

## Participatie voor de gebiedsontwikkeling De Hes in Arnhem

25 september 2018

Amvest heeft twee aangrenzende locaties (totaal circa 14 ha) op het voormalige KEMA-terrein gekocht uit de boedel van TCN. Het betreft de gebieden De Hes - Oost in de gemeente Arnhem en De Hes-West in de gemeente Renkum. Deze parkachtige kantorenlocatie wil Amvest herontwikkelen tot een groen-stedelijk woonwerkmilieu. Amvest voorziet een mix van eengezinswoningen, kleinschalige appartementengebouwen in zowel de huur- als koopsector en kleinschalige bedrijvigheid.

De locatie is gelegen op de overgang van de stuwwal van de Veluwe en de Nederrijn, op de grens van de stad Arnhem en het dorp Oosterbeek, gemeente Renkum, in de wijk Klingelbeek. Het gebied kenmerkt zich door flinke hoogteverschillen, een beekdal van de Slijpbeek, een droogdal en een aantal karakteristieke panden. Amvest plant om in 2020 met de bouw op deze locatie te starten.

Amvest stemt de herontwikkeling zorgvuldig af met de gemeente Arnhem en de gemeente Renkum en heeft Maarten Königs van Holland Branding gevraagd als procesbegeleider. Monte Königs onderzoekt leefstijlen. Hans Robertus onderzoekt trends die de toekomst van dit gebied kunnen bepalen. SteenhuisMeurs heeft met Berte Daan al een cultuurhistorische verkenning en landschapsanalyse uitgevoerd.

Amvest wil een interactieve aanpak hanteren met toekomstige gebruikers, omwonenden en andere stakeholders. Door goed te luisteren kan Amvest haalbare en aansprekende plannen maken die passen bij lokale wensen en voldoende aftrek vinden in de markt. De gemeente Renkum wil de visie van het bewonersinitiatief Klingelbeek voor het bedrijventerrein Klingelbeek, ten zuiden van De Hes West, in de visie op het totale gebied betrekken. Er heeft een eerste kennismaking plaatsgehad met deze bewoners, die een eigen visie hebben ontwikkeld en procesmatig graag aansluiten op de aanpak van Amvest.

Iris advies is gevraagd een aanpak voor co-creatie te ontwikkelen met workshops, informatie-bijeenkomsten en een plangroep voor bewoners en andere stakeholders. Ook houden we ateliers met verschillende 'makers' en klantenpanels voor toekomstige gebruikers, kopers en huurders. Voorop staat, dat we door goed naar elkaar te luisteren en met respect voor ieders mening en belang, samen tot de best haalbare oplossingen kunnen komen.

### 1. Kennismaken met wijkbewoners

Amvest wil graag de bewoners van de omliggende gebieden leren kennen. We plannen op 29 oktober (of 6 november) een speelse en informele kennismakingsavond. Het is een interactieve bijeenkomst waarop het team van Amvest kennismaakt met bewoners en hun ideeën en wensen voor het HES-gebied. We willen breed ophalen welke behoeften en ideeën kansrijk zijn voor wonen, werken en andere functies.

Onderdelen van de interactieve avond zijn:

- een tekenaar die onderwerpen verbeeldt
- tafelgesprekken met bewoners
- informatie over Amvest en haar gebiedsontwikkelingen en omgang met cultuurhistorische en landschappelijke waarden elders
- inspiratiewanden met foto's over woonvormen en werk- en andere functies waarbij men opmerkingen en ideeën kan plaatsen
- verzamelen van verhalen en herinneringen over de plek: wie hebben er gewerkt
- belangstelling inventariseren voor wonen (huur of koop) en woonvormen
- randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het gebied, de planning en de participatie (hoe betrekken we mensen bij de ontwikkeling).
- basisinformatie over het project, wie zijn de spelers (voorstelronde met mensen van o.a. Amvest, beide gemeenten), wat is het plangebied, welke partijen zijn bij de ontwikkeling betrokken (samenwerking, projectorganisatie), hoe ziet het proces eruit, in welke fase bevindt zich het project, waar kunnen stakeholders terecht als ze vragen hebben over het project (website, social media), wanneer kunnen stakeholders inspraak leveren.

We houden de bijeenkomst op de locatie. Uitnodigingen worden twee tot drie weken van te voren huis aan huis verspreid in het gebied dat de gemeenten bepalen. Voor uitnodigingen en avond maken we een inventarisatielijst van stakeholders en bepalen we in overleg met de gemeenten het verspreidingsgebied van de uitnodigingen.

## **2. Workshop voor kansen, visie en identiteit van De Hes**

Holland Branding Group zal met Amvest en de beide gemeenten komen tot een gedragen profiel voor het gebied. In oktober wil zij 2 themagesprekken houden, deze gaan over belangrijke onderwerpen in het proces, waar verschillend over wordt gedacht. Er worden 6 mensen per gesprek uitgenodigd, die verschillende opvattingen hebben. Zij worden uitgenodigd om zich uit te spreken, ze hoeven het niet eens te worden.

In november organiseert HBG een identiteitsessie. Deze sessie levert materiaal, met name waarden en beelden, dat het gezamenlijke concept voor de locatie omwerkt naar een brand. Hiervoor wordt een gemengde groep van 25 mensen samengesteld bestaande uit 5 categorieën:

1. 5 potentiële bewoners die voldoen aan de omschrijving van de doelgroepen
2. 5 deskundigen bijvoorbeeld cultuurhistorie, landschap, milieukunde, doelgroeponderzoeker
3. 5 mensen van Amvest betrokken bij deze gebiedsontwikkeling
4. 5 mensen van de twee gemeenten betrokken bij deze gebiedsontwikkeling
5. 5 (vertegenwoordigers van) omwonenden

Holland Branding Group maakt een brandbook met een kernwaardentabel, een visuele uitdrukking van het merk, een 'corporate story' die het toekomstig karakter van het gebied beschrijft,

beschrijvingen en beeldmateriaal van het gebied en de bijzonderheden daarin, van de doelgroepen, en van de bij hen passende woon- en werkmilieus. Het brandbook wordt in een compacte, goed verzorgde en communicatieve vorm gegoten. Het wordt vervolgens gepresenteerd op een bijeenkomst waarvoor alle mensen die in het proces een rol hebben gespeeld worden uitgenodigd.

### 3. Informatiebijeenkomsten en plangroep

Amvest start de daadwerkelijke herontwikkeling na de visievorming en de eigen voorbereidingen en onderzoeken met een informatiebijeenkomst waarin we in werkgroepen de verschillende thema's voor de herontwikkeling behandelen en een terugkoppeling geven van de visie / brand. Hiervoor nodigen wij uit in de projectomgeving in Arnhem en Oosterbeek. Ook belangstellenden voor wonen en eventuele andere functies zijn welkom.

Op basis van de startbijeenkomst gaat een ontwikkelteam aan de slag met een schetsontwerp voor de locatie. We vormen doorgaans een plangroep met vertegenwoordigers van verschillende belangen. De plangroep komt enkele malen per jaar bijeen en dient als klankbord voor de gebiedsontwikkeling. Alle plannen worden hier op hoofdlijnen doorgesproken en van reacties voorzien. We bereiden met hen de informatiebijeenkomsten voor.

Over het schetsontwerp, latere ontwerpen en de voorbereidingen voor het omgevings- of bestemmingsplan houden wij de komende jaren steeds informatiebijeenkomsten waarop we informatie delen en waarop mensen kunnen meedenken.

### 4. Werkbijeenkomsten

**Woon- en werkateliers.** We zullen in het ontwerpproces regelmatig werkbijeenkomsten houden met samenwerkingspartners (gemeente), stakeholders en toekomstige gebruikers. In de bijeenkomsten komen de inrichting van het deelgebied (beeldkwaliteit, architectuur en openbare ruimte) op tafel en aspecten die de bewoners en de ondernemers straks raken. Een atelier vindt 2 keer plaats per onderwerp of deelgebied. De eerste keer geven de deelnemers input op de hoofdlijnen van het plan. De tweede keer geven zij input op de uitwerking van de plannen en opmerkingen. Met de gemeenten worden zaken zorgvuldig voorbereid in verband met de inrichting van de openbare ruimte. Ook de speelruimte voor de planvorming en de ateliers worden vooraf met de gemeenten verkend en de bijeenkomsten krijgen heldere randvoorwaarden mee.

**Klantenpanels.** De panels richten zich specifiek op de woningen in het deelplan. Het gaat om 10 tot 12 representanten van een doelgroep die verschillende woningen met onder andere gevels, plattegronden en materialen voorgelegd krijgen. Per deelgebied vinden enkele klantenpanels plaats. We toetsen en verfijnen hierin de ontwerpen. Een (klanten)panel kan ook plaatsvinden in de vorm van een focusgroep, waarbij we bijvoorbeeld met senioren of jongeren de mogelijkheden in verschillende deelplannen de revue laten passeren.



## 5. Communicatie

We nodigen bewoners uit met huis-aan-huis nieuwsbrieven in de wijk. We delen de resultaten van de bijeenkomsten en sommige vragen op een website en facebookpagina. We leggen specifieke (vervolg)vragen online aan belangstellenden voor.

In overleg en afstemming met communicatieadviseurs van de gemeenten (Annemiek Regter, gemeente Renkum en een adviseur van de gemeente Arnhem) maken we een ondersteunend communicatieplan. We willen voor het ontwerp en de uitvoering van communicatiemiddelen samenwerken met lokale partijen.