

Kloppend Stadshart Stadsblokken- Meinerswijk Arnhem

Uitwerking van de Gebiedsvisie

Inzet voor het voortzetten van het
burgerparticipatieproces

Versie 1.0, d.d. 3 februari 2016

Colofon

Gemaakt door de werkgroep Kloppend Stadshart

3 februari 2016

Door Maarten Vinkenborg, Hilde Stroot, Dennis Martens, Margo Meeuwissen, Gerrit Stomphorst en Gerard Litjens (eindredactie),

Met bijdragen van Monic Deichmann, Sjonnie Eggink, Caspar Helldorfer, Petra Lettink, Vera Spronk, Reanda van Duinen, Eric Wijers, Nicoline van der Windt, Roel Hoogstraten, Rolf Muller, e.a.

Meer informatie is te vinden op:

Facebook: <https://www.facebook.com/StadsblokkenMeinerswijk>

Website: www.Stadsblokken-Meinerswijk.org

email: contact@stadsblokken-meinerswijk.org

Inhoudsopgave

Samenvatting

1 Introductie

2 Missie

3 Aanloop naar de gebiedsvisie en kennismaking met Kloppend Stadshart

4 Voor elck wat wils, bijdragen aan maatschappelijke doelen

5 Stadsblokken

6 Steenfabriek Ariëns-Meijnerswijk, de Praets en 't Heuveltje

7 Meinerswijk

8 Organisatie

Samenvatting

Dit document “Kloppend Stadshart Stadsblokken-Meinerswijk” is gemaakt door de stichting i.o. Kloppend Stadshart en tot stand gekomen in samenwerking met het Bewonersplatform Stadsblokken Meinerswijk en met het Wijkplatform Malburgen- West, Stadsblokken en Meinerswijk. De uitwerking staat open voor aanscherping en detaillering en kan gezien worden als startdocument voor een verdere dialoog. Hoofddijn is een verdere uitwerking van de Gebiedsvisie zoals die in 2012 door de gemeenteraad van Arnhem is vastgesteld:

‘Stadsblokken- Meinerswijk heeft een strategische positie voor Arnhem-Noord én –Zuid omdat het het grootste openbare gebied in Nederland wordt dat in het stadshart ligt; het is rijk aan cultuurhistorie en dynamische riviernatuur en versterkt de positie van Arnhem als creatieve en groene stad.’

De stichting i.o. wil dat het gebied zich ontwikkelt als een hoogwaterveilig uiterwaardpark met grazers; waarin de openbare toegankelijkheid vanuit de wijken in Zuid en Noord wordt verbeterd; er actieve en creatieve programma’s van betekenis plaatsvinden, die het gebied tot icoon voor de toekomstige maatschappelijke, ecologische en economische koers van de stad maken; met wortels in de geschiedenis, met een veelzijdige en unieke cultuurhistorie. Deze kernwaarden zijn voor de drie onderscheiden gebieden vorm gegeven.

In dit plan:

Op *Stadsblokken* staat *de levendige maritieme Maakcultuur* centraal, met de Stadsblokkenwerf met enkele klassieke schepen waarop gewoond wordt, het Watersportcentrum Arnhem en de woonschepenhaven van Coers. Er komt een passantenjachthaven, culturele en educatieve programma’s, waaronder mogelijk de terugkeer van “de Helling” en het evenemententerrein wordt verrijkt met bijvoorbeeld een natuurspeelplaats en stadscamping.

Op *Steenfabriek Ariens-Meijnerswijk, de Praets, ’t Heuveltje* staat het thema *Werkplaats voor de toekomst* centraal. In en rond de voormalige steenfabriek en bedrijfswoningen kunnen innovatieve ondernemers en maatschappelijke woonwerkinitiatieven zich vestigen vanuit de creatieve sector en het hoger onderwijs, klimaatadaptatie en energie, voedselproductie gecombineerd met zorg.

De Praets en t Heuveltje zijn iconisch als eigenzinnige referenties van oude woonplaatsen aan de rivier en in het Betuwse buitengebied.

In *Meinerswijk* staat het thema *Arnhems wilde achtertuin* centraal. De ingezette ontwikkeling zet zich voort met begraasde uiterwaarden/wildernis natuur en met extensieve landbouw rond de Praets en ’t Heuveltje. Het recreatieve netwerk kan zich organisch ontwikkelen in samenhang met de kamers cultuurhistorie en archeologie, met welzijn, kunst en cultuur.

Voor alle initiatieven gelden dat deze moeten voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- passend in de gebiedsvisie Stadsblokken-Meinerswijk
- rivierkundig neutraal
- openbaar toegankelijk
- invulling geven aan de thematische kamers van het deelgebied
- bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit
- met een financieel economisch sluitende begroting

De stichting i.o heeft voor ogen om deze uitwerking te bereiken door met de gemeente Arnhem, de wijk Malburgen-West en andere wijken, de grondeigenaren en andere betrokkenen op zo kort mogelijke termijn vervolg te geven aan het burgerparticipatieproces om op die wijze gezamenlijk de Gebiedsvisie te vertalen in een uitvoeringsplan en bijpassend bestemmingsplan voor het gehele gebied. De stichting i.o. stelt voor een bedrijfsplan maken dat aantoont dat het gebied voldoende mogelijkheden biedt om (financiële) opbrengsten en kernwaarden toekomstbestendig en in balans met elkaar te ontwikkelen. Indien zich de gelegenheid voordoet willen we het gebied in gebruik/beheer nemen of zelfs verwerven.



Afb de gebiedsvisie, die is vastgesteld in 2012

1 Introductie

Arnhem is een unieke stad mede dankzij Sonsbeek, dat het aanzien van de stad mede bepaalt. Dat het park tot aan het hart van de stad reikt, is het gevolg van de vooruitziende blik van een directeur Gemeentewerken Tellegen, vlak voor 1900. Toen hij zag dat privaat verkochte stukken grond van landgoed Sonsbeek werden volgebouwd, greep hij in. Het landgoed werd door gemeente Arnhem gekocht, voor de helft van de toenmalige gemeentebegroting. Vervolgens werd het elitaire Sonsbeekpark voor het eerst in eeuwen voor het gewone publiek opengesteld. Miljoenen mensen hebben sindsdien genoten van dit openbaar gemaakte park.

Tussen de totstandkoming van Sonsbeekpark als openbaar publiek domein rond 1900 en het gebied Meinerswijk zijn veel parallellen te trekken. Beide unieke gebieden, beiden (deels) privaat bezit, beiden gezichtstrekkingen voor de stad Arnhem. Sonsbeekpark is gekocht door gemeente Arnhem en volledig publiek geworden, dit is bij Stadsblokken-Meinerswijk tot dusver niet aan de orde. De vraag is hoe Stadsblokken-Meinerswijk wellicht hét park van de 21^e eeuw kan worden? Wordt dit gebied ook een gebied dat volledig publiek toegankelijk is en waar een totaal unieke ontwikkeling en exploitatie mogelijk is? Ook nu ligt de sleutel van de oplossing in handen van de gemeenteraad. Als de raad vasthoudt aan haar eigen nog maar recent vastgestelde gebiedsvisie Stadsblokken-Meinerswijk, waarin voor grootschalige woningbouw eenvoudigweg geen plek is, dan wordt een totaal unieke ontwikkeling en exploitatie mogelijk.

De Gebiedsvisie biedt de juiste kaders om de grondeigenaren in samenwerking met de Arnhemse burgers, bewoners, ondernemers, stichtingen, verenigingen, overheden en natuurorganisaties het gebied organisch uit te laten groeien tot een voor iedereen toegankelijk, robuust uiterwaardgebied. De rivier en de natuur, kunst en de cultuur, recreatie en welzijn kunnen daarin op een innovatieve manier samengaan.

Kloppend Stadshart i.o. is in 2014 ontstaan als een werkgroep van betrokken Arnhemmers, waarvan een aantal woonachtig zijn in het gebied zelf. Het pleit voor ontwikkeling en beheer door bewoners, betrokkenen en overheid in goede samenwerking. Kloppend Stadshart i.o. bepleit een geleidelijke, organische ontwikkeling op basis van duidelijke ruimtelijke en functionele kaders, maar ook nieuwe ideeën. Kloppend Stadshart i.o. pleit voor het stimuleren en faciliteren van burger- en wijkinitiatief waarmee Stadsblokken-Meinerswijk het ruige Uiterwaardenpark kan worden waar Arnhem trots op kan zijn.

In een uitgebreid document wordt uitgelegd dat er voldoende mogelijkheden zijn om het gebied te ontwikkelen en exploiteren zonder dat woningbouw hiervoor noodzakelijk is. De initiatiefgroep is ervan overtuigd dat bewoning op grotere schaal een bedreiging vormt voor de kernwaarden van het gebied.

Dit rapport is een uitwerking van de gebiedsvisie Stadsblokken Meinerswijk, inclusief de gronden van Kondor Wessels Projecten. Het is bedoeld om de gemeenteraad te inspireren om uiteindelijk een besluit te nemen over een bestemmingsplan voor het gehele gebied zoals is vastgesteld in de gebiedsvisie zodat de toekomst van dit gehele gebied eindelijk in veilig vaarwater komt. De inzet is dat dit gebied, dat in het hart van de stad ligt bij iedereen de harten sneller doet slaan, met een plan dat klopt net zoals Sonsbeek dat al meer dan een eeuw overtuigend doet.

Stichting i.o. Kloppend Stadshart,

Mede namens bewonersplatform Stadsblokken Meinerswijk, Wijkplatform Malburgen-West Stadsblokken en Meinerswijk, en vele anderen.

2 Missie

De discussies over de toekomst van Stadsblokken-Meinerswijk heeft de werkgroep en stichting Kloppend Stadshart i.o. (zie hoofdstuk 3 voor kennismaking) gemotiveerd om zelf met een uitwerking van de Gebiedsvisie en initiatieven te komen om dit gebied tot ontplooiing te brengen. De wens van de stichting i.o. is dat deze uitwerking resulteert in een besluit over het gehele gebied, vanuit de in maart 2012 door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie¹.

In dit hoofdstuk volgen de doelen en uitgangspunten:

Missie (wat willen we uiteindelijk bereiken)

De stichting i.o. zet zich in voor behoud, ontwikkeling en beheer van de in de Gebiedsvisie vastgelegde kernwaarden van Stadsblokken-Meinerswijk. De kernwaarden die wij hanteren en destilleren uit de gebiedsvisie zijn:

‘Stadsblokken- Meinerswijk heeft een strategische positie voor Arnhem-Noord én –Zuid omdat het het grootste openbare gebied in Nederland wordt dat in het stadshart ligt; het is rijk aan cultuurhistorie en dynamische riviernatuur en versterkt de positie van Arnhem als creatieve en groene stad.’

Deze positie wordt versterkt door Stadsblokken- Meinerswijk te ontwikkelen als een uiterwaardenpark waarin:

- De belevingswaarde van het begraasde uiterwaardenlandschap centraal staat en het gebied volledig openbaar toegankelijk is
- er actieve economische en recreatieve programma’s plaatsvinden, die het gebied tot icoon voor de toekomstige maatschappelijke, ecologische en economische koers van de stad maken
- cultuurhistorie zichtbaar en toegankelijk is.
- de waterveiligheid optimaal geborgd is.

Hoe (Hoe willen we dit bereiken)

Stadsblokken-Meinerswijk kan de dagelijkse belevingswereld van de Arnhemmers verrijken door:

- het creëren van publieke toegankelijkheid in het hele gebied voor alle Arnhemmers.
- bewoners en andere betrokken burgers het initiatief te laten nemen om de uitwerking en uitvoering van de gebiedsvisie organisch ter hand te nemen.
- Bestaande en nieuwe initiatieven te toetsen aan de hand van gezamenlijk vastgestelde kaders.
- Te werken vanuit en het zoeken naar houdbare, gedurende de tijd voortdurende rendementen op grond, goederen en activiteiten binnen het gebied en de spin-off in de stad;
- het werken vanuit waardenbehoud en –creatie van sociale, maatschappelijke, ecologische en financiële waarden

¹ gemeentepagina website@ en zie hoofdstuk 3

Wat (Wat doen we om dat te bereiken)

1. Actief deelnemen aan het burgerparticipatieproces² om de kaders voor de uitwerking van de gebiedsvisie vast te stellen dat moet leiden tot een bestemmingsplan voor het gehele gebied.
2. Samen met eigenaren, bewoners, betrokkenen, overheid en deskundigen een bedrijfsplan maken dat aantoont dat het gebied voldoende mogelijkheden biedt om (financiële) opbrengsten en kernwaarden in balans met elkaar te ontwikkelen.
3. Ontwikkelen en exploiteren/beheren volgens dit bedrijfsplan.



Afbeelding: Op donderdag 8 oktober 2015 vond in wijkcentrum De Spil in Malburgen-west de presentatie plaats van Kloppend Stadshart i.o. en werden betrokkenen uitgenodigd mee te denken over invulling van het plan.

² In het Wijkactieplan Malburgen West, Stadsblokken en Meinerswijk 2016 – 2018 is nadrukkelijk het actiepunt uitwerking van de Gebiedsvisie Stadsblokken – Meinerswijk opgenomen.

Burgerparticipatieproces

In deze paragraaf wordt uiteengezet hoe het burgerparticipatieproces kan verlopen in de aanloop naar de besluitvorming.

Ideeën voor de uitwerking van het Burgerparticipatieproces:

- De gemeente Arnhem is de opdrachtgever voor het burgerparticipatieproces Uitwerking Gebiedsvisie Stadsblokken – Meinerswijk.
- Er dient aangegeven te worden wat de positie van het burgerparticipatieproces is binnen het besluitvormingstraject.
- B&W en de gemeenteraad nemen nadrukkelijk de uitkomsten van het proces mee in de besluitvorming.
- Uitgangspunt voor de uitwerking is de door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie Stadsblokken – Meinerswijk.
- Er dient aangegeven te worden wat de uitkomsten van het burgerparticipatieproces moet zijn: een door de deelnemers aan het proces gedragen uitwerking van de Gebiedsvisie.
- Wie nemen er deel aan het burgerparticipatieproces:
 - * Burgers van Arnhem (openbare oproep?)
 - * Eigenaren van de gronden in Stadsblokken – Meinerswijk
 - * Bewoners van Stadsblokken – Meinerswijk
 - * Wijkplatform Malburgen West, Stadsblokken en Meinerswijk, Wijkplatform Elderveld, Dorpsvereniging Elden (aanliggende wijken)
 - * Overheden: gemeente, provincie en Rijk (plannen vanuit die organen)
 - * Maatschappelijk organisaties: Vrienden van Meinerswijk, Milieudefensie, Stichting Historische Scheepswerf Arnhem, De Helling, Groenforum, etc.
 - * Onderwijsinstellingen, als Artez, Van Hall Larenstein.
 - * Culturele organisatie: Museum Arnhem, Sonsbeek Boerderij, Modebiënnale, etc.
 - * Watersportorganisaties
 - * etc.
- De vorm van burgerparticipatieproces:
 - * Startbijeenkomst alle betrokkenen
 - * Bespreken van de opdracht
 - * Uitwerking van de verschillende delen (zie jullie notitie) in workshops.
 - * Beheerorganisatie.
 - * Financiële onderbouwing
 - * Eindnotitie aan B&W en de gemeenteraad
- Het faciliteren van het Burgersparticipatieproces
 - * wie betaalt de kosten voor dit proces?
 - * inhuren van deskundigen
 - * etc.

3 Aanloop naar de gebiedsvisie en kennismaking met het initiatief Kloppend Stadshart

Gebiedsvisie Stadsblokken-Meinerswijk

In maart 2012 stelde de Arnhemse gemeenteraad de gebiedsvisie voor Stadsblokken Meinerswijk vast, met een ruime meerderheid. Kern is dat er gekozen is voor een groenblauwe ontwikkeling van het gehele gebied, met een aantal thematische “kamers” waarin ruimte is voor cultuurhistorische bijzonderheden, culturele en maatschappelijk initiatieven. Dit betekent dat substantiële woningbouw strijdig is met de gebiedsvisie. De visie heeft in 2014 al geleid tot succesvolle ingrepen zoals Ruimte voor de Rivier en een nieuw fietspad. Andere onderdelen uit het zogeheten Uitvoeringsplan zijn in het najaar van 2015 door de gemeente Arnhem voortvarend gerealiseerd.

Succesvol participatieproces

De ontwikkeling van ‘Arnhems wilde achtertuin’ waarvoor de gemeente deze pakkende titel koos, kan dankzij het uitgebreide burgerparticipatieproces tussen 2009 en 2012 bogen op brede instemming van de Arnhemse bevolking. Geïnspireerd door deze nieuwe manier van samenwerking tussen overheid en burgers ontstonden er in de afgelopen jaren allerlei activiteiten langs de Rijn: de Coersconcerten, de Arnhemse Kadedagen, Stichting Klinker, de Buurttuin, de heropening van het Veerhuis, boerengolf en ontvangsten bij boer Wijers, de circustheatershow Stroom, festival de Luie Hond, Free Your Mind, de Stadsblokkenwerf met pontje, de Romeinse Tuin en de hoogstamboomgaard.

De werkgroep en het bewonersplatform SBMW

De werkgroep en stichting Kloppend Stadshart i.o. is verbonden met de het Bewonersplatform Stadsblokken Meinerswijk. Deze bestaat uit circa 50 huishoudens die woonachtig zijn in Stadsblokken Meinerswijk te Arnhem. Het platform is actief sinds het gemeentelijke publieksparticipatieproject rond Stadsblokken Meinerswijk vanaf circa 2010 en heeft contacten met het (door de gemeente ingestelde) wijkplatform Malburgen-West, Stadsblokken Meinerswijk. Het bestuur van het bewonersplatform SBMW heeft in het voorjaar van 2014 een werkgroep ingesteld, die wordt bijgestaan door een aantal betrokken en gedreven denkers uit Arnhem en omstreken. Doel van de werkgroep, stichting i.o. is te komen met een uitwerking van de gebiedsvisie die recht doet aan de – in de visie – gestelde doelen en die – binnen deze kaders - een organisatorisch en financieel beheer van het gebied mogelijk maken. De resultaten zijn in september 2015 voorgelegd aan de leden van het bewonersplatform en vervolgens aan het wijkplatform Malburgen-West.

Kader:

Bewoners van Stadsblokken-Meinerswijk staan eind augustus 2015 positief tegenover het initiatief van Kloppend Stadshart om een eigen invulling te geven aan de toekomst van dit ruim 300 hectare grote gebied. Daarmee kan het gebied worden beschermd tegen de plannen van de SNS bank. Het Wijkplatform Malburgen-West spreekt zich najaar 2015 positief uit over het initiatief van Kloppend Stadshart i.o. Zij vinden het van belang dat de wijk en haar inwoners meer aan zet zijn en ziet in dit initiatief veel mogelijkheden om van onderop te werken aan het beheer en ontwikkeling van een deel van hun gebied.

4 Voor elck wat wils: bijdragen aan maatschappelijke doelen

Dit hoofdstuk beschrijft kort voor wie de aanpak van Kloppend Stadshart interessant zou kunnen zijn. Dit wordt door Kloppend Stadshart i.o. nagegaan en getoetst:

Voor alle bewoners van Arnhem biedt Stadsblokken Meinerswijk een unieke plek voor recreatie en ontspanning én de benodigde ruimte om bij gestaag stijgende zomertemperaturen en toenemende mentale en fysieke drukte weer op adem te komen; het gebied werkt als dé natuurlijke airco³, fijnstofvanger en tranquillizer van het zuidelijke én noordelijke stadsdeel. Voor de creatieve sector (7000 arbeidsplaatsen in Arnhem) biedt Stadsblokken Meinerswijk een inspiratiebron, werk-, inspireer- en experimenteerruimte, te midden van robuuste en toegankelijke riviernatuur en een attractief rivierenlandschap.

De gemeente Arnhem ziet de voorgestelde herinrichting en beheer bijdragen aan realisatie van de gebiedsvisie van de gemeente Arnhem uit 2012, zoals in het huidige collegeakkoord is vastgelegd: een ruig en avontuurlijk, openbaar toegankelijk stadspark met rijke cultuurhistorische elementen en andere "kamers". Daarmee sluit het plan aan bij de langere termijn ambities van de gemeente Arnhem. De herinrichting bevat uitsluitend een zeer bescheiden en vooral functionele bouwopgave.

De herinrichting sluit aan bij de doelen van het beheer van het winterbed van de Rijn, waarvoor Rijkswaterstaat Oost-Nederland verantwoordelijk is. De aanpak van Kloppend Stadshart past in geheel binnen de Beleidslijn Grote Rivieren⁴: er wordt in de flessenhals in de Rijn geen ruimte aan het winterbed onttrokken, de nodige flexibiliteit voor eventuele toekomstige ingrepen aan bijvoorbeeld dijkversterking⁵ blijft behouden én de aanpak kan bogen op een stevig draagvlak.

Het Rijk is bezig met uitvoering van het Nationale Deltaprogramma, dat tot 2028 jaarlijks € 1 miljard euro vergt om de waterveiligheid in ons land op peil te houden.

De herinrichting sluit t.a.v. natuur en landschap aan bij het beleid van erfverpachter Staatsbosbeheer c.q. erfpachter, grondeigenaar en beheerder gemeente Arnhem. (Zie verderop het kader voor de toelichting op het bestemmingsplan).

Eigenaar Kondor Wessels Projecten kan met deze nieuwe participatieve aanpak een project op de kaart zetten met een nieuwe vorm van ontwikkeling, waarin het exploitatieresultaat op een andere wijze wordt bereikt dan met een traditionele woningbouwfunctie. Dit straalt ook af op andere projecten die in de stad worden gerund en trekt mogelijk kopers aan voor die projecten, maar ook ver daarbuiten.

De provincie Gelderland realiseert doelen t.a.v. natuur en landschap in het Gelders NatuurNetwerk; deze omvatten het extensief gebruik van de uiterwaarden, en voortzetting /aaneenschakeling van de succesvolle natuurontwikkeling door inzet van particulier initiatief. De provincie realiseert ook

³ Zie o.a. de documentatie van de workshop over hittestress van ir V. Kuijpers (Wageningen UR) tijdens het burgerparticipatieproces SBMW in 2010/2011.

⁴ Beleidslijn Grote Rivieren (ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2006)

⁵ In samenwerking met de waterschappen wordt het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) uitgewerkt, waarin een nieuwe normering op basis van overstromingsrisico's van dijken wordt toegepast.

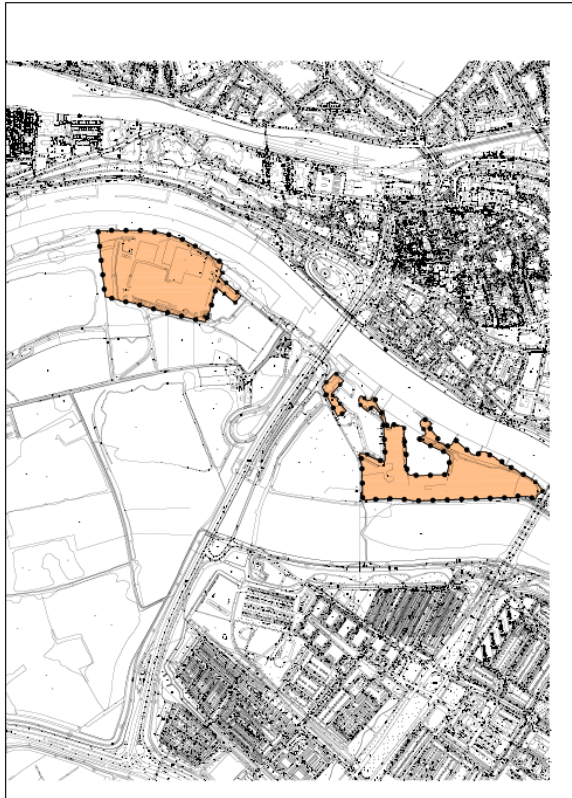
doelen op het vlak van de beleving van de cultuurhistorie en erfgoed, welzijn. De provincie is nauw betrokken bij de uitwerking van het Deltaprogramma Rivieren.

Kader: ontwerp bestemmingsplan SBMW⁶ (voorjaar 2015)

“Reeds lange tijd koestert de gemeente Arnhem de wens om het gebied Stadsblokken Meinerswijk om te vormen tot een uiterwaardenpark. In verschillende beleidsdocumenten is deze wens vastgelegd, namelijk in de Structuurvisie Arnhem 2020, het Groenplan Arnhem, de Gebiedsvisie Stadsblokken Meinerswijk en het Uitvoeringsplan Stadsblokken Meinerswijk. De potentie van Stadsblokken en Meinerswijk voor Arnhem ligt in de centrale ligging in de stad in combinatie met de natuurlijke, landschappelijke en historische waarden. De ontwikkeling van het gebied geeft Arnhem een kans om haar positie als groene stad nog verder te versterken. In het palet van parken is Stadsblokken Meinerswijk ook een onderscheidende aanvulling. Anders dan bijvoorbeeld het gecultiveerde Sonsbeek kan Stadsblokken Meinerswijk zich ontwikkelen tot een waterrijk robuust natuurlijk uiterwaardenpark met grote grazers. De robuuste natuur die tot ontwikkeling wordt gebracht contrasteert met de stedelijke noordoever en de strakke Malburgse bandijk. Dit contrast versterkt de autonome positie van het uiterwaarden park. Het gebied is rijk aan cultuurhistorische objecten en structuren. In het uiterwaardenpark worden de verschillende tijdslagen beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt. De recreatieve mogelijkheden in het gebied worden ook vergroot door de aanleg van struinpaden, de gerealiseerde verbetering van het netwerk aan fietspaden, duidelijke informatievoorziening en de realisatie van een bezoekerscentrum in de voormalige steenfabriek Elden. In een deel van het gebied zijn nog plannen in voorbereiding om in lijn met de Gebiedsvisie Stadsblokken Meinerswijk in een beperkte omvang nieuwe functies toe te voegen, in combinatie met het vergroten van de natuurwaarden van het gebied. Het betreft de omgeving van steenfabriek Meinerswijk, de locatie Stadsblokkenweg 1 (de jachtwerf) en de voormalige ASM-haven. De plannen zijn nog niet concreet genoeg om in het voorliggende bestemmingsplan mee te kunnen nemen. Daarom zijn deze locaties buiten het plangebied gelaten. Op termijn is het voornemen echter om ook deze locaties te betrekken bij het uiterwaardenpark. De nieuwe functies, waaronder horeca, culturele en recreatieve functies zijn 'te gast' in de robuuste natuur van de uiterwaarden. Het huidige gebruik van steenfabriek Meinerswijk en de aanwezige bebouwing zou door deze nieuwe ontwikkelingen vervangen moeten worden. Met het bestemmingsplan Stadsblokken/Meinerswijk 2015 wordt voor het grootste deel van het gebied Stadsblokken/Meinerswijk de reeds in gang gezette ontwikkeling van een uiterwaardenpark ook planologisch van een positieve bestemming voorzien.”


Bron: <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/stcrt-2015-14801.html>

⁶ Ontleend aan stageverslag Roel Hoogstraat voor Van Hall Larenstein, i.s.m. KNHM zomer 2015




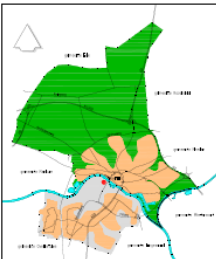
LEGENDA

BESLUITGEBIED



 Besluitgebied voorbereidingsbesluit Deelgebieden Stadsblokken - Meinerswijk 2015-2016

VERKLARING


 gln- en kadastrale gegevens



Vorbereidingsbesluit Deelgebieden		planstatus	datum	substantie
Stadsblokken - Meinerswijk 2015-2016		<input type="checkbox"/> concept		
		<input type="checkbox"/> voorafbeelding		
		<input type="checkbox"/> ontwerp		
		<input checked="" type="checkbox"/> definitief	09-09-2015	548
		<input type="checkbox"/> uitwerking		


 schaal: 1:10.000 (A3)
 
 documentnummer: NLJMR0.0202.VBR873-0201

cluster beleid & regio, afdeling ruimte
 Eusebiusbuitensingel 53, Postbus 9029, 6800 EL ARNHEM
 Tel.: 0900-1809, fax: 026-3774830, gemeente@arnhem.nl

Arnhem 

Afb Deze twee enclaves moeten nog bestemd worden, om tot een compleet bestemmingsplan voor Stadsblokken Meinerswijk te komen, hiervoor is een voorbereidingsbesluit genomen in maart 2014. De rest van het gebied is planologisch bestemd conform besluit van 28 september 2015 van de gemeente Arnhem.

5 Deelgebied Stadsblokken

In de komende drie hoofdstukken beschrijven we drie deelgebieden. We beginnen met Stadsblokken, het gebied tussen de John Frostbrug en Nelson Mandelabrug. Eerst beschrijven we de huidige toestand, dan ons voorstel en het resultaat. Ten slotte worden uitgangspunten behandeld voor nieuwe initiatieven.

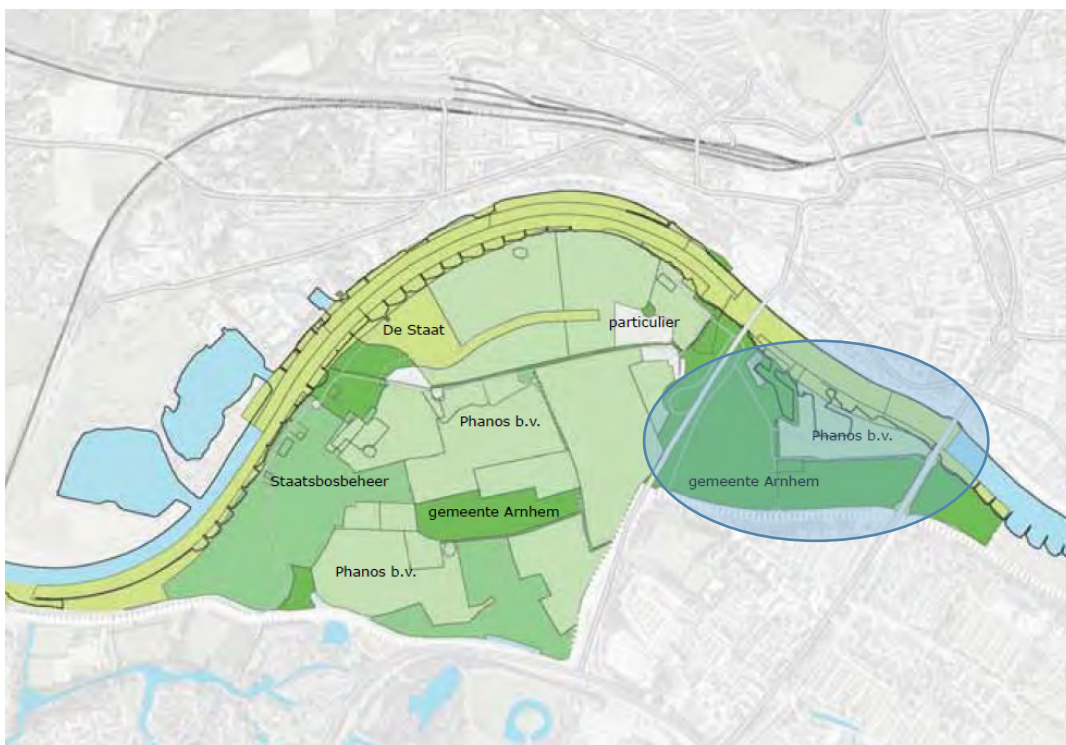
Huidige toestand

Het gebied is voor met name ongemotoriseerd verkeer zowel vanuit Zuid als vanuit Noord goed bereikbaar. De huidige inrichting getuigt nog volop van activiteiten, die sterk aan de rivier gerelateerd zijn. De rivier zelf is daarbij te zien als economische en recreatieve verbinding, die door beroepsvaart en de recreatievaart worden gebruikt. Het gebied is niet hoogwatervrij, in 1993 en 1995 stond de Stadsblokkenweg circa 1 meter onder water. Deze hoogwaters gaven vervolgens in 1998 de doorslag om tot het afkopen van het al ondertekende Vinex-akkoord voor de grootschalige bebouwing van het gebied, door het Rijk.

De Groene rivier is in het kader van Ruimte voor de rivier gedeeltelijk heringericht en is verrijkt met een hoogwatergeul en langgerekte fietsroute. Het hooggelegen gebied op Stadsblokken vormt samen met de dichtbij gelegen Malburgse bandijk en de Rijnkade en Nieuwe kade een flessenhals in de rivier.

Er is de zogenaamde ASM haven; met een dwarshelling, een langshelling en werkplatform van de voormalige scheepswerf en zwaar vervuilde en verzande (water-)bodems. Een deel van het terrein wordt tijdelijk als stadstrand gebruikt, de Stadsblokkenwerf is er sinds 2015 actief. Er is een pontje in de vaart voor personenvervoer.

Gemeentelijk eigendom is de haven van Coers, die al jaren met groot plezier bewoond wordt door woonbootbewoners. Vlakbij de Nelson Mandelabrug ligt het Watersportcentrum Arnhem met een eigen haven en losfaciliteit. Kanttekening is dat er achterstallig baggeronderhoud is voor beide gebieden. Ten zuiden van de haven van Coers ligt een publiek toegankelijk struingebied met oobos en grazers De Malburgse dijk is een fietspad met veel groen aangeklede wandelroutes naar de woonwijk, met het Brinkman-Vissergemaal als landmark. Binnendijs zijn woningbouwplannen die nog moeten worden uitgevoerd. De stedelijke bebouwing aan de zuidrand zal nog verder toenemen.



Afb: Ligging van het Stadsblokkengebied, geprojecteerd op de eigendomskaart in de Gebiedsvisie SBMW

Ons voorstel:

Ruimtelijke kwaliteit

De stijl van Stadsblokken blijft ongepolijst en robuust, met riviernatuur als aankleding en het Kastanjelaantje als karakteristiek structurerend element. Er is ruimte voor tijdelijke invulling, er zijn ook verstilde plekken. Het gebied wordt nagenoeg compleet openbaar toegankelijk. Door middel van een ruimtelijke kwaliteitsslag ontstaat een betere aansluiting van het gebied op de bruggen en vanuit vanuit Zuid en de Malburgse dijk.

In de Groene Rivier heerst de rivier, de toegankelijke natuur verbindt op termijn de Bakenhof met Meinerswijk.

Kamer Maritieme Maakcultuur

De Maritieme Maakcultuur op en rond de werf is hier dé thematische invulling, in de vorm van werkplaatsen die de historie van de scheepvaart laten voortleven en de eigentijdse maritieme cultuur plaats biedt. Hier wordt voortdurend en kleinschalig gebouwd, gerestaureerd, er is reuring en volop leven.

Ruimte voor Stichting Historische Scheepswerf Arnhem

De werf wordt als Arnhem's historisch project uitgebouwd en vult daarmee een stuk van de nationale Canon in. Hier worden historische schepen gerepareerd/ herbouwd, vergelijkbaar met soortgelijke initiatieven elders. Er is ook plaats voor horeca en voor klassieke schepen, waarop gewoond wordt, en die ook bijdragen aan de sociale veiligheid. Last but not least is het voortzetten van het voetgangerspontje naar de Rijnkade.

Het Watersportcentrum Arnhem is prima inpasbaar, omdat het een riviergebonden functie betreft een passende bedrijvigheid.

Een wens en tegelijk een optie is het vestigen van De Helling op de Stadsblokken, de plaats waar de Helling zijn naam van heeft meegenomen bij het faillissement van de ASM. Het is een prachtige combinatie met de Stadsblokkenwerf waar ook vakmanschap en ambacht worden bewaard en overgedragen. "De Helling" biedt veel mogelijkheden om ambachtelijk en creatief bezig te zijn in de vrije tijd. Beginners en vakmensen ontmoeten elkaar en leren elkaar de kneepjes van het vak.

Cultuurprogrammering/events

De veelheid aan gebruiksfuncties illustreert dat Stadsblokken de ruimte voor de rivier respecteert en tegelijkertijd hoogwaardige maatschappelijk functies bevat, die strijdig zijn met nieuwe woningbouw. De "rechten"⁷ voor het houden van grootschalige events⁸ die nu rusten op een deel van het gebied kunnen worden geformaliseerd. Het evenemententerrein kan duurzaam worden ingericht. Er wordt ruimte gelaten voor andere openbare functies, in de vorm van de thematische kamers, waaronder de hierboven genoemde maritieme maakcultuur, evenals een flinke buitenspeelplaats, die samen met de wijk Malburgen wordt uitgedacht en gerealiseerd en een stadsstrand met pop-up horeca. Kloppend Stadshart i.o. wil grip op een gedoseerde programmering. Door een betere inrichting en routing kan overlast worden voorkomen, dit alles, in nauw overleg met bewoners en omwonenden.

Voorstel is dat de programmering slechts 1 of 2 grotere events per jaar met geluidsoverlast, zoals Free Your Mind bevat, en daarnaast vooral mikt op kleinschaliger programma, meer passend in het gebied en de gebiedsvisie en minder luidruchtig. Te denken valt aan festival Luie hond, Market Garden en het Cirque de la Liberté, maar ook de vijfjaarlijkse kunstexpo Sonsbeek, de modebiënnale

⁷ Dit gebruik is niet geregeld in het bestemmingsplan

⁸ Circa 10.000 bezoekers per keer

en een programmering in samenwerking met bijvoorbeeld Luxor, radio Kootwijk of Westergastfabriek. Dit heeft structurele economische benefits voor de middenstand van Arnhem.

Een passantenjachthaven en een stads- of trekkerscamping kunnen in het programma op Stadsblokken worden ingepast, omdat ze een verrijking voor de stad vormen. Ook wordt een stadstuin ingericht bij de haven van Coers.

Het gemeentelijke bezit in en rond de haven van Coers kan in zijn huidige vorm worden voortgezet, en voorzien worden van slimme waterzuiveringssystemen en bodemreiniging in situ⁹. Het natuurterrein (in bezit en beheer bij de gemeente) kan verder toegankelijk worden gemaakt en gekoppeld worden aan het beheer van de Groene rivier en de begraasde ruigte van Meinerswijk.

Uitgangspunten voor nieuwe initiatieven

Nieuwe initiatieven zijn welkom als deze voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- *passend in de gebiedsvisie SBMW
- *rivierkundig neutraal (dus geen ruimte onttrekken aan de doorstroming van de rivier)
- *versterking van het cultureel en toeristisch-recreatief profiel van het gebied, geen afbreuk doen aan de openbare functies
- *invulling geven aan de kamer “maritieme maakcultuur”, zoals verbindingen met het beroepsonderwijs en de kleinschalige maakindustrie.
- * passend bij de hierboven beschreven ruimtelijke kwaliteit
- *met een financieel economisch sluitende begroting

Kader:

Partijen met wie kan worden samengewerkt: Stichting Historische Scheepswerf Arnhem, stichting Stadsblokkenwerf, Watersportcentrum Arnhem, de Buurttuin, initiatieven vanuit wijkplatform Malburgen-west Stadsblokken en Meinerswijk, etc, het Bruishuis, Volkshuisvesting Arnhem, basisscholen en buitenschoolse opvang, scouting, zeeverkenner, IVN, de Helling, Artez, Van Hall Larenstein, HAN, kunst en cultuurinstellingen, Cirque de la Liberté, Free Your Mind, Waterschap rivierenland, e.a.

⁹ In situ: zonder de bodem af te graven, dus bijvoorbeeld met bacteriewerking

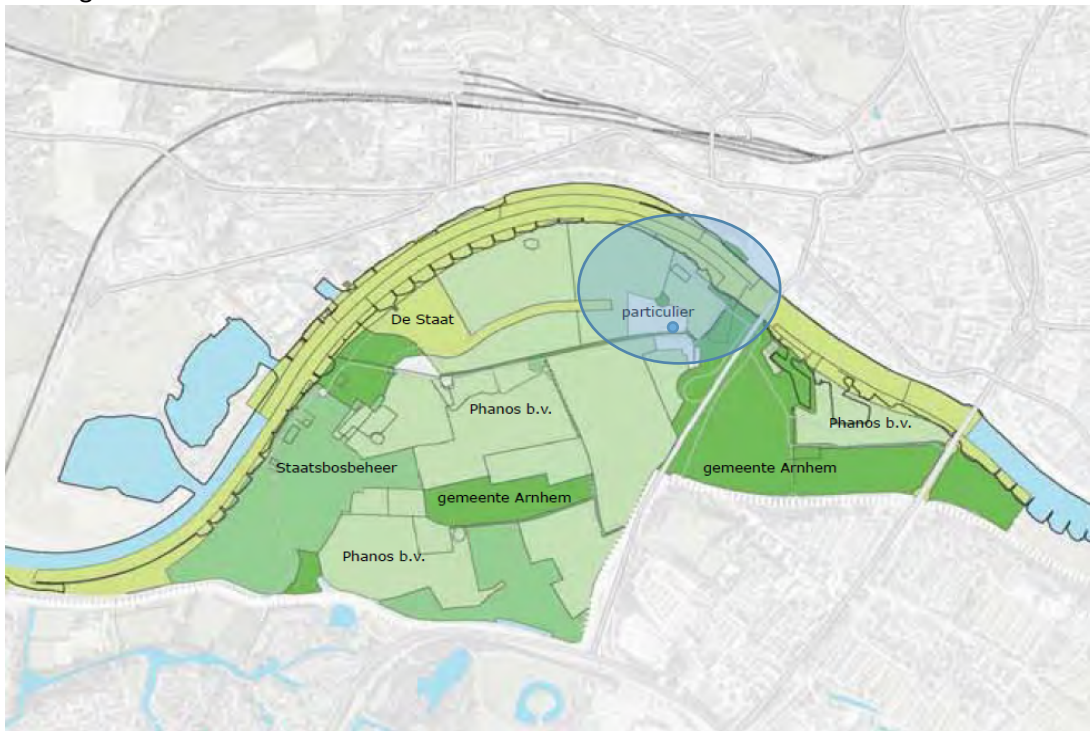
6 Steenfabriek Ariëns-Meijnerswijk, de Praets, 't Heuveltje

In dit hoofdstuk behandelen we het noordelijke deel van Meinerswijk, met de steenfabriek Ariëns-Meijnerswijk, de Praets en 't Heuveltje. Het kijkt vooral uit op het stadscentrum aan de overkant. Eerst volgt de huidige toestand, dan ons voorstel en het resultaat. Ten slotte worden uitgangspunten behandeld voor nieuwe initiatieven.

Huidige situatie

Dit nagenoeg hoogwatervrije steenfabrieksterrein heeft een sterke riviergerichte identiteit, al oogt de rivieroever zelf voor menigeen deprimerend en weinig uitnodigend. De steenfabriek Ariëns-Meijnerswijk is van oudsher een “economische vertaling van het sedimentkapitaal van een uiterwaard¹⁰” en is in de tachtiger jaren gesloten. Er staat voor naar schatting 8.000 m² steenfabrieksbebouwing, met circa negen karakteristieke woningen en een groot terrein voor opslag en parkeren, met tijdelijke functies zoals paintball en opslag. Het terrein bevat daarnaast ook ruigten en braamstruiken. Het is al lange tijd ontoegankelijk voor publiek. Langs de Rijn liggen woonschepen en de steiger van de rederij Heijmen. Aan de overzijde van de rivier liggen onder andere de karakteristieke bonte verzameling woonschepen in het Onderlangs, die al decennia lang illustreert hoe innig en artistiek de stad met de rivier verbonden is. Prominente plek heeft de kunstacademie Artez. Verderop siert het gemeentemuseum Arnhem de skyline.

Dichterbij de toegang vanaf de Nelson Mandelabrug liggen de Praets en 't Heuveltje, twee afzonderlijk van elkaar gelegen oeroude, relatief hooggelegen woonkernen, met een rijke geschiedenis. Dit was de historische oversteekplaats van de Betuwe naar het Arnhemse centrum. Hier bevinden zich enkele tientallen particuliere woningen, een B&B en het zorgbedrijf annex café 't Veerhuis. Bij 't Heuveltje ligt de ruim honderdjarige boerderij Hendrinahoeve, met boerengolf en een heuse saloon voor besloten bijeenkomsten, enkele bedrijfjes en karakteristieke vrijstaande woningen.



Afb: Ligging van dit noordelijke deelgebied, geprojecteerd op de eigendomskaart in de Gebiedsvisie SBMW

¹⁰ Quote van Rolf Muller, een van de Arnhemse initiatiefnemers van Kloppend Stadshart

Voorstel:

Ruimtelijke kwaliteit:

Eén van de gebezigde opvattingen is dat de steenfabriekshallen een afstotend beeld opleveren. De beeldkwaliteit kan ingrijpend van karakter veranderen als er herbestemming en/of (gedeeltelijke) sloop plaatsvindt. Net zoals bij Stadsblokken kan het industriële verleden de nieuwe bestemmingen typeren en ondersteunen, maar er is ook ruimte voor vernieuwing. De hoogwatervrije ligging moet benut worden, maar niet uitgebreid, zodat er geen ruimte aan de rivier wordt onttrokken. Deze locatie moet voor recreanten zo compleet mogelijk toegankelijk worden, met zandige rivieroeveren en wandelmogelijkheden langs de rivieroever en strandjes. Een plek om op adem te komen en te onthaasten in het groen en toch dichtbij de stad te verblijven. In het ruimtelijke beeld moet de samenhang met de stuwwal en de rivier zelf tot uiting komen. De Praets en 't Heuveltje liggen als oude woonterpen herkenbaar vrij en ongekunsteld in het landschap.

Het gebied kan als onderdeel van het stroomgebied van de Rijn aansluiten bij het Duitse bestaande "Experience the Rhine", waarin de Rijnoeverbewoners culturele programma's worden aangeboden, die ook leiden tot extra bestedingen in de binnenstad van Arnhem. Vergelijkbare initiatieven liggen in Berlijn bij de Holzmarkt, de broedplaats voor duurzaamheid en milieubewustzijn, het al decennia geroemde Cristiana in Kopenhagen of het Honig- en het Vasim terrein aan de westkant van Nijmegen. Voorstel is om een bijeenkomst te organiseren met Arnhemse ondernemers, daarbij kan bijvoorbeeld de stichting Coehoorn¹¹ en het MMKA aansluiten om meer invulling te geven aan de mogelijkheden die het gebied bieden.

Kamer: Werkplaats van de Toekomst

Hét thematische karakter op steenfabriek Ariens-Meijnerswijk is de Werkplaats van de Toekomst, waar plaats is voor toekomstbestendige kleinschalige bedrijvigheid (nieuwe maakindustrie) in de voormalige steenfabriek, voor artistieke en educatieve projecten, projecten voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt, voor dagbesteding van ouderen, experimentele werkplekken, projecten waar vervuilde bodems worden gerehabiliteerd met moderne technieken, fijnstof wordt ingevangen, ruimte voor stadslandbouw en energieopwekking. De gebouwen van de voormalige steenfabriek Meijnerswijk lenen zich daarnaast voor passende events, in samenhang met de programmering op Stadsblokken. De toegankelijkheid vanaf de rivier wordt versterkt door watertaxi's, charters en/of lijndiensten.

Bebouwd terrein

- * nieuwe maakateliers (nieuwe ambachten) in combinatie met bestaande kleine wooneenheden
- * samenwerking met Wester Gasfabriek Amsterdam en/of Radio Kootwijk als soortgelijke event- en leerplek van Staatsbosbeheer (=overloop functie)
- * creatieve plek voor Artez master initiatieven t.a.v. "dansen met de rivier" en daarmee concreet maken van de Arnhemse ambitie voor universitair onderwijs (de Rijnuniversiteit).
- * Van Hall Larenstein met hoger beroepsonderwijs- en masterinitiatieven natuur, water, cultuur en energietransitie.
- * Hogeschool Arnhem Nijmegen met een invulling van de masteropleiding rivierbestendig bouwen en herbestemmen in een laagland delta.
- * nieuwe locatie voor Openluchtmuseum vanwege hun succes t.a.v. intensieve publiekstreckende events i.s.m. historische beleving.
- * dependance voor Gemeentemuseum Arnhem, MMKA.

¹¹ www.facebook.com/BureauDeBruijn

Niet gebouwde omgeving:

*Stadslandbouw gericht op vaste relatie met lokale bevolking en hoogwaardige horeca in het Arnhemse in combinatie met hiervoor genoemde componenten (zorg en re-integratie).

*Op plaatsen waar de bodem verontreinigd is, kunnen innovatieve in situ saneringstechnieken worden beproefd.

De Praets:

*sociaal project Veerhuis t.a.v. dagrecreatieve ontmoeting met de rivier, in samenwerking met organisaties zoals Philadelphia, Sizagroep en groenbedrijven etc,

't Heuveltje:

*Hendrinahoeve, met de saloon, boerengolf en veehouderij.

Uitgangspunten voor nieuwe initiatieven:

Nieuwe initiatieven zijn welkom als deze voldoen aan de volgende uitgangspunten:

*rivierkundig neutraal

*geen afbreuk doen aan de openbare toegankelijkheid

*geluidoverlast vermijden

*invulling van de kamer "Atelier van de toekomst" zoals hierboven beschreven

*passend bij de hierboven beschreven ruimtelijke kwaliteit

*met een financieel economisch sluitende begroting

Kader

samenwerking met zorginstanties en maatschappelijke organisaties

Projecten kunnen worden opgezet samen met initiatieven in de binnenstad en zuid (=stichting Rijnstad; Zorgbelang Gelderland; Vrijwillige Inzet Arnhem; Enspiratie; Merkmij; Bruishuis; UWV; RIBW; De Spil; diverse basisscholen en scholen voor voortgezet onderwijs; zorgboerderij Mariëndael en landgoed Mariënwaardt, de Coehoorn.

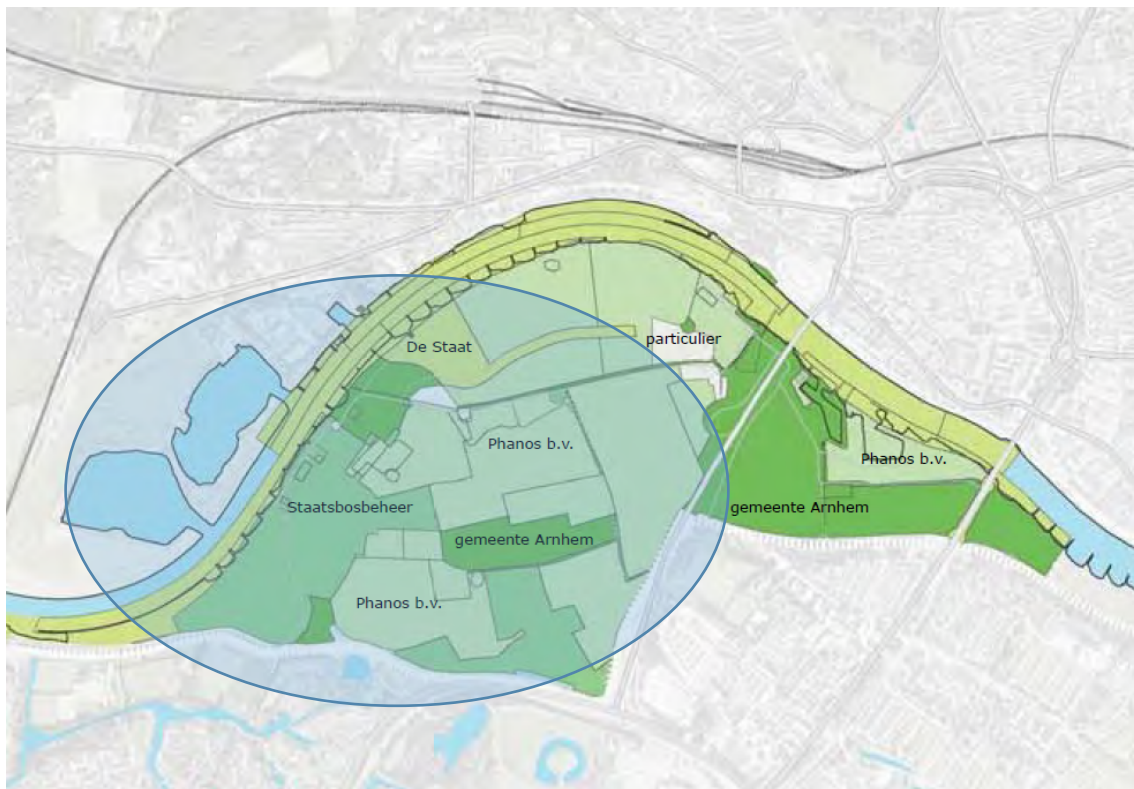
7 Deelgebied Meinerswijk “wildernisnatuur” met thematische kamers en extensieve landbouw

In dit hoofdstuk behandelen we het zuidelijke en westelijke deel van Meinerswijk, georiënteerd op Malburgen-west, Elden, Elderveld en Schuijtgraaf, maar zeker ook op de omgeving van het Rijnhotel, Hulkensteinse weg en de Rosandepolder. Eerst volgt de huidige toestand, dan ons voorstel en het resultaat. Ten slotte worden uitgangspunten behandeld voor nieuwe initiatieven.

Huidige situatie

Op en rond de terreinen van Kondor Wessels Projecten in Meinerswijk is één agrarisch bedrijf actief. Daarnaast liggen er in Meinerswijk her en der nog een aantal agrarisch gebruikte percelen, o.a. een paardenpension. Het overgrote deel van Meinerswijk is sinds de negentiger jaren natuurontwikkelingsgebied, met ruige graslanden, waterpartijen in de vorm van kleiputten en zandwiningen, moeras en oobos.

Het westelijke deel van Meinerswijk (circa 150 ha) is sinds de negentiger jaren in bezit van Staatsbosbeheer (blote eigenaar) en gedeeltelijk gemeente Arnhem (eigenaar en erfpachter). Het beheer wordt succesvol door dienst Stadsbeheer van de gemeente uitgevoerd, met natuurlijke begrazing met Galloways en Koniks, in een vrij toegankelijk gebied. Dit wordt in de gebiedsvisie verder uitgebouwd in de richting van de Bakenhof en verknoopt met thematische kamers, rond archeologie (zoals het Castellum), cultuurhistorie (zoals de IJsellinie en de steenfabriek Elden) en recreatie (zoals het kijkhuis, het fietspad, de tafels, banken en de steigers). Aan de zuidwest kant grenst Meinerswijk aan de parkstructuur rond de Steenen Camer en het Elderveld, De Laar en Schuijtgraaf.



Voorstellen:

Ruimtelijke kwaliteit

Het rivierenlandschap toont zich hier te midden van de stad in zijn volle ornaat, met een zich ontwikkelend mozaïek van natuurlijke graslanden, ruigten, oobossen, moerassen en open water. De ecologische processen zoals rivierdynamiek, grondwaterstromingen en natuurlijke begrazing nemen het landschap gestaag over, na een roerig verleden met Romeinse militaire heerschappij, sporen van Middeleeuwse bewoning, de eeuwenoude wegen, kaden en dijken, de fase van de steenfabricage, met kleiwinningen en industriële gebonden bewoning en de Koude Oorlogperiode met de IJssellinie. Het recreatieve netwerk ligt subtiel door dit natuurlandschap heen gedrapeerd, zodat je ook nog zelf het landschap kunt ontdekken en ook buiten de paden langs de rivier en door het gebied kunt dwalen.

De bestaande agrarische bedrijfsvoering (m.n. de Hendrinahoeve) concentreert zich op en rond de Praets en t Heuveltje en ten noorden van de Meginhardweg.

In de rest van Meinerswijk kan uitbreiding plaatsvinden van de wilderniskudde (zie hierna) volgens een extensief vleesproductieconcept, dat gebaseerd is op de natuurlijke draagkracht van de bodem, en op de natuurlijke gedragingen van de galloway- en konikkuddes, die zich het best verhoudt met de vrije toegankelijkheid van het publiek. Arnhemse huishoudens kunnen in ruil voor een structurele jaarlijkse vaste bijdrage (als gebruikscorporatie, als consumenten corporatie, of als lid van een agrarische burgervereniging recht krijgen op eigen vlees van de wilderniskudde uit Meinerswijk. De recreatieve functies (wandelen, hardlopen, zwemmen) kunnen verder worden ingevuld volgens het gemeentelijke Uitvoeringsplan of het verlengde daarvan.

Arnhems wilde achtertuin: wildernisgebied Meinerswijk

Met zijn veelheid aan thematische kamers binnen de gebiedsvisie wordt voorgesteld vooral ruimte te laten aan de bestaande invullingen die een mooi verhaal vertellen, in de vorm van Hendrinahoeve (landbouw), Stichting Herstel Castellum (archeologie), dijkmagazijn Drielse dijk (historie), de IJssellinie (historie) en een nieuwe invulling voor de steenfabriek Elden (steenfabricage, met iets nieuws). Naast het centrale thema "Wildernis met verhalen" in dit deel van het gebied wordt ruimte gelaten voor projecten rond filosofie van de natuur, spiritualiteit en gezondheid, stilte en onthaasting. Hiervoor worden passende invullingen gezocht. De basis daarvoor is het natuurlandschap en de altijd stromende rivier. De koelende en fijnstof-invangende eigenschappen van het gebied kunnen verder worden uitgewerkt en deel uitmaken van nieuwe klimaatadaptatie maatregelen (zie ook financiering en inrichting rivierklimaatpark IJsselpoort). Dit kan nog verder uitgewerkt. Een echte volwaardige natuurlijke airco verhoogt de productiviteit in de stad en redt levens tijdens extreem warm weer.

Uitgangspunten voor nieuwe initiatieven:

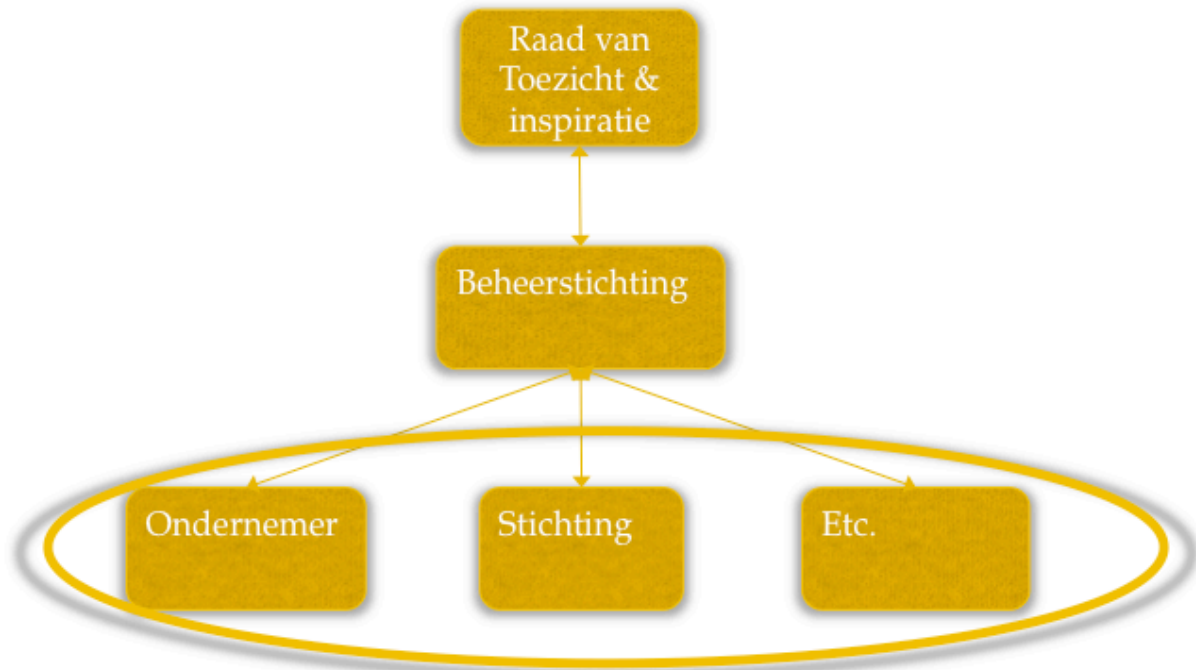
Nieuwe initiatieven zijn welkom als deze voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- *rivierkundig neutraal, d.w.z. zonder opstuwende werking
- *draagvlak bij of samenwerking met bestaande initiatieven.
- *geen afbreuk doen aan de openbare toegankelijkheid
- *passend bij de hierboven beschreven ecologische processen en andere punten tav ruimtelijke kwaliteit
- *met een financieel economisch sluitende begroting

Kader: Partijen met wie kan worden samengewerkt:

Vrienden van Meinerswijk, Hendrinahoeve, Gemeente Arnhem, Staatsbosbeheer, provincie Arnhem, Rijkswaterstaat, Free Nature, IVN en KNNV, vrijwilligerscentrale, Stichting Limes, stichting IJssellinie, zeeverkenner, Scouting de Schutgraaf, dijkmagazijn Drielse dijk, wijkplatforms Elden, Elderveld e.a.

8 Organisatie en Financiën



Organisatie

Om het gebied te beheren is het te overwegen om een structuur te ontwikkelen met een beheerstichting en raad van toezicht & inspiratie. Deze bieden initiatiefnemers de ruimte om het gebied te ontwikkelen.

De *beheerstichting* beheert gronden en opstallen, geven deze uit in erfpacht en dragen er zorg voor dat ondernemingen, organisaties etc die activiteiten ontplooiën in het gebied handelen binnen de uitgangspunten zoals benoemd per deelgebied. De beheerstichting bestaat uit een bestuur en professionele medewerkers die gronden beheren, communicatie verzorgen, initiatiefnemers ondersteunen bij het ontwikkelen van het gebied.

De *Raad van toezicht en inspiratie* houdt toezicht op een goed financieel beheer van de stichting, op een goede uitvoering van de Gebiedsvisie, bewaking van grenzen van bewoners en andere overheden. Zij stimuleert de stichting in het beheer en ontwikkeling van Stadsblokken & Meinerswijk. De samenstelling zou vertegenwoordiging kunnen bevatten van de grondeigenaren, een inspirator, gemeente Arnhem, een afvaardiging vanuit het gebied.

De *initiatiefnemers* ontwikkelen activiteiten met en zonder winst oogmerk. Dit geheel van activiteiten past binnen de doelen voor het gebied en dragen bij aan de ontwikkeling van het gebied. Initiatiefnemers kunnen vanuit de stichting een jaarlijkse bijdrage ontvangen om een gezamenlijke entiteit uit te stralen.

Financiën

In het model dat de stichting voor ogen heeft, voert ze het beheer van de gronden en opstallen van Kondor Wessels. Ze kan dit op termijn mogelijk ook doen voor de andere gronden. De voorkeur is

om uiteindelijk de gronden in volledig beheer te krijgen en een vaste jaarlijkse bijdrage hiervoor te betalen aan de eigenaar op basis van de waarde die het gebied volgens het bestemmingsplan heeft. Dit biedt de stichting de mogelijkheid de gronden en opstallen te beheren op een ondernemende maar wel non-profit manier. Effectief betekent dit dat kosten beperkter zijn dan bij een organisatie met winst oogmerk. Dit maakt het mogelijk om meer maatwerk te doen bij de verpachting van grond en opstallen en startende ondernemers meer mogelijkheden te bieden, terwijl gevestigde ondernemers en initiatiefnemers marktconforme prijzen betalen.

Een eerste uitwerking van de business case geeft aan dat volgens een conservatief model de inkomsten uit pacht van grond en opstallen voldoende is om de grondeigenaar te betalen, een fte aan ondersteuning te hebben, onderhoud aan het gebied te doen en initiatiefnemers en ondernemers te ondersteunen het gebied te vermarkten.

In deze berekening is geen rekening gehouden met afwaardering van gronden vanuit de Subidieregeling Natuurbeheer en een bijdrage voor beheer- en onderhoudskosten vanuit deze regeling.

Ontwikkeling van het gebied wordt in de visie van de stichting i.o. gedragen door de business cases van initiatiefnemers en ondernemers, gelden die de stichting beschikbaar krijgt via crowdfunding, maatschappelijk verantwoorde investeerders, subsidies etc.