

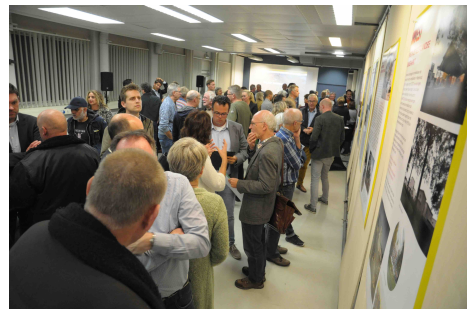


Verslag 'Start De Hes!'

Startbijeenkomst voor de toekomstvisie op wonen en werken in De Hes
Donderdag 8 november van 19.30 tot 21.30 uur, De Hes, gebouw H29 | Kunststichting Scarabee

1. Introductie

Op donderdag 8 november verkende Amvest met 170 bewoners, belangstellenden en mensen van bedrijven en organisaties de toekomst van het voormalige KEMA-terrein De Hes. Amvest wil weten wat mensen belangrijk vinden voor de ontwikkeling van het gebied. Met de vele landschappelijke kwaliteiten kan De Hes op een bijzondere manier voorzien in de regionale behoefte aan koop- en huurwoningen en kleinschalig ondernemen. De bijeenkomst was de eerste stap in een brede oriëntatie op landschap, omgevingsfactoren en kansen voor wonen en bedrijvigheid in de gemeenten Arnhem en Renkum. Met nadere gesprekken en onderzoeken wil Amvest samen met de gemeenten Arnhem en Renkum een visie met kernwaarden vaststellen voor het gebied die de basis vormt voor de ontwikkeling.



Doelen van deze eerste bijeenkomst zijn:

- *Kennismaken: met de (buurt)bewoners, bedrijven, stakeholders en belangstellenden.*
- *Signaleren: welke belangen in ideeën leven er in de omgeving van De Hes en in beide gemeenten?*
- *Verzamelen: van inbreng voor de toekomstvisie op De Hes. Wat vindt men belangrijk om bij de herontwikkeling van De Hes rekening mee te houden?*

Amvest dankt iedereen die zich op 8 november heeft ingezet voor de toekomstverkenning. Een bijzonder woord van dank gaat uit naar Lotte Menkman en Henk Meutgeert van Stichting Scarabee, die haar tentoonstellingsruimte op De Hes ter beschikking stelde.

Aanpak Amvest

De aanpak van Amvest is misschien wat anders dan gebruikelijk. Zij distilleert eerst een toekomstvisie uit gesprekken met betrokkenen en onderzoeken naar cultuurhistorie, landschap, woontrends en toekomstig gebruik. Amvest werkt daarbij nauw samen met de gemeenten Renkum en Arnhem. Pas nadat de toekomstvisie breed is gedeeld, zet Amvest mensen aan het werk om concrete plannen te maken voor landschap, stedenbouw en architectuur. Bij de stappen worden de lokale kennis, energie en betrokkenheid van mensen en bedrijven benut. Het proces is erop gericht om over twee jaar een bestemmingsplan te hebben en met de bouw van de eerste woningen te kunnen starten.

Opzet startbijeenkomst

De avond had na een centrale aftrap door de leden van de stuurgroep het karakter van een inloopavond, zodat er met iedereen rechtstreeks contact kon zijn. Voor het verslag en vervolgacties hield het team de reacties bij op een clipboard. Op posters konden bezoekers met geeltjes ideeën en wensen kenbaar maken.

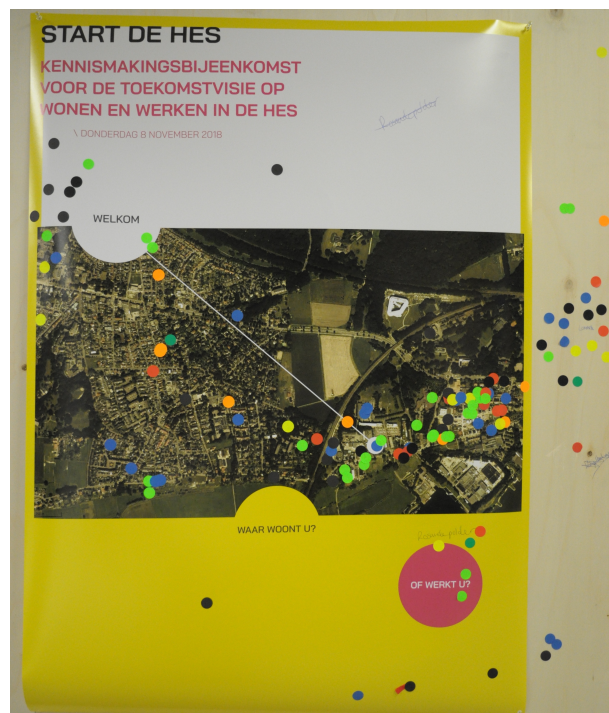
De onderzoekers voor trends en leefstijlen werken met interviews en vragenlijsten. In een aparte zaal gaf Paul Meurs drie maal een presentatie over het Cultuurhistorisch onderzoek dat SteenhuisMeurs in opdracht van Amvest heeft uitgevoerd.



Deelnemers

De uitnodiging voor de avond werd verspreid op 2600 adressen in de omgeving van De Hes in Klingelbeek, Lombok, Arnhems Buiten en Oosterbeek (ten oosten van de 'Grindweg') tot en met de woonbootbewoners in de Rosandepolder. Per mail zijn ook bedrijven van Arnhems Buiten, De Hes, en Energy Hotspot Arnhem uitgenodigd. De uitnodiging werd verder via gemeentelijke social media, nieuwsberichten en een advertentie in Rijn en Veluwe (Renkum) breed verspreid.

Een flink deel van het publiek bestond uit mensen die 'per direct' op zoek zijn naar een woning of wilden zien of er al een plan en ontwerpen waren. Een aantal van hen vertrokken weer na achterlating van contactgegevens: er is nog geen plan of aanbod van woningen. De meerderheid van bezoekers bleef en dacht mee over de toekomst. De samenstelling was divers. Sterk vertegenwoordigd waren de kunstenaars die voor ateliers tijdelijk zijn neergestreken in de gebouwen. Zij zoeken een blijvende en betaalbare plek. In het oog sprongen vier actieve woongroepen die zich in de regio willen vestigen. Voor bedrijvigheid was er zowel interesse vanuit enkele technologische bedrijven (ook om diensten en een innovatieve aanpak te leveren aan het project) als voor ambachtelijke werkplaatsen. Daarnaast toonden bewoners uit alle omliggende wijken en de Rosandepolder hun betrokkenheid en interesse voor de planvorming. Voor een plangroep die de uitwerking van de visie ondersteunt meldden zich 20 mensen aan.



Met een stip op de kaart vertelden bezoekers waar zij wonen of werken.

Programma

Om 19.45 uur stelde Maarten Königs de stuurgroep van gemeentebestuurders en Amvest voor. Wethouder Cathelijne Bouwkamp van Arnhem en Jasper Verstand (Renkum) heetten mensen welkom en onderstreepten het belang van de locatie en deze participatiebijeenkomst voor hun gemeenten. Projectdirecteur Ralf Peeters van Amvest noemde dat Amvest bij de aanvang van de herontwikkeling de belangen en ideeën in kaart wil brengen om vervolgens vaart te kunnen maken met de aanpak van het terrein. Ontwikkelaar Karst Hagedoorn van Amvest lichtte toe hoe Amvest te werk gaat van visie naar ontwerp en uitvoering.

Na de inleidingen kon men bij posters in gesprek met mensen van Amvest, haar adviseurs en de gemeenten over de onderzoeken, de uitgangspunten en eigen ideeën. De posterpresentatie is als download te vinden op www.dehes.nl. Bij de informatiepanelen over wonen, werken en adviezen werden 145 ideeën gegeven. Daarnaast werden 25 initiatieven en aandachtspunten genoemd. Bij tekenaar Jan Metz (op de foto links) kon men zijn ideeën en initiatieven laten verbeelden.



1. Cultuurhistorie

Onderzoeker Paul Meurs presenteerde in de filmzaal de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied en deed vandaaruit aanbevelingen voor de herontwikkeling. Veel aandacht van zijn publiek ging uit naar de inpassing van de Slijpbeek in de nieuwe plannen. Er was waardering voor de zorgvuldige en beeldende wijze waarop SteenhuisMeurs de ontstaansgeschiedenis van De Hes en de gebouwen in kaart heeft gebracht. Paul Meurs signaleert dat het gebied twee gezichten heeft. Een is gericht naar het zand, de ander naar de klei en de rivier. Elke kant heeft zijn eigen bewoners en Paul adviseert om aan beide aandacht te schenken.



2. Landschap

Landschapsontwerper Berte Daan heeft in opdracht van Amvest voor SteenhuisMeurs een landschappelijke analyse gemaakt. Zij deelde de bevindingen uit haar onderzoek en sprak met bezoekers over hun ideeën en favoriete plekken. De aandacht voor het landschap werd zeer gewaardeerd en mensen hadden belangstelling voor de kaart met kwaliteiten en kansen. Uit de reacties:

- Bewoners van de Klingelbeekseweg zijn benieuwd wat er achter hun tuinen gaat gebeuren.
- De bewonersgroep Klingelbeek heeft met landschapsontwerper Harro de Jonge een eigen initiatief voor het gebied ten zuiden van De Hes. Zij ziet veel raakvlakken tussen haar initiatief en de landschapsanalyse en ontwikkelmogelijkheden. Er is hierover overleg met Amvest.
- Verschillende bezoekers hebben deelgenomen aan de studie van OAK Consultants en LeFarWest in opdracht van provincie, gemeenten en waterschappen naar het Rosandagebied tussen Veluwe en Rijn, waar De Hes een schakel in vormt. Zij zouden het mooi vinden als de ontwikkeling van De Hes rekening houdt met de uitkomsten van dit onderzoek. Amvest wil graag kennis nemen van de studie en heeft hiervoor met de onderzoekers contact, die voor deze avond waren uitgenodigd.
- Bezoekers hebben ook ideeën over plekken in de omgeving die niet tot De Hes behoren, zoals de spoorlijn en de verbinding met Den Brink. Men zoekt naar mogelijkheden om routes op De Hes te verbinden met



het grotere gebied tussen Veluwe en Rijn, waarvoor ook maatregelen en ingrepen nodig zijn in de gebieden waar De Hes aan grenst. Bezoekers tonen veel aandacht voor ecologie en een ecologische verbinding over de brug. Een bewoonster van de Klingelbeekse weg droeg een lijst aan met alle dieren die in en rond de Slijpbeek voorkomen en met wensen over de ontwikkeling van het terrein.

- Het Waterschap Rijn en IJssel was aanwezig en wil met Amvest verder praten over de analyse en de ideeën van het waterschap voor de beek.

Welke plekken vindt u bijzonder of interessant?

Bij luchtfoto, inzet gebouw (H01)

- Dit is eigenlijk een bijzonder gebouw
- Eens! Onderzoek behoud!

In het groen:

- Water/beek met ijsvogels
- Drie moerasgebieden
- Ontvlechting ondergrondse infrastructuur

Linksboven bij de luchtfoto:

- Fiets en voetgangerstunnel naar Oosterbeek

Linksonder bij de luchtfoto:

- Mooie plek, aan de straat; niks mis mee
- Slijpbeek: mooi wandelgebied in de toekomst
- Fietsbrug: aan de spoorbrug naar Arnhem Zuid.
- Sluit aan op het snelfietspad.

Midden van foto:

- Eikenbomenlaan
- Ecologische verbinding over bestaande brug.



3. Herinneringen en verhalen over KEMA

De bijeenkomst trok verschillende oud-medewerkers van KEMA die jarenlang op Den Brink en De Hes hebben gewerkt. Aan de hand van foto's kwamen herinneringen naar boven. KEMA was een instituut met gezag, een wereld op zich. Sinds de oprichting (in 1927) is KEMA nauw verbonden geweest met Arnhem-West. Na het faillissement in 2014 zagen de aanwezig oud-medewerkers het gebied achteruit zien gaan en ze vinden het goed dat er nu wat aan gedaan wordt. Ze hopen dat de nieuwe woningen mogelijkheden voor iedereen bieden om er te kunnen wonen. Suggestie van een niet-Kema: Ik ken De Hes alleen van de buitenkant. Het lijkt mij een goed idee om een rondleiding te organiseren voor betrokken partijen om zo een beter idee van de Hes te krijgen.



4. Wat zijn kansen voor De Hes?

Amvest laat onderzoek doen naar waarden, trends & toekomstvragen en doelgroepen / leefstijlen die kansen bieden voor De Hes.

Waarden

Er zijn veel mensen op diverse manieren betrokken bij De Hes. Hoe kunnen de verschillende dingen die zij belangrijk vinden straks doorklinken in ontwerpen? Maarten Königs doet een onderzoek naar de waarden die de deelgebieden en initiatieven verbinden. Hij gaat daar graag met u over in gesprek, op deze avond en in diverse sessies die komen. De neerslag van zijn onderzoek komt in de visie en de kernwaarden van de toekomstige identiteit van het gebied.

Doelgroepen / leefstijlen

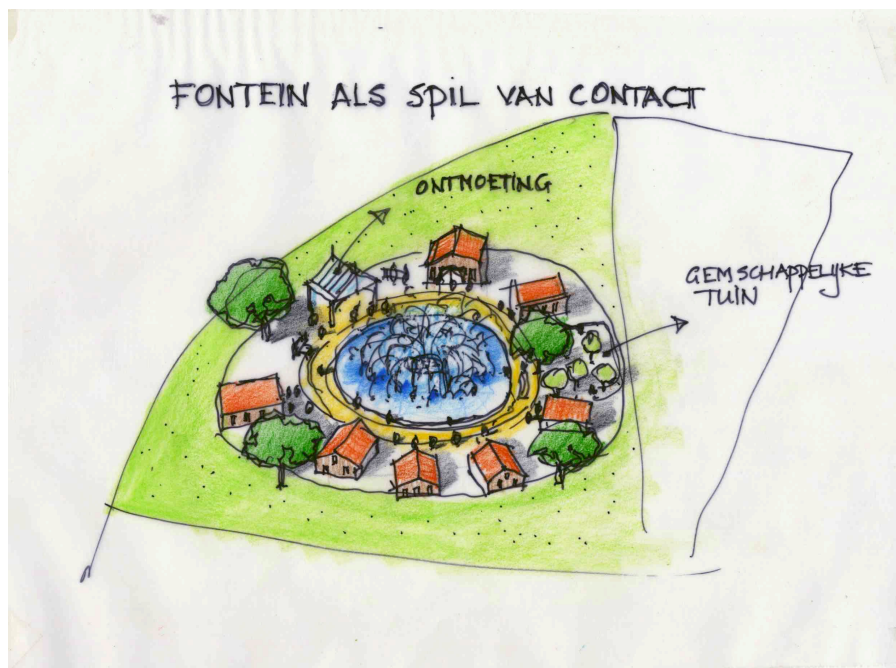
Marleen de Graaf, Liseth Aries en Monte Königs hebben bij elkaar zo'n 30 interviews afgenomen op de kennismakingsbijeenkomst van de Hes. Voor het grotere traject van doelgroepbepaling van de Hes vormde deze avond een kans om te ondervinden welke doelgroepen via de huidige kanalen betrokken raken bij het traject.

De geïnterviewden zijn in te delen in drie typen: omwonenden die op de hoogte willen blijven van de mogelijkheden, geïnteresseerden om samen te werken met het gebied en geïnteresseerden in het wonen. In de laatste groep waren de mensen van 50/60 jaar sterk vertegenwoordigd.



Trends & toekomstvragen

Hans Robertus nam met bezoekers een enquête over trends en toekomstvragen door. Veel deelnemers aan de enquête vinden onderling contact en saamhorigheid belangrijk in het wonen en werken. Een mix van wonen en werken kan daaraan bijdragen, vinden zij. Communicatie en contact zijn gebaat bij activiteiten, gezamenlijk beheer, delen, technologie en kunst. Innovatie in energie (off grid) wordt toegejuicht. Voor een indruk van de gegevens uit de eerste enquêtes die zijn gehouden, zie bijlage 1.



5. Wonen en werken

Leerlingen van het Rietveld College in Utrecht vroegen bezoekers om hun voorkeuren voor wonen en werken aan te geven.



Hoe wilt u wonen op De Hes?

<u>Onderwerp</u>	<u>Score</u>
In het groen	30
Met uitzicht	26
Anders dan anders	21
Collectief	18
Klein en betaalbaar	16
Alles gelijkvloers	9
Met zorg	6
Grote gezinswoning	4
XXL	1



Zie bijlage 2 voor de toelichtingen op de keuzes.

Welke functies passen bij wonen op De Hes?

<u>Onderwerp</u>	<u>Score</u>
Ambacht	19
Kunstzaken	16
Conceptstore en horeca	13
Ontmoeten	11
Gezond en buiten	10
Innovatie en start-up	6
Co-working	3
Rond kinderen	3



Zie bijlage 3 voor de toelichtingen op de keuzes.

6. Advies aan Amvest

Veertig mensen maakten gebruik om een advies aan Amvest te schrijven. De aanbevelingen gaan over het wonen (betaalbare gezinswoningen, variatie of juist eenheid, kavels), de bedrijvigheid (technisch-ambachtelijk tot artistiek), het landschap (benut hoogteverschil, behoud natuur en zichtlijnen) en duurzaamheid (wees ambitieus). De meest aantekelijke adviezen kregen stippen van anderen (zoals voor de herbouw van de watermolen met een ambachtelijke functie). Zie bijlage 4.

7. Initiatieven en aandachtspunten

Als belegger en ontwikkelaar van woon- en werkgebieden heeft Amvest in Nederland zo'n 20.000 woningen in eigendom en beheer, zowel in de sociale als de vrije sector. Vanuit lokale behoeften en markten werkt Amvest aan duurzame ontwikkelingen. Die moeten mooi, maar ook rendabel zijn. Want uit de huren van woningen en bedrijfsgebouwen worden pensioenen betaald van werknemers in bijvoorbeeld de zorg. Karst Hagedoorn en zijn Amvestcollega's lieten voorbeelden van hun aanpak zien en waren benieuwd naar de raakvlakken van De Hes met ieders activiteiten. Uitgangspunten voor Amvest zijn:

- Identiteit. We willen dat concrete activiteiten bij de gewenste identiteit passen. Alles op het terrein moet straks de identiteit versterken.
- Haalbare exploitatie. Het is nodig dat wonen en werken voldoende opbrengen om de kostbare herontwikkeling te betalen.
- Historie. In de nieuwe identiteit krijgen elementen uit de historie een plek. We willen dat de geschiedenis afleesbaar is op deze plek.
- Landschap. Een aantrekkelijk verblijfsgebied met aandacht voor de waardevolle landschappelijke elementen, water en groen.
- Woningbouw. Enkele honderden woningen voor koop en huur. Amvest blijft als belegger eigenaar van huurwoningen.
- Milieu en omgevingsfactoren. Volgen uit onderzoek.
- Participatie. Ontwikkeling in dialoog met belanghebbenden en toekomstige bewoners en gebruikers.

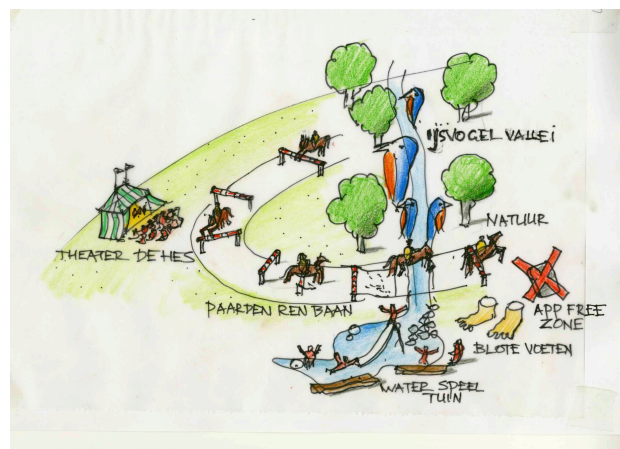
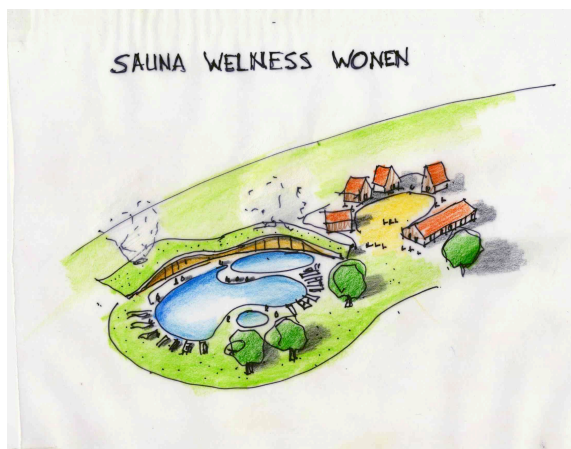
Veel mensen namen de moeite om persoonlijke initiatieven en ideeën waar zij een plek voor zoeken aan Amvest voor te leggen. Van verschillenden mensen zijn de contactgegevens genoteerd. Vanuit de visie op De Hes gaat gekeken worden welke concrete activiteiten daarbij passen en met deze mensen wordt dan contact opgenomen.





Interesse – werken en andere functies

- Een ruimte om te ondernemen in de energietechniek. Duurzame energie met vloeibaar aardgas.
- Interesse om Yogaschool te bouwen, circa 200 m2.
- Werken / kleinschalige bedrijvigheid 350m2
- Sociaal kwartier, ondernemers de werken met mensen met afstand tot de arbeidsmarkt
- De vraag of er plek is voor een ecologische tiny houses community
- Een van de omwonenden wilde graag een ruimte op het terrein huren zich bezig te houden met ambachtelijke technieken
- Een 'hofje' [maximaal 15 zelfstandige woningen ± 65m2] voor volwassenen met autisme. Tot sociale huurgrens.
- Muziekcentrum met horeca



Interesse – wonen

- Meerdere mensen: gezinswoningen in een groene omgeving met levendige functies en architectuur die het uittillen boven standaard buitenwijk.
- Meerdere mensen. Huis is nu te groot geworden. Zoeken kleinschalig appartementencomplex, senior-proof, maar niet met alleen maar senioren. De omgeving is de tuin. Combinatie met verschillende inkomens. Duurzaam vervoerssysteem op het terrein zelf. Appartementen met gemeenschappelijke voorzieningen. Slaapkamers + balkon groot. Kleiner wonen
- Er was interesse voor vrije kavels, bijvoorbeeld van mensen die in Schuytgraaf wonen en die deze nieuwbouwwijk de verkeerde kant op vinden gaan gezien de recente ontwikkelingen aldaar.
- Geïnteresseerd in mogelijkheden voor woongemeenschap én mogelijkheid voor bedrijfsruimte.
- Plan voor ecologie, cpo/po/mo. Wonen, werken in het groen

