

Ervaringen en evaluatie Allegro Tuin / voorjaar 2019 ingericht op voormalig fabrieksterrein van orgelpijpenfabriek Stinkens

Ervaringen

Burgerinitiatief

Stichting Beter Zeist heeft het initiatief genomen om een stadstuin in te richten in het hart van Zeist. Daar lag al jarenlang een verlaten en verwilderd fabrieksterrein. Orgelpijpenfabriek Stinkens was vertrokken. Wat achterbleef was een leeg gewaaid perceel, overgroeid met kweekgras en bezaaid met brokken baksteen; in de wijde omtrek het enige honden uitlaatcentrum. Totdat Beter Zeist dit in 2013 niet meer kon aanzien en in aansluiting op de gemeentelijke Structuurvisie 2020 - met de voorgenomen kernkwaliteiten van Zeist - het op zich nam om dit terrein in te richten tot stadstuin.

Grondeigenaren

Van de projectontwikkelaar MAB/Van Wijnen en van de gemeente kwam toestemming om, tot de opzegging door de projectontwikkelaar, het terrein in te richten en te onderhouden als stadstuin. Afgesproken werd dat de grondeigenaren zelf verantwoordelijk zouden blijven voor het terrein en dat vrijwilligers onder begeleiding van bestuursleden van Beter Zeist op het terrein initiatieven mochten ontwikkelen met betrekking tot de inrichting van de tuin, het onderhoud en de activiteiten ter plekke (NL doet, koningsdag).

Ontwerp en inrichting

Omwonenden werden middels een folder uitgenodigd om te komen met suggesties voor het ontwerp. Er werd in de plantekening veel plaats gereserveerd voor kinderspel, zoals een wipwap, een klimboom, speelhuisjes en evenwichtsbalken. Ten slotte zou dit de enige plek zijn in het centrum van Zeist waar kinderen volop zouden kunnen ravotten. In *de Nieuwsbode* werd gevraagd om planten en tegels en die konden we komen ophalen met de aanhanger achter de auto. Er kwam een tiental één meter hoge bakken met schone teelaarde, voor de teelt van groente en bloemen, een apart hondenspeelveld, een afdak met zonnepanelen en een klein weerstation, een vijver met een kleine fontein, picknicktafels, een speelheuvel, banken, stoelen en een terras. In het buitengebied van Zeist werden wilgen gesnoeid en met de tenen daarvan werd het hondenspeelveld afgezet en een speelhuisje gemaakt. Sommige tenen zijn weer uitgelopen tot nieuwe wilgen. Bij een manege werd paardenmest opgehaald en enkele malen werd vijf kuub tuinaarde aangekocht.

Vrijwilligerswerk

Bij de aanleg werd er op meerdere dagen per week gewerkt, daarna jarenlang iedere donderdag van 9.30 tot 13.00. Tijdens droogteperioden is ook 's avonds gesproeid. Bij elkaar hebben circa 30 vrijwilligers deelgenomen aan de aanleg en het onderhoud van de tuin. Iets minder dan de helft daarvan waren omwonenden. Bij elkaar voor de aanleg zeker een jaar aan arbeid. Gedurende enige tijd kwam er ondersteuning door asielzoekers die ondertussen hun taalschat uitbreidden. De procedure echter rond hun deelname was tijdrovend en uiteindelijk niet vol te houden.

Voortdurend onderhoud

Bij een rondgang door het winkelgebied bleken sponsors - waar in 2014 bij veel zaken het water tot de lippen stond - toch bereid tot een gulle gift om de tuin te onderhouden. Ook maakten vrienden en sympathisanten van Stichting Beter Zeist donaties voor de tuin over. April 2014 werd de tuin geopend door de voorzitter van Beter Zeist, Wil Nuijen. Geleidelijk aan ging inrichting over in onderhoud. Maar de vrijwilligers bleven komen, trouw, iedere week, elk met een eigen aandachtsgebied, het geheel soepel geleid door vrijwilliger Steffie van den Brink en bestuurslid Hanna van den Dool.

Klein en ook iets groter vandalisme was een chronisch euvel dat echter steeds weer met hernieuwde moed ongedaan werd gemaakt. Enigszins onverwacht bleef daardoor het onderhoud een regelmatige onkostenpost, maar de inmiddels fors toegenomen achterban van sympathisanten uit alle wijken en buurten van Zeist hield de balans in balans.

Samenwerking met anderen en einde initiatief

Met het aangrenzende *Sunny Camp* ontstond een wederzijds vruchtbare samenwerking: hun water hield de zanderige ondergrond vochtig en mede met onze zonne-energie werd de winkel verlicht.

De relatie met de *gemeente Zeist* was vanaf het begin koel en op zijn best zakelijk. Hoewel het grootste deel van het terrein gemeentelijke grond was bleek de gemeente niet bereid om de projectontwikkelaar uit te kopen ten behoeve van het continueren van een plek voor bezoekers van het centrum om in de buitenlucht even met de kinderen op adem te komen. Het volbouwen van het laatste stukje groen met appartementen en winkels kreeg bij na bijna jaar in oktober 2018 bij een toenemende winkelleegstand (toen al circa 15%) een hogere prioriteit. Zoveel mogelijk is konden in de herfst van 2018 vrijwilligers en Zeistenaren boompjes, struiken, en planten meenemen voor hergebruik, zodat uiteindelijk niet zoveel meer viel weg te halen. De projectontwikkelaar zou het terrein deels afgraven ter voorbereiding van de bouw.

Leerpunten

1. Kritische massa voor een succesvolle start is een eerste vereiste. Het gaat dan om de volgende voorwaarden:

- a. een vaste kern deelnemers met een gezamenlijk vastgesteld startproject,
- b. die elk voldoende tijd beschikbaar hebben voor deelname aan de onderscheiden onderdelen, ook als daar onaantrekkelijke aspecten aan verbonden zijn (doorwerken tijdens een regenbui, tijdens een persoonlijke tegenstelling, of het sproeien in het weekend tijdens een droogteperiode),
- c. met elkaar voldoende invalshoeken bestrijken zodat het inhuren van specialistische kundigheid bijna zeker kan worden vermeden door:
 - *contactuele vaardigheid, souplesse en kundigheid in het overleg* met plaatselijke organisaties, waaronder de gemeente, inclusief het werven en aansturen van later instromende vrijwilligers en het verzorgen van groepssaamhorigheid (uitwisseling tijdens koffiepauzes);
 - *creatieve vaardigheid in het vormgeven aan een stadstuin*, inclusief kundigheid en vaardigheid bij de vormgeving van de aanplant;
 - *technisch inzicht* bij het aanleggen van bevoeiingswerken en elektrische onderdelen, zoals verlichting;
 - *fysieke capaciteit* voor de opbouw en het onderhoud van de aanplant, graafwerk en timmerwerk en).

2. Voldoende kapitaal en financiële middelen beschikbaar voor:

- *Inrichting van de tuin* (aanschaf van tuingereedschap en voorraad tuinaarde);
- *Werven van gelden*: na aanvang van de inrichting van de tuin actief instellingen en bedrijven benaderen voor bijdragen tot financiële ondersteuning of anderszins;
- *Uitgavenbewustzijn*: geen uitgaven boven de beschikbare middelen.

3. Administratie

- *Verslagen en vastleggen afspraken* binnen en buiten de werkgroep;
- *Financiële boekhouding*;

- *Het bijhouden van het adressenbestand* van medewerkers en van contacten binnen en buiten de werkgroep.

4. Wettelijke aansprakelijkheid

- *Beschikbaarheid informatie* i.v.m. aansprakelijkheid voor vrijwilligers en bezoekers;
- *Afspraken maken met grondeigenaren en toezichthouders* (w.o. de gemeente) voor het terrein.

5. Publiciteit door middel van artikelen en foto's in kranten en de website van de werkgroep.

Overige informatie

Voor het overige wordt verwezen naar de **evaluatie van mei 2015**, zie onderstaande bijlage en de **publieksverslagen en fotoseries** die op de site beterzeist.nl staan

(http://beterzeist.nl/?page_id=4160).

Bijlage: Evaluatie project 2013/2014 / 17-05-2014

Tijdelijke Allegro Tuin op braakliggend Stinkens terrein Zeist centrum

Deze evaluatie geeft informatie over:

- 1 De mate van realisering van de oorspronkelijke doelen van het project;
- 2 De mate waarin rekening is gehouden met de aandachtspunten vooraf en de leerpunten daarbij;
- 3 De aanvullende leerpunten achteraf;
- 4 Tips voor tijdelijke invulling van andere braakliggende terreinen.

1 Realisering doelen project

Aansluiten bij de kernkwaliteiten van Zeist (Structuurvisie Zeist 2020)

Dit is gelukt door het inrichten van het terrein met:

- Actieve recreatie door kinderen: hut, heuvel, evenwichtsbalken;
- Een apart hondenspeelveld;
- Natuurbeleving: een groenvoorziening en moestuin;
- Voorbeelden van duurzaamheid: hergebruik, zonnepaneel en windturbine;
- Passieve recreatie: ontmoeting volwassenen, picknicktafel, bank, stoelen, terras;
- Optioneel: een podium en kunstwerk orgelpijpen (zonder klanken).

Niet gerealiseerd i.v.m. kosten en problemen: vijver/fontein, Jeu de Boulesbaan en andere kunst op/aan de muren.

Zeist mooi en aantrekkelijk laten zijn

Dit is ook gelukt hoewel smaken verschillen. In vergelijking met het kale braakliggende veld is het een aangename en plek geworden om te verblijven in het centrum van Zeist.

Samenwerking in de buurt(en) en grotere cohesie en leefbaarheid

Dit is een succes gebleken: ongeveer 30 vrijwilligers hebben maanden lang gedurende enkele dagen per week samen gewerkt. Ze kwamen uit alle plaatsen en wijken van de gemeente; iets minder dan de helft waren omwonenden.

Ervaring opdoen met dergelijke initiatieven voor mogelijke (standaard) toepassingen

Deze evaluatie met tips voor andere projecten is gebaseerd op de informatie uit de dagelijkse logboeknotities, de wekelijkse e-mail naar de vrijwilligers, de bijeenkomsten met

de uitvoerders en ervaringen van betrokkenen. De tips geven aandachtspunten voor volgende projecten.

2 Realisering aandachtspunten vooraf voor tijdelijk gebruik

Invulling gebruik in overleg met de grondeigenaar(s), de gemeente en omwonenden

Dit is successief gebeurd. Nadat nog voor medio 2013 Stichting Beter Zeist besloot het initiatief te nemen om het terrein te transformeren, kwam begin september groen licht voor de uitvoering van de belangrijkste grondeigenaar MAB/van Wijnen. Daarna werd overlegd met de gemeente. Belangrijk is het hebben van een vast contactpersoon bij de gemeente en een goed contact met de wethouder. Na het onder omwonenden verspreiden van een folder met suggesties werd met degenen die reageerden overlegd. Suggesties vanuit het bestuur van Beter Zeist en ideeën van de omwonenden zijn verwerkt in een eerste ontwerp (functies en ruimtebeslag). Dat werd geleidelijk gewijzigd gezien de mogelijkheden voor uitvoering/beheer en suggesties voor aanpassing.

Betrokkenheid van andere organisaties mogelijk bij advisering, facilitering en uitvoering

Met vele organisaties is voor de uitvoering contact gezocht, maar weinige deden in de uitvoering actief mee zoals de Stichting Reinaerde, de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. Het waren vooral personen en groepen die een actieve rol speelden. Wel bleek dat nogal wat bedrijven en instellingen, meer dan 30 in totaal een substantiële bijdrage leverden in natura of door middel van giften. Zonder hen was het project moeilijk te realiseren geweest. Concrete voorstellen met begroting kunnen bij de sponsoring helpen.

Inrichting moet 'hufferproof' zijn en schoon

Eenzijds is dit gerealiseerd door simpele, natuurlijke materialen te gebruiken. Anderzijds bleek tot nu toe dat er niets werd vernield. Zelfs de hondenpoep wordt beter opgeruimd: de nieuwe functie van het terrein (waaronder een hondenspeelveld) wordt gerespecteerd en er is een afvalbak bijgekomen. Ook de uitwerpselen van honden zijn beperkt als gevolg van het aparte, afgeschermd hondenspeelveld. Verder zorgen vooral de omwonende vrijwilligers voor het indien nodig opruimen van rommel.

Diversiteit functies van de tuin: groen, stadslandbouw, recreatie voor alle leeftijden, kunst/cultuur

Dit is grotendeels gerealiseerd: zie 1a (behalve nog kunst/cultuur)

Project heeft gebruiks- en voorbeeldfunctie door resultaat en beschrijving

Het project heeft als zodanig een voorbeeldfunctie en via de ervaringen van de deelnemers en bezoekers wordt deze gedeeld. Stichting Beter Zeist zal ook zorgen voor de overdracht van ervaringen. Nu al wordt gebruik gemaakt van de opgedane ervaring voor het project Walaardt Sacré (stadslandbouw) en het inzaaien voor bloemen van een deel van het Sanatoterrein. De opgestelde tips geven aandachtspunten voor andere projecten.

Beperking van de kosten door vooral hergebruik en zelfwerkzaamheid

Het uitgangspunt was: niet uitgeven wat je niet hebt. Dit is uitstekend gelukt. De meeste materialen zoals wilgentenen en tegels werden gratis verkregen of tegen gereduceerde prijs. Veel overtollige spullen, planten en struiken kregen weer een plaats in de Allegro Tuin. De vrijwilligers en anderen hebben in totaal ongeveer een (man)jaar aan uren gewerkt aan het project.

Verplaatsbare en herbruikbare voorzieningen hebben de voorkeur

Veel spullen zijn verplaatsbaar naar andere locaties. Voor de struiken en planten geldt dat

alleen tijdens de winter. Dat laatste is dus afwachten in verband met de opzegtermijn van 3 maanden.

Afspraken over beheer, onderhoud, verantwoordelijkheid en toezicht

Dit alles is bij een dergelijk project vooraf moeilijk te bepalen. De afspraken over beheer, onderhoud en toezicht worden nu met de vrijwilligers gemaakt. Een aandachtspunt is de bezetting tijdens vakanties.

Wat de verantwoordelijkheid voor het project betreft is afgesproken dat Stichting Beter Zeist alleen initiatief neemt, steun verleent en activiteiten helpt coördineren. De grondeigenaren blijven zelf verantwoordelijk voor hun terrein en laten de inrichting en activiteiten toe.

Terugbrengen in oude staat

Dit zal t.z.t. worden uitgevoerd. Het is de bedoeling daarbij de bevolking van Zeist op te roepen mee te helpen bij het ontruimen en het hergebruik van spullen, planten struiken. Mogelijk kunnen materialen ook worden verplaatst naar andere braakliggende of meer permanente locaties.

3 De aanvullende leerpunten achteraf

Leiding

Een dergelijk project vergt een leiding die kan omgaan met:

- De aanzienlijke tijdsinvestering voor sturing en overleg: in dit project ongeveer half time;
- De diversiteit aan vrijwilligers met verschillen in deskundigheden, vaardigheden, inzet, wensen en verwachtingen. Vrijwilligers laten zich moeilijk sturen en willen het liefst hun eigen klus op hun eigen manier doen. De leiding moet daarom vooral de diverse afgesproken initiatieven en medewerkers ter plekke bijsturen en verder improviseren (management by walking around) in plaats van sturen;
- Niet geplande voorbereiding: zo was informatie van het kadaster nodig in verband met de mogelijke aanwezigheid van leidingen en gezien de afmetingen van het terrein;
- Onverwachte resultaten, problemen (grondverontreiniging) en kosten;
- De structuur van de samenwerking die zich geleidelijk ontwikkelt;
- Het bijhouden van de projectadministratie, inclusief een financieel overzicht en een adressenbestand (met de bereikbaarheid en beschikbaarheid van mensen).

Overleg en samenzijn

Er is overleg nodig met en tussen de vrijwilligers en bij voorkeur een vaste plek waar dat kan gebeuren. Dit blijft een punt van zorg gezien het gebrek aan ruimte in de buurt. De communicatie en terugkoppeling gebeurde intern door middel van e-mails voor de groep vrijwilligers en extern via de website van Beter Zeist en artikelen in kranten.

Het samen werken aan de tuin en het ondanks koude en regen doorgaan zorgde voor saamhorigheid. Deze werd versterkt door gezamenlijk eten (soep, broodjes) en drinken.

Deskundigheid

Een belangrijke voorwaarde is beschikken over voldoende deskundigen op de thema's waaraan wordt gewerkt. Dat is in dit project gelukt.

Looptijd

De besluitvorming vond plaats rond de zomer van 2013. De herfst werd gebruikt voor het voorbereiden en uitwerken van het ontwerp samen met de omwonenden en mogelijke uitvoerders. De uitvoering vond plaats in 2014 waarbij gebruik werd gemaakt van de plantperiode gedurende de winter. De eigenlijke planning is circa 2 maanden overschreden, maar tussentijds kon de tuin al worden gebruikt. Dat betekent dat ongeveer een cursusjaar nodig was voor dit project. Deze looptijd valt binnen acceptabele marges.

4 Tips voor tijdelijke invulling van andere braakliggende terreinen

Projectkader

- *Doelen, functies en aandachtspunten*: stel deze voor het project voorlopig vast en zorg dat ze beschikbaar zijn voor alle betrokkenen.
- *Voortgangscntrole*: Vergelijk deze tijdens en ook na het project met de (voorlopige) resultaten.
- *Aanpassing kader*: bepaal tijdens de uitvoering welke punten nog van toepassing zijn en stel ze zo nodig bij.

Ontwerp inrichting en legitimering ervan

- *Betrokkenheid belanghebbenden*: eerst overleg met grondeigenaren voor toestemming, met gemeentelijke organisatie voor passendheid binnen de bestemming en met het Kadaster over mogelijke leidingen en de afmetingen van het terrein. Zorg voor vaste contactpersonen met de instanties ook op niveau van B&W. Daarna is overleg nodig met de buurt/omwonenden (na flyer met suggesties voor voorstel).
- *Aanpassing ontwerp*: in overleg met de gevormde groep omwonenden en afhankelijk van de mogelijkheden (materieel en financieel).
- *Inrichting*: zorg voor een zodanige inrichting dat er weinig aan vernield kan worden en die niet uitlokt tot ongewenste activiteiten en andere verschijnselen zoals loslopende honden.

Organisatie

- *Leiding*: intensieve leiding die flexibel en improviserend bijstuurt. De leiding moet bij voortdurend veel tijd kunnen en willen besteden aan het project.
- *Overleg en samenzijn*: intensieve communicatie (mondeling, e-mails) en samenzijn in de buurt; communicatie naar buiten via site, e-mail en artikelen.
- *Projectadministratie*: zorg voor een betrouwbaar adressenbestand (inclusief de bereikbaarheid en beschikbaarheid van mensen).
- *Benodigde deskundigheid*: een team van deskundigen met informatie over de betreffende thema's.
- *Tijdplanning*: deze zal in de praktijk soms moeten worden aangepast in verband met onverwachte zaken en nieuwe mogelijkheden. Openstelling tussentijds voor bezoekers kan een stimulans zijn om het project snel af te ronden.
- *Vrijwilligers*: voldoende aantal vrijwilligers met verschillende deskundigheden en vaardigheden, ook uit de directe omgeving.
- *Andere relevante organisaties*: probeer voor het project relevante organisaties te betrekken bij de advisering, facilitering en uitvoering.

Kostenbeperking en hergebruik

- *Kostenbewustzijn*: niet uitgeven wat je niet hebt en gebruik maken van vrijwilligers; een begroting en een overzicht van de realisatie van inkomsten en uitgaven is vereist.

- Zorg voor een stevige financiële basis uit eigen middelen, voornamelijk voor de overheadkosten.
- *Sponsoring*: ga actief langs bij instellingen, organisaties en bedrijven met concrete voorstellen (met begroting) voor bijdragen in welke vorm dan ook.
- *Hergebruik*: doe een beroep op anderen om gratis spullen en diensten te leveren.
- *In oude staat terugbrengen*: zorg zoveel mogelijk dat de dat de ingrepen gemakkelijk zijn te herstellen en dat t.z.t. verplaatsbare spullen zijn weg te halen voor hergebruik door anderen.

Overdracht aan andere projecten

- *Vastleggen informatie*: gebruik een logboek en leg berichten aan betrokkenen in e-mails en bestanden vast.
- *Voorbeeldfunctie*: zorg dat een project door de resultaten een voorbeeldfunctie krijgt. Via de ervaringen van de deelnemers en bezoekers wordt deze dan gedeeld.
- *Publiciteit*: door zelf opgestelde concepten voor artikelen in kranten en een website met ervaringen en resultaten.