Inventarislijst
TABBLAD NR. 11

14 juli 1995

UITNODIGING en AGENDA 13e S T A F B O O R 14.7.95

Aan: **Ter Bruggen, Raaijmakers, De Rijk, Van der Lee, Kempers Mulder, Lenters, Van Klaveren, Van Dalen Castelijn, Van Liere, James, Van Beek**

Tkn aan: Wegbeheer

Betreft: **UITNODIGING en AGENDA 12e STAFBOOR te houden op vrijdag 14.7.95, van 9.30 tot 11.00 uur in kamer 326 sdk**

---

1. Opening en vaststelling agenda.

2. Mededelingen.

3. Bespreken bijgaand verslag 12e Stafboor dd 16.6.95.

4. Systemen reiniging in het plan Gulden Kruis:
bespreken van en besluiten over keuzemogelijkheden tussen verzamel-containers en metro's;
volgens bijgaande notitie dd 7.7.95 van Wim Mulder, gebaseerd op gegevens van Joop van Dalen.

5. Beheerparagraaf SPVE Centrum Ganzenhoef:
bespreken bijgaand concept dd juni 1995 (Wim Mulder).

6. Geluidreducerend asfalt Bijlmerdreef/Groesbeekdreef:
bespreken stand van zaken keuzeproces i.v.m. noodzaak toepassing asfaltverharding met taakstellende geluidreductie van 2 dB(A) en de onderhoudkostenconsequenties daarvan (10.2.e

7. Rondvraag.

8. Volgende vergaderingen:
15.9, 13.10, 10.11 en 8.12.95 van 9.30 tot 11.00 uur

BEHEER EN MILIEU ZUIDOOST\Projekten\10.2.e \wp\BOORAGD.cvb\090695

Punt 3.

BEHEER EN MILIEU ZUIDOOST\Projekten\CvanBeek\wp\BOORNT12.cvb\160695

VERSLAG 12e STAFBOOR dd 16.6.95

Aanwezig:	Ter Bruggen, Raaijmakers, Van der Lee, Mulder, Lenters, Van Klaveren, Castelijn, Van Liere, Van Beek, Hofstede (REO, punt 4)
Afwezig:	De Rijk, Kempers, James
Verzendlijst:	Deelnemers, 10.2.e opzichter Projekten, opzichter Infra, opzichter Groen, 10.2.e Wegbeheer, Lobbezoo c.s., 10.2.e
Volgende verg:	**14.7.95/9.30 uur/kamer 242**

---

1. Verslag 11e BOOR-overleg dd 21.4.95.

Verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Systeemkeuze en financiering vuilinzamelingssysteem.

- Mulder bespreekt systeemkeuze Gulden Kruis in Planboor 23.6.95;
- Van Beek overlegt met REO over financiering uit grondexploitatie.

3. Vliegrampmonument.

- Castelijn bewaakt bij de verdere planontwikkeling de financiering van aanleg en beheerkosten.

4. Struktuurvisie Bijlmermeer.

N.a.v. de toelichting van Hans Hofstede over de planontwikkeling voor de Struktuurvisie door Ashok Balotra van Kuiper/Compagnons wordt afgesproken, in de Stafboor periodiek de voortgang te bespreken, t.b.v. afstemming op eigen werkprocessen.

5. Stadion.

In de Planboor van 23.6.95 zal het uitvoeringsprobleem om in korte tijd een groot oppervlak kleinschalig bestratingsmateriaal in hoge kwaliteit op te leveren besproken worden. T.z.t zullen de consequenties voor de onderhoudsbegroting van 1997 e.v. moeten worden aangegeven.

6. Vernieuwing aktiegebied Ganzenhoef.

- In de Planboor van 23.6.95 zal de materiaalkeuze Gulden Kruis worden vastgesteld.
- In het Ontwerpteam Groeneveen zal de financiering van noodzakelijke maaiveldaanpassingen bewaakt worden in relatie tot de daarvan losgekoppelde woningverbouw.
- Mulder brengt Beheerplan Centrum-Ganzenhoef volgende keer in.

7. Volgende Stafboor-vergaderingen.

14.7.95, 15.9.95, 13.10.95, 10.11.95 en 8.12.95, van 9.30 tot 11.00 uur.

Punt 4 (5-bl2)

Aan: Leden Staf BOOR.
Van: Wim Mulder
Betreft: Systemen reiniging in het plan 'Gulden Kruis'.
Datum: 7-7-1995.

In het plan "Gulden Kruis' is een vergelijk gemaakt tussen twee systemen nl: de verzamelcontainers en het zgn. klein metro - systeem.

De verzamelcontainers zoals o.a. toegepast in de wijken Venserpolder en Kortvoort, met dit systeem is relatief al veel ervaring opgedaan en was in eerste instantie uitgangspunt voor het plangebied. Deze verzamelcontainers vragen echter veel openbare ruimte en er wordt regelmatig grofvuil bij deze containers gezet. De inzamelfrequentie is 2 x per week.

Met het zgn. klein metro - systeem is nog niet veel ervaring opgedaan. Deze methode vergt minder openbare ruimte en verdient in esthetisch opzicht verreweg de meeste voorkeur.
De inzamelfrequentie is bovendien 1 x per week.

De aanschafkosten verschillen niet veel van elkaar (zie bijgevoegde staatjes) Bij het zgn. klein metro - systeem is nog te overwegen dat er minder GFT-metro's worden geplaatst en zou dan goedkoper in aanschaf worden.

Het milieu-technischbedrijf, de beheerders (het plan-boor kiest voor het metro - systeem) en ontwerpers geven de voorkeur aan het metro - systeem.

Toepassing MSTS collectors in het woongebied 'Gulden Kruis'.

Inzamelingsmiddelen:	1700 ltr.	verzamelcontainer voor Rest.
	850 ltr.	verzamelcontainer voor GFT.
	1	Restcontainer per 10-12 aansluitingen.
	1	GFT container per 30-40 aansluitingen.
	1	Keukenbox 18 ltr. GFT per aansluiting.
Inzamelvoertuig:	MSTS packer 111 zijlader.	
Inzamelfrequentie:	volume-proportioneel, 2 x per week.	
Kosten inzameling:	f 130,00 per aansluiting.	
Aanschaf:	1700 ltr. f 2500,00.	
	850 ltr. f 2000,00.	
Openbare ruimte:	Per 40 aansluitingen 5.50 mtr x 1.50 mtr. Extra fundatie aanbrengen.	
Loopafstand:	Plus minus 50 meter.	
Bochtstralen:	12 meter.	

Het totaal antal containers in 'Gulden Kruis' zijn:

18 stuks restcontainer	x f 2500,00 =	f 45.000,00
9 stuks GFT container	x f 2000,00 =	f 18.000,00
		f 63.000,00.
7 stuks restmetro's	x f 6000,00 =	f 42.000,00
5 stuks GFT metro's	x f 6000,00 =	f 30.000,00
		f 72.000,00

Totaal aanschaf: f 63.000,00
f 72.000,00
f135.000,00.

Totaal aantal aansluitingen	136 x f 140,00 =	f 19.040,00
	150 x f 130,00 =	f 19.500,00
	Totaal	f 38.540,00.

Toepassing Metrosysteem in het woongebied 'Gulden Kruis'.

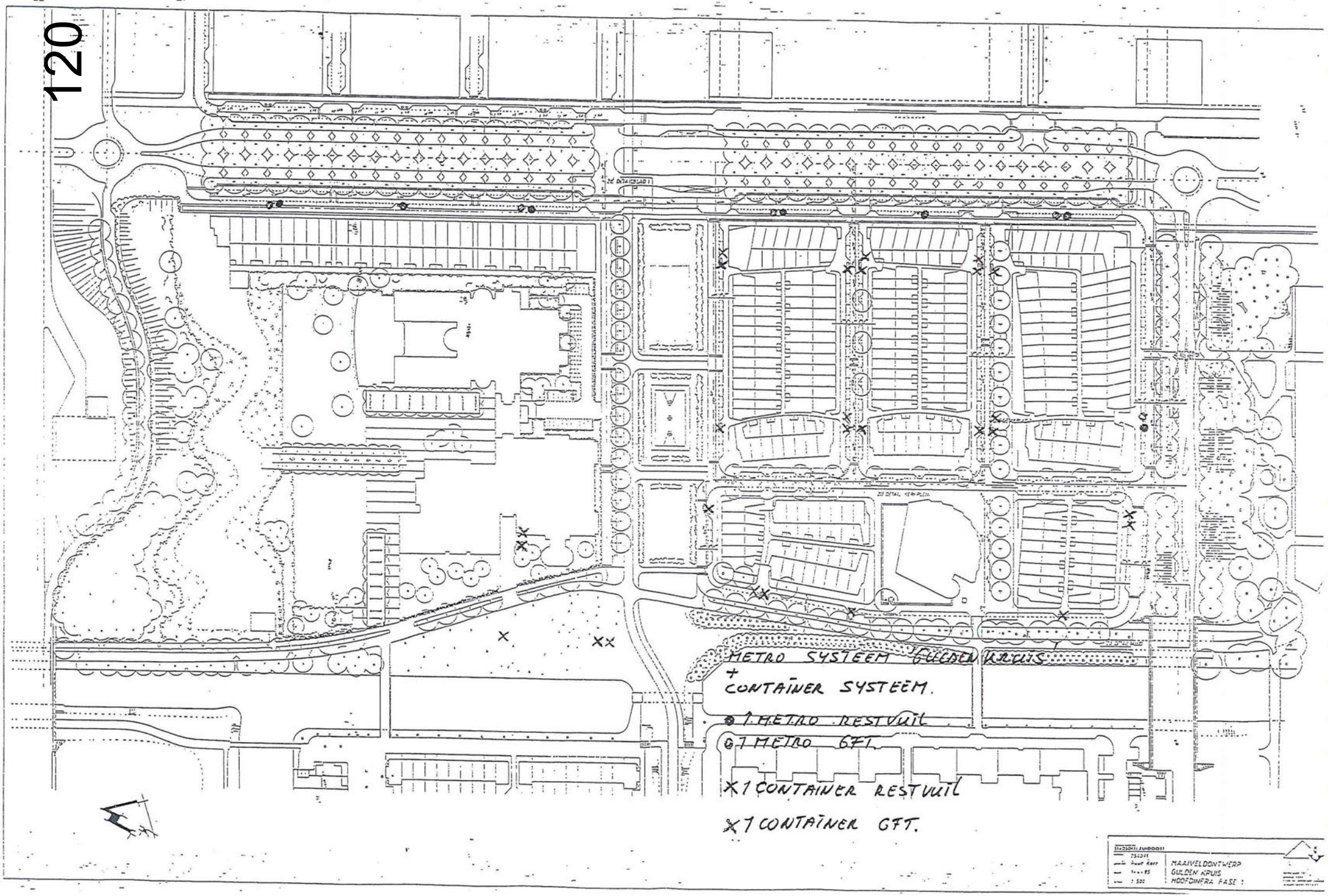
Inzamelingsmiddelen:	Ondergrondse pijpen 2.50 meter diep. Bovengrondsdeel 0,8 x 0,5 x 0,5 mtr. Voorzien van beveiligde trommelinworp.
Inzamelvoertuig:	Metro-zijlader, uitneembaar.
Inzamelfrequentie:	Aansluiting 30-40 won. 1 x per week.
Kosten inzameling:	f 140,00 per aansluiting.
Aanschaf:	f 6000,00 per eenheid.
Openbare ruimte:	Opstelplaats per 30-40 aansluitingen. Grote opslagcapaciteit zonder belasting openbare ruimte.
Loopafstand:	Plus minus 50 meter.
Bochtstralen:	12 meter.
GFT:	1 per 30 woningen.

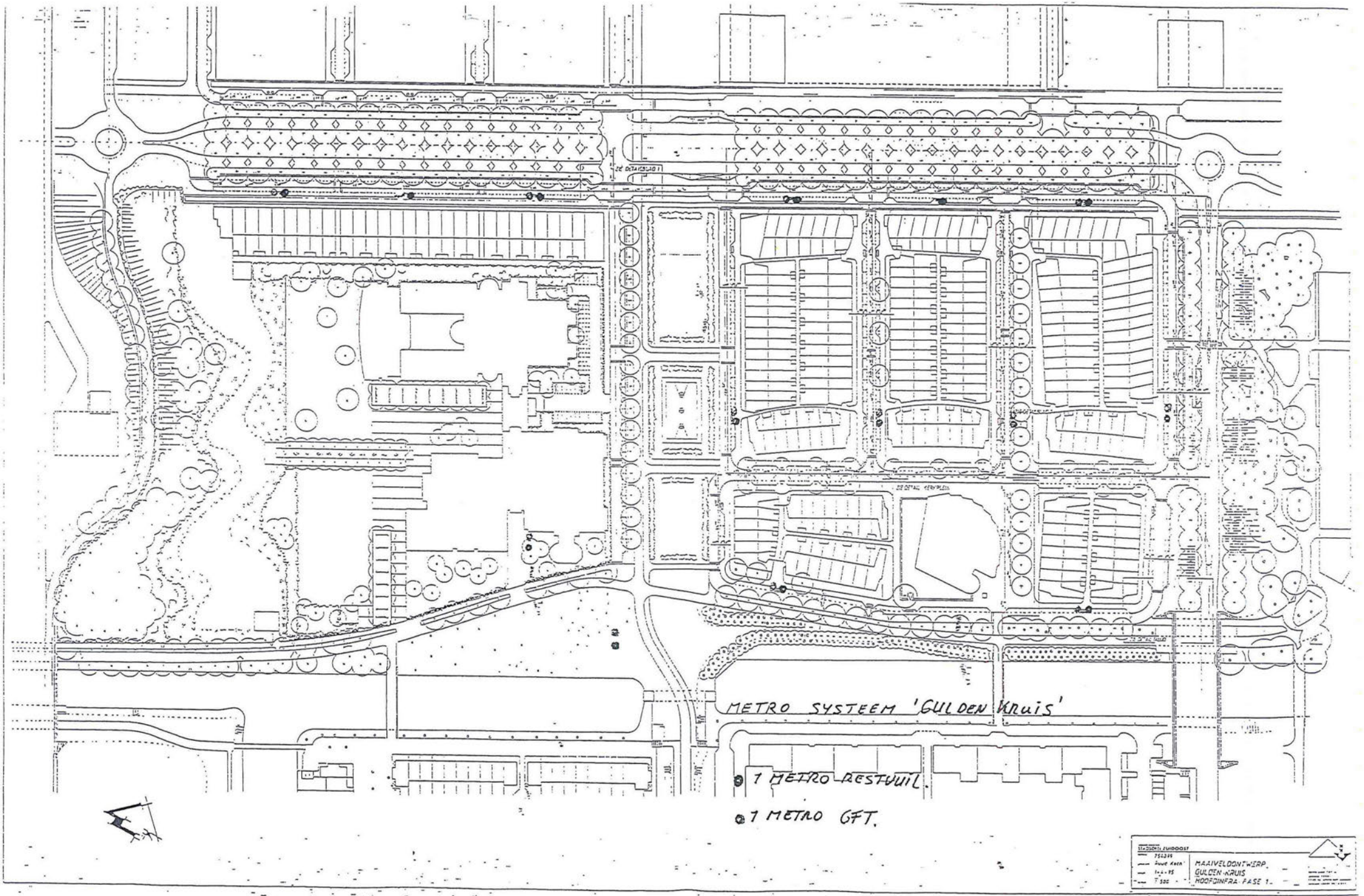
Het totaal aantal metro's in 'Gulden Kruis' zijn:

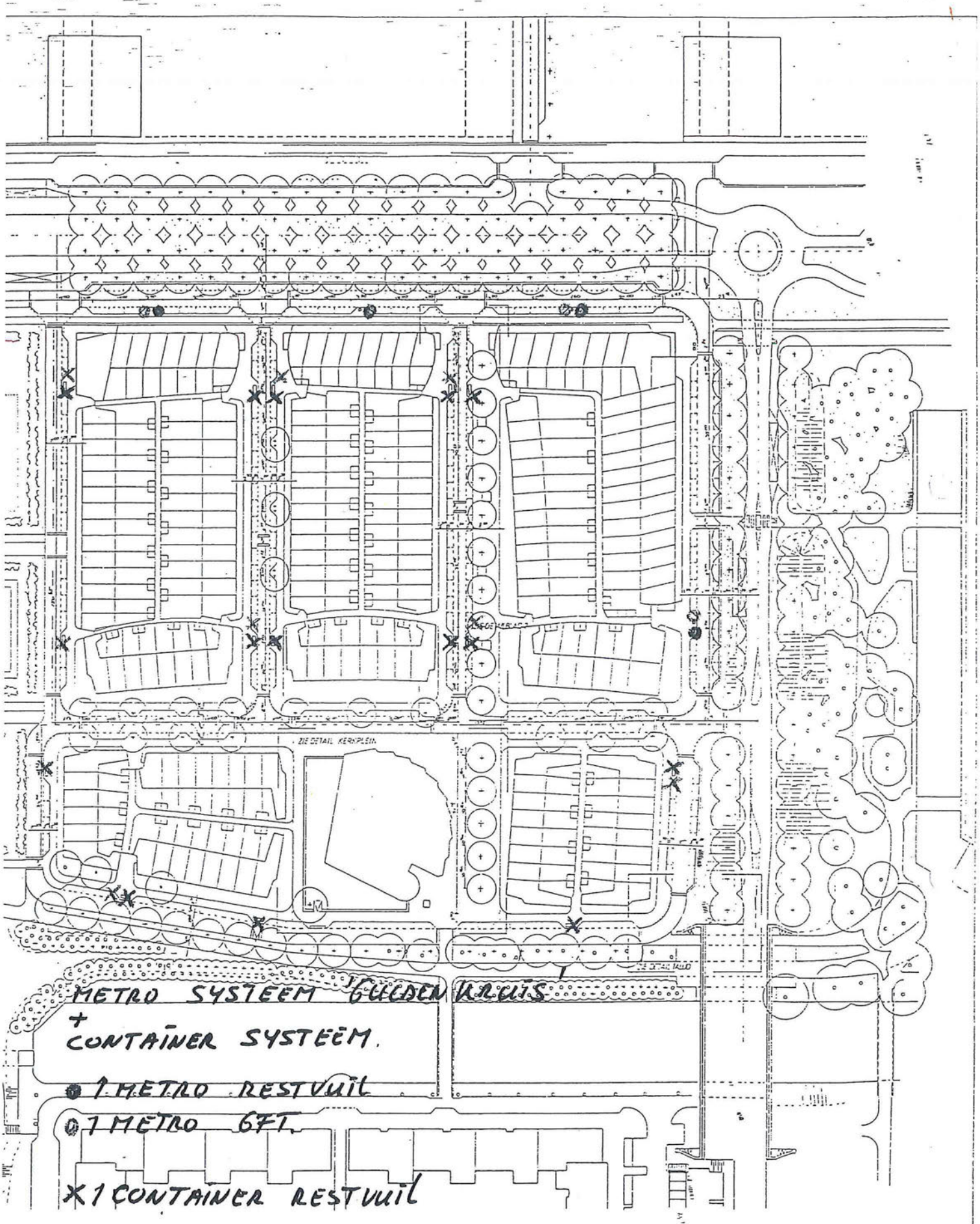
14 stuks restmetro's x f 6000,00 = f 84.000,00
12 stuks GFTmetro's x f 6000,00 = f 72.000,00
---
f156.000,00.

Totaal aantal aansluitingen 286 x f 140,00 = f 40.040,00.

120

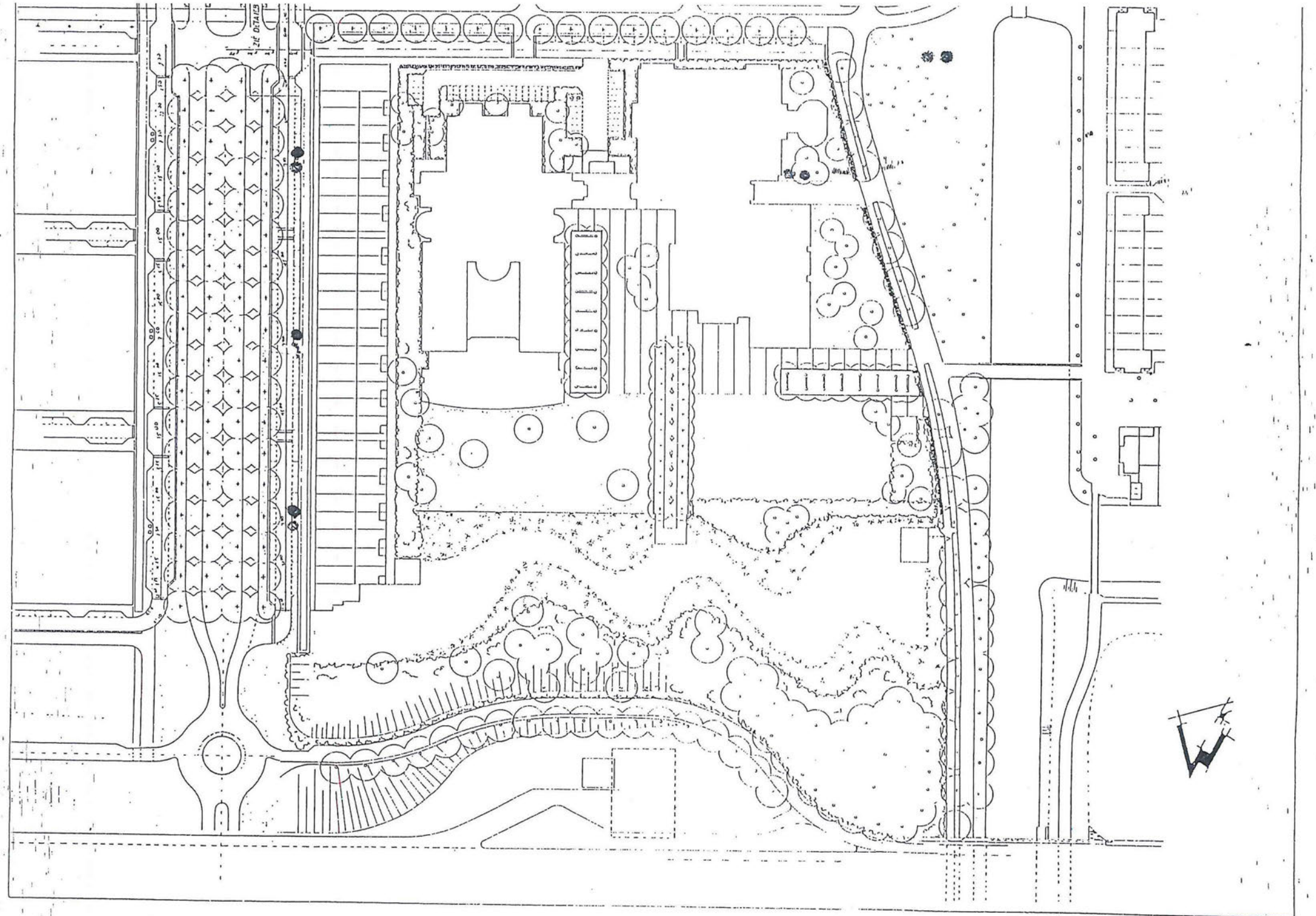

METRO SYSTEEM GULDEN KNUIS
+
CONTAINER SYSTEEM.
● 1 METRO RESTVUIL
● 1 METRO GFT.
× 1 CONTAINER RESTVUIL
× 1 CONTAINER GFT.
MAAIVELDONTWERP
GULDEN KNUIS
HOOFDINFRA FASE 1

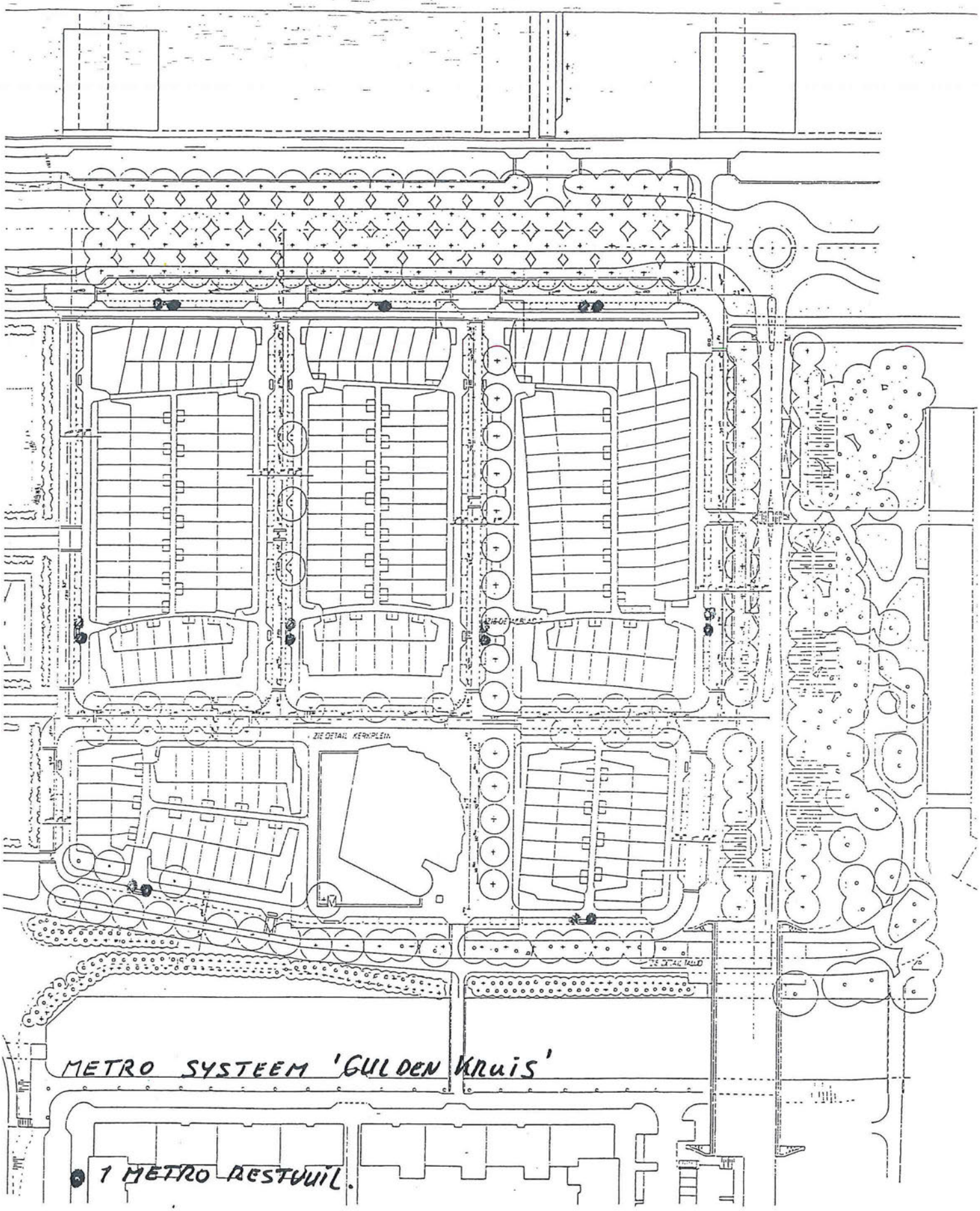

METRO SYSTEEM 'GULDEN Kruis'
1 METRO RESTHUIL.
1 METRO GFT.
MAAIVELDONTWERP
GULDEN-KRUIS
HOOFDINFRA FASE 1



STADSDEEL ZUIDOOST
75-389
Ruud Koch
1-6-95
1:500

MAAIVELDONTWERP
GULDEN KRUIS
HOOFDINRA FASE 1





STADSDEEL ZUIDOOST

754099

Ruud Koch

1-4-95

1:500

MAAIVELDONTWERP
GULDEN-KRUIS
HOOFDINFRA-FASE 1

Vernieuwing van het beheer

Het beheer van het nieuwe centrum Ganzenhoef kan worden beschouwd als een complexe opgave. De combinatie van winkelvoorzieningen, woningen, kantoorruimten, een buurtcentrum en medische voorzieningen, met daaraan gekoppeld een diverse samenstelling van gebruikers en bezoekers, maakt het noodzakelijk vooraf over het beheer na te denken. Daarom is gelijktijdig met het ontwikkelen van een ruimtelijk plan voor het nieuwe centrum Ganzenhoef een aparte werkgroep opgesteld met als doel vanaf het begin van de planontwikkeling aandacht te besteden aan beheeraspecten, en een visie te ontwikkelen over het toekomstig beheer. De resultaten worden verwerkt tot een beheerplan. Dit beheerplan vormt de afsluiting van de reeks van planfasen. Het beheerplan is een door betrokken partijen gezamenlijk gedragen plan voor het beheer van woningen, winkels, kantoren en openbare ruimte. Het beheerplan bevat die aspecten waarover een beheerinspanning moet worden gepleegd. Dit betekent dat voor het beheer wordt aangegeven aan welke onderwerpen aandacht moet worden besteed. De kern van het beheerplan wordt gevormd door een overeenkomst tussen de betrokkenen waarbij elke partij een bepaalde beheerinspanning verricht.

Beheer in relatie tot planfasen

In de vier opeenvolgende fasen van het planproces voor het nieuwe centrum Ganzenhoef spelen beheeraspecten een preventieve rol. Preventief in die zin dat getracht wordt problemen op ruimtelijk en sociaal gebied te voorkomen. De vier fasen zijn:

- stedebouwkundig programma van eisen
- stedebouwkundig plan en maaiveldontwerp
- realisatie
- exploitatie

In de planfase waarin het stedebouwkundig programma van eisen wordt geformuleerd zijn beheeruitgangspunten opgesteld, en in de vorm van een checklist meegegeven aan de architect. De aspecten die in de lijst aan de orde komen betreffen het beheer en de sociale veiligheid voor het winkelgebied, de woningen, kantoren, wijkcentrum, parkeren en openbare ruimte. (bijlage)
Een belangrijk uitgangspunt voor het beheer is het naleven van een strikte scheiding tussen openbaar terrein en privégebieden. Extra aandacht wordt besteed aan de overgang tussen privégebied en openbare ruimte. Er wordt aan gedacht om uit de stichtingskosten een bedrag te reserveren voor de vormgeving en detaillering van deze scheiding.
Om het toekomstig beheer van de openbare ruimte zo efficiënt mogelijk te maken wordt gestreefd naar een zodanige inrichting dat de verschillende diensten doelmatig hun taak kunnen uitoefenen. In dit stadium van het planproces wordt onderzocht of het gescheiden inzamelen van afval en de toepassing van het metrosysteem kan worden toegepast in het nieuwe centrum.

Tijdens de uitwerking van het programma van eisen tot een stedebouwkundig plan en maaiveldontwerp worden de plannen getoetst op de beheeruitgangspunten. Speciale aandacht zal worden besteed aan de visualisering van de scheiding tussen openbare ruimte en privéterreinen, de inrichting van de (openbare) groene stroken en het voorkomen van semi-openbare ruimten. In de uitwerking moet rekening worden gehouden met het huidige kabel- en leidingentracé in de openbare ruimte.
In dit stadium (Plaberum: fase 0 t/m 4) ondergaat de openbare ruimte een beheer- en onderhoudstoets. De beheerders van de openbare ruimte maken hun onderhoudsnorm kenbaar ten aanzien van de inrichting en de gekozen materialen. Het hele plan wordt doorgerekend op aanlegkosten en toekomstige beheer- en onderhoudskosten. De toekomstige onderhoudskosten worden inzichtelijk gemaakt door een overzicht van onderhoudslasten op jaarbasis. De financiële dekking voor het beheer van de openbare ruimte in het nieuwe centrum Ganzenhoef wordt gevormd door een bijdrage uit het stadsdeelfonds.

In de realisatiefase worden tijdelijke beheermaatregelen opgesteld om overlast tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden tot het minimum te beperken (overgangsbeheer). Gezorgd wordt dat bij oplevering een aantal noodzakelijke voorzieningen zijn gerealiseerd. Straten, parkeerplaatsen, voetpaden en doorgaande fietspaden zullen direct volgend op de bouwstroom worden aangelegd.

In de fase na realisatie neemt het beheer daadwerkelijk een aanvang. In het beheerplan voor het nieuwe centrum Ganzenhoef wordt vastgelegd waarover door verschillende betrokken partijen beheerinspanningen moeten worden verricht en op welke wijze kan worden samengewerkt om de afspraken op elkaar af te stemmen en te controleren.

Betrokken partijen en onderwerpen van afspraak

De betrokken partijen voor het nieuwe centrum Ganzenhoef, waarmee afspraken over beheer worden gemaakt, en die deel uit gaan maken van een te vormen beheerorganisatie zijn stadsdeel Zuid-Oost, een (nader te bepalen) woningcorporatie, een (nader te bepalen) belegger in woningen/winkels/kantoren, de regiopolitie en het gemeentelijk vervoersbedrijf. Elke partij vertegenwoordigt een aantal andere disciplines die onderdeel uitmaken van het centrumgebied.

De onderwerpen waarover beheerafspraken worden gemaakt zijn:

- winkelvoorzieningen
- woningen
- buurtcentrum
- kantoorruimten
- metrostation
- openbare ruimte

Wat de beheerinspanningen voor deze onderwerpen zijn die door de verschillende betrokken partijen moeten worden uitgevoerd, wordt nader uitgewerkt in het beheerplan.

Samenwerkingsvormen en juridische afspraken

In beginsel maken alle betrokken partijen deel uit van een overlegstructuur. In de overlegstructuur zijn de betrokken partijen verantwoordelijk voor hun eigen beheertaken: de gemeente voor de openbare ruimte, de eigenaar voor de gebouwen en de bewoners voor hun individuele woningen. De beherende partijen voeren regelmatig overleg met elkaar over het beheer om knelpunten op te lossen en problemen te voorkomen.

De overlegstructuur is gesplitst in een beleidsgroep en dagelijks beheer groep. De beleidsgroep komt een (nader te bepalen) aantal keer per jaar bijeen en heeft tot taak de uitgangspunten en afspraken te bewaken en strategisch beleid voor de lange termijn te formuleren. De beleidsgroep bestaat uit één afgevaardigde per betrokken partij plus een centrummanager. Het aantal leden van de beleidsgroep is beperkt tot het meest noodzakelijke om de slagvaardigheid van de groep zo groot mogelijk te maken. De leden zijn een sterke afvaardiging van hun partij en vertegenwoordigen de bij hun partij behorende disciplines. De centrummanager is een onafhankelijke kracht die objectief de belangen van alle participanten behartigt en gemaakte afspraken controleert op daadwerkelijke uitvoering. De centrummanager heeft tevens een signaalfunctie: knelpunten die vanuit het dagelijks beheer naar voren komen worden bij de centrummanager gemeld en in de beleidsgroep gebracht. Daarnaast fungeert de centrummanager als aanspreekpersoon bij calamiteiten en heeft hij, binnen nader te bepalen grenzen, de mogelijkheid actie te ondernemen. Voor de financiering van de centrummanager wordt gedacht aan een evenredige verdeling van kosten over betrokken partijen. In de uitwerking van het beheerplan wordt met betrokken partijen hierover nader overleg gepleegd.

Het dagelijks beheer bestaat uit drie delen: het beheer van de verschillende bouwonderdelen door de toekomstige eigenaren, het beheer en onderhoud van de openbare ruimte en het beheer van het buurtcentrum (beide onder verantwoordelijkheid van het stadsdeel).

Om ook op lange termijn de kwaliteit van het beheer van het nieuwe centrum te kunnen garanderen worden afspraken tussen de betrokken partijen vastgelegd in een juridisch kader. De beheerafspraken kunnen worden vastgelegd in erfpachtvoorwaarden, verkoopbepalende voorwaarden en/of contracten. De keuze is afhankelijk van betreffende partijen en de nadere uitwerking van de afspraken waarover beheerinspanningen moeten worden gepleegd. In het beheerplan volgt de uitwerking hiervan. Afspraken die niet in een juridisch kader kunnen worden vastgelegd komen aan de orde in voorgenoemde overlegstructuur.

Beheer & Milieu, juni 1995