wel ophouden. Dus als er vijf dagen kermis is, merk ik dat direct aan de omzet. Alles gaat om de goeie balans. Ook de informatievoorziening is belangrijk. Als er bijvoorbeeld een stand komt te staan, prima, maar het is het beter als die hier niet pal voor de deur staat. Daar wil ik over mee kunnen praten. Ik speel daar zelf natuurlijk ook een rol in en het contact met de projectgroep wordt gelukkig steeds intensiever.'

Vooruitgang

Langzaam maar zeker gaat het beter op het Pater van den Elsenplein, vindt Voermans. Hij merkt dat aan de inzet van de gemeente en van WonenBregburg: 'Ik ben hier op een slecht moment ingestapt, maar langs alle kanten word je geholpen om vooruit te gaan. De inzet van de gemeente op schoon, heel en veilig is echt geweldig.'



Er lopen hier continu mensen om propjes op te ruimen en onkruid weg te halen. Daar ben ik heel gelukkig mee. Daaraan zie je dat het wel een probleemwijk is waar we zitten, maar dat die wijk niet is opgegeven. Je kunt natuurlijk niet verwachten dat in een paar maanden de sfeer is verbeterd. Dat is een paar jaar voor nodig. Maar er is vooruitgang. Dat zie je aan alles.' <

‘Het is een wijk die veel te lang totaal geen aandacht heeft gekregen. De woningen zijn verouderd. De sfeer is verhard.’

7 Een plein is nooit af

Veel pleinen in aandachtswijken hebben jarenlang nauwelijks aandacht gekregen. Dat geldt ook voor de pleinen in Breda en Tilburg. Na een actie van bodem leggen, meebewegen of ingrijpen wordt een hoger niveau bereikt. Dan begint de cyclus opnieuw. Er is permanent aandacht nodig om het bereikte niveau vast te houden. De samenwerking zorgt voor verankering. In werkplannen voor de pleinen staat hoe in de eerstkomende jaren continuïteit wordt geregeld.

7.1 InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing

De projecten in Breda en Tilburg zijn mede mogelijk gemaakt door een bijdrage vanuit het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV) van het ministerie van VROM. Dankzij die bijdrage was het mogelijk een nieuwe aanpak te ontwikkelen. Daardoor is er een versnelling ontstaan. Het IPSV maakte het gemakkelijker om concreet aan de slag te gaan. Landelijk is het IPSV in 2008 beëindigd en de beschikbare middelen zijn nagenoeg uitgeput. Dat mag er niet toe leiden dat een pleinenaanpak nu stagneert. De visie en de strategie, herkend en erkend door alle betrokkenen, zorgt er voor dat er continuïteit in de aandacht ontstaat. De samenwerking borgt de uitvoering van de plannen.

7.2 Permanente aandacht is geboden

Een plein is een bijzondere plek in een buurt. Die erkenning is een eerste stap naar de bijzondere aandacht die een plein verdient. Nadat de visie en de strategie zijn bepaald, start de uitvoering en daarmee begint ook de cyclus van evalueren en leren voor nieuwe activiteiten, evalueren en doelen bijstellen, signaleren en tussentijds bijsturen als daar aanleiding toe is. Bij de pleinen in Breda en Tilburg hebben we geprobeerd de aandacht te verankeren in het onderkennen van de waarde van samenwerking en continuïteit. Per plein hebben we een werkplan gemaakt dat jaarlijks wordt geactualiseerd.

Samenwerken is een must, ook als het proces eenmaal draait. Maar dat is niet vanzelfsprekend. Lang niet iedereen wil altijd spontaan meedoen. Bovendien, als acute problemen zijn opgelost, gaan veel partijen back to business. Ondernemers denken nu eenmaal op korte termijn; corporaties en de gemeente zijn voor altijd met een plein verbonden. Een goede procesmanager kan partijen blijven betrekken en de snelheid vasthouden.

7.3 Faciliteren en borgen van kennis

Om te zorgen dat een plein goed functioneert, zijn bijzondere kennis, vaardigheden en instrumenten nodig. Specifieke informatie is nodig om te signaleren of een plein aandacht vraagt. Ook is er kennis nodig over verschillende werkvormen die kunnen worden ingezet om alle betrokkenen in staat te stellen om te participeren in het proces. Andere kennis betreft de opdrachtverstrekking aan pleinmanagers en kennis over de aankoop van panden en de risico's die daarmee samenhangen. In Breda en Tilburg is de beschikbaarheid van kennis regionaal geregeld via de BT-Pleinengroep. De kennisontwikkeling en het experimenteren gaat verder via het kennisnetwerk KEI en de SEV.

Tien handvatten voor succes

- 1 Onderken de complexiteit van het proces.
- 2 Bespreek het gevoel van urgentie: hier moet iets gebeuren.
- 3 Zoek gedeelde belangen op. Die vormen een ingang voor de eerste resultaten.
- 4 Werk aperte ergernispunten direct weg. Denken en doen.
- 5 Zorg voor een bodem van schoon, heel en veilig.
- 6 Kies een heldere richting en houd daar aan vast.
- 7 Stel ambitieuze doelen, maar blijf wel realistisch.
- 8 Organiseer de uitvoering samen.
- 9 Benoem een goed management en garandeer rugdekking.
- 10 Vier de resultaten.

Colofon

BT-Pleinengroep is een samenwerking van Gemeente Breda, Gemeente Tilburg en de woningcorporaties Laurentius, Singelveste AlleeWonen, TBV, Tiwos en WonenBreburch.

Organisatie Stichting BT Pleinen:

Projectgroep

<i>Bea van Beers</i>	Gebiedsmanager gebiedsteam Oude Stad, Gemeente Tilburg
<i>Bart van Dalen</i>	Gebiedsmanager Stokhasselt, Gemeente Tilburg
<i>Camiel van Esch</i>	Strategie en Beleid, WonenBreburch
<i>Hanneke Hoek - de Kort</i>	Strategisch adviseur, Gemeente Breda
<i>Jan van Wezel</i>	Methodiekontwikkeling en advies, Jan van Wezel Advies
<i>Leo van Gerven</i>	Procesmanager, AdProm
<i>Anja van Leeuwen</i>	Projectmedewerker, AdProm

Raad van Advies

<i>Roel van Gorp</i>	Stichting Kompaan/voorzitter
<i>Sandra Kensen</i>	SIOO
<i>Arnold Reijndorp</i>	Universiteit van Amsterdam
<i>Vincent Smit</i>	Haagse Hogeschool

Bestuur

<i>Arno van der Hurk</i>	Directeur Ruimtelijke Ontwikkeling, Gemeente Breda
<i>Phira Otten</i>	Directeur Gebiedsontwikkeling, Gemeente Tilburg
<i>Aline Zwierstra</i>	Vestigingsdirecteur Tilburg, WonenBreburch

<i>Uitgave</i>	Stichting BT Pleinen
<i>Tekst</i>	Henk Bouwmeester
<i>Fotografie</i>	Tim Eshuis, Angeline Swinkels
<i>Concept en ontwerp</i>	Communicatiebureau Battery Battery
<i>Druk</i>	Koninklijke Broese en Peereboom
<i>Oplage</i>	500

