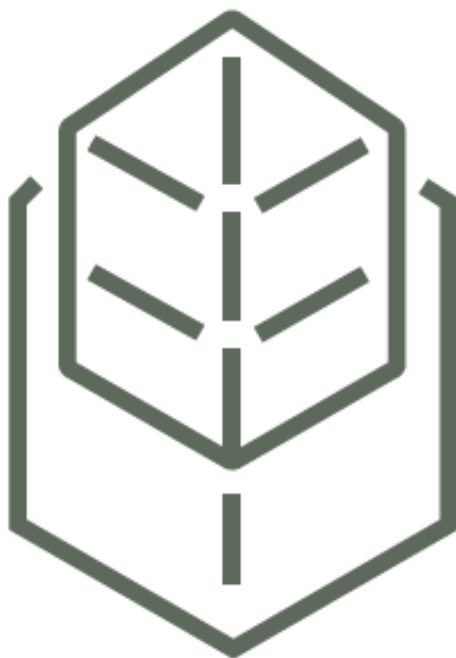




Bijlage 2 - Strategische beheernotitie

BEHEERORGANISATIE BUURTSCHAP CRAILO

Versie: november 2025

CONCEPT d.d. 13 november 2025

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Doel Strategische beheernotitie	3
2.	Activiteiten beheer en onderhoud.....	4
2.1	Basisactiviteiten	4
2.2	Crailospecifieke Bouwstenen	5
2.3	Overzicht verantwoordelijke en beoogd beheerniveau beheertaken	7

1. Inleiding

1.1 Doel Strategische beheernotitie

Dit document biedt een uitwerking van de praktische taakverdeling en verantwoordelijkheden binnen de Beheerorganisatie. Het legt de focus op de samenwerking tussen de Gemeenten, bewoners, bedrijven, andere stakeholders en de Beheerorganisatie, en hoe deze samenwerking kan bijdragen aan een kwalitatief hoogwaardig beheer van de openbare ruimte. De Beheerorganisatie streeft ernaar om als verbindende schakel te fungeren en zorg te dragen voor een efficiënte uitvoering van taken, die in lijn zijn met de gestelde ambities en doelstellingen. De Gemeenten wensen de Beheerorganisatie in ieder geval op te zetten voor een periode van 2025 – 2030 (einddatum afhankelijk van verloop ontwikkelperiode). Voor afronding van de gebiedsontwikkeling, evalueert GEM Crailo tijdig de doeltreffendheid en doelmatigheid van de tijdelijke organisatie i.o.m. gemeenten.

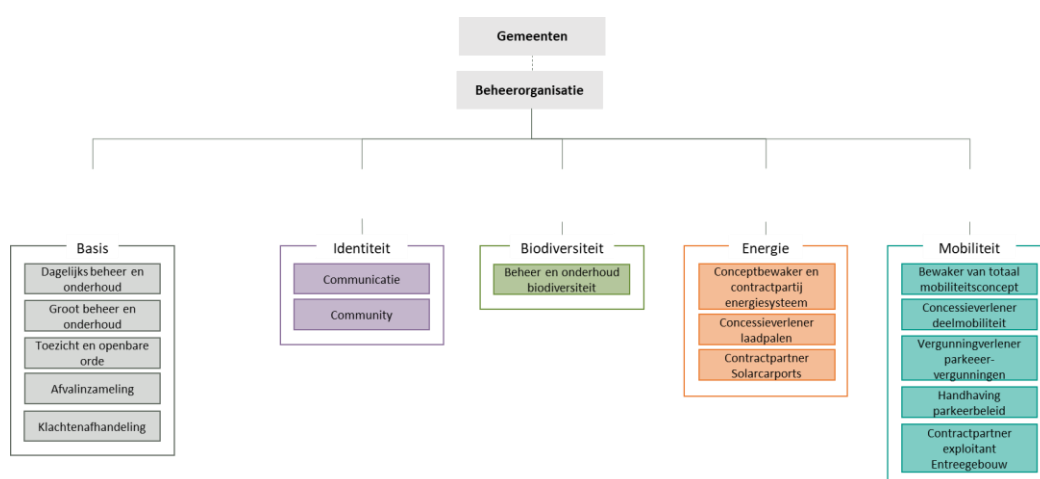
De SOK Beheerorganisatie regelt de oprichting van de Beheerorganisatie. Tevens wordt een Organisatieplan opgesteld en een Strategische beheernotitie waarin nader geregeld wordt wat de Beheerorganisatie zal doen voor het beheer en onderhoud. Het Organisatieplan en de Strategische beheernotitie zijn bijlagen bij de SOK.

Met deze aanpak willen de Gemeenten niet alleen een aantrekkelijke en functionele leefomgeving creëren, maar ook de betrokkenheid van de gemeenschap bevorderen en een duurzame toekomst voor Buurtschap Crailo als één geheel waarborgen.

2. Activiteiten beheer en onderhoud

De activiteiten voor het beheer en onderhoud worden onderverdeeld in verschillende categorieën. Zo zijn er enerzijds de basisactiviteiten, waar onder andere het dagelijks beheer en onderhoud onder vallen. Daarnaast kent Buurtschap Crailo de Crailospecifieke Bouwstenen 'Identiteit', 'Biodiversiteit', 'Energie' en 'Mobiliteit', die meer specifiek bijdragen aan de bijzondere leefomgeving die in Buurtschap Crailo gerealiseerd wordt. Voor de overdracht en verantwoordelijkheid van de Beheertaken per (deel van een) deelgebied geldt dat deze pas worden overgedragen aan de Beheerorganisatie na volledige voltooiing en oplevering van dit desbetreffende (deel van een) deelgebied. Hierdoor wordt er nooit tegelijkertijd voor een (deel van een) deelgebied ontwikkeld, bewoond en beheerd (door de Beheerorganisatie).

De Buurtschapsmanager heeft verschillende opties om invulling te geven aan het beheer: de voorkeur gaat uit naar dat de aannemer die woonrijp maakt, tevens het onderhoud gedurende de ontwikkelperiode van zes jaar verzorgt; blijkt dat niet haalbaar, dan onderzoekt de Beheerorganisatie de mogelijkheid om één aannemer te contracteren voor het onderhoud; als ook dat niet realiseerbaar is, zoeken de gemeenten naar alternatieve oplossingen.



Figuur 2 Activiteiten beheer en onderhoud plangebied

2.1 Basisactiviteiten

Om de uniformiteit van het plangebied te waarborgen, zien de Gemeenten basisactiviteiten Dagelijks beheer en onderhoud, Afvalinzameling en Klachtenafhandeling (punt a, c en d hieronder) als de verantwoordelijkheid van de Beheerorganisatie. Toezicht en openbare orde (punt b hieronder) wordt uitgevoerd door één van de Gemeenten, die kostenstromen lopen tussen de Gemeenten en niet via de Beheerorganisatie.

Voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte en de zich daarin bevindende faciliteiten is een vijftal basisactiviteiten geïdentificeerd die, los van de specifieke locatie van de Buurtschap, uitgevoerd dienen te worden. Deze basisactiviteiten worden reeds uitgevoerd door de Gemeenten.

Gemeenten onderscheiden de volgende basisactiviteiten:

- Dagelijks beheer en onderhoud, uitvoering betreffende openbare verlichting, sport- en speelvoorzieningen, civiele kunstwerken, wegenbeheer, bebording, groen, zwerfafval, straatmeubilair, ondergrondse infrastructuur (als nuts tracés en riolering/kolken) en installatieverantwoordelijke;

- b. Toezicht en openbare orde, dat gericht is op de naleving en handhaving van rechtsregels ter bevordering van de leefbaarheid van Buurtschap Crailo, waarbij de Buurtschapsmanager een coördinerende rol op zich neemt. De handhaving op het parkeerbeleid is nader toegelicht onder de Bouwsteen Mobiliteit.
- c. Afvalinzameling, coördinatie zodat de afvalinzameling op een uniforme wijze en op een gelijktijdig moment gebeurt voor de Buurtschap in samenwerking met GAD, zoals opgesteld door de drie gemeenten i.c.m. toezichthouders, handhavers, afvalcoaches en klantenservice.
- d. Klachtenafhandeling voor klachten die gericht zijn tot het takenpakket van de Beheerorganisatie. Hiervoor wordt een online platform ontwikkeld om meldingen in het openbaar gebied te kunnen dienen. Meldingen kunnen eventueel ook in het kantoor van GEM Crailo gemeld worden.

2.2 Crailospecifieke Bouwstenen

GEM Crailo heeft de Buurtschap ingericht op basis van de verschillende Crailospecifieke Bouwstenen en verwacht van de Beheerorganisatie dat deze nader worden gehandhaafd en uitgebouwd. Hiervoor verdienen de Bouwstenen speciale aandacht in het verdere beheer van Buurtschap Crailo. De Crailospecifieke Bouwstenen vallen dan ook onder het takenpakket en verantwoordelijkheid van de Beheerorganisatie.

Bouwsteen Identiteit

Aan de hand van de Bouwsteen Identiteit wordt het unieke karakter van Buurtschap Crailo en de aanwezige kwaliteiten versterkt. De borging van de identiteit van de Buurtschap kan worden bewerkstelligd middels een eenduidig en kwalitatief hoogwaardig Beheer.

Binnen de Bouwsteen Identiteit zijn in ieder geval de navolgende toe te delen Beheeractiviteiten te onderscheiden:

- a. *Communicatie*: voor heel Buurtschap Crailo is soepele communicatie essentieel. De Beheerorganisatie streeft naar korte, duidelijke communicatielijnen met omwonenden. Dit kan worden bereikt door een eigen website op te zetten (of de bestaande website van GEM Crailo te benutten), een community-app of platform te introduceren en nieuwsbrieven te versturen. Bij dergelijke processen is het essentieel om alle belanghebbenden, inclusief omwonenden, te betrekken en elkaars belangen te begrijpen. De Beheerorganisatie zal zorgen voor een effectieve participatie. Hiervoor kunnen de beschikbare communicatie middelen worden ingezet.
- b. *Community*: hierin neemt de Beheerorganisatie slechts een coördinerende/faciliterende rol op zich. Bewoners zelf zijn de drijvende kracht achter initiatieven, die zich richten op het optimaliseren van de interactie met en tussen bewoners, bedrijven en bezoekers, en het versterken van de gemeenschap binnen Buurtschap Crailo

Bouwsteen Biodiversiteit

De inrichting van de buurtschap is onder andere gebeurd aan de hand van de Bouwsteen Biodiversiteit, waarin het ecologisch systeem wordt versterkt, biodiversiteit centraal is gesteld en betekenis is gegeven aan de Buurtschap als schakel tussen het bijzonder type groen. Hiervoor is specifiek beheer noodzakelijk, wat leidt tot specifieke Groenbeheerniveaus. De Beheerorganisatie draagt zorg tot het in standhouden van de Bouwsteen Biodiversiteit. Hiervoor kent de Buurtschap onder andere een dassenburcht en takkenrillen. Het gedeelte van de biodiversiteit dat zich bevindt op privé eigendom – daarbij valt te denken aan vleermuiskasten aan de woningen van particulieren – zijn hier geen onderdeel van.

Bouwsteen Energie

Aan de hand van de bouwsteen Energie is de ambitie om Buurtschap Crailo op gebiedsniveau energiepositief te laten zijn. Het energieconcept 'Future Grid Crailo' kan een bijdrage leveren aan deze ambitie. Daarmee wordt gestreefd naar een 'all-electric wijk', waarin alle gebouw- en

gebruikgebonden energie in het gebied wordt opgewekt, aangevuld met opwekking ten behoeve van het opladen van elektrische voertuigen. De inrichting en opbouw van dit energieconcept is een taak van GEM Crailo, maar de beheertaken die daarop volgen worden op enig moment overgedragen aan de Beheerorganisatie. Deze overdracht zal niet plaatsvinden bij de oprichting van de Beheerorganisatie, maar pas wanneer het totale energiesysteem is ingericht en operationeel is.

Binnen de Bouwsteen Energie zijn in ieder geval de navolgende toe te delen Beheeractiviteiten onderscheiden:

- a. *Conceptbewaker en contractpartij energiesysteem*: richt zich als de concessieverlener voor marktpartij (integrator voor het Future Grid Crailo) op het houden van toezicht en het bewaken van het energieconcept Future Grid Crailo. Onderdeel daarvan zijn de straatwerkkosten;
- b. *Concessieverlener laadpalen*: richt zich op het verstrekken van concessies aan bedrijven voor de installatie en exploitatie van laadpalen in de daartoe vastgestelde gebieden (de buurthubs en de parkeergarage in de Entreegebouw), en richt zich op het houden van toezicht op de naleving van concessievoorwaarden. In Buurtschap Crailo moeten openbare slimme laadpalen in openbaar gebied gerealiseerd worden, waarmee de (directe) benutting van opgewekte duurzame energie in de wijk gemaximaliseerd wordt;
- c. *Contractpartner Solarcarports*: richt zich op het contracteren van een partij voor het beheer van de zonnepanelen en onderconstructies (Solarcarports), waarbij de initiële financiering door de GEM wordt verzorgd. De exacte uitwerking hiervan is nog niet inzichtelijk. De energiecoöperatie zal hierin een belangrijke rol spelen. Onderhoud aan de collectieve zonnepanelen vormt hier een onderdeel van;

Bouwsteen Mobiliteit

Aan de hand van Bouwsteen Mobiliteit waakt de Beheerorganisatie over het mobiliteitsconcept dat is ontwikkeld voor Buurtschap Crailo. Het aanmoedigen van elektrische mobiliteit kan hierbij bijdragen aan de ambitie op het gebied van mobiliteit, evenals het streven naar een autoluw Buurtschap Crailo.

Het parkeerbeleid in Buurtschap Crailo is gebaseerd op de wens van een autoluw Buurtschap Crailo. Om een autoluw Buurtschap Crailo te creëren, is gekozen om van Buurtschap Crailo een vergunningengebied met parkeerverbod te maken en een slagboom bij de Entreegebouw te plaatsen. Parkeren is voornamelijk geregeld door parkeren op eigen terrein (waar mogelijk), met een algeheel parkeerverbod in de openbare ruimte, behalve bij de Entreegebouw waar betaald parkeren is toegestaan. Parkeren in de openbare ruimte is alleen toegestaan op de parkeerstrook in het Kazernekwartier voor vergunninghouders, zoals bewoners, bedrijven en hun bezoekers. GEM Crailo blijft (deels) verantwoordelijk voor het parkeren totdat het gehele parkeersysteem is uitgewerkt en geoperationaliseerd. Naar mate de ontwikkeling vordert, zal GEM Crailo steeds meer taken overdragen aan de Beheerorganisatie. 'Vergunningverlener parkeervergunningen' (punt c hieronder) en 'Handhaving parkeerbeleid' (punt d hieronder) zullen zo snel mogelijk worden overgedragen, waardoor 'Bewaker van het totaal mobiliteitsconcept' (punt a hieronder) dan een gedeelde taak wordt.

Binnen de Bouwsteen Mobiliteit zijn in ieder geval de navolgende toe te delen Beheeractiviteiten onderscheiden:

- a. *Bewaker van totaal mobiliteitsconcept*: richt zich op het monitoren van de integratie van diverse mobiliteitsdiensten binnen Buurtschap Crailo. Dit omvat het toezien op de naleving van concessieovereenkomsten, en het faciliteren van een samenhangend mobiliteitsnetwerk. Regelmatige evaluatiemomenten worden ingepland om bij te sturen waar nodig, binnen de kaders van aanbestedingsregels en de beleidsregel Parkeren en Mobiliteit;
- b. *Concessieverlener deelmobiliteit*: richt zich op het verstrekken van een exclusief recht voor de exploitatie van deelmobiliteit in Buurtschap Crailo conform een concessieovereenkomst.

Deze concessieovereenkomst wordt in eerste instantie door GEM Crailo met een marktpartij gesloten, maar kan worden overgedragen aan de Beheerorganisatie. De concessieverlener dient parkeerplaatsen voor deelmobiliteit ter beschikking te stellen in of nabij de buurthubs en het Entreegebied. GEM Crailo vergoedt de Concessiehouder een bedrag van € 118.700,- exclusief BTW als aanloopkosten voor het Deelmobiliteitsconcept. De concessieverlener dient erop toe te zien dat de concessieovereenkomst goed wordt nageleefd en voert regelmatig een evaluatie met de concessiehouder;

- c. *Vergunningverlener parkeervergunningen*: richt zich op het uitgeven van parkeervergunningen of -abonnementen, in afstemming met gemeentelijke autoriteiten en mogelijk via mandaat, waarbij ervoor gezorgd wordt dat dit efficiënt verloopt en voldoet aan de wet- en regelgeving; *mogelijk is dit juridisch niet haalbaar/werkbaar, hier dient nadere informatie over te worden ingewonnen.*
- d. *Handhaving parkeerbeleid*: richt zich op het controleren en waarborgen van de naleving van parkeerregels binnen Buurtschap Crailo. Dit omvat het monitoren van parkeeractiviteiten en het optreden bij overtredingen. Hiervoor dient de handhavingsbevoegdheid te liggen bij de Beheerorganisatie; *mogelijk is dit juridisch niet haalbaar/werkbaar, hier dient nadere informatie over te worden ingewonnen.*
- e. *Contractpartner exploitant Entreegebouw*: richt zich op het toezien op de uitvoering van contractuele verplichtingen door de exploitant van de parkeervoorziening van het Entreegebouw. De exacte rol voor de exploitant van de parkeervoorziening in de Entreegebouw is nog onduidelijk.

2.3 Overzicht verantwoordelijke en beoogd beheerniveau beheertaken

Onderstaand overzicht geeft inzicht in de activiteiten voor het beheer en onderhoud van Buurtschap Crailo, alsmede de beheerfrequentie. In onderstaand overzicht is per beheertaak het gewenste beheerniveau, de verantwoordelijke partij en de rol van de partij inzichtelijk gemaakt.

Uitgebreid overzicht beheertaken (inclusief beoogd resultaat/niveau en verantwoordelijke partij)

Basisactiviteiten				
Activiteit	Korte Omschrijving	Beheerfrequentie / Beheerniveau	Verantwoordelijke Partij	Rol
Dagelijks beheer en onderhoud	Zorgt voor het dagelijks onderhoud van openbare voorzieningen, waaronder infrastructuur en groen.	Efficiënte en veilige openbare ruimte	Beheerorganisatie	Uitvoerend
Onderhoud openbare verlichting	Onderhoud en reparatie van straatverlichting voor een veilige en goed verlichte omgeving.	Frequentie af te stemmen door Buurtschapsmanager	Beheerorganisatie	Uitvoerend
Onderhoud sport- en speelvoorzieningen	Onderhouden van sport- en speelplaatsen om de kwaliteit en toegankelijkheid te waarborgen.	Frequentie af te stemmen door Buurtschapsmanager	Beheerorganisatie	Uitvoerend
Onderhoud civiele kunstwerken	Onderhouden van kunstwerken zoals bruggen en straatmeubilair.	Frequentie af te stemmen door Buurtschapsmanager	Beheerorganisatie	Uitvoerend
Wegenbeheer	Beheer en onderhoud van wegen en fietspaden, inclusief het oplossen van gebreken.	Frequentie af te stemmen door Buurtschapsmanager	Beheerorganisatie	Uitvoerend
Bebording	Installatie en onderhoud van verkeersborden en bewegwijzering.	Frequentie af te stemmen door Buurtschapsmanager	Beheerorganisatie	Uitvoerend
Beheer groen	Beheer van groenvoorzieningen zoals parken en plantsoenen, inclusief onderhoud.	Frequentie af te stemmen door Buurtschapsmanager	Beheerorganisatie	Uitvoerend

Zwerfafval	Plaatsing en onderhoud van afvalbakken in de openbare ruimte.	Frequentie af te stemmen door Buurtschapsmanager	Beheerorganisatie	Uitvoerend
Straatmeubilair	Onderhoud aan straatmeubilair in de openbare ruimte.	Frequentie af te stemmen door Buurtschapsmanager	Beheerorganisatie	Uitvoerend
Ondergrondse infrastructuur	Onderhoud aan zaken als nuts tracés en riolering/kolken	Frequentie kolken: 1 a 2 x per jaar Kwaliteitsniveau B CROW	Beheerorganisatie	Uitvoerend
Installatie-verantwoordelijke	Controle op veiligheid en kwaliteit elektrische installaties	NEN3140	Gemeenten	Uitvoerend
Toezicht en openbare orde	Handhaving van regels en wetten ter bevordering van de leefbaarheid.	Veilige en leefbare omgeving	Gemeenten	Uitvoerend
Afvalinzameling in samenwerking met GAD	Coördinatie van afvalinzameling met gemeentelijke partners.	Gelijktijdige afvalinzameling	Beheerorganisatie	Coördinerend
Klachtenafhandeling en registratie	Registratie en afhandeling van klachten van bewoners en bezoekers.	Tevreden bewoners en snelle afhandeling	Beheerorganisatie	Uitvoerend

Bouwsteen Identiteit				
Activiteit	Korte Omschrijving	Beheerniveau / Resultaat	Verantwoordelijke Partij	Rol
Communicatie	Duidelijke info over Buurtschap via communicatiekanalen; korte lijnen met omwonenden.	Hoge betrokkenheid van bewoners	Beheerorganisatie	Huismeester
Community	Faciliteert bewonersinitiatieven voor een sterke gemeenschap; bewoners zelf zijn de drijvende kracht.	Actieve en geïnformeerde gemeenschap	Beheerorganisatie	Huismeester

Bouwsteen Biodiversiteit				
Activiteit	Korte Omschrijving	Beheerniveau / Resultaat	Verantwoordelijke Partij	Rol
Beheer en onderhoud biodiversiteit	Behoud en versterking van biodiversiteit (bijv. vleermuizenvoorziening, dassenburcht) via specifiek groenbeheer.	Verhoogde biodiversiteit / beheerniveau?	Beheerorganisatie	Coördinerend

Bouwsteen Energie				
Activiteit	Korte Omschrijving	Beheerniveau / Resultaat	Verantwoordelijke Partij	Rol
Conceptbewaker en contractpartij energiesysteem	Toezen op en borgen van 'Future Grid Crailo'; beheren van contracten en naleving.	Het realiseren van een volledig energiepositieve wijk en daarmee een CO2-neutrale wijk voor wonen en mobiliteit	Beheerorganisatie	Coördinerend
Concessieverlener laadpalen	Verstrekken van concessies voor slimme laadpalen; toezicht op naleving, gericht op duurzaam energiegebruik.	Uitgebreid netwerk van laadpalen	Beheerorganisatie	Coördinerend
Contractpartner Solarcarports	Contracteert partij Solarcarports;	Uitgebreide zonne-energiecapaciteit	Beheerorganisatie	Coördinerend

Bouwsteen Mobiliteit				
Activiteit	Korte Omschrijving	Beheerniveau / Resultaat	Verantwoordelijke Partij	Rol
Bewaker van totaal mobiliteitsconcept	Coördineren van mobiliteitsconcept en toezien op naleving van overeenkomsten; regelmatige evaluatie en bijsturing.	Geïntegreerd; efficiënt, autoluw en flexibel	Beheerorganisatie	Coördinerend
Concessieverlener deelmobiliteit	Verlenen van concessies aanbieders van deelmobiliteit; toezien op naleving en beschikbaarheid parkeerruimte.	Gebruiksvriendelijke deelmobiliteit, stimulans elektrisch vervoer	Beheerorganisatie	Coördinerend
Vergunningverlener parkeervergunningen	Uitgeven en beheren van parkeervergunningen/-abonnementen.	Efficiënt parkeerstelsel	Beheerorganisatie	Coördinerend
Handhaving parkeerbeleid	Controleren van naleving parkeerregels en optreden bij overtredingen.	Ordelijk parkeren	Beheerorganisatie	Coördinerend
Contractpartner exploitant Entreegebouw	Toezien op de naleving van contractuele verplichtingen door de exploitant van de parkeervoorziening	Goed functionerende parkeervoorziening in Entreegebouw	Beheerorganisatie	Coördinerend