

# Effectief beheer van de openbare ruimte

Ontwerp, zeggenschap en organisatie







# Effectief beheer van de openbare ruimte

Ontwerp, zeggenschap en organisatie



## Effectief beheer van de openbare ruimte

Maquette Afrikaanderplein in Rotterdam: in de bebouwing rechts komen verschillende voorzieningen, waaronder een moskee, horeca en een markt.

Voor de gebruikswaarde en duurzaamheid van de openbare ruimte is beheer van groot belang. Ook op de waarde van het aangrenzende onroerend goed heeft beheer veel invloed. Beheer is maatwerk. De basis ligt bij een goed ontwerp van de openbare ruimte. Daarnaast is de invloed van bewoners en andere gebruikers van groot belang. Onder meer om uiteindelijk te voorzien in een optimale sociale veiligheid. Voor het beheer van de openbare ruimte bestaan diverse constructies en organisatievormen. De voorbeeldprojecten die binnen het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV) tot stand komen, geven een beeld van de diverse mogelijkheden.

### Ontwerp en materiaalgebruik

Het ontwerp van de openbare ruimte is van grote invloed op het toekomstig beheer. Voor een optimale afstemming dient per deelgebied een onderscheid gemaakt te worden naar de mate van gebruik. Een intensief gebruikt deelgebied vraagt een ander ontwerp dan een minder gebruikt deel van de openbare ruimte. Bij intensieve benutting dient sprake te zijn van een extensieve (functionele) inrichting en toepassing



### Chassé Park, Breda

Op het terrein van de voormalige Chassé kazerne in de binnenstad van Breda komt het Chassé Park tot stand. Het dertien hectare grote terrein krijgt een multifunctionele invulling. Naast wonen en werken zijn in het gebied ook stedelijke vermaakfuncties ondergebracht zoals hotels, een casino en culturele voorzieningen. De inrichting van het park vindt plaats in de vorm van een campusmodel. Dit kenmerkt zich door een parkachtig openbaar gebied waarin diverse gebouwen op losse wijze zijn gesitueerd. Particuliere en openbare parkeervoorzieningen zijn ondergronds ingepast. De combinatie van een hoge dichtheid van de diverse functies en een relatief laag bebouwingspercentage biedt ruimte voor een nieuw stadspark. De private en openbare ruimten lopen diffuus in elkaar over.





van specifieke materialen. De inrichting van de openbare ruimte is ook van belang voor de (sociale) veiligheid en toezicht.

Het nieuwe Afrikaanderplein in Rotterdam gaat plaats bieden aan een aantal zeer verschillende functies: een botanische tuin, een vogelopvang met natuureducatie, een moskee, een speeltuin, sport en spel voor de jeugd, een markt, horecagelegenheden met terrassen en muziek en cultuurevenementen. Bovendien vindt verbetering plaats van de groenvoorziening. De verschillende functies versterken elkaar. Zo zorgen de openbare gebouwen rondom het park, zoals de moskee, voor een constante aanwezigheid van mensen. Dit vergroot de sociale controle en verbetert de relatie tussen het park en de wijk. De combinatie van functies draagt bij aan een afwisselend en levendig park. Het Afrikaanderplein heeft tegelijkertijd de functie van speel-, rust- en parkgebied. Bij de inrichting van het Afrikaanderplein zijn de functies echter bewust uit elkaar getrokken. Hierdoor is effectiever beheer mogelijk. Zo vraagt het beheer van de speeltuin een geheel andere aanpak dan het beheer van het park of de botanische tuin.

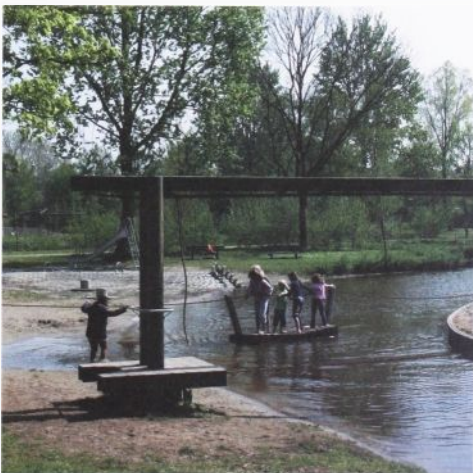
Centraal op het plein bevindt zich het groengebied met gras, paden en boomgroepen. Rondom deze middenruimte komt een verhoogde omloop van tegels met kindertekeningen. De omloop krijgt een omheining in de vorm van een zilverkleurig lamellenhek. Dit hek staat overdag op een aantal plaatsen open en sluit het park in de avond en nacht af. Door deze constructie zijn er rond het Afrikaanderplein minder zware afscheidingen nodig. De omloop geldt als overgangsgebied tussen de groene middenruimte en het buitengebied met de overige functies. Door de herinrichting van het Afrikaanderplein ontstaan betere zichtlijnen. Dit is bevorderlijk voor de sociale veiligheid.

In de Tuin van Noord in Leiden is sprake van intensief ruimtegebruik, met name op het sportcomplex. Voorheen werd het complex uitsluitend gebruikt door voetbalvereniging Roodenburg. Nu heeft ook korfbalvereniging Pernix een plaats gekregen op het terrein. De nieuwe velden zijn van kunstgras waardoor een intensieve benutting mogelijk is. Hierdoor kunnen de velden zowel gebruikt worden voor voetbal en korfbal, als voor recreatief medegebruik van de bewoners in de vorm van tennis. Op het terrein is tevens een jeu-de-boule baan gecreëerd. De kantine van de voetbalclub is opengesteld voor biljart- en kaartmiddagen. In de toekomst biedt het

Het Noorderpark in Leiden is uitgebreid met extra wandelroutes, een speelweide, een waterspeelplaats en speelwerktuigen, waardoor het er voor jong en oud prettig toeven is.

gebouw tevens ruimte aan het welzijnsproject Sleuteldrop, huiswerkclasses en andere jeugdactiviteiten. Ook het clubgebouw van de korfbalvereniging krijgt een multifunctionele invulling. Het gebouw biedt tevens plaats aan de gemeentelijke afdeling Natuur en Milieucommunicatie, die hier de educatieve personeelsruimte van de nabijgelegen schooltuinen zal huisvesten. Het volkstuintencomplex Ons Buiten is toegevoegd aan het wandelgebied. Het Noorderpark is uitgebreid met extra wandelroutes, een speelweide, een waterspeelplaats en speelwerktuigen, waardoor het er voor jong en oud prettig toeven is. Door de intensivering van het gebruik is de sociale controle in de Tuin van Noord sterk toegenomen.

De Vierhavensstrip in Rotterdam honoreert met dubbel grondgebruik zowel de behoefte van bewoners aan een park, als de behoefte van ondernemers aan ruimte voor bedrijfshuisvesting. De toevoeging van een park in Bospolder-Tussendijken bevordert de ruimtelijke kwaliteit van deze wijk die kampt met een gebrek aan groenvoorzieningen. In verband met de vereiste ruimte boven de treinsporen krijgt het park een ligging op acht meter hoogte. Het hoogteverschil met de achtergelegen woon-





wijk vormt een aanzienlijke drempel voor de toegankelijkheid. De reeds aanwezige zeewering maakt het echter mogelijk om dit niveauverschil te overbruggen. Trappartijen en hellingbanen op de dijk geven entree tot het park. Vanaf de Vierhavensstraat is het park per trap en lift bereikbaar. Voor de sociale veiligheid is het van belang om voldoende bezoekers te trekken.

#### Invloed gebruikers

Het is belangrijk om bewoners en andere gebruikers in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Dit draagt bij aan een inrichting die optimaal is afgestemd op het toekomstig gebruik. Bovendien ontstaat zo draagvlak voor het beheer. Het betrekken van bewoners en gebruikers kan gestalte krijgen door een gezamenlijk programma van eisen van bewoners, gebruikers en beheerders op te stellen.

Het planproces voor de herinrichting van het Afrikaanderplein in Rotterdam ging van start met een uitgebreide reeks gesprekken met buurtbewoners en bij het park betrokken organisaties. De uitkomsten van de gesprekken vormden

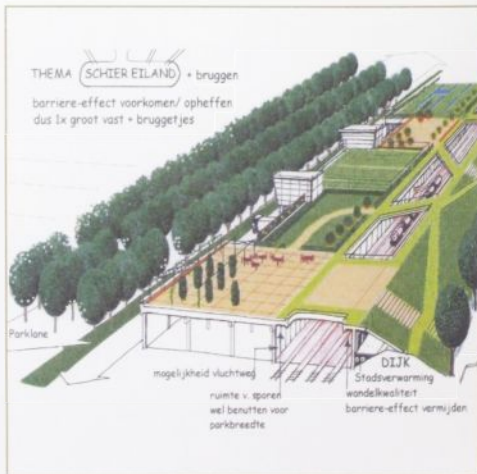
De Vierhavensstrip in Rotterdam honoreert met dubbel grondgebruik zowel de behoefte van bewoners aan een park als de behoefte van ondernemers aan ruimte voor bedrijfshuisvesting.

de basis voor een programma van eisen. Daarnaast kwam op basis van de randvoorwaarden van de dienst Stedenbouw Wonen en Verkeer en de dienst Gemeentewerken Rotterdam een technisch programma van eisen tot stand. De derde component bestond uit een ruimtelijke analyse van het park. Hierbij lag de nadruk op de ruimtelijke knelpunten en de potenties van het park. Op basis van deze drie onderleggers is een workshop georganiseerd met buurtbewoners, belangenorganisaties, ontwerpers, ambtenaren en bestuurders van de gemeente. De uitkomsten van de workshop zijn uiteindelijk uitgewerkt in een masterplan voor de herinrichting van het plein.

Het Chassé Park in Breda is hoogwaardig ingericht en heeft het karakter van een campusmodel. In het gebied is sprake van intensief ruimtegebruik. Dit komt tot stand door een grootschalige ondergrondse openbare parkeergarage en de gecombineerde ontwikkeling van (middel)hoge appartementen-gebouwen en grondgebonden woningen met ondergronds bewonersparkeren. Hierdoor is het mogelijk om een omvangrijke en aantrekkelijke openbare ruimte te creëren in de vorm van een (binnenstads)park. Door deze combinatie is de woning-

#### Leereffecten ontwerp en materiaalgebruik

- Het ontwerp van de openbare ruimte heeft grote invloed op het toekomstige beheer. Voor een optimale afstemming dient per deelgebied een onderscheid gemaakt te worden naar de mate van gebruik
- Bij intensief gebruik dient sprake te zijn van een extensieve (functionele) inrichting en gebruik van specifieke materialen
- Het gebruik van de openbare ruimte voor meerdere activiteiten en doelgroepen is een vorm van intensief ruimtegebruik. Het beheer van recreatief medegebruik is echter moeilijk te realiseren
- Door in het ontwerp functies uit elkaar te trekken, is een effectiever beheer mogelijk.



Middelhoge appartementengebouwen in het Chassé Park in Breda.

dichtheid 50 woningen per hectare terwijl slechts 28% van het gebied bebouwd is. Voor de leefbaarheid van de bewoners is het park van groot belang. De diversiteit aan functies en het stedelijk gebruik vereisen een toegesneden beheer om zo het hoge kwaliteitsniveau ook in de toekomst te waarborgen. Om dit te bereiken is het beheer vanaf het begin onderdeel geweest van de planontwikkeling. Gekozen is voor een beheerconstructie waarbij de op het terrein gevestigde organisaties en bewoners gezamenlijk en in samenwerking met de gemeente zorg dragen voor een extra hoog beheerniveau.

*"Bij het beheer van de openbare ruimte dient onder andere het besef door te dringen dat vanuit historisch perspectief de kwaliteit van de openbare ruimte werd gebruikt om extra waarde te verlenen aan het omliggende vastgoed. Een optimaal beheer houdt deze waarde in stand"*

Hr. J. D. Janse, Landschapsarchitect Ministerie van VROM



### Tuin van Noord, Leiden

De Tuin van Noord is een groot groengebied in Leiden met diverse functies waaronder een park, een sportcomplex en volkstuinen. Het gebied grenst aan Leiden-Noord, een stadsdeel met relatief weinig ruimte en groen. De Tuin van Noord levert een belangrijke bijdrage aan een verbetering van de woonomgeving. Het project kent een integrale aanpak die zich richt op de renovatie van het Noorderpark, recreatief medegebruik van het sportcomplex, openbare toegankelijkheid van het volkstuinencomplex en een programma voor milieueducatie. De renovatie van het Noorderpark vergroot de toegankelijkheid en gebruiksmogelijkheden. Onder andere door de aanleg van een waterspeelplaats voor de jeugd. De betere toegankelijkheid van het park zorgt voor een integratie met het naastgelegen sportcomplex. De plannen voor het sportcomplex zijn gericht op intensiever gebruik door recreatief medegebruik. De in het Noorderpark gelegen schooltuinen bieden omliggende scholen de mogelijkheid om te tuinieren. Tot slot is het volkstuinencomplex toegevoegd aan het wandelgebied.



Bij het project EVA-Lanxmeer in Culemborg hebben bewoners zeggenschap over hun woongebied.

#### Leereffecten invloed gebruikers

- Het betrekken van bewoners en gebruikers kan gestalte krijgen door een gezamenlijk programma van eisen van bewoners, gebruikers en beheerders
- Door participatie van bewoners bij de inrichting en het beheer van de openbare ruimte neemt de betrokkenheid toe. Dit kan gestalte krijgen door middel van een Vereniging van Eigenaren of een stichting
- Het aanstellen van mensen uit de eigen wijk voor beheertaken bevordert de sociale cohesie in een gebied
- Het betrekken van bewoners bij de programmering van activiteiten vergroot het draagvlak en voorkomt klachten.



#### EVA-Lanxmeer, Culemborg

Op de locatie Lanxmeer te Culemborg ontwikkelt de stichting EVA (Ecologisch Centrum voor Educatie, Voortlichting en Advies) in samenwerking met de gemeente en vele andere betrokkenen een ecologische wijk om te wonen en te werken. Het gebied is gesitueerd in en rondom een natuurlijk grondwaterbeschermingsgebied, nabij het centrum en het NS-station. Het project is bij uitstek een voorbeeld van duurzame en ecologische stedenbouw. Zo krijgt het gebied een gesloten watersysteem en integraal waterbeheer. Daarnaast is er sprake van een grote verscheidenheid aan functies. Er komen 200 woningen en appartementen, kantoren met ondergrondse parkeerplaatsen, bedrijfspanden, een stadsboerderij en een centrum voor integrale ecologie: het EVA-Centrum. De toekomstige bewoners zijn nauw betrokken en hebben een directe invloed op het stedenbouwkundig plan, de architectuur en het bouwproces. Bovendien organiseren zij zelf het beheer in de wijk.





In Culemborg ontwikkelt de stichting EVA [Ecologisch Centrum voor Educatie, Voorlichting en Advies] samen met de gemeente en andere betrokkenen een nieuwe woon- en werkwijk op de locatie Lanxmeer. De toekomstige bewoners hebben directe invloed op het stedenbouwkundig plan, de architectuur en het bouwproces. Bovendien zijn de bewoners al vroeg in de planfase betrokken bij het ontwerp van de openbare ruimte en het toekomstige beheer. Door deze aanpak is draagvlak ontstaan voor de ontwikkeling van 'bewonersbeheer'. Bewonersbeheer heeft als doel bewoners invloed en zeggenschap te geven op de inrichting en het beheer van het gebied waarin zij wonen (en werken). Hierbij is het van essentieel belang dat de potentiële bewoners zich aangetrokken voelen tot het planconcept en zich daarmee verbinden. Om de betrokkenheid met Lanxmeer te continueren hebben de bewoners zeggenschap over hun woongebied. Een publieke taak van de gemeente wordt daarmee een private taak.

### Sociale veiligheid

Voor het bevorderen van de sociale veiligheid in de openbare ruimte is het van belang om te analyseren hoe de problematiek

tot stand komt. Vaak is er sprake van een economisch probleem. Werkloze jongeren die rondhangen in de openbare ruimte. Als gevolg hiervan kunnen spanningen en criminaliteit ontstaan. Maar ook scholieren die de les verzuimen veroorzaken nogal eens overlast. Bovendien ontbreekt het in veel gevallen aan sociaal toezicht. De aanpak dient zich in de eerste plaats te richten op de bron van de problematiek. Daarnaast kan ook het ontwerp van de openbare ruimte en uitbreiding van het toezicht bijdragen aan de sociale veiligheid.

Voor het Afrikaanderplein in Rotterdam is een specifiek beheerplan opgesteld. Hierin is onderscheid gemaakt in technisch beheer en sociaal beheer. Het technisch beheer richt zich op het onderhoud van de openbare ruimte. Het sociaal beheer op het toezichthouden en het aanspreken van mensen op ongewenst gedrag. Op het vernieuwde Afrikaanderplein is toezicht van groot belang. Vooral in de avond is er regelmatig overlast van jongeren. Dit genereert onveiligheidsgevoelens. De deelgemeente heeft in overleg met de bewoners het sociaal beheer van de wijk vormgegeven. Hierbij is getracht de bewoners daadwerkelijk te activeren. Er zijn spelregels

### Zuiderpark, Rotterdam

Het in Rotterdam-Zuid gelegen Zuiderpark is een groot stadspark van 225 ha. Ondanks de centrale ligging tussen een aantal grote stadswijken, trekt het park momenteel weinig bezoekers aan. De toegankelijkheid van het park wordt belemmerd door de barrièrewerking van een aantal hoofdverkeerswegen. Daarnaast zijn er rond de belangrijkste toegangen veel private terreinen van volkstuinverenigingen en sportclubs gesitueerd. Hierdoor heeft het park een sterk naar binnen gericht karakter. Om het Zuiderpark beter te benutten werkt de gemeente Rotterdam in samenwerking met diverse betrokken partijen aan een herontwikkelingsplan. Door de toegankelijkheid, de zichtbaarheid en de herkenbaarheid van het park te verbeteren, sluit het beter aan op de stedelijke context. Daarnaast komt er een gevarieerd aanbod aan attracties en voorzieningen om zo meer verschillende bezoekersgroepen aan te trekken. Veel aandacht gaat tenslotte uit naar de inrichting en het beheer van het park in de vorm van modern parkmanagement.



Met een toename van het aantal activiteiten op de velden in de Tuin van Noord, is er veel meer sprake van sociale controle.

geformuleerd, waaraan alle betrokken partijen zich moeten houden. Voor een effectief sociaal beheer is het park van zons-  
 ondergang tot zonsopgang afgesloten. Tijdens de openstelling  
 is er altijd toezicht. Ook bij de sport- en spelvoorzieningen is er  
 sprake van toezicht. Inmiddels is er een parkwachter aangesteld  
 die afkomstig is uit de eigen buurt. Bovendien zijn er afspraken  
 gemaakt over de taakverdeling tussen de parkwachters,  
 de Dienst Stadstoezicht en de politie.

In de Tuin van Noord in Leiden was in het verleden nogal eens  
 sprake van overlast door drugsgebruikers. Met de komst van  
 korfbalvereniging Pernix en een toename van het aantal activi-  
 teiten op de velden, is er in vergelijking met de oude situatie  
 veel meer sprake van sociale controle. Bovendien zijn er nu  
 meerdere partijen die toezicht kunnen houden en is de samen-  
 werking met de politie verbeterd. Sinds de vernieuwing van  
 het park zijn alle partijen alert en wordt er direct gereageerd.  
 De mobiele nummers van de wijkagenten zijn bekend waardoor  
 'lik op stuk beleid' mogelijk is. Bovendien is er een proef gaande  
 met parkwachters. Het medegebruik van de voetbalvelden leidt  
 echter wel tot vandalisme. Het toezicht is hier niet optimaal.



#### Ruigoord, Amsterdam

Binnen de ontwikkeling van het haven- en industriegebied  
 rondom de Afrikahaven in Amsterdam, neemt de kern  
 Ruigoord een speciale plaats in. Ruigoord krijgt een  
 andere functie en uitstraling dan de omliggende bedrijven-  
 terreinen. De kern Ruigoord krijgt een functie van rustpunt  
 met groene, culturele en historische kwaliteiten. De woon-  
 functie verdwijnt en de vrijkomende opstallen worden onder  
 andere omgezet in ateliers, studio's en kantoorruimten.  
 Ruigoord krijgt de functie van tijdelijke basis voor kunstenaars.  
 Naast culturele activiteiten is er aandacht voor de  
 natuur. In het gebied ten zuiden van Ruigoord vindt uit-  
 breiding van het natuurgebied plaats. Daarnaast komt een  
 verbinding tot stand met het nabijgelegen Spaarnwoude.



Kunstenaarsdorp Ruigoord in Amsterdam.

Dit komt vooral omdat er geen 24 uur per dag toezicht mogelijk is. Door het versterken van de relatie tussen de Tuin van Noord en de omliggende woonwijken zal de sociale controle in het gebied verder verbeteren. Een specifiek probleem is de illegale bewoning van de huisjes op het volkstuintencomplex door junks en illegalen. Hiervoor wordt nog een oplossing gezocht.

In Ruigoord te Amsterdam komt een kunstenaarsdorp tot stand. De Stichting Ruigoord is samen met het Gemeentelijk Havenbedrijf verantwoordelijk voor het beheer. Door de uitbreiding van het havengebied is de woonfunctie in het gebied verdwenen. Hierdoor is er geen sprake meer van sociale controle. Er is dan ook expliciet aandacht nodig voor de bewaking. Dit krijgt onder meer gestalte in de inrichting van het gebied. De fysieke afscheiding van Ruigoord vindt plaats door water en ophaalbruggen. Bovendien is Ruigoord niet bereikbaar met de auto. Uitzondering hierop vormt het laad- en losverkeer en het bestemmingsverkeer. Eventueel vindt in latere instantie permanente bewaking plaats in de avond en nacht.

### Beheerconstructies

In principe is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte. Het verantwoordelijkheidsgevoel van bewoners is vaak beperkt. Door participatie van bewoners bij het beheer neemt de betrokkenheid toe. Zelfbeheer is hierbij een uiterste vorm. Andere constructies om medeverantwoordelijkheid te creëren zijn Verenigingen van Eigenaren of stichtingen. Daarnaast kan sprake zijn van publiek-private samenwerking. Naast het betrekken van bewoners is parkmanagement een belangrijk instrument voor het beheer van de openbare ruimte.

In Culemborg krijgt het beheer vorm door middel van de Bewonersvereniging EVA-Lanxmeer (BEL). De bewoners zijn verplicht lid van de vereniging en hebben een aantal contractuele verplichtingen. De organisatie is gebaseerd op twee kernbegrippen. In de eerste plaats bewonersgerichtheid, waarin de nadruk ligt op spontaniteit, laagdrempeligheid, democratie en keuzevrijheid. In de tweede plaats professionaliteit waarbij het accent ligt op vakkundigheid, organisatievermogen, budget- en kwaliteitsbeheer en verantwoordingsplicht. Tussen de BEL

### Leereffecten sociale veiligheid

- Voor het bevorderen van de sociale veiligheid in de openbare ruimte is het van belang om te analyseren waardoor de problematiek tot stand komt. De aanpak dient zich in de eerste plaats te richten op de bron van de problematiek. Vervolgens kan ook de inrichting van de openbare ruimte en een uitbreiding van het toezicht bijdragen aan de sociale veiligheid
- Intensivering van het gebruik van de openbare ruimte vergroot de sociale controle en veiligheid
- Openbare gebouwen, woningen en publieksvoorzieningen die gevestigd zijn op of grenzen aan de openbare ruimte vergroten de sociale controle en veiligheid.





en de gemeente is een beheerregeling afgesloten. Hierbij is sprake van een duidelijke taakverdeling. Het dagelijks en structureel onderhoud van groen, watergangen, paden, straatmeubilair, en speelvoorzieningen maakt onderdeel uit van het bewonersbeheer. Daarnaast draagt de BEL zorg voor de reiniging van de openbare ruimte en de handhaving van parkeerafspraken. Reguliere beheertaken zoals onderhoud aan hoofdontsluitingswegen, openbare verlichting, afvalverwijdering, en positionele taken vallen onder het gemeentelijk beheer.

Het bestuur van de BEL is formeel verantwoordelijk voor de organisatie, de interne besluitvorming en de uitvoering van het beheer. Voor de begeleiding van de uitvoering en de budgetbewaking is een professionele kracht ingeschakeld. Deze is tevens contactpersoon met de gemeente. Daarnaast is een kleine werkgroep ingesteld die plannen maakt, contacten met de bewoners legt en de beheeractiviteiten van de bewoners ondersteunt. De werkgroep legt verantwoording af aan het BEL-bestuur.

Voor een succesvol bewonersbeheer is een oprechte keuzevrijheid van de bewoners van groot belang. Bovendien dient

#### Historische Vaarroute Maastricht-Vlaanderen

Met het herstel van de Historische Vaarroute Maastricht – Vlaanderen komt voor de pleziervaart een verbinding tot stand tussen de Maas en de Zuid-Willemsvaart. Het project omvat onder andere de herontwikkeling van de historische binnenhaven 't Bassin in Maastricht en de renovatie van het bijbehorende kanaal met sluisen. Historische elementen die deels aan het oog onttrokken waren, maken nu deel uit van een verbindingroute tussen de Maas en de Zuid-Willemsvaart. 't Bassin wordt ingericht als passantenhaven. Rond 't Bassin vindt een transformatie plaats van oude werkplaatsen, pakhuizen en werfkelders in een hotel, horecagelegenheden en winkeltjes. De vaarroute is uitgediept en toegankelijk gemaakt voor pleziervaartuigen. Het project kwam tot stand door middel van een publiek-privaat samenwerkingsverband (PPS) en maakt onderdeel uit van het veel grotere project Belvédère.



De inrichting van het Chassé Park in Breda heeft het karakter van een campus: een parkachtig openbaar gebied, waarin de gebouwen op losse wijze zijn gesitueerd.



geen sociale spanning te ontstaan tussen bewoners die wel en die niet (willen of kunnen) meewerken aan het beheer. Bewonersbeheer moet een breed gedragen beslissing zijn.

In Breda is de Stichting Beheerbelangen Chassé Park (SCB) opgericht. Deze richt zich op het additionele beheer van de openbare ruimte. Met deze constructie is het mogelijk om met zeggenschap van bewoners en zakelijk belanghebbenden beheeractiviteiten te ondernemen die gericht zijn op een extra schone en veilige leefomgeving. Dit komt onder meer tot uiting in de aanstelling van een parkwachter annex buurtconciërge en zakelijke afspraken rond het technisch beheer. De gemeente draagt zorg voor het reguliere beheer in de vorm van technisch onderhoud, groenbeheer en toezicht. De gemeente en de SCB stellen jaarlijks een uitvoeringsplan op waarin voor het betreffende jaar de reguliere en additionele beheeractiviteiten gedetailleerd zijn omschreven. Voor de vaststelling legt de SCB het plan voor aan de gebruikers van het Chassé Park met wie ook regelmatig overleg plaatsvindt. De bewoners en de in het Chassé Park gevestigde organisaties bepalen voor een groot deel zelf waar het additionele beheer zich op richt.

### Het Afrikaanderplein, Rotterdam

Het Afrikaanderplein is een grote, open ruimte temidden van de dicht bebouwde kop van Rotterdam-Zuid. Het circa 5 ha grote gebied vormt op dit moment geen eenheid doordat het is opgedeeld in 'hokjes' met diverse gebruikers. Deze gebieden zijn door hekken omsloten. Om het Afrikaanderplein beter te benutten is in overleg met de betrokken partijen een herinrichtingsplan ontwikkeld. Het plein krijgt een eenvoudige parksfeer met verschillende niveaueverschillen en deelgebieden. Een aantal bestaande openbare functies blijft gehandhaafd. Daarnaast is er ruimte voor aanvullende functies. Bovendien vindt versterking plaats van de groenvoorzieningen. Alle functies tezamen zorgen voor een afwisselend en levendig park.



Ligging van het Zuiderpark in Rotterdam.

De kosten van het additionele beheer worden betaald uit financiële bijdragen van alle deelnemende organisaties en bewoners. Deze bijdragen zijn vastgelegd in de verkoopcontracten. Hierbij is sprake van een kettingbeding. Ook toekomstige gebruikers zijn zo verplicht een financiële bijdrage te leveren aan het additioneel beheer.

*"Het is van belang dat de planontwikkeling en een visie op het toekomstige beheer van een project gelijk oplopen"*

ir. B. J. A. Thoelen, Hoofd afdeling projectmanagement gemeente Breda

In het Zuiderpark is ingezet op integraal gebiedsgericht beheer in de vorm van parkmanagement. Dit is gebaseerd op een aantal geformuleerde ambities en doelstellingen voor het gebied. Het parkmanagement richt zich zowel op het technisch beheer en onderhoud, als op de organisatie van activiteiten en communicatie met de omwonenden. Hierbij is geen sprake van een blauwdruk, maar van maatwerk dat zich gedurende het proces moet vormen. Het parkmanagement vormt een intermediair tussen de bevolking en het gemeentebestuur. Om de gebruikers structureel te betrekken bij het Zuiderpark



#### Vierhavensstrip, Rotterdam

Een bundel van twaalf goederensporen vormt de grens tussen de fruithavens rond de Vierhavensstraat en de woonwijk Bospolder-Tussendijken in Rotterdam. De sporen verbinden de havens van de 'Fruitport' met het achterland. In de komende jaren zullen acht van de twaalf sporen verdwijnen. Hierdoor komt midden in het stedelijke gebied van deelgemeente Delfshaven circa vier hectare grond vrij. In de dichtbevolkte wijk Bospolder-Tussendijken bestaat een grote behoefte aan groene buitenruimte. Vanuit het havengebied is er vooral vraag naar ruimte voor bedrijfs-huisvesting. Door toepassing van dubbel grondgebruik is het mogelijk beide claims te honoreren. Dit is mede mogelijk door de aanwezigheid van een zeevering, die onderdeel uitmaakt van het plan. Het project bestaat uit de ontwikkeling van 45.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte op maaiveld met daarboven een park. Het park biedt uitzicht over de haven. De bedrijfsbebouwing wordt op een aantal plekken doorsneden met spoorafzakkingen naar de pieren. De combinatie van bedrijven, het park en de nabijgelegen woningen draagt bij aan de gewenste nieuwe uitstraling van Delfshaven.

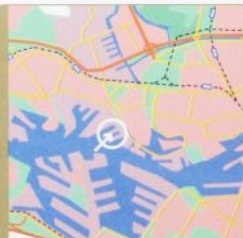


Foto boven: Het Zuiderpark in Rotterdam.  
Foto onder: 't Bassin in Maastricht.



is een activiteitenbureau opgericht waar de gebruikers zitting in hebben. Op deze manier dragen de gebruikers medeverantwoordelijkheid voor hun park. In het activiteitenbureau zijn tevens partijen als Ahoy<sup>1</sup>, het Zuidplein, scholen en andere instellingen uit de omgeving vertegenwoordigd.

Het terrein en de opstallen in Ruigoord zijn in eigendom van het Gemeentelijk Havenbedrijf Amsterdam. Deze draagt zorg voor het beheer van het waterpeil, de riolering, de openbare weg en de verlichting. De Stichting Ruigoord huurt de opstallen voor het symbolische bedrag van één euro per jaar en is verantwoordelijk voor het onderhoud en de verhuur van de opstallen, het terreinbeheer en de organisatie van evenementen. Als onderdeel van het terreinbeheer stelt de Stichting Ruigoord een plan op voor de uitvoering van het groenbeheer. In het stichtingsbestuur heeft één ex-bewoner zitting. Deze vertegenwoordigt de voormalige bewoners. Het stichtingsbestuur wordt bijgestaan door een Raad van Advies, die bestaat uit drie voormalige bewoners van Ruigoord. Voor de organisatie van de artistieke en culturele activiteiten is een tweede stichting actief: Stichting Landjuweel. In de huidige situatie lopen de taken van beide stichtingen nog door elkaar. In de toekomst komt er één stichting tot stand die volledig verantwoordelijk is voor alles wat er in Ruigoord plaatsvindt.

Bij 't Bassin en de Historische Vaarroute in Maastricht is sprake van een integrale aanpak. Het project is er op gericht het hele omliggende gebied aantrekkelijker en levendiger te maken. Hierbij dient een onderlinge versterking van de verschillende functies plaats te vinden. De koppeling met het beheer en de openbare veiligheid van het gebied vormt hierbij een belangrijke factor. De exploitatie en het beheer vindt vanuit 't Bassin B.V. plaats. De achtergrond voor deze constructie is de constatering dat het moeilijk is om een gebied publiek te beheren. De gemeente kan alleen publiekrechtelijk optreden wat een moeizaam proces is. Nu het gebied in handen is van een private onderneming biedt het privaatrecht meer en betere mogelijkheden voor handhaving. Dit is vooral van belang in het kader van de drugsproblematiek. Een dergelijke aanpak past in het streven van de gemeente Maastricht om in het kader van gebiedsmanagement het beheer van totale gebieden, inclusief de openbare ruimte, over te dragen. Het dagelijks toezicht op de haven berust bij een reeds aangestelde havenmeester.

#### Leereffecten beheerconstructies

- Meer aandacht dient uit te gaan naar de invloed van beheer op de waarde van het omliggende vastgoed. Een optimaal beheer houdt deze waarde in stand
- Voor een optimaal beheer dient bij voorkeur een specifiek beheerplan opgesteld te worden waarin onderscheid is gemaakt in technisch beheer en sociaal beheer
- Door eigenaren en gebruikers van vastgoed mee te laten betalen aan het beheer van de openbare ruimte, is een hoger kwaliteitsniveau van beheer mogelijk
- Parkmanagement biedt de mogelijkheid voor een optimale coordinatie van beheeractiviteiten
- Voor de ordehandhaving en het beheer van een gebied biedt het privaatrecht meer en betere mogelijkheden dan het publiekrecht. Toepassing kan plaatsvinden door middel van publiek-private samenwerking.





| Project   | Locatie   | Programma   | Planning  | Betrokken partijen   | Nadere informatie   |
|---|---|---|---|--|---|
| <b>1. Chasse Park</b>                                 | Breda aan de rand van het centrum   | <ul style="list-style-type: none"> <li>700 woningen.</li> <li>30.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte/kantoren</li> <li>2.000 m<sup>2</sup> detailhandel en voorzieningen</li> <li>theater, casino, hotels</li> <li>openbare parkeergegarage (900 pp.)</li> <li>circa 8,5 ha stadspark</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>1998 start uitvoering</li> <li>2006 oplevering</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente Breda</li> <li>Woningstichting Singelveste</li> <li>Ontwikkelingscombinatie Chasse CV (Proper Stok en Amstelland/MDC Wonen)</li> <li>IBC/Heijmans</li> </ul>   | Gemeente Breda<br>Dhr. Ir. B. J.A. Thoolen<br>076 - 529 39 24<br>www.chasse-park.nl   |
| <b>2. Afrikaanderplein</b>                            | Rotterdam-Zuid  | <ul style="list-style-type: none"> <li>horecagelegenheden</li> <li>muziek- en cultuurevenementen</li> <li>spór- en spelfuncties</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>2002 inrichtingsplan</li> <li>2003 uitvoering</li> <li>2004 oplevering</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente Rotterdam</li> <li>Woningcorporaties</li> <li>Fegenoord impuls</li> <li>Vogelkias Karel Schot</li> </ul>   | Gemeente Rotterdam<br>Dhr. T. Bufendijk<br>010 - 291 60 45  |
| <b>3. Tuin van Noord</b>                              | Leiden-Noord  | <ul style="list-style-type: none"> <li>renovatie Noorderpark</li> <li>nieuw clubgebouw Pernix</li> <li>uitbreiding clubgebouw Roodenburg</li> <li>Intensivering intensiteit gebruik sportcomplex</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>1999 start plan</li> <li>2001 uitvoering</li> <li>2003 oplevering</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente Leiden</li> <li>Voetbalvereniging Roodenburg</li> <li>Korfbalvereniging Pernix</li> <li>Volkstunvereniging Ons Buiten</li> <li>Bureau Van Dijk Soomeren en Partners</li> <li>Leidse welzijnsorganisatie</li> </ul>   | Gemeente Leiden<br>Mw. C. Schippers<br>071 - 531 56 01<br>C.Schippers@sportbedrijfleiden.nl                                 |
| <b>4. Ruigoord</b>                                    | Amsterdams havengebied  | <ul style="list-style-type: none"> <li>renovatie van 26 woonhuizen, een kerk en een schuur</li> <li>nieuwbouw van enkele gebouwen</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>1999 start plan</li> <li>2002 start uitvoering</li> <li>2004 oplevering</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Stichting Ruigoord</li> <li>Stichting Landjuweel</li> <li>Gemeentelijk Havenbedrijf Amsterdam</li> </ul>  | Stichting Landjuweel<br>Dhr. R. Stokvis<br>020 - 497 57 02<br>ruigoord@xs4all.nl  |
| <b>5. Historische Vaarroute Maastricht-Vlaanderen</b> | Noordzijde van het stadscentrum van Maastricht, direct aan de Maas        | <ul style="list-style-type: none"> <li>renovatie historische vaarroute</li> <li>herstel havenfunctie 't Basen</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>1998 start planontwikkeling</li> <li>2000 start uitvoering</li> <li>2002 oplevering</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente Maastricht</li> <li>Stichting Recreatie-tourvaart Nederland</li> <li>ING Vastgoed</li> <li>Stichting Sociaal Fonds Bouwverheid</li> </ul>  | Gemeente Maastricht<br>Dhr. A.E.M. Nollen<br>043 - 350 47 54  |
| <b>6. Zuiderpark</b>                                  | Rotterdam-Zuid  | <ul style="list-style-type: none"> <li>betere inbedding van park in omgeving</li> <li>groter en gevarieerder aanbod van voorzieningen</li> <li>betere ruimtelijke ordening van het park</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>1997 start plan</li> <li>2002 start aanleg</li> <li>2010 oplevering</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente Rotterdam</li> <li>Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam</li> <li>Waterschap IJsselmonde en ZHEW</li> <li>Enno Zuidema Stedenbouw, Rotterdam</li> </ul>   | Gemeente Rotterdam<br>Dhr. M. Hoogerbrugge<br>010 - 489 73 17<br>m.hoogerbrugge@dsv.rotterdam.nl                            |
| <b>7. EVA-Lanxmeer</b>                                | Culemborg aan de rand van het centrum bij NS-station                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>200 woningen</li> <li>kantoren en bedrijfspanden</li> <li>stadsboerderij</li> <li>centrum voor integrale ecologie</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>1994 start plan</li> <li>1999 start uitvoering</li> <li>2003 oplevering</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Stichting E.V.A.</li> <li>Bugel Hagema</li> <li>Hein Struben Advies</li> <li>Econnis</li> <li>Joachim Eble-Architectuur, Tubingen</li> <li>Stichting De Regie</li> <li>Copijn Tuin- en Landschapsarchitecten</li> <li>Fundamenteel communicatie/educatie</li> </ul> | Gemeente Culemborg<br>Dhr. I.G. Marringa<br>0345 - 47 77 07<br>j.g.marringa@culemborg.nl                                    |
| <b>8. Vierhavensstrip</b>                             | NS-emplacement aan de Vierhavensstraat, Rotterdam deelgemeente Delfshaven | <ul style="list-style-type: none"> <li>50.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte</li> <li>65.000 m<sup>2</sup> dakpark</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>2005 start bouw</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente Rotterdam</li> <li>Deelgemeente Delfshaven</li> <li>Dura Vermeer Vastgoedontwikkeling BV</li> </ul>  | Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam<br>Mw. S. Rietveld<br>010 - 489 66 42<br>s.rietveld@gw.rotterdam.nl<br>www.botu.rotterdam.nl |

## Publicaties IPSV (voorheen StIR) projectfolders

### 2002/2003

- Innovaties voor de bereikbare binnenstad [vrom 3156]
- Ondergrondse bedrijven [vrom 3155]
- Nieuw leven voor oude havens en industriegebieden [vrom 3157]
- Duurzame stedenbouw geeft meerwaarde aan de stad [vrom 3114]
- Ruimte voor economische verscheidenheid [vrom 3115]
- Water als ecologische drager [vrom 3116]
- Strategische ruimtelijke visies [vrom 3117]
- Vernieuwing historische binnensteden [vrom 3119]
- Infrastructuur als uitdaging voor de stad [vrom 3120]
- Water als economische impuls [vrom 3121]
- Cultuur als katalysator [vrom 3122]
- Participatie als troefkaart voor kwaliteit [vrom 3118]
- Effectief beheer van de openbare ruimte [vrom 3123]
- De maakbare binnenstad [vrom 3124]
- Publiek-private samenwerking [vrom 3125]

### 2001

- De Westerhaven in Groningen [vrom 15678/179]
- Drachtstervaart project, Smalingerland [vrom 15589/179]
- Gebied Delft Centraal [vrom 15587/179]
- Historische vaarroute Maastricht-Vlaanderen [vrom 15677/179]
- Mariënborg Nijmegen [vrom 15679/179]
- Naar een kloppend stadshart, Nieuwegein [vrom 15588/179]
- Sijtwende Voorburg [vrom 15680/179]
- Wonen 'in' de Zaan, Zaanstad [vrom 15546/179]

### 2000

- Bos en Lommerplein e.o. Amsterdam [vrom 15537/179]
- Huisvesting Schijndel 2000 [vrom 16499/182]
- Intensivering A28/Centrumzone [vrom 16502/182]
- Sittard, bedrijvenstad Fortuna [vrom 16501/182]
- Sport&care park AFC Amsterdam [vrom 15543/179]
- Uitbreiding Amsterdam RAI [vrom 15544/179]
- Westergasfabriek Amsterdam [vrom 16500/182]

## Colofon

Deze brochure is een uitgave van het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV). Het IPSV is een programma van de ministeries VROM, EZ en LNV. Het IPSV verleent subsidie aan innovatieve ideeën, plannen en projecten. Kennis en leerervaringen uit de gehonoreerde projecten hebben een voorbeeldwerking voor anderen, waardoor een katalysator in de stedelijke vernieuwing ontstaat.

Kijk voor meer informatie op [www.vrom.nl/ipsv](http://www.vrom.nl/ipsv).

e-mail: [ipsv@minvrom.nl](mailto:ipsv@minvrom.nl)

De SEV voert in samenwerking met het ministerie van VROM werkzaamheden voor het IPSV uit.

Voorbeeldprojecten IPSV

Telefoon: 010 - 282 50 90

e-mail: [ipsv@sev.nl](mailto:ipsv@sev.nl)

[www.sev.nl](http://www.sev.nl)



Fotografie: cover: Tineke Dijkstra en pagina 05, 07, 10, 13 en 15 [Tuin van Noord, Chassé Park, 't Bassin]: Joost Brouwers; pagina 8 [EVA-Lanxmeer]: Carla de Jonge; pagina 12 [EVA-Lanxmeer]: Hein Struben. Het overige beeldmateriaal is afkomstig van de betrokkenen bij de projecten. Voor publicatie door derden is schriftelijke toestemming van de eigenaar vereist.

## Bestellen

Publicaties van VROM zijn te bestellen via [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl) of de Postbus 51 Infolijn, telefoonnummer 0800 - 8051 [gratis].





Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**  
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP Den Haag → [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

**Ministerie van VROM →**

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

**Nederland is klein. Denk groot.**

