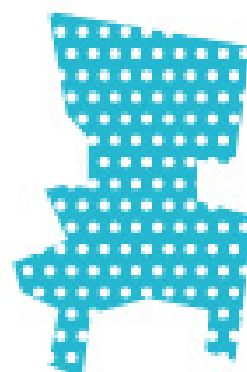
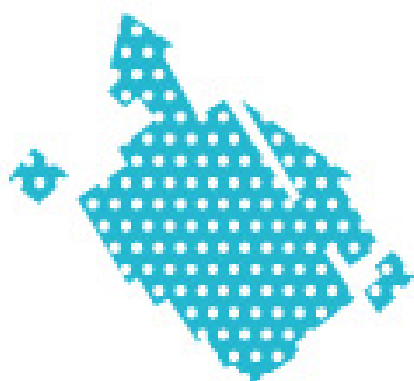
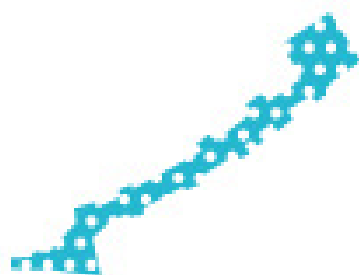


# DTO COLLEGE 2015



## MIDDLE UP DOWN



#### Middle Up Down

Er wordt veel geschreven over de opkomst van de bottom-up beweging en het verval van de top-down benadering en het masterplan. Er wordt daarbij vaak gesuggereerd dat top-down en bottom-up twee verschillende strategieën zijn die los van elkaar kunnen bestaan. De laatste tijd zien we echter een interessante ontwikkeling waarbij juist de samenwerking wordt opgezocht tussen overheid, ondernemers, culturele instellingen en betrokken inwoners en professionals. Enerzijds zoeken overheden naar nieuwe spelers binnen de ontwikkeling van de stad en anderzijds initiëren individuen en collectieven nieuwe ontwikkelingen en zoeken daarbij de samenwerking met overheden en instellingen. Daarbij is er een spilfunctie weggelegd voor professionals die niet zozeer zijn te duiden als top-down of bottom-up. Zij nemen zelf positief in 'het midden' en werken vanuit lokale betrokkenheid en lange termijnbelang. Deze professionals hebben goede ingangen bij overheden en financiers, maar zijn ook onderdeel van een hecht lokaal netwerk met bewoners, ondernemers en creatieve denkers. Vanuit deze positie krijgen ze veel voor elkaar; de beweging ontstaat vanuit het midden. Wij noemen dit Middle Up Down (MUD).

#### DTO College 2015

Departement Tijdelijke Ordening heeft inmiddels aardig wat ervaring opgedaan in deze specifieke vorm van ruimtelijke ontwikkeling. Daarom organiseerde DTO in 2015 een lesprogramma voor de 'ruimtelijke professional' en anderen die op eenzelfde wijze opereren of dat in de toekomst willen doen.

Hiervoor werden zes plekken geselecteerd die niet volgens een blauwdruk zijn ontwikkeld maar elk op hun eigen manier organisch zijn gegroeid. Deze projecten werden samen met de deelnemers -ambtenaren, ruimtelijke professionals en geïnteresseerde burgers- nauwkeurig onderzocht. Wie zijn de initiatiefnemers, wie beheert, investeert en jaagt aan? Hoe ziet het proces er uit, welke belangen spelen mee? Welke partijen zijn aangesloten en wat is de rol van de overheid en de gebieds -of gebouweigenaar? Wat is succesvol en wat minder geslaagd? Wat is de horizon en het doel? Zo worden alle ruimtelijke, maatschappelijke en economische aspecten van het project ontrafeld en in beeld gebracht.

Hierbij is nadrukkelijk gekozen voor een benadering die past bij Middle Up Down: geen voorgekauwde colleges met eenrichtingsverkeer van info naar de deelnemers maar tezamen worden de processen ter plekke en in gesprek met de betrokkenen uitgediept. De kracht van het college zit in de persoonlijke benadering van de projecten en in de mogelijkheid door onderling vergelijk zelf op zoek te gaan naar overeenkomsten en verschillen.

## De 6 gebieden



**Bartokpark, Arnhem**



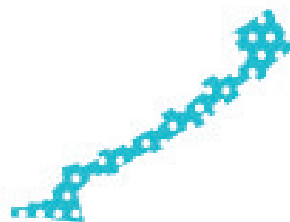
**Honigcomplex, Nijmegen**



**Coehoorn Centraal, Arnhem**



**Buitenplaats Koningsweg, Arnhem**



**Modekwartier Klarendal, Arnhem**



**Havenkwartier, Deventer**

## Methodiek

*Excursie.* Elk gebied werd met de deelnemers bezocht waarbij door hoofdrolspelers uit de gebiedsontwikkeling een inleiding en een rondleiding werden verzorgd. Tijdens deze excursie was er gelegenheid tot het stellen van vragen.

*Analysedagen.* Later werden twee dagen voorzien waarbij gezamenlijk de gebieden werden geanalyseerd en er gelegenheid was om, met de kennis van de excursie en de door DTO aangeleverde info, opnieuw twee stakeholders per gebied te bevragen.

*De info die DTO aanleverde bestond uit:*

*Data.* Absolute data zoals ligging, oppervlakte, initiatiefnemers en looptijd.

*Interviews.* Voor elk gebied werden enkele hoofdrolspelers geïnterviewd. Meestal de initiatiefnemer(s), de eigenaar, een betrokken ambtenaar van de gemeente, een ondernemer en een bewoner. Per gebied vindt u een PDF met deze interviews bij de projecten.



< *Organogram.* Hoofdrolspelers en hun onderlinge verbanden

*Ontstaansgeschiedenis.* De wordingsgeschiedenis van de plek werd stap voor stap beschreven en aangevuld met nuttige links. Ook hiervan vindt u een PDF bij de projecten.

*Tijdslijn.* De belangrijke momenten werden ook nog eens weergegeven op een tijdslijn.

< *Radarcharts.* Om belangrijke relevante gegevens inzichtelijk en vergelijkbaar te maken zijn radarcharts gemaakt met als waarden op de assen:

- top-down / bottom-up
- zakelijk-commercieel / cultureel-maatschappelijk
- formeel / informeel
- lange termijn / korte termijn
- aantal partners
- investeringsbudget

Aan de geïnterviewde werd gevraagd een score te geven van nul tot vijf voor de bovenste vier waarden. Het aantal partners en de hoogte van het investeringsbudget is per project een constante. Hieruit volgt dan per persoon een chart welke individuele vergelijkingen toelaat, maar waarvan per project ook een gemiddelde radarchart werd gemaakt. Zo kunnen ook de verschillende gebieden met elkaar vergeleken worden. Ook geeft de radarchart inzicht in mate waarop een ontwikkeling klassiek is ingezet of het MUD van aard is.

*noot voor 'investeringsbudget':*

*de projecten zijn relatief ten opzichte van mekaar weergegeven op een schaal van 0 tot 5. De ons gekende budgetten en ingeschatte effecten zijn tegenover mekaar afgezet om tot een rangorde te komen.*

## Deelnemers

*Robin Atema (zelfstandig ondernemer)*

*Anneke Belksma (gemeente Arnhem)*

*Leo Berrevoets (gemeente Arnhem)*

*Inge Dorssers (Common Ground Antwerpen)*

*Karolien van Dyck (Common Ground Antwerpen)*

*Rosalie Habets (zelfstandig procesdeskundige)*

*Suzanne ter Harmsel (De Kabath leegstandsbeheer)*

*Karen Hoorn (gemeente Rheden)*

*Anne van Kuijk (provincie Noord Brabant)*

*Valentijn Muit (provincie Gelderland)*

*Nanja Oliemans (gemeente Arnhem)*

*Syl Snelder (gemeente Nijmegen)*

*Ytsje Tilma (zelfstandig stedenbouwkundige)*

*Sander Veltmaat (provincie Gelderland)*

*Peter Groot (DTO)*

*Christiaan Holland (DTO)*

*Steve Swiggers (DTO)*

*Edwin Verdurmen (DTO)*

### **Verschillen en gelijkenissen**

Elk van de onderzochte gebieden heeft zijn eigen specifieke kenmerken. Door de verschillende totstandkomingsprocessen te onderzoeken zien we welke ingrediënten welk effect hebben op een ontwikkeling van het gebied. Hieruit kunnen we algemene principes ontdekken die Middle Up Down tot een succesvolle stedenbouwkundige methodiek maken.

#### **De grote verschillen.**

*Het masterplan: van blauwdruk naar organisch.*

Het Modekwartier kan gezien worden als een model organische ontwikkeling: er is nooit een klassiek vastomlijnd bouwplan geweest, wel duidelijke principes. Van het Havenkwartier, Honigcomplex en Buitenplaats Koningsweg kan gesteld worden dat ze door omstandigheden een bewust aangepast model zijn van het oorspronkelijke masterplan. Het gebied Coehoorn Centraal was weliswaar ooit onderdeel van een masterplan maar de timing en huidige invulling zijn geheel afwijkend van de oorspronkelijke plannen. En het Bartokpark tenslotte was zelfs nooit voorzien als openbaar gebied.

*De initiatiefnemers: van overheid naar burger.*

Het Honigcomplex is weliswaar een alternatieve onvoorziene ontwikkeling maar wel steeds gestuurd door de gemeente en de ontwikkelaar. Dat geldt ook voor het Havenkwartier weliswaar getriggerd en ondersteund door andere partijen. Buitenplaats Koningsweg is gestart vanuit de overheid met een klassieke opzet van inschrijving en keuze uit de meest economische aanbieder maar is door zijn specifieke teamsamenstelling –ontwikkelaar samen met culturele gangmakers - en het langdurige proces nu in handen van ‘kunstenaars’. De ontwikkeling van het Modekwartier zit vervat in de gemeentelijke plannen maar de trekker is zonder twijfel woningcorporatie Volkshuisvesting. Het Bartokpark en Coehoorn Centraal zijn dan weer tot stand gekomen op initiatief van betrokken burgers

*Looptijd: van tijdelijk tot onbepaald.*

Hier is nog meer dan bij de rol van de in initiatiefnemers of het masterplan een onderscheid te maken tussen wat er zich nu afspeelt en wat de oorspronkelijke plannen waren of nieuwe plannen zullen zijn. Zo is het Bartokpark altijd gepresenteerd als een pop-up park maar is zijn invloed op de stapsgewijze ontwikkeling van de buurt blijvend. Het Honigcomplex en Coehoorn Centraal zijn formeel gedoemd om na een aantal jaren te verdwijnen hoewel hun succes misschien noopt tot een vorm van behoud. In het Modekwartier is het project 100% Mode officieel beëindigt en wordt de wijk geacht nu op 'eigen benen' te staan. Voor Buitenplaats Koningsweg en het Havenkwartier is de huidige alternatieve ontwikkeling (ondertussen) onderdeel van de lange termijnvisie en loopt in principe de 'tijdelijke' ontwikkeling naadloos over in de permanente.

### **De gelijkenissen: 10 MUD principes.**

Tussen de zes onderzochte gebiedsontwikkeling van DTO-college zijn ondanks de verschillende achtergronden en opzet meerdere rode draden te ontdekken die duidelijk bijdragen aan het succes van elke ontwikkeling.

- **Behoud en versterking aanwezig DNA**

*De al aanwezige sterke kenmerken zijn de basis van elke verdere ontwikkeling. Dit spaart niet alleen kostbare energie maar zorgt vanaf de start voor betrokkenheid, herkenbaarheid en een goede humus voor een stapsgewijze ontwikkeling.*

- **Betrokken initiatiefnemers**

*Initiatiefnemers moeten doordrongen zijn van de belangen die spelen bij elke ontwikkellocatie. Niet alleen van het (ontstaan van het) DNA van de plek maar ook van de netwerken die kunnen helpen bij de realisatie van een visie. Naast kennis van de plek is ook doorzettingsvermogen essentieel voor een goede betrokkenheid.*

- **Een flexibele overheid**

*De overheid is zo goed als altijd betrokken, is het niet als eigenaar of opdrachtgever dan wel als toetser, vergunningverlener of handhaver. Om de mogelijkheid tot experimenteren -en dus het uittesten van nieuwe werkende mogelijkheden- te vergroten zal vaak (tijdelijk) afgeweken moeten worden van sommige normen en bepalingen.*

- **Creatie van gedeeld belang**

*Het realiseren van een visie vergt veel energie van*



*de betrokken partijen. Zeker bij deze organische ontwikkelingen komen de betrokkenen uit verschillende invalshoeken plots samen aan tafel te zitten. Het is dan nodig een fundament te creëren waar ieder zich in kan herkennen. Dit hoeft niet tot een slap gemiddelde of poldermodel te leiden maar is vaak een (nieuwe) invalshoek die haast vanzelf ontstaat vanuit de gebundelde kennis en betrokkenheid van de deelnemers.*

- **Bewuste selectie van deelnemers**

*MUD gebiedsontwikkeling is een echte teamsport. Niet alleen de initiatiefnemers moeten veel energie in het proces investeren, ook de andere deelnemers moeten iets bijdragen aan de ontwikkeling. Een selectie op basis van hun bereidheid hiertoe, maar ook op basis van de onderlinge chemie is daarom cruciaal.*

- **Creatief - ondernemende deelnemers**

*De creatieve ondernemer is vaak bereid risico's te nemen en in te stappen in een project dat nog omgeven is met onzekerheid en weinig glans. Deze ondernemende energie en creativiteit zijn hard nodig voor de MUD ontwikkelingen.*

- **Een publieke hotspot**

*Elke ontwikkelplek moet verbonden zijn met de wereld eromheen. Dit betekent dat ook 'buitenstaanders' in en door het gebied geleid moeten worden. Publieksfuncties zoals horeca of winkels zorgen voor reuring en externe betrokkenheid.*

- **Kort op de bal, grijpen van kansen**

*Onder de noemer tijdelijkheid is er vaak meer mogelijk maar is de tijd beperkt. Het komt er dus op aan snel te handelen en elke kans te grijpen. Doen is experimenteren.*

- **Maar steeds een blik op de toekomst**

*Elk experiment is een kans om te kijken wat wel en niet werkt voor de beoogde gebiedsontwikkeling. Tijdelijkheid is geen pauze maar een dankbare stap in een geleidelijk ontwikkelingsproces.*

- **All round communicatie**

*Vaak spelen sociale media een grote rol, niet alleen voor de onderlinge communicatie maar ook voor een strategische positionering van de doelstellingen. Dit komt omdat het gedeelde belang en de visie moeilijk tot stand kunnen komen via de gebruikelijke of officiële communicatiemediën. De communicatie moet dus opgebouwd worden waarbij de drempel tussen zowel de (veelheid aan) deelnemers als naar de buitenwereld voldoende laag gehouden moet worden.*



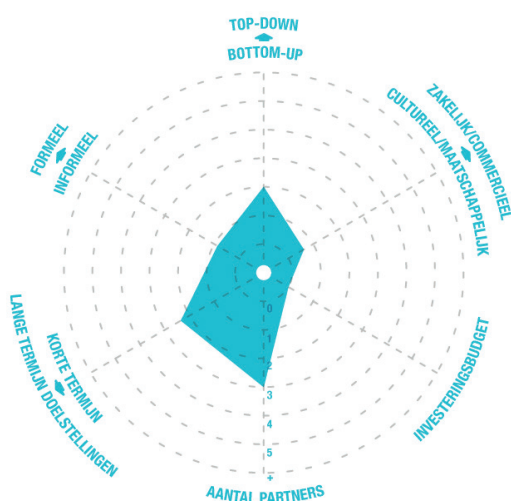
# DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN

## BARTOKPARK ARNHEM

### Conclusie



*Een schoolvoorbeeld van hoe tijdelijke planning ook succesvolle stedenbouw kan zijn en van hoe initiatiefnemers, gemeente, ontwikkelaar en ondernemers op basis van vertrouwen (ipv een masterplan) kunnen samenwerken.*



<b>Ligging:</b>	hoek Kortestraat - Kleine Oord Arnhem
<b>Onderdeel van:</b>	Bartokkwartier (naast plan Binnenstad Zuid)
<b>Looptijd:</b>	tijdelijk
<b>Aantal gebouwen:</b>	geen wel het Feestaardvarken
<b>Beschermde gebouwen:</b>	geen
<b>Beschikbare opp.:</b>	1.200m <sup>2</sup>
<b>Initiatiefnemer(s):</b>	DTO – Buro Harro
<b>Beheer:</b>	gemeente Arnhem

De totstandkoming van het Bartokpark kan gezien worden als een typevoorbeeld hoe tijdelijke ingreep een proces vlot kan trekken: waargemeenteenontwikkelaargeengedeeld belang vinden kan een onafhankelijke tussenpartij zaken onverwacht snel aan het rollen krijgen. In dit geval hadden Departement Tijdelijke Ordening (DTO) en landschapontwerper Harro de Jong geen hinderlijke bagage, die wel vaker aanwezig is in de relatie gemeente-ontwikkelaar. DTO kon het probleem van de stad (het vermijden van een braakliggend bouwterrein tegenover het geplande publieke Rozetgebouw) en dat van de ontwikkelaar (het stilliggen van een plan door de crisis) omzetten in een relatief simpel, goedkoop en snel plan. Daarnaast is het door zijn opzet van pop-up park ook snel weer om te toveren tot de oorspronkelijke bouwplaats en heeft de stad er tot die tijd een bijzondere openbare ruimte bij.

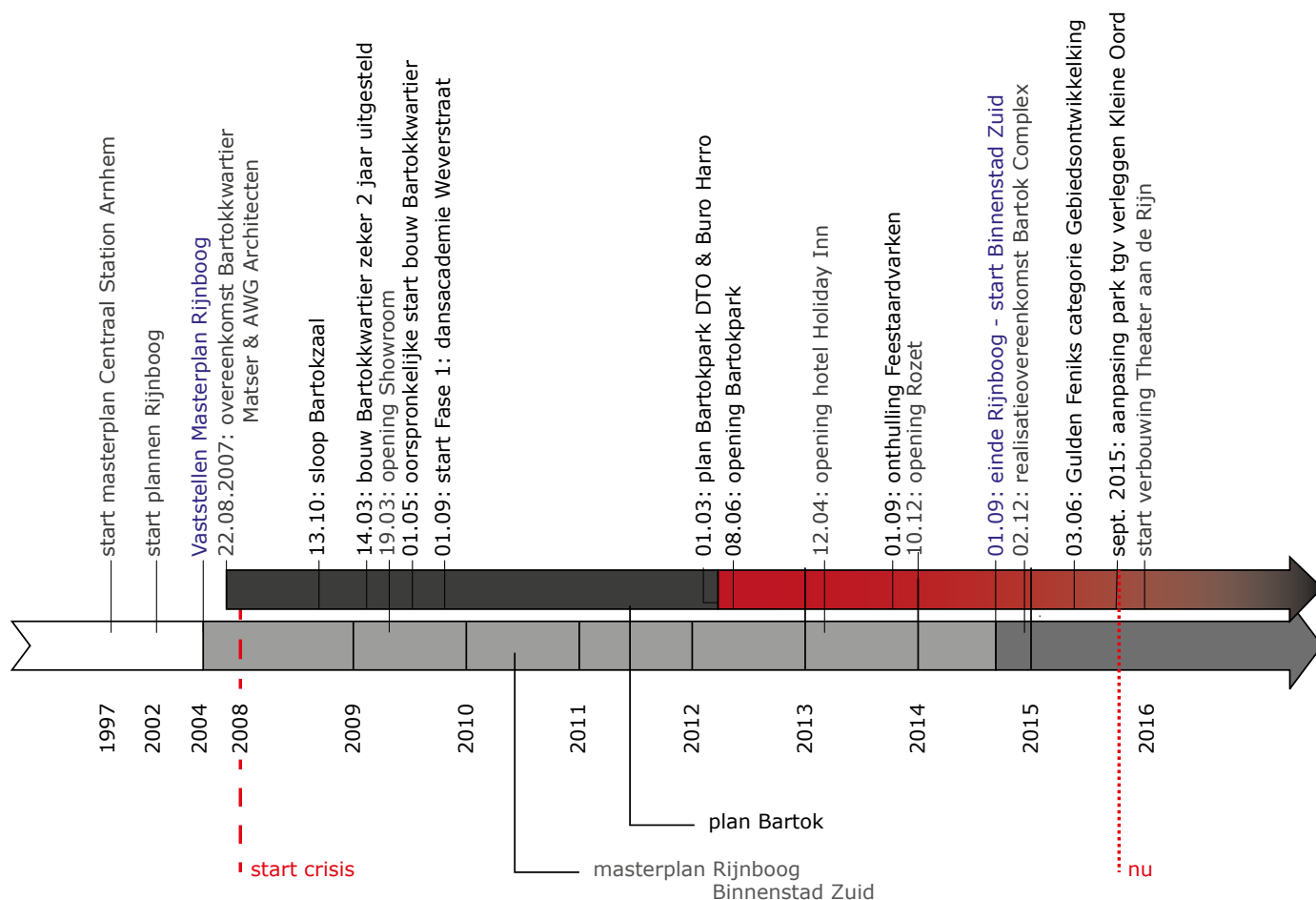
De echte kracht van het Bartokpark ligt echter niet alleen in het creëren van een tijdelijke win-win situatie voor verschillende partijen maar in de positieve stimulans die de plek ondertussen heeft veroorzaakt voor de ontwikkeling van de omgeving. Eerst werd het braakliggend bouwterrein getransformeerd tot een pop-up-park en een visitekaartje voor de nabij gelegen Veluwe. Vervolgens werd het de ligplaats voor het grootse kunstwerk van Nederland en prijkt het op alle citymarketing van Arnhem. Daarna is het voor het naastgelegen Rijntheater aanleiding om bij de verbouwing zijn entree richting het park te draaien en wordt het park middelpunt van een cultuurcentrum met hotel, theater, cultuurgebouw Rozet en een nieuw te bouwen woon-winkelcomplex.

Hiermee is het Bartokpark een voorbeeld van hoe tijdelijke planning ook stedenbouw kan zijn.

# DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN

## BARTOKPARK ARNHEM

### Ontstaansgeschiedenis



### Rijnboog - Zuidelijke Binnenstad Arnhem.

In 2002 werd een masterplan opgesteld voor de zuidelijke binnenstad onder de naam **Rijnboog**. Het was een klassiek blauwdrukplan -ontworpen door de Spaanse architect Manuel de Solà-Morales- maar door verschillende oorzaken kwam het nooit echt van de grond. Het plan was meermaals inzet van hevige discussie zowel binnen de gemeenteraad als bij de burgers. In 2007 werd middels een **preferendum** de keuze gelaten aan de bewoners tussen drie varianten voor de aanleg van een haven binnen het masterplan. Door de **lage opkomst** was het resultaat niet bindend maar na de gemeenteraadsverkiezingen van 2010 was er überhaupt geen meerderheid meer voor een haven.

Met het kunstcluster kwam een nieuw

struikelblok. Het was eerst voorzien als nieuw verzamelgebouw van Museum voor Moderne Kunst Arnhem, Focus Filmtheater en Schouwburg Arnhem en zou aan de Rijnkade een nieuwe publiekstrekker worden. Eerst viel de **Schouwburg weg** uit de beoogde plannen, daarna werd ArtA -de nieuwe naam voor het kunstcluster- ook weer onderdeel van een voor-tegen discussie wat resulteerde in een **referendum**. Van de uitgebrachte stemmen was 85% tegen het kunstcluster maar de opkomst bleef onder de drempel van 30% waardoor het niet geldig was. De plannen voor het gebouw van de **vier finalisten** uit de architectuurwedstrijd **sneuvelden** alsnog in de collegeonderhandelingen na de gemeenteraadsverkiezingen van 2014.

Naast het Station van UNStudio zijn voorlopig enkel Rozet en binnenkort **Paradijs** de enige gerealiseerde onderdelen van het

Rijnboogplan. Eind 2014 werd dan ook afscheid genomen van (de naam) Rijnboog en overgegaan op het Plan [Binnenstad Zuid](#) wat uitgaat van kleinere, en voor Arnhem meer realistische interventies.

### **DTO in Rijnboog.**

Om verpaupering in het gebied tegen te gaan en toch de gewenste stedelijke dynamiek op gang te krijgen heeft DTO de afgelopen jaren meerdere projecten in de zuidelijke binnenstad geïnitieerd en uitgevoerd. Dit zijn niet zozeer tijdelijke kunstjes of pauzenummers om vervolgens plaats te maken voor het 'echte werk', maar eerder [experimenten](#), prikkels om het gebied interessant te maken voor het publiek en ondernemers en beoogde toekomstige functies te testen. DTO programmeert het gebied met publieke en culturele activiteiten en loopt daarmee vooruit op de ambities om van het gebied om het tot een cultureel stadsdeel te maken.

### **Bartokpark.**

Het Bartokpark is zonder meer het meest spraakmakende project. Het illustreert het beste hoe een zogenaamd tijdelijke interventie ook aanjager kan zijn voor stedenbouw via een stapsgewijze ontwikkeling. In principe was het huidige Bartokpark geen onderdeel van Rijnboog maar (fase 2) van [BK40](#), een plan rond de voormalige dansacademie tussen de Weverstraat en Kleine Oord.

**Bartokpark 1.0** Waar nu het Feestaardvarken ligt, lag vroeger een onooglijke bouwput. Deze was het resultaat van de [sloop van de Bartokzaal](#) in 2008 welke plaats moest maken voor de ontwikkeling van het [Bartokkwartier](#), het project BK40 ontworpen door AWG architecten. Helaas kwam kort na de sloop de ontwikkeling [stil te liggen](#) door de crisis. De resulterende bouwput in het centrum van Arnhem en tegenover het in aanbouw zijnde kenniscluster -het huidige Rozet- was een doorn in het oog van de plaatselijke ondernemers en toenmalig wethouder Margreet van Gastel. DTO en [buro Harro](#) maakten in maart 2012 samen een plan voor de tijdelijke invulling van deze plek. Het voorstel was een pop-up stukje

Veluwe midden in de stad op een dusdanige wijze dat met een relatief laag budget een maximale verbetering van de plek zou optreden. Daarnaast wilde de ontwerpers de unieke ligging van de stad aan de Veluwe meer voelbaar maken in de binnenstad. De gemeente was snel overtuigd van het plan en stelde mankracht en financiële middelen (€ 20.000,-) ter beschikking onder regie van stadbouwmeester [Luuk Tepe](#). Ook de ontwikkelaar Synchroon -tenslotte eigenaar van het terrein- zegde zijn medewerking toe. In amper twee maanden werd het idee omgezet in realiteit: 72 vrachtwagens zand uit naburige bouwplaatsen, 1100 heideplantjes, zeven berken en zeven grove dennen werden ingezet om het braakliggend terrein om te toveren tot een glooiend heidelandschap. Op 8 juni 2012 werd het Bartokpark [officieel geopend](#).

**Bartokpark 2.0** In 2013 kreeg het Bartokpark een vervolg. Burgers' Zoo zou ter gelegenheid van hun honderdjarig bestaan een kunstwerk cadeau doen aan de stad. Kunstenaar [Florentijn Hofman](#), wereldberoemd met zijn enorme badeenden, koos het Bartokpark als lokatie voor zijn beeld. Zijn 30 meter lange feestaardvarken vroeg echter voor meer ruimte. Dit gaf de mogelijkheid om niet allen het park een stuk groter te maken maar ook om de heideplantjes-uit-de-supermarkt te vervangen door een kwart hectare echte heide, getransplanteerd vanuit het nabijgelegen nationaal park De Hoge Veluwe.

**Bartokpark 3.0** Ondertussen heeft het Bartokpark de [Gulden Feniks](#) in de wacht gesleept voor beste gebiedstransformatie. Momenteel wordt het park opnieuw aangepast omdat de straat Kleine Oord in het verlengde van de Oude Oeverstraat (naast Rozet) wordt gelegd. Deze omlegging dient om meer plaats te bieden aan [een nieuwe ontwikkeling](#) naast Showroom Arnhem. Hiermee houdt deze organische gebiedstransformatie niet op want het Theater aan de Rijn gaat binnenkort ook zijn [ingang verplaatsen](#) naar de zijde van het park zodat het park het voorplein wordt van verschillende culturele instellingen, een gevolg dat bij de start van het project niet werd voorzien maar nu haast een logische gang van zaken lijkt.

Naast het Bartokpark heeft DTO nog enkele andere initiatieven van DTO in de Zuidelijke Binnenstad ondernomen:

**Rijnloper de Dwaler.** een [visuele en literaire verbinding](#) tussen de historische binnenstad van Arnhem en de Rijn aan de hand van teksten op gevels.

**Souvenir Rijnboog.** Het [project](#) bestaat uit een inventarisatie van historisch beeldmateriaal van de Zuidelijke Binnenstad. Een aantal historische foto's is op groot formaat aangebracht op blinde gevels in de Zuidelijke Binnenstad en in etalages van winkels. De foto's corresponderen met de plek waar ze zijn aangebracht zodat een beeld ontstaat van het vooroorlogse gebied. Langs deze foto's is een historische architectuurroute geschreven.

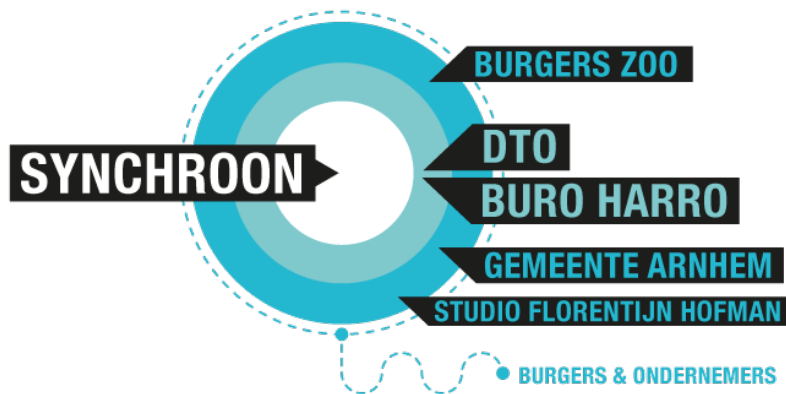
**Kademarkten.** DTO heeft een project opgestart met de naam [Kwartiermakers Arnhem](#) met als doel alvast te beginnen met culturele programmering. Het grootste evenement uit het project Kwartiermakers is de Kademarkt, een knusse rommelmarkt op de lage Rijnkade. De [Kademarkten](#) zorgen er voor dat enkele malen per jaar grote hoeveelheden mensen naar de Rijnkade worden gelokt. De Rijnkade en de rivier, die voor velen onzichtbaar zijn vanuit de binnenstad, worden op deze manier sterker beleefd.

Bij al deze relatief kleinschalige projecten is een geslaagde samenwerking tussen particulier initiatief, lokale ondernemers, bewoners én gemeente cruciaal. De ingrepen en programma-onderdelen van DTO kunnen zo een vliegwiel vormen voor een meer permanente gebiedsontwikkeling.

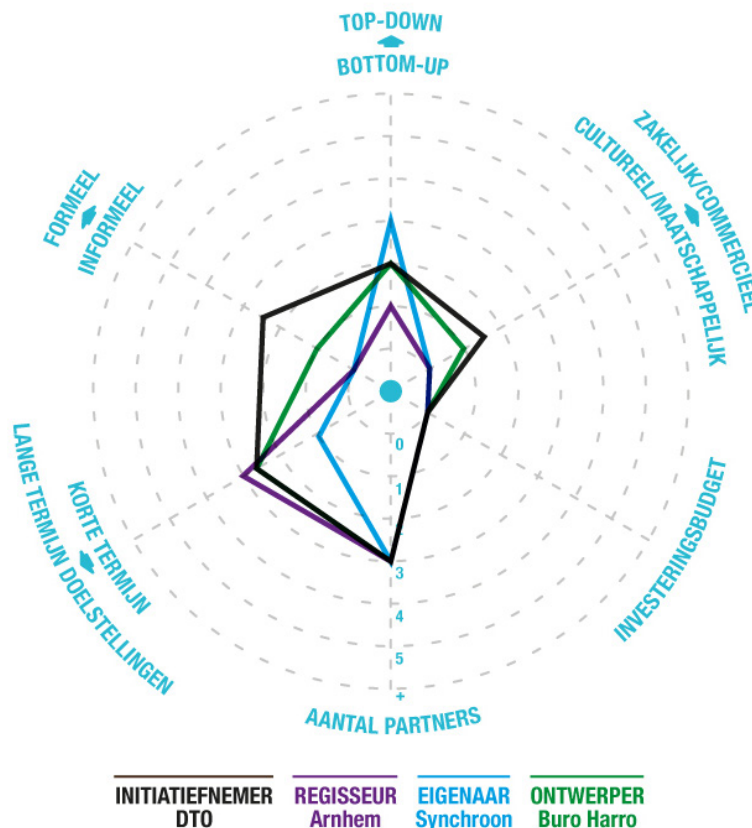
# DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN

## BARTOKPARK ARNHEM

### Interviews



<b>Edwin Verdurmen</b>	DTO	initiatiefnemer
<b>Harro de Jong</b>	Buro Harro	landschapontwerper
<b>Luuk Tepe</b>	Arnhem	stadsbouwmeester
<b>Casper Grondel</b>	Synchroon	eigenaar
<b>Florentijn Hofman</b>	Studio Florentijn Hofman	kunstenaar / maker feestaardvarken



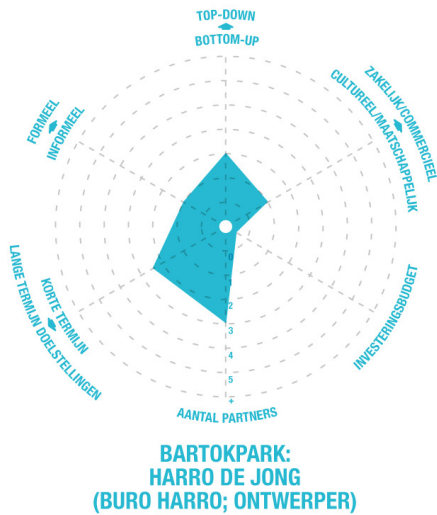




**Edwin Verdurmen** was met architectuurcentrum CASA sinds 2009 gevestigd in Showroom Arnhem tegenover de braakliggende bouwput. Al eerder waren door anderen plannen voorgesteld voor een tijdelijke invulling van dit terrein, maar die hadden niet geleid tot een uitvoerbaar idee. Voor een andere plek hadden landschapsarchitect Harro de Jong en hij een idee bedacht om de Veluwe in de stad te brengen. De beoogde locatie was toen de plek waar het tijdelijk station van Arnhem Centraal had gestaan. Na de sloop hiervan lag er een grote hoop zand naast de perrons en met wat aanplant zou hier een stuk Veluwe kunnen komen. De Jong en DTO hebben toen een schets hiervoor gemaakt om het idee verder te brengen. Omdat na overleg met de gemeente duidelijk werd dat deze plek op korte termijn bebouwd zou gaan worden (door Pathé Filmtheaters) is het idee in de koelkast beland totdat het weer eruit kwam voor de plek waar nu het Bartokpark ligt. Verdurmen heeft het plan in april 2012 aan wethouder Margreet van Gastel gepresenteerd. Zij was meteen enthousiast, zag de urgentie voor een verbetering van de plek en heeft stadsbouwmeester Luuk Tepe aan het project gekoppeld. Hierdoor kwam het proces in een stroomversnelling terecht, werd budget gevonden en is de grondeigenaar Synchron overgehaald toestemming te verlenen. Deze snelheid van het proces is cruciaal geweest voor de totstandkoming. Door de inzet van de stadsbouwmeester werden snel beslissingen genomen en ontstonden er geen ambtelijke discussies en procedures. Ook waren er geen politieke discussies of besluitvormingstrajecten nodig. Er lag gewoon een lelijke bouwput en daar werd een leuk parkje aangelegd. Niemand kon hier moeilijke vragen over stellen of hier tegen zijn, zeker met de oplevering van het naastgelegen Rozet in het verschiep.

Het park heeft een enorme impuls gekregen met de komst van het Feestaardvarken en de combinatie met Rozet is geweldig. Kinderen gaan eerst naar de bieb en mogen daarna op het Feestaardvarken spelen. De strategie van DTO en Harro de Jong is om het parkje in de toekomst uit te breiden richting het Theater aan de Rijn (dat zich nu omkeert richting het park) en de doorsteek naar de Weverstraat zodat het Bartokpark meer verbindingen in de binnenstad tot stand brengt.

**Volgende > Harro de Jong**



**Harro de Jong** (Buro Harro; landschapsontwerper) heeft samen met DTO het ontwerp gemaakt voor het Bartokpark. Hij had de vurige wens om de Veluwe midden in de stad te leggen en daarmee Arnhem en Veluwe beter te verbinden. Ook had hij de ambitie om van een lelijke bouwput iets leuks te maken. Hij heeft enorm veel uren geïnvesteerd in het Bartokpark en dat waren voor het overgrote deel onbetaalde uren. Tegelijkertijd ziet hij het park ook als promotie voor zijn bureau en heeft het park erg veel (media)aandacht gekregen. De totstandkoming van het park is een verhaal dat hij veel verteld op verschillende podia. Het middle-up-down principe, het natuur-in-de-stad verhaal en het bespeelbaar landschap concept zijn belangrijke aspecten in zijn presentaties. Hoogtepunt tot nu toe is het winnen van het Gulden Feniks voor beste gebiedsverbetering van Nederland.

Over de succesfactoren zegt hij het volgende:

“We hadden een duidelijke visie (de relatie tussen Arnhem en de Veluwe versterken en een tijdelijk stuk natuur in de binnenstad brengen), een strak concept dat we als terriers bewaakten, veel plezier in de samenwerken met elkaar, een overheid die daadkrachtig was op juiste moment, een mecenas (Alex van Hooff van Burgers’ Zoo) die een enorm kunstwerk cadeau deed, mensen van DTO die de ingangen hadden bij wethouder en ambtenaren en het lef hadden er opaf te stappen, en park De Hoge Veluwe die de heide wilde schenken.

“Succes is ook een keuze en kwestie van doen. Media-aandacht (coverproject jaarboek, artikel in NRC en winnaar Gulden Feniks) kun je stimuleren, vaak gewoon een kwestie van inschrijven voor de prijzen en redacteuren benaderen.”

“ Dat Florentijn Hofman deze plek koos toen hij een rondwandeling maakte door Arnhem en het zonnetje mooi op de plek scheen is ook een succesfactor. Dat Rozet ernaast gebouwd is ook.”

“Met name de inzet van de betrokken mensen die enorm veel tijd en passie aan het project hebben besteed is cruciaal geweest. Het einddoel scherp houden en niet verslappen zijn belangrijke succesfactoren”.

“Van een proces als dit is extreem veel te leren, maar het is niet zomaar te kopiëren. Zo zijn DTO en ik wel een gevraagd om in een andere stad ‘een Bartokje te doen’. Dat kan dus niet.”

**Volgende > Luuk Tepe**

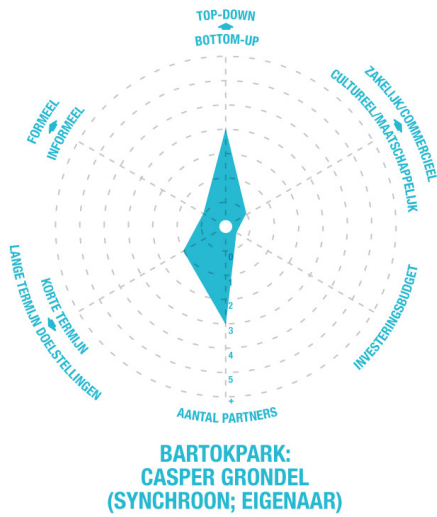




**Luuk Tepe** (gemeente Arnhem; stadsbouwmeester) was meteen enthousiast over het initiatief omdat hij de waarde inzag voor de stad. Hij heeft vanuit de gemeente het project gefaciliteerd, financiën gezocht, bemiddeld met de grondeigenaar en als verbinder tussen partijen gefungeerd. In eerste instantie heeft de gemeente circa € 20.000,- uitgetrokken voor de aanleg van het eerste parkje. De kosten van feestaardvarken en de aanleg van de tweede versie van het parkje kan hij niet geven. Hij ziet geen direct verdienmodel voor de gemeente, maar ziet wel een stijging (of minder daling) van de vastgoedprijzen in de omgeving. Hij wilde met het project een aantrekkelijke plek in de binnenstad maken en een stimulans voor volgende ontwikkelingen. Deze ambities zijn beiden waargemaakt!

Tepe vindt het parkje en het proces dat ertoe heeft geleid een voorbeeld van nationale allure. "De samenwerking was goed, alle partijen hebben een uitzonderlijke bijdrage geleverd zonder dat vooraf een projectplan met financiering bekend was. Hieruit blijkt een grote betrokkenheid bij de stad. Een groep mensen uit de samenleving heeft een idee, de gemeente faciliteert en helpt de financiering rond te krijgen. In dit proces gaat het om de juiste personen, een goede relatie en wederzijds vertrouwen. Een gemeenschappelijk belang en visie is hierbij belangrijk. Als het alleen over geld gaat, dan gaat het mis."

**Volgende > Casper Grondel en Florentijn Hofman**



**Casper Grondel** is projectontwikkelaar bij Synchron en verantwoordelijk voor het beheer en de ontwikkeling van het BK40 terrein. Synchron heeft besloten toestemming te verlenen voor de aanleg van het Bartokpark op hun terrein. De gemeente is in formele zin nu bruiklener van de grond waarop het parkje is aangelegd. Synchron krijgt hiervoor geen vergoeding. Ze zien de imago-verbetering en het voorkomen van verloedering als een positieve spin-off. De locatie was een “fiscaal bouwterrein”. Als eigenaar heeft Synchron veel overleg moeten voeren de belastingdienst om te voorkomen dat er een naheffingsaanslag zou plaatsvinden omdat de locatie niet BTW belast gebruikt wordt. In financiële zin was dit voor dat moment een groot risico terwijl er geen sprake was van financieel voordeel voor Synchron. Met de belastingdienst is hiervoor een ‘ruling’ (afpraak) overeengekomen.

**Florentijn Hofman** (Studio Florentijn Hofman; beeldend kunstenaar) is ontwerpers van het feestaarvarken en erg enthousiast over het park, de toegankelijkheid en de toegevoegde waarde van zijn kunstwerk. De openbare ruimte is compleet veranderd in positieve zin, misschien wel te succesvol waardoor het park te lijden heeft onder zwerfvuil en het beeld soms wordt beklad. Hij is erg blij met de ondernemers uit de buurt, die het park schoonhouden. Hij ziet het park met beeld als een icoon van Arnhem en een aanjager voor de stadsvernieuwing in de omgeving.

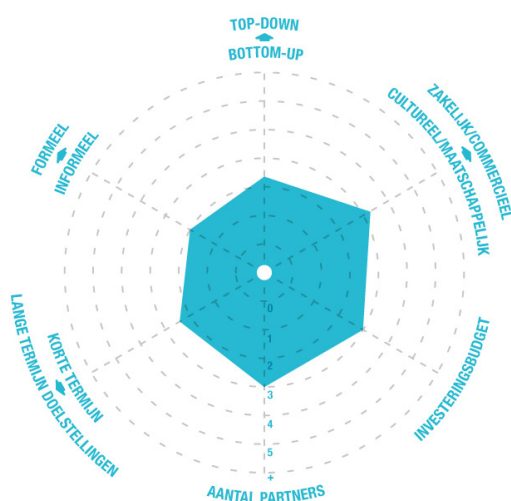
# DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN

## HONIGCOMPLEX NIJMEGEN

### Conclusie



*Het Honigcomplex is een bewuste tijdelijke strategie van gemeente en ontwikkelaar om het masterplan de crisis te laten overbruggen. Voor ondernemers is het een kans zich te ontwikkelen en voor (toekomstige) bewoners een terrein met voorzieningen en sfeer.*



<b>Ligging:</b>	Waalbanddijk 20-22 Nijmegen
<b>Onderdeel van:</b>	Masterplan Waalfront 1.2 (deelgebied Waalkwartier)
<b>Looptijd:</b>	tot 2022
<b>Aantal gebouwen:</b>	complex van 5 gebouwen
<b>Beschikbare opp.:</b>	33.000m <sup>2</sup>
<b>Initiatiefnemer(s):</b>	Ontwikkelingsbedrijf Waalfront (gemeente + ontwikkelaar)
<b>Beheer:</b>	Teun van Teeffelen Simon Vennekens

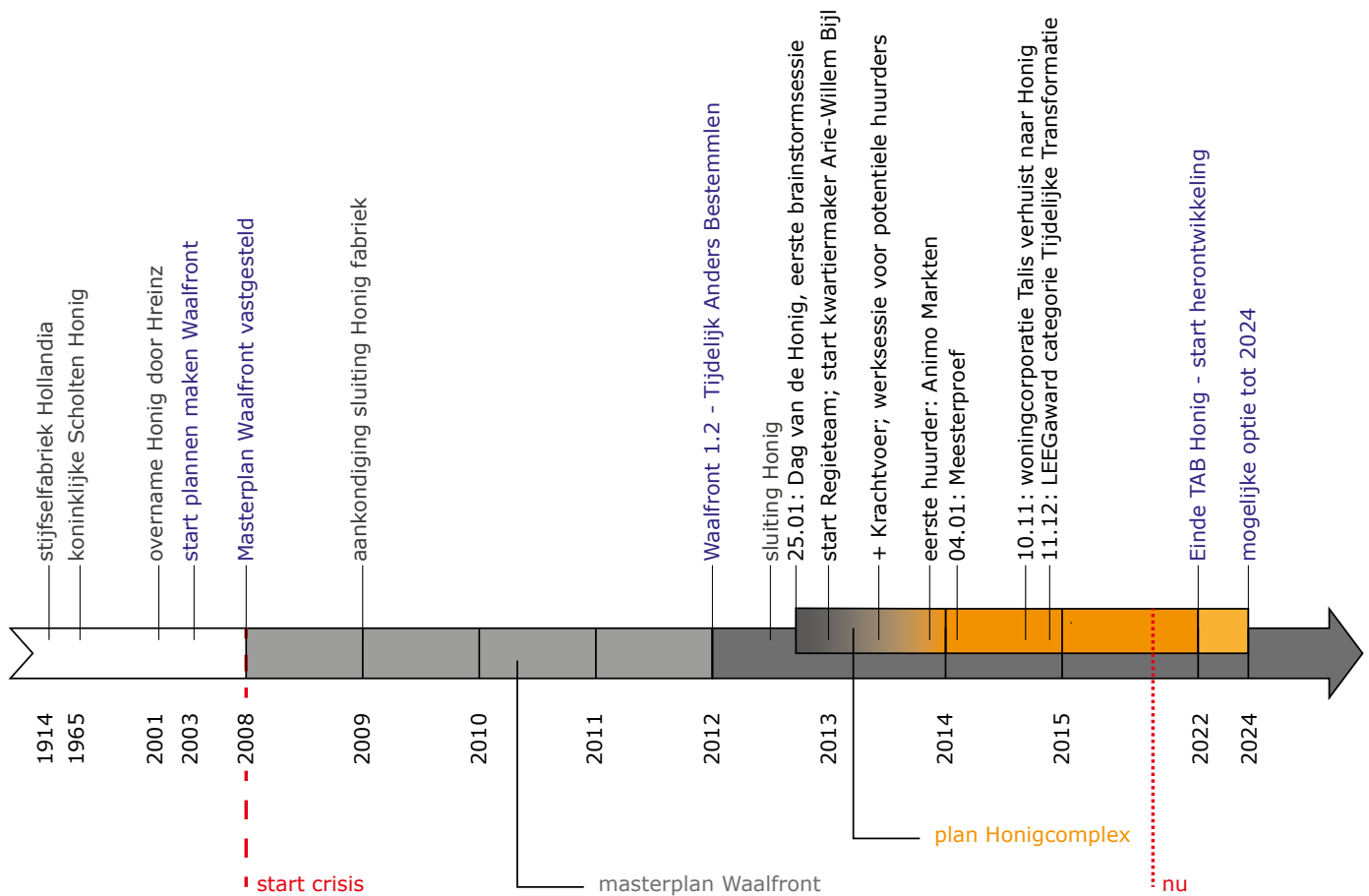
Het uitbreken van de crisis noopte de gemeente Nijmegen en de ontwikkelaar van het Waalfront tot pas op de plaats. Het Honigcomplex, dat in het masterplan op de slooplijst stond, werd nu een kans om via het populaire concept van broedplaats de crisis te overbruggen. Hiermee werden ook andere kansen gegrepen: toekomstige bewoners werden getriggerd om het gebied te verkennen en startende ondernemers werd de kans geboden zich te ontwikkelen. Er werd al gauw afgestapt van het idee om te werken vanuit vooraf bepaalde concepten zoals sport of food maar te werken met de kracht van de deelnemende ondernemers. Hiervoor werd een externe, onafhankelijke tussenpersoon aangesteld – kwartiermaker Arie Willem Bijl- die met hulp van de plaatselijke scene het complex zo kon invullen dat de diverse ondernemers elkaar zouden versterken.

De coalitie van gemeente en ontwikkelaar als gemeenschappelijke eigenaar combineert een goede maatschappelijke stadsbrede verantwoordelijkheid met de commerciële krachten en belangen van een ontwikkelaar. Zo vergemakkelijkte Nijmegen de ontwikkeling tot broedplaats onder meer door het project in te schrijven in de pilot Tijdelijk Anders Bestemmen. Maar daar ligt misschien ook het gevaar voor het Honigcomplex en zijn gebruikers: de einddatum is vastgelegd en daarna is het in principe weer business as usual. Met andere woorden sloop en nieuwbouw.

# DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN

## HONIGCOMPLEX NIJMEGEN

### Ontstaansgeschiedenis



#### Het project: van masterplan naar huidige ontwikkeling.

De [oude Honigfabriek](#) sloot in 2012 haar deuren en is met zijn 33.000m<sup>2</sup> één van de grootste en meest beeldbepalende complexen van het [Waalkwartier](#), onderdeel van masterplan het [Waalfront](#). Het Waalfront is de herontwikkeling van een 33 ha groot bedrijventerrein langs de zuidelijke Waaloever door [Bpd](#) (voorheen Bouwfonds Ontwikkeling) en de [gemeente Nijmegen](#) (samen OBW OntwikkelingsBedrijf Waalfront). Op grotere schaal is het Waalfront een verbindende schakel in de complexe gebiedsopgave 'Nijmegen omarmt de Waal' waarin de visie werd vastgelegd in 'Koers West'.

In het [masterplan van 2008](#) zou plaats gemaakt worden voor nieuwbouw (tenminste 2.000 woningen, 60.000m<sup>2</sup> aan bijzondere

functies) maar de economische crisis gooide roet in het eten. Stopzetten was door de grote voorinvesteringen (o.a. de stadsbrug tussen de Waalsprong en Nijmegen-West) geen optie. Er werd gezocht naar alternatieven waarbij de blauwdrukplannen in 2012 werden [vervangen](#) door ontwikkelstrategie [Waalfront 1.2](#): een flexibele stapsgewijze aanpak, cashflow gestuurd ontwikkelen, genereren van inkomsten voor de dekking van de gemaakte kosten, inzetten op de aanwezige kwaliteiten en tijdelijk anders bestemmen om de moeilijke jaren te overbruggen. De Honigfabriek werd binnen deze nieuwe strategie ingevuld als aanjager en visitekaartje van het gebied. Daarnaast was de geplande verhuis van het naastgelegen slachthuis, ook onder invloed van de crisis, [niet meer vanzelfsprekend](#) waardoor door de bijbehorende milieucontour voorlopig

geen woningen op de Honigsite konden komen.

Onder deze nieuwe omstandigheden moet het complex plaats bieden aan een mix van tijdelijke functies om enerzijds de beheerkosten voor het gebouw te dekken en anderzijds potentiële eindgebruikers -lees toekomstige bewoners- alvast te laten kennismaken met het gebied. Er werd hierbij gekozen voor [Tijdelijk Anders Bestemmen](#) (TAB) voor een periode van 8 jaar (+2 jaar in optie) tot 2022. Deze termijn is een middeling tussen verschillende wensen: voor ondernemers die hun intrek willen nemen in het complex is een periode van 10 jaar ideaal maar dit betekende voor de ontwikkelaar, die een periode van 5 jaar voorstond, een te groot risico.

*Het gerucht gaat dat zowaar ook gebeurtenissen in Arnhem invloed hebben gehad: de [moord](#) op het verlaten Cobercoterrein in 2010 bleek immers niet zo'n beste reclame voor een verlaten fabriekscomplex waardoor duidelijk was dat het overlaten van een fabriekscomplex aan willekeur geen goede optie zou zijn.*

Vanaf 2023 is nieuwbouw van woningen opnieuw het uitgangspunt ('hoogwaardige stedelijke invulling met levendigheid, functies, voorzieningen'), waarbij wel zal worden bekeken of wellicht een beperkt deel van het complex kan worden ingepast in de herontwikkeling van dit deelgebied. Eind 2014 ontving het Honig-complex de [LEEGaward](#) in de categorie Tijdelijke Transformatie.

### **Organisatie.**

De gemeente Nijmegen en Bpd zijn (via OBW) elk 50% eigenaar van het Honigcomplex. Hierbij ontstaat een combinatie van een maatschappelijke aandeelhouder -welke ook verantwoordelijkheid draagt voor een correcte verhouding met de binnenstad- en een ervaren aandeelhouder met commerciële doelstellingen waarbij meer ingezet kan worden op ideeën en activiteiten die aansluiten bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Kwartiermaker [Arie Willem Bijl](#) kreeg in 2013 van OBW als [kwartiermaker](#) de opdracht deze dubbele doelstelling te realiseren: het dekken van de beheerskosten (geschat op 1.5

miljoen euro) en het maken van een hotspot. Op 25 januari 2013 vond de 'dag van de Honig' plaats waarbij met alle belangstellenden werd gebrainstormd over mogelijke invullingen en een jaar later was het complex voor 80% bezet.

Nadat de ruimten grotendeels waren gevuld werd het organisatiemodel anders ingericht en de kwartiermaker vervangen door een beheerder en een eventmanager (van Teefelen - de Haan). De beheerder zorgt voor het dagelijks beheer, zoals het wegwijs maken van nieuwe huurders, het sleutelbeheer, parkeren en bereikbaarheid. De eventmanager coördineert activiteiten als evenementen en rondleidingen. Daarnaast is een huurdersvereniging opgericht die de belangen van de gebruikers behartigt.

### **Wetgeving.**

Vooruitlopend op de Wet Tijdelijk Gebruik ontwikkelde de gemeente Nijmegen een [expliciete gedoogconstructie](#) voor het Honigcomplex om initiatieven van ondernemers haalbaar te maken op plaatsen die binnen afzienbare tijd gesloopt worden of een andere permanente status. Natuurlijk worden normale voorwaarden gesteld op het gebied van veiligheid, gezondheid, overlast en milieu. Zo wordt er getoetst op het gewone bouwbesluit en zijn de horecaverGUNningen geregeld zoals het hoort.

Er werd een Regieteam en een Schouwgroep in het leven geroepen. Het Regieteam TAB Waalfront (gemeente en Ontwikkelbedrijf) -ondertussen opgeheven- fungeerde als klankbord, monitorde de te volgen koers en gaf richting als het gaat over verhuur, veiligheid, het beheer en civiel technische zaken op het complex. De Schouwgroep (o.a. brandweer, Omgevingsdienst Regio Nijmegen) maakt één keer per maand een ronde langs de bedrijfslocaties en bekijkt wat er nodig is om veilig te ondernemen. Dit werkt efficiënt en bespaart de ondernemers een lange(re) administratieve weg.

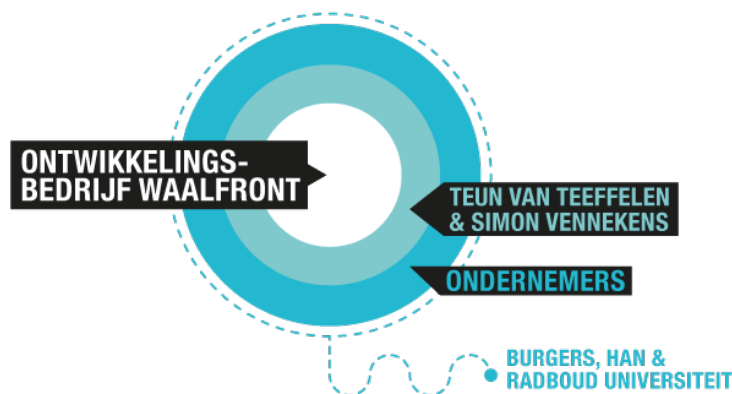
Het Honig-complex heeft hiermee geen expliciete experimenteerstatus, de gemeente heeft als aandeelhouder gedoogverantwoordelijkheid. In 2014 besloot de gemeente de gedoogbeschikking om te zetten in vergunningen. Dit moet eind 2015



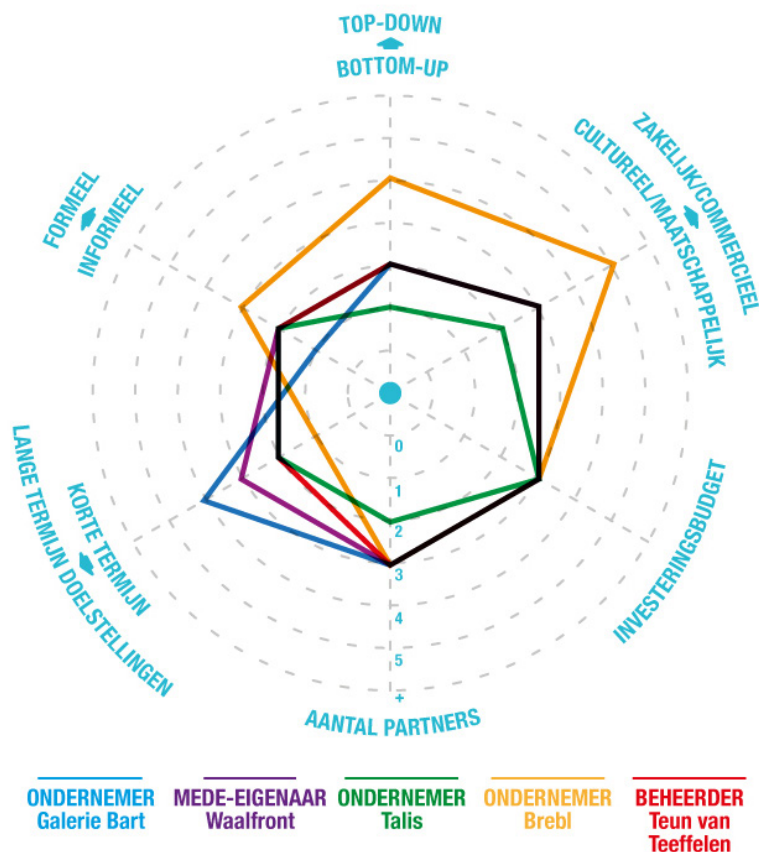
# DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN

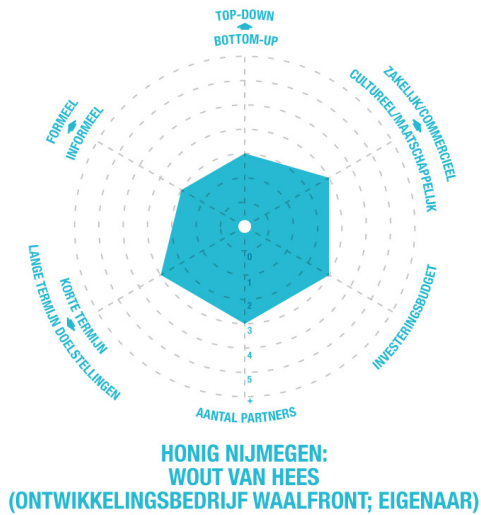
## HONIGCOMPLEX NIJMEGEN

### Interviews



<b>Wout van Hees</b>	OntwikkelingsBedrijf Waalfront	eigenaar
<b>Teun van Teeffelen</b>		initiatiefnemer / eigenaar
<b>Simone Kol</b>	Galerie Bart	ondernemer
<b>Walter Hamers</b>	Talis	huurder
<b>Godfried Verstegen</b>	Brebl	ondernemer





**Wout van Hees** is directeur van het Ontwikkelbedrijf Waalfront (OBW), het gebied in wording waar de Honigfabriek deel van uitmaakt. OBW heeft het project in de fabriek gestart vanuit de wens waarde te creëren in het Waalfrontgebied. Het gebied lag al vijf jaar stil en ze wilden het aan de gang krijgen en liefst ook positief op de kaart zetten. Het voormalige industrieterrein was erg gesloten en vormde een barrière naar het water toe. Met de Honigfabriek wilde de gemeente potentiële kopers en huurders van nieuwe woningen het gebied in krijgen om ze de kwaliteit van het Waalfront te laten voelen, de ligging aan de Waal en het indrukwekkende industriële karakter van de plek. Eerst is het Honigcomplex drie maanden vrijgegeven voor culturele activiteiten zoals muziek en theater. Hier zijn heel veel mensen op afgekomen en onder de indruk geraakt van de omvang en de sfeer van de plek. Kort daarna heeft restaurant De Meesterproef zich gevestigd en kwam een stroom van geïnteresseerde ondernemers op de fabriek af.

OBW had zelf ook al nagedacht over verschillende concepten voor de fabriek, zoals food- en sportconcepten. Uiteindelijk hebben ze besloten om vooral niet voor te schrijven welke functies toegelaten werden, maar om de stad het zelf te laten vullen met gegadigden. Wel wilde OBW diversiteit met de wens dat de verschillende functies in de fabriek elkaar zouden versterken. Om de startfase in goede banen te leiden heeft de gemeente begin 2013 een externe Kwartiermaker aangesteld, Arie Willem Bijl. Hij kon vrij functioneren los van het gemeentelijk apparaat en bracht kennis, ondernemerschap en innovatie mee. Het College heeft toestemming gegeven aan de pilot Tijdelijk Anders Bestemmen en gedoogbeschikkingen afgegeven want de ontwikkeling was in strijd met het bestemmingsplan. Ook zijn de veiligheidseisen toegesneden op de tijdelijkheid en waar mogelijk geminimaliseerd. In de huurovereenkomst met de ondernemers wordt vastgelegd dat de huurders zelf voor een deel verantwoordelijk zijn voor de veiligheid en risico hiervoor dragen. Na de komst van de kwartiermaker moest OBW de regie en het aanjagen loslaten.

Het idee is dat de fabriek in 2022 gesloopt gaat worden, maar Van Hees nuanceert dit beeld enigszins. Hij wil over drie à vier jaar kijken wat er aan levendigheid en bedrijvigheid in het complex zit en wil zien wat er te behouden valt. Ook delen van het complex die qua cultureel erfgoed betekenis hebben en die voor de dynamiek en beleefbaarheid van het gebied van groot belang zijn kunnen misschien een plekje krijgen in de herontwikkeling van dit terrein. Hij wil nu geen beslissingen nemen, om spijt in de toekomst te voorkomen, maar zien hoe het zich ontwikkelt en daar later meer gefundeerde uitspraken over doen. Momenteel is zijn opgave echter om na acht jaar (vanaf 2022) nieuwe woningen te ontwikkelen op de plek waar nu de fabriek



staat.

Als waardevolle onderdelen van de fabriek ziet hij vooral de functies en de levendigheid die niet strijdig zijn met wonen, zoals horeca, maakindustrie, ambachtelijke bedrijvigheid en ontwerp bureaus. Het monumentale bakstenen gebouw van architect Oscar Leeuw, waar onder andere de Meesterproef is gevestigd, is architectonisch het meest waardevol. Grote volumes zoals de beachvolleyhal en de stalen, recenter gebouwde hallen zijn minder waardevol en zullen het eerste gesloopt worden.

De investeringen in het complex (1,3 milj.) en de jaarlijkse exploitatiekosten (50-60.000 euro) moeten gedekt worden uit de huurinkomsten voor de acht jaar. OBW denkt dat dit gaat uitkomen.

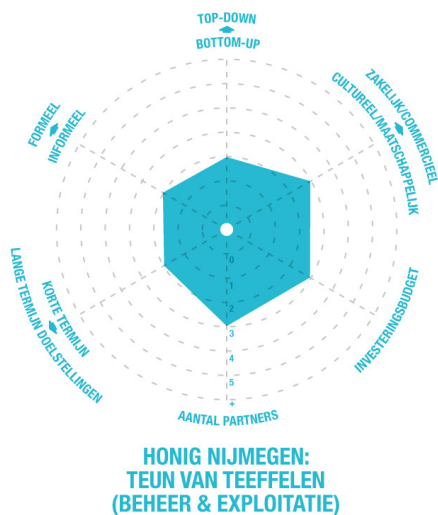
De huurder in de Honigfabriek betalen relatief weinig huur, afgestemd op de tijdelijke situatie.. Ook zijn er voor de huurders ook nogal wat nadelen, zoals een minder goede bereikbaarheid en een rommelige parkeervoorziening.

De omwonenden van het Waterkwartier reageren divers. Ze vinden de voorzieningen erg leuk en zijn betrokken. Ze geven ook aan soms wel last te hebben van de activiteiten, vooral de grotere feesten en festivals. Ze bezoeken de fabriek niet zo vaak, het is toch een ander publiek. De ondernemers proberen de omwonenden wel uit te nodigen voor activiteiten of een buurt-BBQ, maar deze samenwerking gaat niet vanzelf en moet nog verder groeien.

Het OBW hoopt dat ondernemers uit de fabriek zich na acht jaar ook in het gebied of de stad gaan vestigen. Ze zullen dan wel commerciële prijzen moeten betalen. De vraag is dan natuurlijk wie dat gaat doen. Ook heeft Wout van Hees de wens dat succesvolle ondernemers in de Honigfabriek zich al eerder gaan vestigen in nieuw te ontwikkelen gebouwen met bedrijfsruimtes in de plint. Momenteel is hier nog te weinig animo voor omdat de ruimtes relatief duur zijn en de ondernemers nog niet toe zijn aan de volgende stap. Ook hoopt Van Hees dat Honig een voorbeeld wordt voor andere gebiedsontwikkelingen in Nijmegen en verder, en dat de waarde van dit soort tijdelijke ontwikkelingen wordt ingezien. Hij ziet de tijdelijkheid wel als een belangrijke voorwaarde omdat het systeem ander gaat vastroesten en de innovatie en dynamiek wegvloeit. Het is net als in een onderneming: na zeven jaar moet je het concept aanpassen.

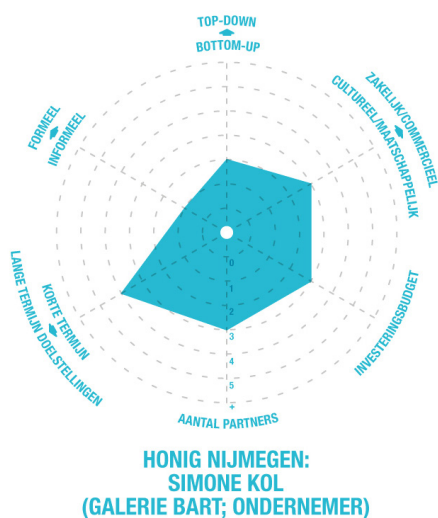
Toen OBW woningen begon te verkopen in het gebied merkte ze dat mensen vanwege de Honigfabriek naar het gebied wilde komen om gebruik te maken van de voorzieningen. De Honig is een prima placemaker en voegt absoluut waarde aan de stad en dit specifieke gebied toe.

**Volgende > Teun van Teeffelen & Simone Kol**



**Teun van Teeffelen** is aangesteld om de beheer en exploitatie van de fabriek te regelen. Hij neemt vanaf medio 2014 de taken van de vorige beheerder over en vanaf eind 2014 tevens een deel van de taken van de kwartiermaker Arie Willem Bijl, die dan vertrekt. Eind 2014 is 80% van de fabriek verhuurd aan ondernemers. Niet iedereen kan zich er vestigen. Partijen moeten publiek trekken en samen willen werken, elkaar versterken en niet beconcurreren. De bandbreedte van de ondernemingen is urban sports, horeca, ambachten en evenementen. Hij moedigt de samenwerking tussen ondernemers aan, bijvoorbeeld als er evenementen worden georganiseerd of als er een interne verbouwing plaatsvindt. Hij streeft naar wekelijks minimaal drie evenementen, feesten of lezingen.

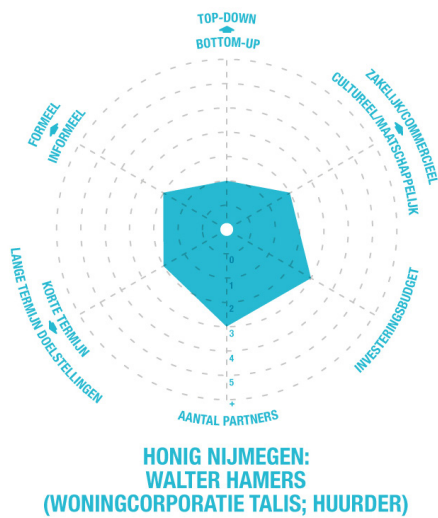
Van Teeffelen ziet het snelle handelen vanuit de overheid, het geven van vrijheid in ontwikkeling en duidelijkheid over de tijdelijkheid als pluspunten. Op die manier is het makkelijker voor ondernemers om een businessplan te schrijven en kunnen ze investeren. Omdat ondernemers veel eigen verantwoordelijkheden hebben, voelt het alsof de Honigfabriek als het ware van de ondernemers is, niet van de gemeente of OBW. Dit maakt dat het breed door de stad gedragen wordt.



**Simone Kol** werk bij Galerie Bart. Zij huren vanaf begin 2014 een ruimte van circa 400 m2 in de fabriek op basis van twee deelcontracten: eerst voor drie jaar en daarna voor vijf jaar. Galerie Bart organiseert tentoonstellingen van hedendaagse kunst en verschillende culturele projecten. De toestroom van publiek naar de fabriek is groter dan verwacht. Op zondagen met name is het lekker druk en heeft Galerie Bart gemiddeld 150 bezoekers. In de binnenstad van Nijmegen, waar Galerie Bart voorheen gevestigd was, lag dat gemiddelde op 30 bezoekers per week.

Nadeel van het complex is dat het terrein en de entree erg rommelig blijven. Het ziet er nog steeds guur en ongezellig uit. Simone Kol vindt het jammer dat er niet meer iemand is als Arie Willem Bijl die de voel bijeen houdt en zorg draagt voor een collectieve drager.

**Volgende > Walter Hamers**



**Walter Hamers** is bestuurder bij woningbouwcorporatie Talis. Zij hebben een dubbelrol in het gebied: enerzijds zijn zij huurder van het kantoorgebouw dat ze voor acht jaar gebruiken. Daarnaast ontwikkelen ze 80 sociale huurwoningen in het gebied. De betrokkenheid bij de Honigfabriek is in de allereerste plaats die van huurder. Zij hebben het pand aan de binnenzijde opgeknapt en hebben daarvoor een business case gemaakt (zie foto). Talis wilde graag in dit pand gaan zitten omdat het dicht bij het werk is. In het gebied "Wonen rond de Waal" ontwikkelen ze niet alleen in het Waalfront, maar vooral in de Waalsprong 1100 woningen. Ze hebben voor hun kantoorlocatie een shortlist opgesteld met vijf potentiële panden in de stad. Hierop hebben ze hun programma van eisen losgelaten. Het pand bij Honig was uiteindelijk het meeste geschikt voor een gunstige business case. Daarnaast wilden ze graag een bestaande pand betrekken om deze aan de leegstand te onttrekken. Ook wilde ze een locatie waar ze niet alleen van binnen naar buiten konden kijken, maar juist ook van buiten naar binnen. Ze wilden zich met andere partijen en bewoners verbinden en veel buiten het kantoor actief zijn. Een omgeving met alleen aannemers of andere industrie is dan niet geschikt. Honig voldeed aan alle wensen die Talis had voor hun kantooromgeving. De medewerkers gaan nu koffie drinken bij de horecaplekken in het gebied en kunnen met hun laptop bij bijvoorbeeld First Things First gaan werken (Talis heeft als beleid dat medewerkers plaats- en tijd-ongebonden kunnen werken). De cultuur van het kantoor vermengt zich nu met de cultuur van het gebied en dat is wat Hamers voor ogen had. Talis is nu zelf huurder en dat is een leerzame ervaring voor een verhuurder. Ze zijn dan ook lid van de huurdervereniging en dat levert veel interessante momenten op. Niet alleen bij de inrichting van het kantoor, ook daarna werkt ze samen met ondernemers in het gebied. De koffie is van de koffiebrander en het meubilair is van Stadsboom en Samosa. Ook de fietsenverhuur, bijeenkomsten en communicatiemiddelen maken medewerkers gebruik van partijen uit het complex.

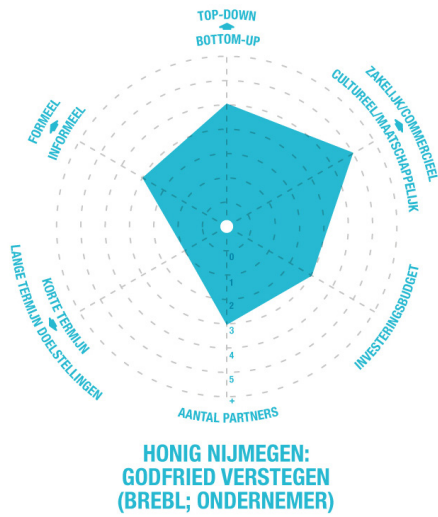
Hamers herinnert zich het moment dat de 120 medewerkers voor het eerst bij het nog niet verbouwde pand waren. Ze vonden het gebouw en de omgeving niet allemaal direct aantrekkelijk. De technische mensen zagen daarentegen wel de bouwkundige kansen voor het pand en binnen een half jaar was het kantoor verbouwd en ingericht. Na de opening was 80% enthousiast. Na acht jaar kunnen ze het merendeel van het meubilair en de inventaris weer meenemen naar de nieuwe locatie, waar dan het werk is.

Gentrification en herstructurering met een broedplaats is volgens Hamers nog steeds een bewezen concept. De

gedachte van de Creatieve Stad van Richard Florida werkt nog steeds en Honig is daar het bewijs van. De kwartiermaker heeft de verbindingen met ondernemers uit de stad en de regio kunnen maken en er zijn relatief weinig mensen van buitenaf gekomen. Hij heeft dan ook alle lof voor de ondernemers en het lef dat ze tonen. Zijn ideaal is dat het creatieve en ambachtelijke veld zich na acht jaar weer op een andere plek in de stad kan vestigen, waar het weer eenzelfde functie kan vervullen voor de ontwikkeling van de stad. Hij pleit er ook voor dat de financieel succesvolle ondernemers na acht jaar commerciële prijzen kunnen betalen en zich op meer permanente basis in het Waalfront gaan vestigen. Naar Hamers' verwachting zal dat slechts een fractie zijn van het aantal ondernemers dat nu in het complex zit. In de fysieke ontwikkeling van het Waalfront pleit hij wel voor het benutten van de huidige industriële sfeer aan de rivier. Hij verwacht dat een weldenkende ontwikkelaar dit ook zo ziet en hierop doorontwikkelt door bijvoorbeeld het pand van Oscar Leeuw te herbestemmen. Hij denkt niet dat ondernemers uit het gebied delen van de fabriek zullen kopen omdat dit financieel naar zijn verwachting moeilijk haalbaar is.

De bewoners van het Waterkwartier herinneren zich de Honig op een positieve manier. Ze zijn daarnaast vooral blij met woningbouw op deze locatie, met hoop op doorstroombmogelijkheden vanuit de wijk. Veel bewoners van het Waterkwartier hebben er gewerkt en vinden de locatie geschikt voor woningbouw, maar wel zodanig dat de Waterkwartierders uit de wijk kunnen doorstromen, bijvoorbeeld naar een levensloopbestendig appartement. En zij willen ook graag nieuwbouw van sociale huurwoningen en niet alleen dure woningen. Als het om de geschiedenis van het gebied gaat, dan hebben zij vooral interesse in de Romeinse resten die onder het complex liggen.

**Volgende > Godfried Verstegen**



Voor **Godfried Versteegen** (Brebl; ondernemer) is het duidelijk dat Honig een puur commercieel-zakelijk project is. Als ondernemer is het de bedoeling een zaak te runnen en voor de eigenaar is het branding om straks een beter verkoopbaar gebied te verkrijgen. Voor Versteegen is de acht jaar eigenlijk te korte termijn. Brebl is nu nog steeds aan het timmeren in de ruimte waardoor de acht jaren eigenlijk moeten bekeken worden als vier jaar verbouwen en vier jaar effectief werken en dat is (te) kort. Hij heeft in principe als huurder alleen contact met Teun van Teeffelen. Hierdoor is het voor hem toch vooral een vrij formeel top-down project waarin weliswaar meer vrijheidsgraden zitten dan in veel 'reguliere' projecten. Als hij één zaak anders zou aanpakken dan is het de organisatie van een huurdersvereniging. Hij zou deze meteen aan het begin van de onderneming oprichten want nu is het al vrij laat in het proces. De oorzaak is dat iedere ondernemer in het begin vooral bezig was met het opzetten van zijn zaak.



gerealiseerd zijn.

Naar concurrerende ondernemers (in de binnenstad) wordt geargumenteed dat het hier gaat om een tijdelijke constructie –na tien jaar wijzigt immers het bestemmingsplan- en de ervaringen hier worden wel gebruikt om nieuwe zienswijzen te ontwikkelen die ook ingezet kunnen worden voor de ‘regulier’ ondernemingen elders in de stad.

### **Gebruikers.**

Het Honigcomplex biedt momenteel onderdak biedt aan diverse (innovatieve) commerciële, creatieve en culturele ondernemers. Voor 25 tot 75 euro/m<sup>2</sup>/jaar (excl. gas, water & licht) kunnen diverse locaties binnen het complex worden gehuurd. Een voorwaarde voor vestiging is dat huurders naast hun eigen activiteiten ook plaats bieden aan een publieksfunctie en zo een aantrekkelijke bijdrage leveren aan het geheel. Hierdoor komen niet alleen bezoekers naar de Honig maar kunnen ze er ook blijven. Ondertussen ontvangt de Honig zo’n 50.000 bezoekers per jaar. Bijkomende voorwaarde is dat de nieuwe functies complementair moeten zijn aan de binnenstad om onderlinge concurrentie te vermijden en het aanbod binnen Nijmegen te verbreden.

De openbare ruimte van het complex is ook onderdeel van de tijdelijke herontwikkeling. Hier wordt het soms moeilijke raakvlak tussen verschillende huurders, de ‘eigenaar’ en de bezoekers af en toe duidelijk: de grote plantenzakken die door de ontwikkelaar worden neergezet worden geen succes en de gebruikers gaan zelf aan de slag met de inrichting. Hierbij wordt dan wel weer goed gebruik gemaakt van de oude opslagcontainers van de voormalige soepfabriek die op verschillende plekken onder andere worden ingezet voor de bewegwijzering.

### **Een greep uit de huidige huurders:**

**Talis:** De corporatie verhuist eind 2014 zijn kantoor van de Wezenlaan in Nijmegen naar het gebouw aan de entree van de Honigfabriek. Onderzoek toonde aan dat verhuizen goedkoper was dan verbouwen en als maatschappelijke organisatie was nieuwbouw niet aan de orde bij zoveel leegstand. Talis huurt dit kantoor van 1.800m<sup>2</sup>

voor een periode van tien jaar. Tijdens het strippen van het gebouw mochten gebruikers van de Honig komen ‘oogsten’ en omgekeerd maakt Talis gebruik van de diensten van sommige bedrijven voor de nieuwe inrichting.

**Beachfabriek:** De oude pastahal is omgetoverd tot de grootste overdekte zandbak van Nederland voor beach-activiteiten. Opgestart door twee ondernemers.

**Smeltkroes:** Een verzamelgebouw van 3.500m<sup>2</sup> voor de maakindustrie met plaats voor ongeveer 150 ondernemers en hiermee de grootste verzamelplaats voor ambachtslieden in Nederland. Opgestart door drie ondernemers. Binnen drie maand werd via crowdfunding een bedrag van € 80.000,- opgehaald. Het oorspronkelijke doel was € 40.000,- als aanvulling op de al gedane investeringen van € 110.000,- uit eigen financiering en extern van ondermeer Triodosbank, de gemeente en Bpd. In het hart van het gebouw bevinden zich de (lawaaierige) machinekamers en laagsgewijs worden daar de ateliers en kantoren omheen gewonden zodat de interne samenwerking gemaximaliseerd wordt en de overlast voor de burens tot een minimum beperkt blijft.

**Oersoep:** Biologische microbrouwerij op de plaats waar vroeger de bouillonketels van de soepfabriek stonden. Opgestart door twee ondernemers.

Het initiële startbedrag van € 200.000,- is grotendeels opgehaald via crowdfunding (en was oorspronkelijk bedoeld voor de opstart in een voormalig waterpompstation in Lent. Dit ging niet door omdat er vertraging optrad door aanvullende financiële eisen van de bank). Via een tweede crowdfundingcampagne werd onlangs € 180.000,- opgehaald (180% van het gevraagde bedrag) in amper drie maand via 217 investeerders. Naast de brouwerij is ook een brewpub Stoom gevestigd.

**Stadsboom:** Geeft een tweede leven aan bomen en leidt jongeren met afstand tot de arbeidsmarkt op. Opgestart door twee ondernemers.

**Samosa:** Studio en atelier voor ontwerp en productie van voornamelijk houten producten. Ook Samosa is een leerwerkplek maar zorgt voor doorgroeimogelijkheden bij de professionals.

**DBC:** Dutch Bicycle Centre. Een ruimte van 2.500m<sup>2</sup> met alles voor de fietsliefhebber, inclusief bar en mogelijkheid tot organiseren van activiteiten rond het fietsen. Opgestart door twee fietsenwinkels.

**Fabrikaat:** Organiseert site specific kunstprojecten voor de openbare ruimte van het Honigcomplex. Hier worden kunstwerken bedacht die de interactie aangaan tussen de fabrieksruimten en de bezoeker. Op het dak van de voormalige technische dienst is zo Fabrikaat#1 gerealiseerd: het paviljoen OutoftheBox (Jeroen Boùmers) bestaande uit kartonnen dozen. Ook hieraan kon door middel van crowdfunding bijgedragen worden.

**Galerie Bart:** Presenteert werk van jonge kunstenaars die zijn afgestudeerd aan een van de Nederlandse kunstacademies. Na een verblijf van elf jaar in het centrum van Nijmegen verhuisde de galerie in september 2014 naar de Honigfabriek.

**Meesterproef:** Restaurant dat op 4 januari 2014 als eerste ondernemer de deuren opende in het Honigcomplex. De Meesterproef is opgericht door Bas Hoebink die ook eigenaar is van De Firma in het centrum van Nijmegen.

### **Omgeving.**

Naast de interne verbindingen wordt ook gewerkt aan de connectie met de omgeving.

De Hogeschool Arnhem Nijmegen heeft zich gevestigd op het complex met de opleiding **Culturele en Maatschappelijke Vorming** onder de naam CMV Allesbinder. De stages en start-ups van de studenten zijn gericht op het leggen van verbindingen tussen het complex en de buurt (Waterkwartier). Zo wordt een sociale kaart gemaakt welke de verschillende verbindingen met de wijk inzichtelijk maakt en worden interviews afgenomen met zowel ondernemers, naburige bewoners en oud-werknemers van de fabriek.

Een samenwerking tussen studenten van de hbo-opleidingen Culturele en Maatschappelijke Vorming, Maatschappelijk Werk en Dienstverlening (MWD), Civiele Techniek, Bouwkunde en Communicatie heeft geresulteerd in **een app** die de historie van het Honig-complex in beeld brengt. Ook de

**Radboud Universiteit** voert een onderzoek uit naar de financiële en maatschappelijke meerwaarde van het Honigcomplex. De vakgroepen Sociale Geografie en Economie van de Radboud Universiteit zijn bezig met de vragen of projecten zoals Honig bijdragen aan een snellere gebiedsontwikkeling en hogere grondprijzen en of je maatschappelijke waardecreatie kan omzetten in getallen. April 2015 werden de eerste resultaten al toegelicht in een **symposium** en eind zomer 2015 verwachten ze de eerste resultaten.



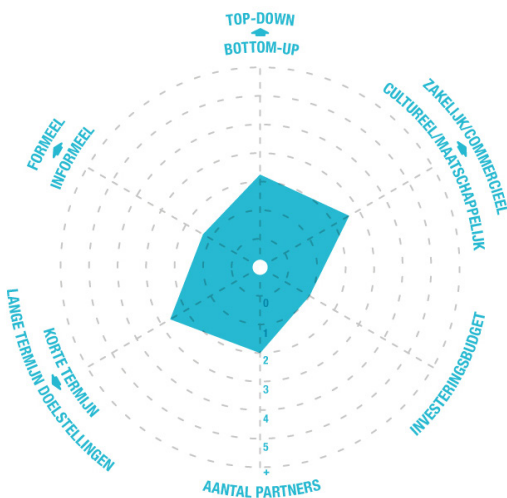
# DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN

## COEHOORN CENTRAAL ARNHEM

### Conclusie



*Coehoorn Centraal is een experiment in het vrijgeven van een stedelijk gebied door de gemeente aan betrokken burgers.*



**Ligging:**

gebied tussen Nieuwe Plein, Utrechtsestraat, Bergstraat en Oude Kraan, Arnhem

**Onderdeel van:**

Zuidelijke Binnenstad voorheen Masterplan Rijnboog tot 2018

**Looptijd:**

tot 2018

**Aantal gebouwen:**

7

**Beschermde gebouwen:**

1

**Beschikbare opp.:**

5.000m<sup>2</sup>

**Initiatiefnemer(s):**

Paul de Bruijn & Peter Groot

**Beheer:**

Stichting Coehoorn Centraal

In het centrum van Arnhem noopte de crisis tot een halt voor grote delen van het masterplan voor de Zuidelijke Binnenstad, voorheen Rijnboog. Het plan van de gemeente voor de wijk Coehoorn, vlakbij het gloednieuwe Arnhem Centraal, was wachten tot de markt weer zou aantrekken. Twee geëngageerde burgers kwamen echter met een plan om de kracht van de Arnhemse creatieve ondernemers als middel in te zetten om de wijk een nieuw elan te geven en de creatieve scene beter zichtbaar te maken in de stad. Een motie van de gemeenteraad maakt dit plan vervolgens mogelijk.

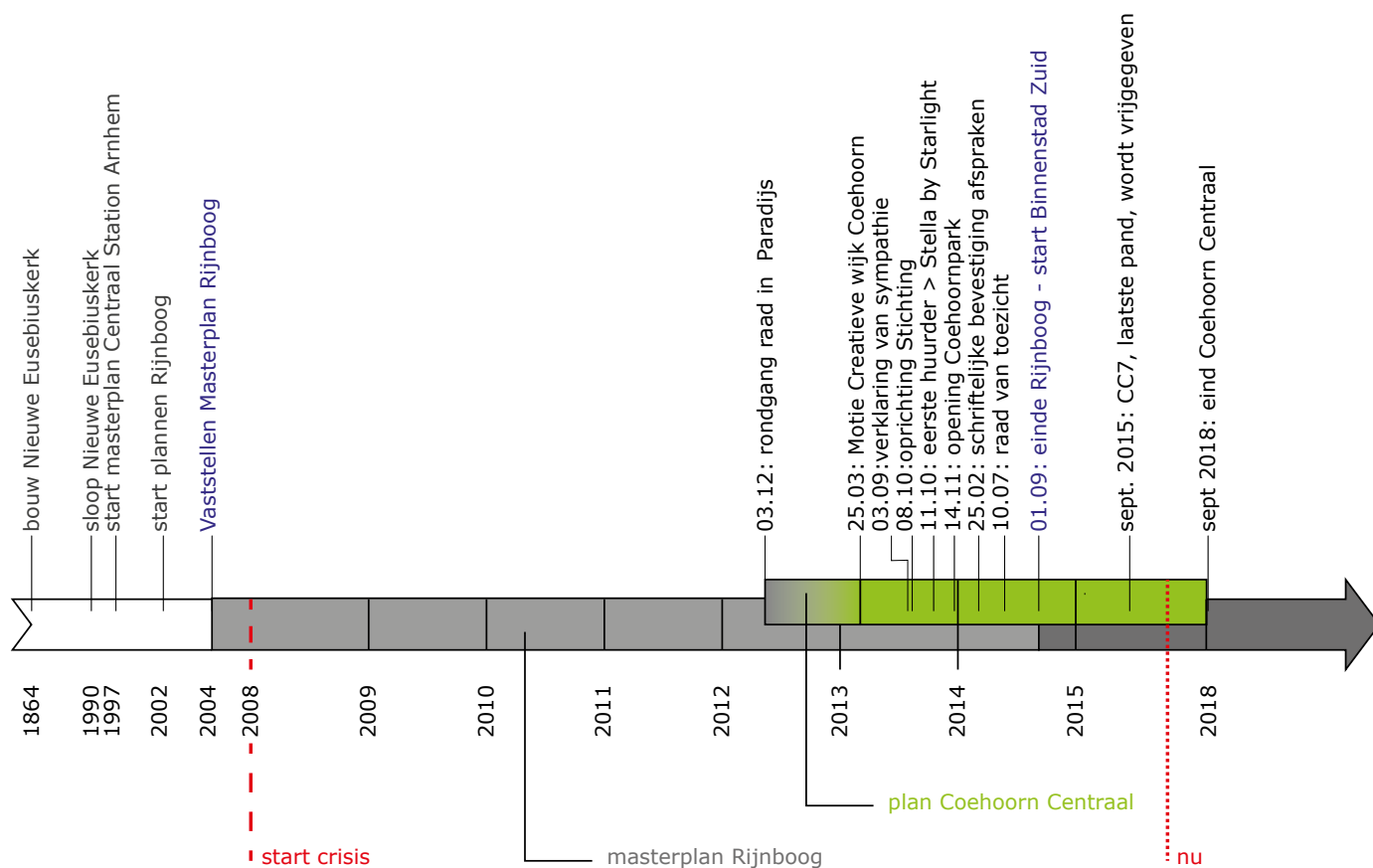
Coehoorn Centraal verschilt hierdoor in verschillende opzichten van andere broedplaatsen: het is een alternatieve ontwikkeling op wijkniveau en de prioriteit ligt eigenlijk op het zichtbaar maken en versterken van een creatieve gemeenschap. Het positieve effect op de ontwikkeling van het

gebied is een gevolg hiervan en geen middel. Wat het initiatief wel gemeenschappelijk heeft met de andere gebieden uit DTO-college is dat het weliswaar wordt gesteund door de gemeente –hier door middel van een motie door de gemeenteraad- maar dat het daardoor ook meteen een einddatum krijgt. Het organische karakter van Coehoorn Centraal in combinatie met een duidelijke behoefte vanuit de betrokken ondernemers vormen mogelijk een breekijzer voor een doorstart en een geleidelijke ontwikkeling van het gebied.

# DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN

## COEHOORN CENTRAAL ARNHEM

### Ontstaansgeschiedenis



### Coehoorn Noordoost

Het gebied Coehoorn kende een [woelige geschiedenis](#). Coehoorn lag eerst, we spreken dan van de middeleeuwen, buiten de stadsmuren vlakbij de oude haven (op de plek waar nu de [Blauwe Golven](#) liggen). In de achttiende eeuw komt Coehoorn binnen de vestigingswerken te liggen. In de uitbreidingsplannen van 1839 werd besloten ten noorden van Coehoorn het spoor naar Amsterdam aan te leggen en later in het Plan Heuvelink (1853) de interne singel rond de binnenstad. Hiermee raakt het gebied Coehoorn opnieuw relatief geïsoleerd. In het gebied wordt een particuliere begraafplaats aangelegd, één van de eerste burgerprojecten van Arnhem. De begraafplaats wordt in 1925 beëindigd en midden op de open plek wordt dan het gebouw van de Volksuniversiteit gebouwd. Ten zuiden van de begraafplaats

werd in 1864 de [Nieuwe Eusebiuskerk](#) gebouwd. Door teruglopend kerkbezoek werden in de jaren '80 van de vorige eeuw nieuwe bestemmingen gezocht. Zo was er een plan om wooneenheden te voorzien in de kerk maar toen bleek dat deze waren bestemd voor mensen met een LAT-relatie ging het parochiebestuur dwars liggen. Ook een plan voor een woontoren van de hand van Rem Koolhaas haalde het niet. De kerk werd uiteindelijk in 1990 [gesloopt](#) en wat restte was een kale plek. De haven werd na de tweede wereldoorlog gedempt met oorlogspuin en in 1972 werd besloten hier een tweede brug over de Rijn te bouwen, de huidige Mandelabrug. Zo raakte het gebied ook aan de zuidkant verder geïsoleerd.

In 2004 werd voor de herontwikkeling van de zuidelijke binnenstad van Arnhem het [Masterplan Rijnboog](#) vastgesteld.

[Hierin](#) vormde het gebied Coehoorn een ontwikkelingslocatie voor nieuwe woningen en kantoren en een belangrijke verbinding tussen het nieuwe station en de binnenstad. Hiervoor zouden grote delen van de bestaande bebouwing moeten wijken en een nieuwe route door het gebied aangelegd worden. Het plan Rijnboog sneuvelde later en enkel het kenniskluster [Rozet](#) werd tot nu toe gerealiseerd.

### **Voorgeschiedenis - Paradijs**

Het project Coehoorn Centraal heeft eigenlijk zijn oorsprong in een ander deel van het [voormalige Rijnboogplan](#) (tegenwoordig Plan Binnenstad Zuid), namelijk Paradijs. Paradijs was een naorlogs bouwblok met randbebouwing en een binnengebied met loodsen, oorspronkelijk bedoeld ter bevoorrading van de winkels in de binnenstad maar later een verzamelplaats van allerlei bedrijven zoals een timmerwerkplaats en een autobedrijf. Binnen het plan Rijnboog moesten de loodsen en een deel van de randbebouwing plaats maken voor nieuwe (hoofdzakelijk grondgebonden) woningen.

Door de stagnatie in de Rijnboogplannen bedachten [DTO](#), [Paul de Bruijn](#), [William van Giessen](#) en [Hans Jungerius](#) een alternatief plan. Een plan dat uitging van de kracht van de plek en de urgenties die aanwezig zijn in de stad en tegelijkertijd toch rekening hield met de doelstellingen die aanwezig waren in het voorliggend masterplan, namelijk het creëren van een cultureel stadsdeel. De unieke setting – loodsen middenin de stad in combinatie met woningen met commercie eromheen – werd gebruikt als kadervoor een programmering tot creatieve campus. Dus niet omgekeerd zoals gebruikelijk in de ‘oude’ aanbodsgestuurde planontwikkeling. De bebouwing kon dienen als studentenwoningen en pop-up stores, de loodsen voor praktijkruimten, start-ups, tentoonstellingen. Zo ontstond een culturele mix van gebruikers en bezoekers middenin de stad. Alle ingrediënten waren aanwezig, alleen voor menig ambtenaar en bestuurder nog onzichtbaar. Daarom organiseerden de initiatiefnemers voor de voltallige gemeenteraad en enkele belangrijke ambtenaren een [speciale avond](#) in het Paradijsgebied waarbij de mogelijkheden van het gebied live werden uitgebeeld door

verschillende culturele actoren.

Maar juist dit deelgebied van Rijnboog kwam kort na de presentatie succesvol tot ontwikkeling. Het [voorgestelde plan](#), waarbij het grote bouwblok met een nieuwe dwarsstraat gebaseerd op vooroorlogse structuren wordt teruggebracht tot een binnenstedelijk woongebied, kende [veel inschrijvers](#) en er werd besloten het plan uit te voeren. Hierdoor verviel de alternatieve ontwikkeling en meteen ook letterlijk de ruimte voor creatieve ondernemers binnen de stadskern. Maar het [pleidooi voor noodzaak voor die ruimte](#) had zijn effect niet gemist. De ogen van menig ambtenaar waren geopend en er werd de initiatiefnemers een alternatieve locatie aangeboden: de wijk Coehoorn Noord-Oost, pal tegenover het nieuwe station.

### **Burgerinitiatief Coehoorn Centraal**

Initiatiefnemers Paul de Bruijn en [Peter Groot](#) stelden in samenspraak met Groenlinks, VVD, SP en D66 een [motie](#) op waarin gepleit werd de wijk Coehoorn Noord-Oost voor ten minste vijf jaar vrij te geven voor alternatieve ontwikkeling tot creatieve wijk. Op 25 maart 2013 werd in de gemeenteraad met overweldigende meerderheid (32 van de 37 stemmen) ingestemd met de motie. De gemeente gaf hierbij de zeven panden vrij die ze in bezit hadden genomen voor de realisatie van het Masterplan Rijnboog, alsook het braakliggend terrein van de voormalige kleine Eusebiuskerk.

Niet alle panden kwamen onmiddellijk ter beschikking. Het gebouw van de oude Volksuniversiteit –De Coehoorn– was bij de start onzeker. Het pand stond nog op de nominatie om verkocht te worden aan de hoogste bidder conform de ‘oude’ ontwikkelstrategieën, weliswaar met bepaalde privileges voor de organisatie van Coehoorn Centraal. Toen duidelijk werd gemaakt welke centrale rol het gebouw in de plannen zou krijgen, onder andere als een College of Creative Industry, en dat dit niet haalbaar werd in de rol van een soort beperkte tijdelijke onderhuurder, werd het gebouw uiteindelijk [volledig vrijgegeven](#). Alle gebouwen in Coehoorn Centraal hebben een chronologische codering als naam gekregen.

Het pand dat als eerste is verworven heeft de naam CC1, gevolgd door CC2 en zo verder.

## CC1

In oktober 2013 betrok de [eerste huurder/participant](#) van het project het pand CC1 met een eetcafe: Stella by Starlight. Begin 2014 namen op de bovenliggende verdiepingen enkele creatieve bedrijven zoals Artefacts en het Reizend Vormgevers Gezelschap hun intrek.

## Coehoorn Park

Ook het geplande park op het centrale braakliggende terrein kende onverwachts een vliegende start. Op amper een maand tijd werd het terrein, dat deels gebruikt werd als opslagterrein en parkeerplaats voor het in aanbouw zijnde station, omgetoverd tot een echt stadsparkje. Hier werd de echte kracht van middle-up-down, de gebundelde kracht van bottom-up, top-down en het bedrijfsleven, realiteit. [NL Greenlabel](#) plande november 2013 een congres over 'de levende en duurzame buitenruimte' in Arnhem en wou hierbij graag een 'groene footprint' achterlaten. [Betty Jacobi](#), 'makelaar' duurzame initiatieven van de gemeente Arnhem, dacht meteen aan Coehoorn Centraal en NL Greenlabel bleek bereid de basisinrichting en aanleg voor een park cadeau te doen. [Samen met buurtbewoners](#) maakte landschapsarchitect [Willem Jakobs](#) een eerste schets en op 4 oktober ging de eerste spade de grond in. Toen bekend werd dat staatssecretaris Sharon Dijksma het park [op 14 november](#) zou openen gingen alle gebruikelijke processen, waaronder een schone grond verklaring, in een stroomversnelling. Sindsdien is in het park ook een moestuin aangelegd die wordt onderhouden door de buurtbewoners en zijn de hekken tussen park en naastgelegen schoolplein gesloopt. Tijdens de speelpauze kunnen de schoolkinderen nu het parkje gebruiken en eind 2014 werd een [waterspeeltuin](#) geopend. Dit gebeurde dankzij een samenwerking met Vitens, de gemeente Arnhem, [waterschap Rijn en IJssel](#) en [Wijkexpeditie Coehoorn](#). Expeditie Coehoorn is een samenwerking op initiatief van de gemeente en Liander tussen bewoners en bedrijven voor het realiseren van verbeteringen in het gehele Coehoorngebied.

## CC2

Aan de Bergstraat 35 waar vroeger kinderopvang de Sprank zat, is nu [Coehoorn&Co](#) gevestigd, de huiskamer van de wijk. Het pand wordt beheerd door [Kunstlab Arnhem](#). Op de begane grond zijn flexplekken en werkruimten gemaakt die onder andere [gebruikt worden door Artez](#), de kunstacademie die iets verderop zit. In de kelder is er ruimte voor kleinschalige culturele experimenten. Op de bovenverdieping is er de boardroom, een vergaderruimte die kan worden gehuurd voor bijeenkomsten.

## CC3 - De Coehoorn

Voor het voormalige gebouw van de Volksuniversiteit ligt de ambitie een Coehoorn College op te starten; educatie op het snijvlak van kunst, cultuur en ondernemerschap. Er wordt samenwerking gezocht tussen enerzijds het bedrijfsleven en anderzijds de Arnhemse opleidingsinstellingen HAN en Artez. Naast ruimte voor opleiding worden ook ruimten verhuurd. Onder andere aan [Pauline van Dongen](#), [Studio Halfvol](#) en [Studio Hands](#), een mix van Start-Ups en gevestigde namen. In CC3 is de ambitie om de panden waar mogelijk te verduurzamen geconcretiseerd. Met financiële ondersteuning van Expeditie Coehoorn en de gemeente Arnhem heeft de organisatie de 1.300m<sup>2</sup> zolder van het gebouw geïsoleerd. Ook de provincie Gelderland heeft de experimenteeruimte die Coehoorn oproept gebruikt om hun ambities op het gebied van energie en verduurzaming verder vorm te geven en onder de aandacht te brengen. Het lanceerde in december 2014 het project [De Doorbraak](#) waarbij vier uitdagingen binnen de wijk op het gebied van energie en duurzaamheid werden voorgelegd aan bewoners, geïnteresseerden en het bedrijfsleven in een soort co-creatie proces.

## CC7

Vanaf september 2015 is ook het schoolgebouw De Rank vrijgekomen, het laatste pand op het lijstje. Ook hier wordt gezocht naar interessante combinaties van de beschikbare ruimten en creatief ondernemerschap voor het aantrekken van gebruikers. Naast DTO hebben zich hier onder andere [By Harm](#), [Roos Meerman](#) en [Le Far West](#) gevestigd.



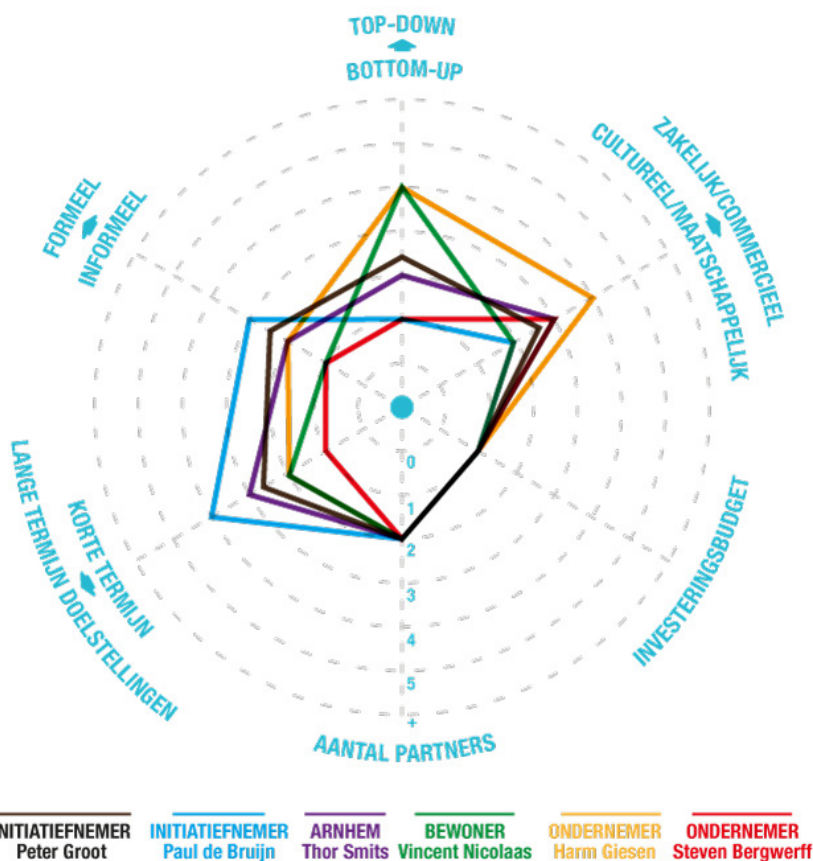
# DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN

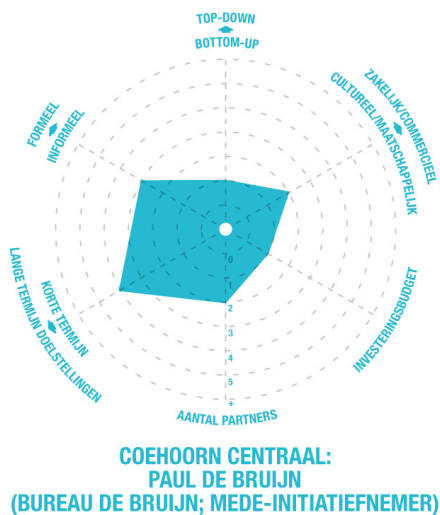
## COEHOORN CENTRAAL ARNHEM

### Interviews



<b>Paul de Bruijn</b>	Urban Inspiration	mede-initiatiefnemer
<b>Thor Smits</b>	Arnhem	ambtelijk opdrachtgever
<b>Steve Bergwerff</b>	Stella by Starlight	ondernemer
<b>Harm Giessen</b>	By Harm	ondernemer
<b>Willem Jakobs</b>		parkregisseur
<b>Stefanie Hesseling</b>	Kunstlab	ondernemer
<b>Vincent Nicolaas</b>		bewoner





**Paul de Bruijn** (initiatiefnemer samen met Peter Groot) is als het ware in het project gerold omdat hij zich richt op tijdelijke inrichting van stedelijke ruimte, het Manifest van de Ruimte in 2011 heeft geschreven en frequent reizen naar Berlijn maakt om daar de informele en creatieve delen van de stad te bezoeken. Hij is in eerste instantie bij het initiatief betrokken geraakt om bij het Paradijsgebied een creatieve zone op te starten. Later is dit initiatief min of meer getransplanteerd naar het Coehoorngebied.

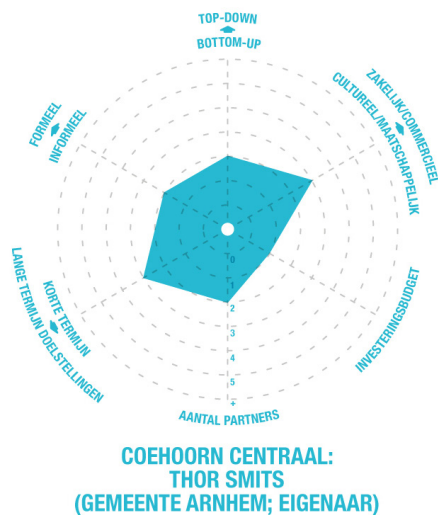
Hij ziet zijn huidige taken bij Coehoorn als mede-vormgever, bestuurslid (voorzitter) en uitvoerend lid van het projectbureau. Het accent van zijn uitvoerende werkzaamheden ligt op de communicatie, zowel binnen het project, als de externe communicatie. In de opstartfase hebben de initiatiefnemers honderden uren onbetaald werk verricht. Momenteel worden zij één dag in de week betaald, maar de praktijk wijst uit dat ze daarnaast nog één tot anderhalve dag per week onbetaald werk verrichten. De initiatiefnemers zijn risicodragend als de inkomsten of uitgaven van de stichting tegenvallen. Geen enkel commercieel bedrijf zou dit project onder deze voorwaarden willen uitvoeren.

De Bruijn hoopt dat het project voor anderen een voorbeeld kan zijn om verweesde plekken in Arnhem zelf op te pakken. Het project laat zien dat ook kapitaalarme initiatieven kunnen bestaan indien vanuit bestaande waarden wordt gewerkt en uiteindelijk toch naar een financieel stabiele basis wordt toegewerkt. Daarmee bedoelt hij een project waarbij de kosten zijn gedekt en waardevolle inzet van deelnemers redelijk kan worden betaald.

De Bruijn ziet de rol van de gemeente als meervoudig. Als eerste is de gemeente eigenaar van het ingezette vastgoed en daarmee de verhurende partij. Daarnaast heeft zij haar algemene bewakende rollen. Dit betekent voor het project het opvangen van de discrepanties tussen de dynamiek in het project en de door de raadsmotie vastgelegde ruimte. Daarnaast moet ze staand beleid en vigerende regelgeving handhaven. De derde belangrijke rol is de faciliterende. Het gaat dan om praktische zaken als de openbare ruimte, juridische inkadering en praktische advisering bij het beheer van gebouwen.

Hij ziet de onvermoeibare inzet van initiatiefnemers en vrijwilligers als succesfactor. Ook de positieve houding van een aantal ambtenaren en de onmiskenbare steun die uitgaat van de raadsmotie spelen mee. De intensieve, open en constructieve communicatie is cruciaal.

**Volgende > Thor Smits**



**Thor Smits** Smits is ambtelijk opdrachtgever en schakel tussen het gemeentebestuur en de ambtelijke organisatie. De Directe reden om betrokken te zijn bij Coehoorn Centraal is de motie in de gemeenteraad. Zijn persoonlijke motivatie was om vanuit de gemeente mee te denken en werken met placemaking in de zuidelijke binnenstad. Hij herinnert zich de eerste gesprekken met Peter en Paul. Er was nog geen concrete status van het project maar ze moesten er wel uit zien te komen. Er is toen besloten om meteen sleutels over te dragen en niet eerst te overleggen over allerlei aspecten. De overeenkomst over de huurprijs is pas een jaar na de start getekend.

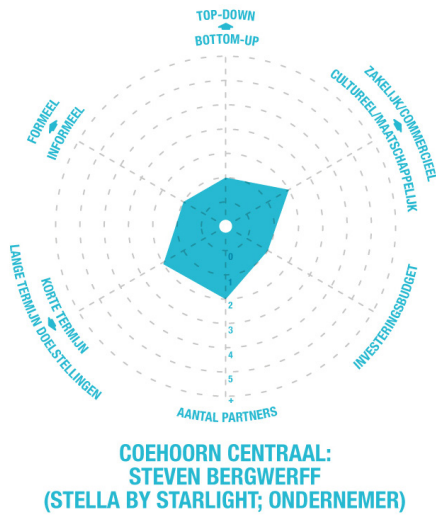
Hij ziet de rol van de gemeente in eerste instantie als verhuurder. Daarnaast heeft de gemeente publieksrechtelijke rollen (handhaving, veiligheid, vergunningen) en wijkverantwoordelijkheid (sociaal-fysieke wijkregie). Het is momenteel gemeentelijk beleid om burgerinitiatieven de ruimte te geven maar niet verantwoordelijk te zijn voor programmering en financiering. Dit levert af en toe conflicten op omdat sommige beleidslijnen uit de gemeente zich ook met Coehoorn bezig gaan houden (Expeditie Coehoorn – wijkontwikkeling en duurzaamheid). Het Park levert nog onduidelijkheden op over beheer en verantwoordelijkheid. Wij is aansprakelijk als er een boom omvalt of zo. Hier wordt nu over gesproken en dat komt wel goed.

De gemeente heeft bij de start geïnvesteerd om de gebouwen in gebruik te nemen (asbestsanning en brandveiligheid). De jaarlijkse kosten zijn het onderhoud van de panden, amtelijke uren en rentelasten. Hier staan huurinkomsten tegenover. Smits kan geen details geven over hoogten van bedragen. Het verdienmodel voor de gemeente is vooral de maatschappelijk opbrengst (die er zeker is). Het gebied functioneert beter en er is meer leefgenot voor de omwonenden. Ook is er een verbetering van de vastgoedpositie in de vorm van een potentiële stijging in de waarde van het vastgoed. Daarnaast wordt de wijk meer waard voor de stad en is Coehoorn goed voor de citybranding als creatieve woon- en werkstad.

Thor Smits ziet Coehoorn als een experiment in het vrijgeven door de gemeente en het overlaten aan burgerinitiatieven. Hij hoopt dat de betrokken partijen dat ook zo ervaren. Naar zijn mening is dit experiment nu al geslaagd. Het vrijgeven is het succes van de gemeente, de invulling die van de initiatiefnemers.

Succesfactoren zijn volgens hem het gewoon beginnen, niet te veel nadenken en afspreken, het denken door doen. De moeilijkheid zit in de samenwerking, de drukte binnen de gemeente, de uitdaging om alle lijnen bijeen te krijgen en houden intern en met alle betrokken partijen. Het project is een veelvoudigheid van energie, belangen en beleidslijnen.



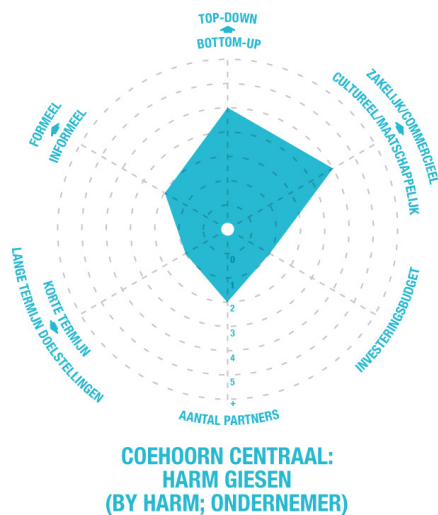


**Steven Bergwerff** is ondernemer bij Stella by Starlight. De horecageplek fungeert als een huiskamercafé voor de buurt en is een trefpunt in de wijk voor bewoners en bedrijven. Steven wilde een plek waar hij een speeltuin kon creëren met anderen. Iets met horeca en muziek, geen concept maar organische opgebouwd, zelfstandig en het liefst zonder subsidie. Het moest een plek worden waar je out of the box mag denken. Hier leek binnen Coehoorn ruimtevoorte zijn en daarom is hij samen met compagnon Ruben de Rooij vol ingesprongen. Stella by Starlight was de eerste huurder in het project. Ondanks dat het project formeel eindigt in 2018 hoopt hij de betrokkenheid in de buurt niet te verliezen. Steven ziet Stella als het directe en zichtbare aanspreekpunt voor Coehoorn in de wijk. Ze organiseren regelmatig concerten en bijeenkomsten voor een divers publiek zodat er allerlei personen komen en de kans op betrokkenheid en samenwerking wordt vergroot.

Met Stella by Starlight wil Steven een voorbeeld zijn voor startende ondernemers en een plek waar mensen kunnen re-integreren, zichzelf durven te zijn en Stella gebruiken als springplank. Het is een plek die altijd in beweging is. De droom is om een zelfvoorzienende plek te zijn midden in de stad. Eigen energie, eigen onderhoud en een creatieve club ondernemers die elkaar kan versterken en helpen. Een gezond organisme.

Op de vraag wat de winsten zijn van Coehoorn op sociaal vlak binnen de buurt en werkomgeving antwoordt hij: "Toen we begonnen was er niets te ontdekken qua publieke sociale cohesie, maar dit is heel mooi bijgedraaid. Mensen uit de buurt zijn betrokken bij het project, werken mee op vrijwillige basis, gebruiken de nieuwe bedrijvigheid als kansvergroter op de arbeidsmarkt of om uit de sociale uitsluiting te komen. Mensen groeten elkaar en voelen zich betrokken bij de openbare ruimte. Het café heeft meerdere mensen kunnen helpen bij het vinden van richting in het (werkend) leven, het vinden van contact en vriendschap." Iets waar iedereen trots op mag zijn.

**Volgende > Harm Giesen, Willem Jakobs, Stefanie Hesseling**

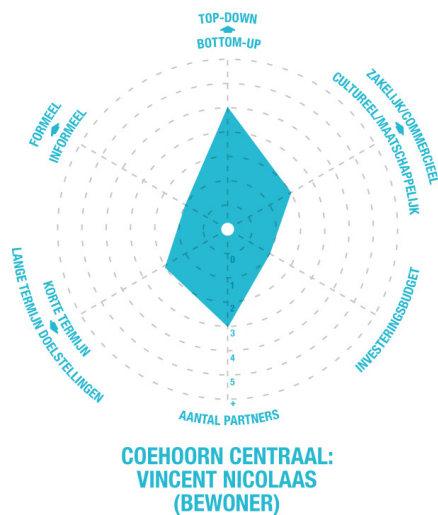


**Harm Giesen** (productontwerper BY HARM) is huurder en heeft zich gevestigd in Coehoorn omdat het midden in het centrum lag bij het station, er een relatief lage huurprijs werd gevraagd en omdat er veel creatieve ondernemers in de buurt waren. Er zijn veel successen van individuele bedrijven en ook Stella by Starlight en het park zijn een succes. Hij merkt dat er relatief weinig contact is tussen de gevestigde ondernemers. Dit zou meer aandacht mogen krijgen de komende jaren. De communicatie met Peter en Paul kan beter.

**Willem Jakobs** Jakobs is landschapsarchitect en parkregisseur van het Coehoornpark. Hij heeft op eigen initiatief en in samenwerking met diverse partijen (buurtbewoners, NL Greenlabel, Café Stella, Gemeente Arnhem, Alliander, CoehoornCentraal, e.a.) een braakliggend terrein in korte termijn getransformeerd tot het Coehoornpark. Willem zorgt naast het ontwerp en realisatie voor de verdere ontwikkeling van het park tot een groene ontmoetingsplek in de wijk. Hij is gemiddeld een halve dag per week werkzaam aan het project en doet dit vooral vanuit zijn ambitie een bijzondere openbare ruimte in Coehoorn te realiseren. Als succesfactor benoemt hij het wederzijdse vertrouwen en improvisatietalent van de betrokkenen en de kunst om met beperkte middelen veel te bereiken.

**Stefanie Hesseling** is ondernemer bij KunstLAB Arnhem. Dit is een initiatief om interdisciplinaire samenwerking (tussen zowel de kunsten onderling als kunst, wetenschap en techniek) te stimuleren en op basis daarvan innovatieve projecten op te zetten met een interactief element. Bovendien wil KunstLAB een platform zijn voor gelijkgestemden. In Coehoorn voelden zij diezelfde hang naar experiment en verbinding. Zij zijn in januari 2014 gestart in CC2 met een straalkacheltje (want nog geen verwarming) en telefoon als hotspot (want nog geen internet). Momenteel zijn zij verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van CC2, wat betekent dat ze het pand openen, bemannen en zorgen dat de flexwerkplekken en boardroom een prettige plek zijn om te werken. Hier is verder geen contractuele overeenkomst aan verbonden. In ruil voor het dagelijks beheer morgen zij de ruimte gebruiken voor KunstLAB zonder daarvoor geldelijke huur te betalen.

**Volgende > Vincent Nicolaas**



**Vincent Nicolaas** is buurtbewoner en woont naast Stella by Starlight. Hij hoopt dat Coehoorn ervoor zorgt dat het prettiger wonen is in de buurt en dat er meer binding is tussen de bewoners. Hij ziet de aanleg van het park als een groot succes en laat er iedere dag zijn kippen uit. Ook de vulling van de voormalig leestande panden met creatieve ondernemers ziet hij als een groot gewin. Wel ziet hij nog wat gemis in communicatie richting te bewoners en is niet helemaal duidelijk waar Coehoorn uiteindelijk naartoe streeft. Hier zijn enkele citaten uit het schriftelijk interview met Vincent:

“Vanaf het begin is er zichtbaar geprobeerd de buurt te betrekken. Ook heb ik gezien dat er getracht is een brug te slaan tussen de bewoners enerzijds en anderzijds de (nieuw te vestigen) creatieve ondernemers. Het is echter voor veel bewoners nog steeds onduidelijk wat er nou precies beoogd wordt met dit project. Ook lijkt het, na een stroom aan zichtbaar ontplooiende initiatieven, de afgelopen zes maanden wat stil te staan. Er zijn weinig nieuwe ontwikkelingen en ook de communicatie blijft hierin achter. Een voorbeeld hiervan is het maandelijkse buurtkrantje wat ik al een tijd niet heb gezien”.

“Duidelijk is dat de intentie er is om de buurt leefbaarder te maken. Dat is ontzettend mooi! Voor dit project was Coehoorn een levenloos gebied in het hart van de stad. Met alle initiatieven rond het project Coehoorn Centraal is er zichtbaar een enorme vooruitgang in leefbaarheid. Alleen is mij nog niet geheel duidelijk welke doelen er zijn. Ook is niet helemaal helder wat dan de definitie moet zijn van een ‘leefbaardere’ buurt. In die zin is er nog weinig cohesie tussen zowel organisatie, bewoners en ondernemers.”

“Gezien de nog relatieve korte duur van het project is dat op zichzelf niet vreemd, dit heeft tijd nodig. Wel zie ik vooral in de communicatie van het project m.b.t. de ambities en doelstellingen nog kansen voor verbetering. Dit met als doel de buurt in zijn geheel meer te betrekken, maar ook om bijvoorbeeld de successen van het project te delen en meer draagvlak te creëren. Het is nu nog te veel een top-down verhaal, terwijl volgens mij het juist de bedoeling is om een bottom-up situatie te doen laten ontstaan.”

“Als buurman ben ik blij met het project en heeft het voor mij enorme bijgedragen aan plezieriger wonen geleverd! Het inspireert ook, het beweegt mij om vooral rondom het huis een actievere bijdrage te leveren aan de buurt. Ik ben dan ook reuze benieuwd naar hoe het zich verder ontwikkelt en waar het project naartoe gaat de aankomende jaren.”

## De Toekomst

Na vijf jaar, in september 2018, komt aan dit burgerinitiatief officieel een eind. Maar gezien het succes van het project wordt nu al nagedacht over wat er daarna mogelijk is, ook in samenspraak met de gemeente. Succes kan worden afgemeten aan de invulling van de beschikbare ruimten – [na twee jaar is elke ruimte bezet](#) - maar het project is nooit strikt bedoeld geweest om louter lege ruimten te vullen. Al vanaf de start was vooral de herpositionering van het gebied qua programma en beleving belangrijker dan concreet bouwen. Dit is feitelijk het omgekeerde proces van de klassieke blauwdrukstrategie, waar de branding komt na het ontwerp en voor de feitelijke invulling. Er worden hier dan ook geen klassieke toekomstplannen voorzien, wel [toekomstbeelden](#). Er wordt wel een poging gedaan om inzichtelijk te maken hoe waardecreatie kan worden teruggegeven naar diegenen die enige vorm van energie aan het project hebben gegeven. Ook is het de bedoeling om de synergie met de buurt te behouden. Coehoorn Centraal wil geen “tussentijd” zijn maar een vruchtbare fase voor verdere ontwikkeling.

## Organisatie

Het initiatief voor Coehoorn Centraal ligt bij Peter Groot en Paul de Bruijn en werd op 25 maart 2013 gehonoreerd met de aanname van de motie Coehoorn Centraal. Gaandeweg is de organisatie geformaliseerd:

**3 september 2013:** [verklaring van sympathie](#) door De Kempenaer Advocaten, Artez, HAN, Roofgarden, Sequence Zero, Hekje en fxpeople. De Verklaring van Sympathie is een basistekst over de (geplande) waarden van Coehoorn Centraal welke voorgelegd wordt aan enkele organisaties om steun en aandacht te vragen en zo de waarden breed te laten dragen binnen Arnhem voorafgaand aan de formele start van het project. Het is dus communicatief maar ook politiek.

**8 oktober 2013:** [stichting](#) bestaande uit een bestuur van drie leden: Jan Heikens van De Kempenaer Advocaten, Peter Groot en Paul de Bruijn. Het bestuur is bewust klein gehouden om de nodige slagvaardigheid in stand te houden.

In de statuten staat vermeld dat: “De stichting heeft ten doel het tot stand brengen van een zone van creatieve bedrijvigheid in de breedste zin van het woord in casu quo op de haar door de gemeente voor bepaalde tijd aangewezen opstallen en openbare terreinen en voorts al hetgeen in de ruimste zin met één en ander verband houdt, daartoe behoort en/of daartoe bevorderlijk kan zijn.” Essentieel van deze doelomschrijving is dat de creatieve bedrijvigheid centraal staat en de stichting dus geen ‘vastgoeddoelen’ nastreeft. De panden zijn een middel, niet meer en niet minder. Eigenlijk is het Coehoornproject in haar kern niet eens een stadsontwikkelingsproject, maar meer een project om een economische zone tot stand te brengen. Meer praktisch was het nodig een passend organisatiemodel te kiezen om (contractuele) verbintenissen aan te gaan met andere partijen. Hierbij bleek een stichting het beste model.

**25 februari 2014:** Schriftelijke bevestiging van de afspraken tussen Stichting Coehoorn Centraal en de gemeente Arnhem. Het document bestaat slechts uit twee A4'tjes ([maar dan wel in groot formaat](#)), dus weinig tekst omdat het project gebaseerd is op onderling vertrouwen.

**11 juli 2015:** [Raad van Toezicht](#) bestaande uit vier personen uit onderwijs, cultuur en vastgoed zodat de maatschappelijke draagkracht van het project kan worden versterkt. In de statuten is vermeld: “De raad van toezicht heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting. Hij staat het bestuur met raad terzijde. Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de raad van toezicht zich naar het belang van de Stichting.” Anders gezegd, de raad kijkt op afstand naar het reilen en zeilen van het bestuur, of zij bezig is de doelen van de stichting uit te voeren en daarbij de financiën adequaat inzet.

## Werking

Creatieve bedrijvigheid en synergie met de buurt staan dus voorop bij de programmering van de zeven panden en het park die de stichting ter beschikking staan. Essentieel voor het welslagen van het project is om een goede selectie te maken, een soort

screening, van de potentiële huurders en deze doelgericht in te zetten over de verschillende panden. Sleutelwoorden hierbij zijn 'ondernemerschap' en 'betrokkenheid'.

De gevraagde huur is niet alleen kostendekkend maar positioneert zich bewust hoger dan bij voorbeeld de tarieven van [SLAK](#), een organisatie die in Arnhem bekend staat voor zijn verhuur van atelierruimten. In eerste instantie wordt de 'winst' uit deze huren terug geïnvesteerd in het project onder de vorm van verbeteringen aan de panden. Met de huurders wordt dus een contract aangegaan gekaderd binnen de looptijd van het project tussen de huurder en de stichting. Hierdoor is de huur binnen de panden, die in principe eigendom zijn van de gemeente, onafhankelijk van het politieke klimaat.

Naast de verschillende bedrijfjes is er ruimte gecreëerd voor publieke functies zodat verwevenheid met de buurt en een goede verblijfskwaliteit ontstaat, ook voor niet-huurders. Dit past allemaal binnen het bestemmingsplan al is ook hier wat creativiteit en ruimdenkendheid nodig. Zo is de horeca van [Stella by Starlight](#) benoemd als 'ondersteunende horeca' (zoals een voetbalkantine bij een voetbalveld), waarbij bedoeld wordt dat het eetcafé (ook) als functie heeft het project te ondersteunen. Wonen is dan weer niet mogelijk omdat dit problemen geeft met huurbelangen binnen de voorziene periode van vijf jaar van het project.



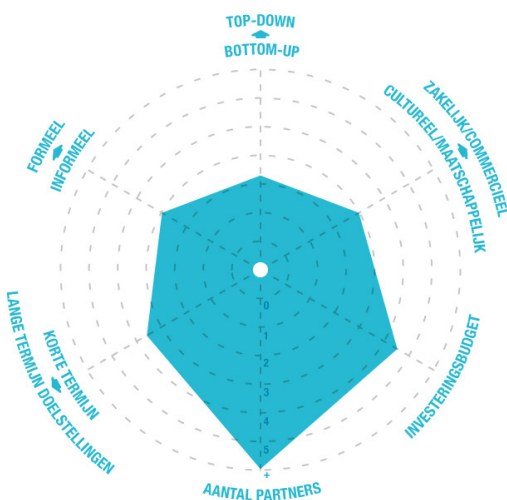
# DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN

## BUITENPLAATS KONINGSWEG ARNHEM

### Conclusie



*Buitenplaats Koningsweg is geen slachtoffer van de crisis maar gebruikt de procedurele vertragingen als culturele manifestatie voor het uitdragen van zijn toekomstige identiteit als culturele enclave en stepping stone in de grootste culturele corridor van Nederland.*



**Ligging:**

Koningsweg 23A

**Onderdeel van:**

Schaarsbergen

**Looptijd:**

masterplan KKN-ZP

**Aantal gebouwen:**

tussenfase tot eind 2016

**Beschermde gebouwen:** 8

**Beschikbare opp.:**

15.560m<sup>2</sup>

**Initiatiefnemer(s):**

Hans Jungerius i.s.m.

KWP, Portaal, SLAK, Buro Harro en MVRDV

**Beheer:**

KWP

Buitenplaats Koningsweg is in meerdere opzichten een bijzonder project. Het plan is geïnitieerd door beeldend kunstenaar Hans Jungerius, die een team met ontwikkelaar, corporatie en ontwerpers om zich heen heeft geformeerd. Vervolgens heeft hun plan voor de realisatie van een Culturele Enclave de biding gewonnen en is de ontwikkelaar eigenaar geworden van het terrein. Maar door procedurele vertragingen in het ontwikkelingsproces is een tussentijd ontstaan waarbij het gebied is ingenomen door culturele initiatieven en wordt het gebied af en toe opengesteld voor bezoekers tijdens de culturele manifestaties. Door het wegvallen van de corporatie gaan de plannen voor permanente atelierwoningen niet door, waardoor de continuïteit van de culturele invulling onder druk staat.

Na de tussentijdse fase zullen de meeste kunstenaars die nu goedkoop ateliers huren,

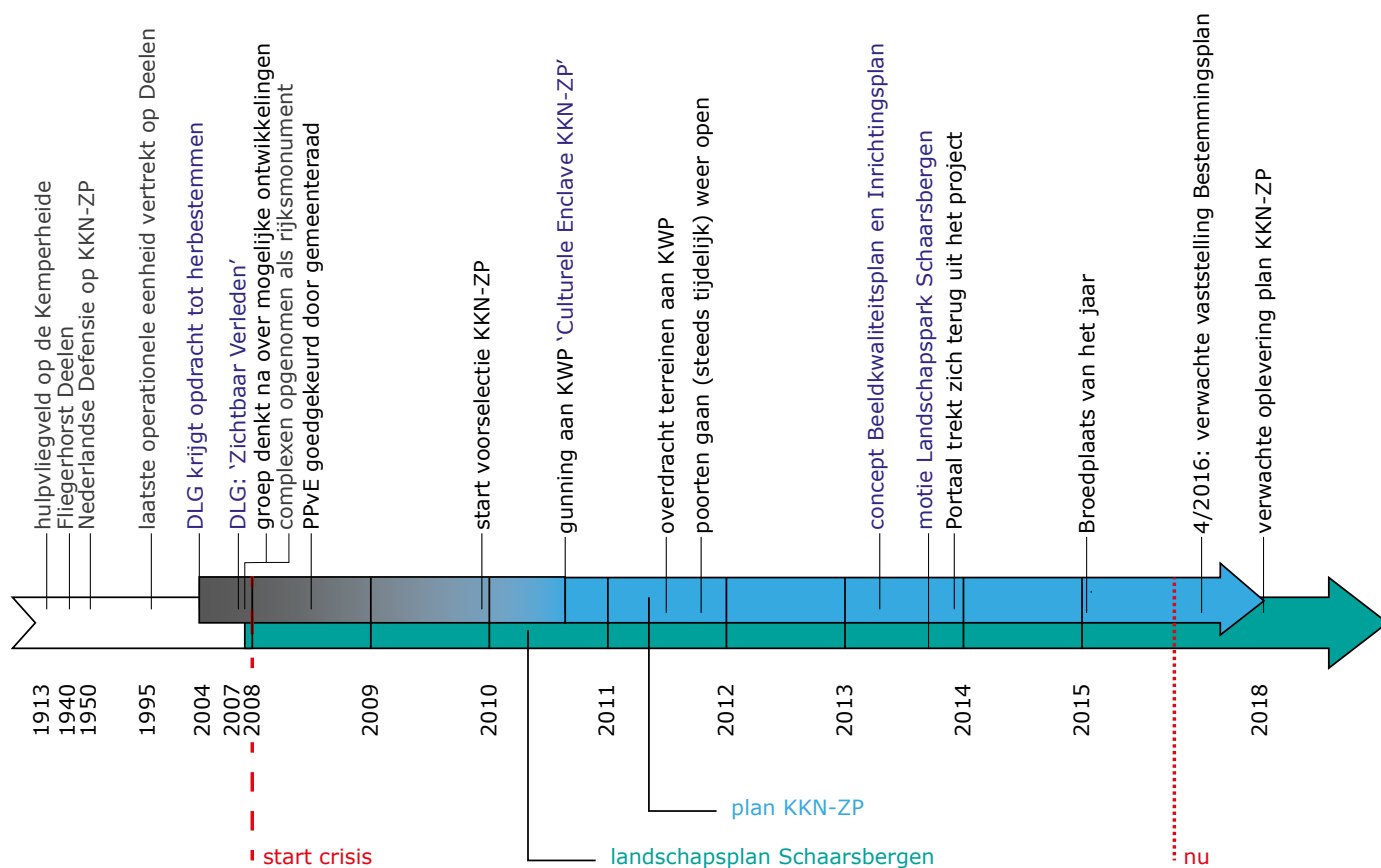
het gebied verlaten. Enkelen zullen op het terrein een CPO-project opstarten en een enkeling kan het veroorloven om een woning of een atelier te kopen. De vraag is dan ook wat de culturele invulling nog zal zijn als het project zijn commerciële ontwikkeling gaat doormaken.

Wat Buitenplaats Koningsweg bijzonder maakt is de initiatiefnemers Jungerius en De Jong het gebied zien als een stepping stone binnen een culturele corridor van de Hooge Veluwe tot Arnhem Zuid. Zij zullen zich de komende jaren blijvend inzetten voor de realisatie van deze corridor en allianties aangaan met culturele instellingen, overheden en andere potentiële partners.



# DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN BUITENPLAATS KONINGSWEG ARNHEM

## Ontstaansgeschiedenis



### Voorgeschiedenis - Kamp Koningsweg Noord & Zeven Provinciën

enkele interessante algemene links:

- [wikipedia](#)
- [digitale bibliotheek Nederlandse letteren](#)
- [Dick Veerman over Vliegbasis Deelen](#)

1913: oprichting hulpvliegveld op de Kemperheide in aanvulling op vliegveld Soesterberg door de Luchtvaartafdeling der Koninklijke Luchtmacht voor het patrouilleren langs de landsgrenzen ter handhaving van de neutraliteit.

1940: de banen van het vliegveld worden omgeploegd zodat het onbruikbaar wordt voor de Duitse indringers

1940-1944: Duitsers bouwen het vliegveld uit tot Fliogerhorst Deelen, met een omtrek van 25 km en een oppervlakte van 4.000

ha (waarvan 2.000ha van het Nationale Park de Hoge Veluwe), het centrum van de Duitse Luftwaffe in Noord-West Europa. Er werd een typisch startbanenstelsel in de vorm van de hoofdletter A, rolbanen en een **spoorverbinding** met Wolfheze aangelegd tezamen met zo'n 900 gebouwde objecten. De gebouwen werden gebouwd in de zogenoemde 'Heimatschutzstil'. Alle gebouwen moesten zo onopvallend mogelijk, zowel in stijl als opzet. Dit resulteerde in boerderij-achtige complexen met muren van 50cm dik met opgeschilderde ramen, vaak opgesteld in een dorpse plattegrond. Het gebied de Zeven Provinciën werd opgezet als 'agrarisch' complex bestaande uit zeven "arbeits- und angestellterwohnungen" als huisvesting voor burgerpersoneel aan een weiland. Later werd Kamp Koningsweg Noord gebouwd in een L-vormige setting bestaande

uit zes identieke bunkergebouwen van twee lagen en een kap. Deze bunkers werden gebruikt als legeringsgebouwen voor enkele honderden "luftnachrichtenhelferinnen, de zogenaamde Blitzmadels. Daarnaast werd in 1943 Diogenes opgeleverd: een bunker van 60x40x16 meter met muren van drie-en-een-half tot vier meter dikte waarin het vluchtleidings- en commandocentrum werd ondergebracht.

*1944:* operatie Marketgarden: Deelen wordt zwaar gebombardeerd en de Luftwaffe eenheden verlaten de basis.

*Maart 1945:* alle Duitse militaire activiteiten rond Deelen worden gestaak

*1946-1950:* opslagplaats voor allerlei onbruikbaar defensie materieel

*1950:* De Nederlandse Defensie gaat zich vestigen op Kamp Koningsweg Noord – Zeven Provinciën (KKN-ZP). Een aantal gebouwen worden gesloopt en enkele nieuwe gebouwen worden opgericht onder andere de Radio Radarschool, een radartoren, een vrachtauto –en bussengarage en een kerkje. De oudere Duitse gebouwen worden aangepast aan de moderne tijd, waarbij bijvoorbeeld de ramen worden vergroot. De gebouwen zijn zeldzaam: in Nederland komen verder geen Duitse legeringsgebouwen voor die in twee lagen zijn uitgevoerd.

*1 dec 1995:* 300 Squadron vertrekt als laatste operationele eenheid van de Vliegbasis Deelen. De aan de basis grenzende gebouwencomplexen worden grotendeels afgestoten, maar het vliegveld wordt door Defensie aangehouden als militair luchtvaartterrein (MLT)

*2004:* De Dienst Landelijk Gebied (DLG) krijgt van het ministerie van LNV de opdracht om voor de terreinen van KKN-ZP een nieuwe bestemming te vinden in samenwerking met Rijksvastgoed –en Ontwikkelingsbedrijf.

*2006:* laatste militair vertrekt

*2006-2011:* Kabath Vastgoedbescherming beheert het vastgoed en vult deze met tijdelijke bewoning om verval raakt, kraken en onveilige situaties te voorkomen.

## **Het masterplan – Buitenplaats Koningsweg**

*2007:* DLG komt met een visie '[Zichtbaar](#)

[Verleden'](#) welke wordt aangevuld met de conceptnotitie '[Buitengebied Arnhem-Noord: Koers voor de Toekomst](#)' van de gemeente Arnhem, passend binnen het [Ruimtelijk Ontwikkelings Kader](#) (ROK) van de provincie Gelderland en in overleg met de dorpsraad Schaarsbergen. Dit houdt kort in: herstel van het landgoedkarakter, militair erfgoed staat centraal en het gebied wordt grotendeels toegankelijk voor mens en dier. De complexen KKN-ZP worden beschouwd als een verdienlokatie: hier voorziene opbrengsten worden ingezet om elders terreinen tot een volledig groene eindbestemming te ontwikkelen. De terreinen hebben een grote cultuurhistorische waarde en liggen in de ecologische hoofdstructuur, Natura 2000 en nationaal landschap. Dit vormt de kaders voor verdere ontwikkeling.

*Feb 2007:* [internationaal ontwerpatelier](#)

*Mei 2007:* het historisch Cuypergenootschap [organiseert een wandeling](#) over het voormalige kazerneterrein. Beeldend kunstenaar en conceptontwikkelaar Hans Jungerius neemt deel en is direct door haar schoonheid gegrepen.

Een kleine groep lokale professionals denkt na over ontwikkelingsmogelijkheden: Hans Jungerius (initiatiefnemer, beeldend kunstenaar), Marco de Wilde (Portaal; wonionghcorporatie), Frank Donders (SLAK; atelierbeheer), Nick de Boer (Kondor Wessels Projecten; ontwikkelaar), Harro de Jong (Buro Harro landschapsontwerp), Edwin Verdurmen (CASA; architectuurcentrum) en Hans Venhuizen (Buro Venhuizen; cultureel planoloog). Eerste ideeën over een culturele corridor en slow urbanism.

Hans Jungerius formeert een team met KWP, Portaal, atelierbeheerder SLAK, landschapsarchitect Buro Harro en bureau MVRDV voor deelname aan de tender.

*2007:* de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) duidt het vliegveld, met in totaal 191 objecten en structuren verdeeld over 9 complexen aan als [Rijksmonument](#). Ook is een gedeelte van de ondergrond met elementen uit de aanlegperiode 1941-1944 aangewezen als 'beschermde zone'; het gaat om infrastructuur, beplantingsstructuur en indeling.

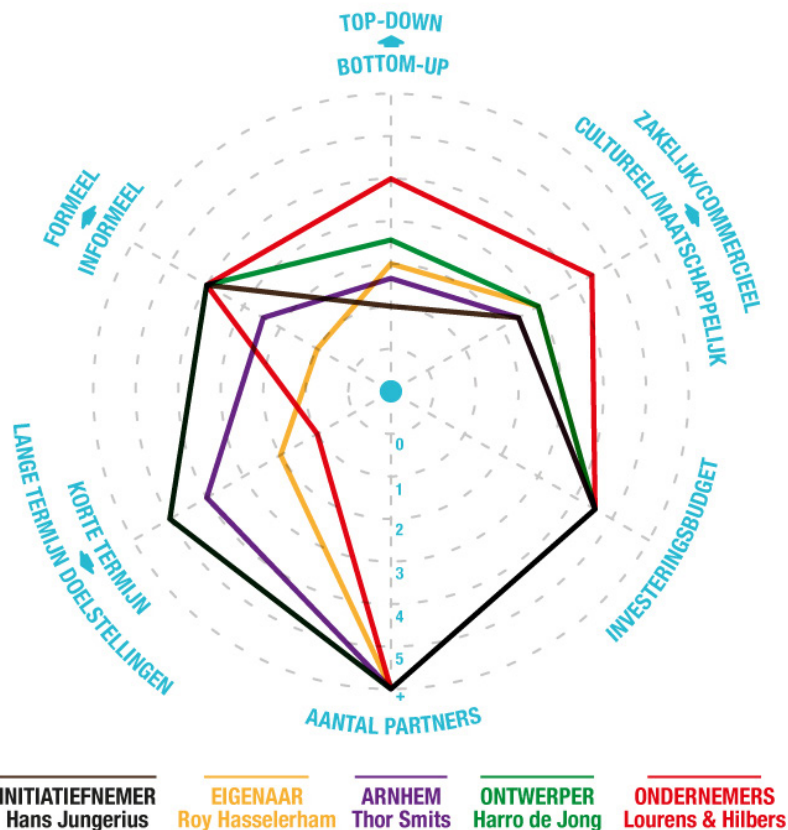
# DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN

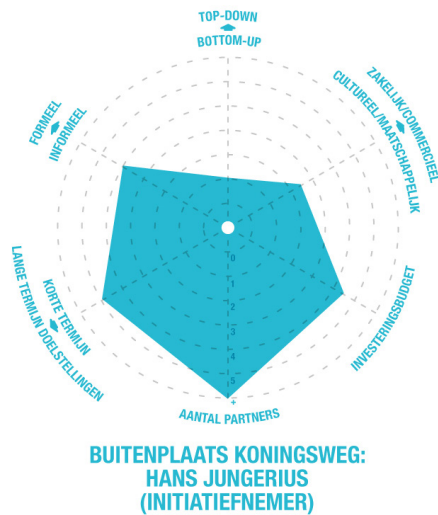
## BUITENPLAATS KONINGSWEG ARNHEM

### Interviews



<b>Hans Jungerius</b>		initiatiefnemer
<b>Harro de Jong</b>	Buro Harro	landschapontwerper
<b>Roy Hasselerharm</b>	KWP	eigenaar
<b>Thor Smits</b>	Arnhem	ambtelijk opdrachtgever
<b>Oscar Lourens</b>		beeldend kunstenaar
<b>Florentijn Hofman</b>		beeldend kunstenaar





**Hans Jungerius** is initiatiefnemers voor de planvorming op de twee voormalige defensieterreinen aan de Koningsweg. Hij vond al lang dat Arnhem slecht verbonden was met de Veluwe door de vele hekwerken en andere barrières zoals de A12. Ook hoorde hij dat defensieterein Kop van Deelen verkocht was aan de Hoenderlogroep die er een gesloten inrichting ging maken. Jungerius vond dat de hindernissen tussen Arnhem en de Veluwe geslecht moesten worden in plaats van de verheking in stand te houden. In april 2007 hoorde hij dat de aangrenzende defensieterreinen Koningskamp Noord en Zeven Provinciën worden zouden verkocht door Defensie. In totaal zouden 54 terreinen afgestoten worden met een paar verdienlocaties, waaronder deze.

Jungerius heeft toen een bijeenkomst belegd met Edwin Verdurmen, Harro de Jong, Martijn Duineveld en René Vossenbelt om na te denken over de potenties van de plek. Via het netwerk van Verdurmen (directeur van architectuurcentrum CASA) is in 2008 conceptontwikkelaar Frank Donders erbij gehaald en hij heeft ontwikkelaar KWP, corporatie Portaal en atelierbeheerder SLAK erbij gehaald. Landschapsarchitect Harro de Jong is daarna een landschapsplan gaan maken voor de terreinen en het consortium KWP-Portaal-SLAK heeft een bieding gedaan.

Een belangrijk moment was het winnen van de bieding en in 2011 in het terrein aangekocht door KWP. Vanaf de zomer dat jaar is Jungerius er gaan wonen en heeft hij de functie van culturele gangmaker vervuld. Vanaf oktober 2011 heeft de stichting G.A.N.G., waar Jungerius deel van uitmaakte, het culturele event Woeste Gronden georganiseerd. Stichting G.A.N.G. produceerde het centrale deel en regelde de PR. Kunstenaars/bewoners op het terrein programmeerden enkele andere locaties zoals de kapel (Brieke Drost) en de Guestroom (Glas/Lourens) Portiersloge (Mirjam Geelink). Later, toen G.A.N.G. stopte, hebben de kunstenaars/bewoners de culturele programmering overgenomen onder de naam Code Rood. Ook organiseerde Jungerius in samenwerking met defensie vanaf 2011 rondleidingen op en rond het terrein met nadruk op de context van het gebied in ruimte en tijd

Later kwamen er meer bewoners op het zoals beeldend kunstenaar Florentijn Hofman en een stel uit Amsterdam die de brandweergarage kochten om er horeca te vestigen.

Jungerius heeft onlangs een team samengesteld om een visie voor de omgeving te maken. Dit team bestaat uit André Dekker (Observatorium), Janine Caalders (Bureau Buiten) en Stichting Verborgten Landschap (Jungerius en Caro Delsing). Voor de realisatie van deze visie ligt er nu een aanvraag bij de Provincie Gelderland om het project voor de komende vier jaar een flinke impuls te geven.

De rol van culturele huismeester is met het beëindigen van de stichting G.A.N.G. zo goed als gestopt. Hij is nu met name adviseur voor KWP en mediator tussen nieuwe kopers en de ontwikkelaar. Daarnaast richt hij zich nu met Stichting

Verborgen Landschap op het gebied rondom Buitenplaats Koningsweg en de ontwikkeling van een landschapspark tussen Arnhem en De Hoge Veluwe. Hiermee bedrijft hij een vorm van gebiedsontwikkeling waarbij cultuur -zowel erfgoed als beeldende kunst- leidend is en een verbindende rol speelt tussen verschillende beleidsterreinen (cultuur, erfgoed, toerisme, gebiedsontwikkeling, landschap en natuur). KWP hield veel af en mist daardoor kansen. KWP wil ook een culturele enclave realiseren, maar dwaalt soms af naar andere functies. In het begin was KWP zelf in gesprek met partijen die de ontwikkeling van het concept niet ten goede zou komen. Momenteel gaat het beter en gaat KWP voor een culturele bestemming. Het ontwikkelproces duurt wel erg lang. Jungerius ziet een aantal vertragingfactoren, zoals de natuurwetgeving, monumentenprocedures en andere regelgeving.

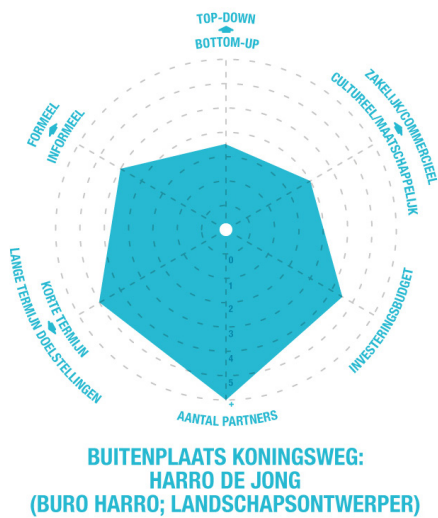
Jungerius heeft een pand op het terrein gekocht en verbouwd tot woning. Hij heeft een koopcontract met ontbindende voorwaarden. Mocht het bestemmingsplan, dat nog moet worden vastgesteld, geen permanente woonbestemming toestaan, dan koopt KWP het pand terug. Wel heeft Jungerius dan het eerste recht van terugkoop, bijvoorbeeld als het wel een recreatiewoning kan zijn. Hij loopt dus risico maar dat schat hij niet zo hoog in. De signalen vanuit gemeente zijn op dit moment positief. In totaal is door de gezamenlijke bewoners en eigenaar al een ruim drie miljoen geïnvesteerd in de gebiedsontwikkeling.

Jungerius ziet in de gemeente soms een hindermacht, hoe positief zo ook meedenken. Enkele ambtenaren zijn bondgenoten, zoals de gemeentelijk opdrachtgever, groenbeheerder en stadsecoloog. Monumentenzorg is lastig omdat ze de lat hoog leggen, maar moeilijk beslissingen durven nemen.

Jungerius zal zich blijven inzetten voor zijn ambitie om stad en Veluwe te verbinden. Daar is nog veel voor nodig. Arnhem heeft een prachtige achtertuin die nog steeds erg moeilijk toegankelijk is. Hij hoopt dat Buitenplaats Koningsweg een stepping stone wordt tussen Arnhem en de Veluwe. Er zijn veel losse verbanden en veel potentie hebben als er een connectie is. Zo zijn er jaarlijks drie miljoen bezoekers binnen een straal van vijf kilometer. Daarnaast komen veel mensen kamperen en de natuur bezoeken. Het indrukwekkende erfgoed van de Fliegerhorst Deelen (tijdens WOII één van de grootste vliegvelden van Europa en thans het grootste Rijksmonument van ons land met meer dan 200 gebouwen) en het interessant landschap zijn ook succesfactoren. Het hoeft ook niet te lukken van vandaag op morgen. Het gaat over landschap en dat is iets wat langzaam verandert. De stad is in meer dan 70 jaar beetje bij beetje afgesneden van de Veluwe. Er zal aardig wat jaren duren voordat de verbinding er weer is. Maar met de herbestemming van Buitenplaats Koningsweg en de plannen voor Landschapspark Schaarsbergen is al wel vast begonnen met het herstel van de verbinding.

**Volgende > Harro de Jong**





**Harro de Jong** werd in 2007 door Hans Jungerius gevraagd om mee te denken over een manier om het terrein, dat te koop zou komen, te transformeren tot een culturele enclave. Jungerius en De Jong kregen al snel een gedeelde visie over het terrein waar landschap, cultuur(historie) en kunst een centrale rol zouden krijgen. Het gebied zou ook een stepping stone worden in een “culturele corridor” tussen Arnhem en het Kröller-Müller Museum, een verbinding tussen Arnhem en de Veluwe waar Arnhem zo prachtig tegenaan ligt, maar zo weinig trots op lijkt.

De Jong zag mooie kansen om in de visie de relatie tussen mens en natuur op het terrein te versterken door middel van verschillende woningtypologieën en een inrichtingsplan. Het lijvige publieke programma van eisen dat bij de verkoop een paar jaar later de basis moest zijn van de transformatie had veel zaken verregaand vastgelegd - naar de mening van De Jong weinig consistent en slecht onderbouwd. Er mocht bijvoorbeeld zonder opgave van rede alleen in de te restaureren rijksmonumenten worden gewoond, niet per se de handigste gebouwen voor dat doeleinde.

Voor veel creativiteit leek daardoor weinig ruimte over. De truc die Buro Harro vervolgens in samenwerking met MVRDV uithaalde met het maken van het masterplan was om de tegenstrijdigheden en de luwten in het programma van eisen op te zoeken en daar de ruimte te vinden. Door de Veluwe over het terrein te trekken en de te restaureren historische enclaves daar ‘uit te snijden’ ontstond er als nog een mooi plan.

De Jong noemt meerdere aspecten die het proces vertraagd hebben: hoewel er dus aan het Programma van Eisen voldaan was met de bieding moesten alsnog tal van personen tot in de details van alles vinden van de plannen. Omdat de gemeente de grond gaat overnemen moet het inrichtingsplan tot in detail klaar zijn terwijl het bestemmingsplan nog steeds niet gewijzigd is - wat alvast beginnen nauwelijks mogelijk maakt (het is nog steeds militair terrein). De rijksmonumenten verbouwen tot woningen levert de te verwachten problemen op. Er werd zout op vele slakken gegooid (niemand wilde fouten maken), maar niemand zette zich in voor een goed proces. De Jong is van mening van de ouderwetse manier van werken (powerplay en onder druk zetten) in een proces als dit niet goed werkt. Je kan elkaar beter vanuit de positiviteit opzoeken en een goed proces inzetten, gericht op een goede chemie en een flow. Dat is hier niet gelukt, de energie is vaak ver te zoeken. Er zijn perioden geweest dat De Jong zich een jaar of langer niet met het plan bemoeide. Ook ziet De Jong dat andere partijen moe worden van de vertragingen. Het terugtrekken van Portaal heeft het proces ook geen goed gedaan. De culturele programmering is



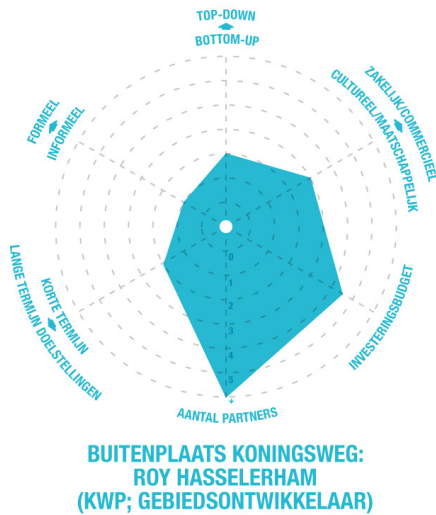
daarentegen geweldig op gang gekomen. Code Rood heeft zelfs de Arnhemse Cultuurprijs gewonnen en Buitenplaats Koningsweg is in 2015 uitgeroepen tot broedplaats van het jaar.

in 2012 heeft De Jong zelf een pand gekocht om er zijn kantoor in te vestigen. Hij kwam er namelijk achter dat hij zelf de doelgroep was voor hun ontwikkelvisie van het terrein. Het was voor De Jong een waardevolle les om zelf onderdeel van de ontwikkeling te worden: "be the change". Ook

de komst van Florentijn Hofman in 2013 was een belangrijk moment. Hij was bezig met zijn feestaardvarken in het Bartokpark en was op zoek naar een nieuwe woon- en werkruimte. Hij had al gebeld met KWP maar werd afgewezen. De Jong heeft Florentijn Hofman toen rondgeleid op het terrein en hij raakte verder geïnteresseerd. Hofman heeft toen het "scharniergebouw" gekocht. Zonder inzet van De Jong was het waarschijnlijk niet zover gekomen. Eveneens in 2013 werd de brandweergarage gekocht door een horecaondernemer. Dit was een goede stap en past perfect binnen het concept voor het terrein. Daarna kwamen er meer geïnteresseerden, maar deze worden door KWP i.v.m. met het nog te wijzigen bestemmingsplan momenteel afgehouden.

De Jong wil ook de connectie met de omgeving maken. Het ten oosten aangrenzende landgoed De Heuvelink is onlangs aangekocht door een stel dat graag wil samenwerken om routes te verbinden. Ook de huurder van het even verderop gelegen Nieuw Vrijland (ook woonachtig op Buitenplaats Koningsweg) wil meedoen. Behalve de route noord-zuid (Arnhem-Veluwe) zijn De Jong en Jungerius dus ook bezig met de oost-west verbindingen. De aan de westzijde gelegen Bunker Diogenes zou ook kunnen aansluiten. De Arnhemse beeldend kunstenaar Rob Voerman heeft onlangs een ontwerp gemaakt voor een boskapel in de noord-zuid corridor. Ook zijn er momentele gesprekken over een samenwerking met de internationale kunstexpositie Sonsbeek2016 en is er, samen met de gemeente Arnhem, een visie in de maak voor de noord-zuid corridor. Buitenplaats Koningsweg, maar ook de omgeving ervan, moet uiteindelijk een gaaf gebied worden met een uitstraling tot ver buiten Arnhem.

**Volgende > Roy Hasselerharm**



**Roy Hasselerharm** is projectontwikkelaar en verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de Buitenplaats Koningsweg namens KondorWessels Projecten (KWP). Een groep initiatiefnemers heeft KWP en Portaal in 2009 benaderd om mee te doen met de planvorming. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een planvorming en bieding op het terrein. KWP wilde meedoen vanwege de interessante samenwerking met Portaal en de groep initiatiefnemers. Het was vanaf het begin duidelijk dat het niet zozeer een winstgedreven plan zou zijn, maar wel interessant vanwege de bijzondere opgave en samenwerking. KWP wilde destijds ook wat meer projecten doen in de regio Arnhem.

Eerst waren er tien partijen geïnteresseerd in de bieding, maar dat werden er steeds minder vanwege de crisis en de dichtgetimmerde randvoorwaarden. Uiteindelijk was het consortium KWP/Portaal/initiatiefnemers de enige partij die geboden heeft in april 2010. Vervolgens moest er flink onderhandeld worden met het Rijksvastgoedbedrijf en de Dienst Landelijk Gebied omdat KWP onder de vraagprijs had geboden. Uiteindelijk heeft KWP meer betaald dan er geboden is. Later heeft Portaal zich teruggetrokken en de samenwerkingsovereenkomst niet ondertekend. Portaal moet de logiesgebouwen nog terug verkopen. Dit gebeurt na het vaststellen van het bestemmingsplan. Na de vaststelling van het bestemmingsplan (volgens planning 4e kwartaal 2016) zal er worden gesloopt, ingericht en gebouwd. Bezwaarmakers kunnen nu nog vertragingen veroorzaken in het bestemmingsplantraject. Hij verwacht dat dit wel zal meevallen. De dorpsraad van Schaarsbergen is goed meegenomen in het proces, maar je weet het nooit zeker. KWP blijft betrokken tot en met de oplevering van het project en de overdraging van de openbare ruimte aan de gemeente. Naar verwachting is KWP in 2018 gereed met het project.

KWP heeft in het project de rol van risicodragend ontwikkelaar. Daarnaast werken ze actief mee aan de tijdelijke evenementen die een positieve branding voor het gebied opleveren. Concreet betekent dit dat ze toestemming verlenen, geen vergoeding vragen en faciliteren qua ruimte en voorzieningen. Ook verzorgen zij de communicatie richting de kopers en geïnteresseerden. Er melden zich regelmatig mensen om een folie te bouwen, maar KWP wil eerst wachten totdat het bestemmingsplan is vastgesteld. Tot dat moment wil KWP niets verkopen. Hans Jungerius, Harro de Jong, Florentijn Hofman en de horecaondernemers zijn de enigen die vastgoed gekocht hebben. De overige bewoners hebben een tijdelijke gebruiksovereenkomst, een soort van anti-kraak constructie.

Hasselerharm is ontwikkelaar voor het project, dat wil zeggen dat hij het ontwikkelproces aanstuurt, contact onderhoudt

met de gemeente en de planontwerpers. De taken worden momenteel steeds meer door een collega overgenomen. Hasselerharm blijft wel eindverantwoordelijk voor project en legt verantwoording af aan de directie van KWP. Hij hoopt dat de ambities van het masterplan worden uitgevoerd: een mening van natuur, cultuur, recreatie, wonen en werken. Het terrein moet geen community worden, maar een openbaar karakter hebben en een stepping stone worden tussen de stad en de Veluwe. De ontwikkeling zal geen groot financieel rendement opleveren, maar wel veel positieve publiciteit, net als Van Nelle fabriek, een ander project van KWP.

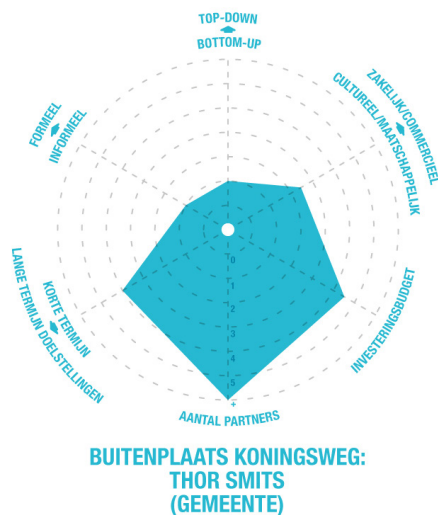
Hasselerharm heeft veel waardering voor de rol van Hans Jungerius, Harro de Jong en de kunstenaars/huurders. Zij maken het terrein nu en leveren veel positieve publiciteit. Het is een lokaal team dat een echt Arnhems plan heeft gemaakt.

KWP wil graag dat de bewoners/kunstenaars kunnen blijven wonen door te kopen. De prijs moet dan wel voor hen aantrekkelijk zijn. Momenteel lopen gesprekken met enkele geïnteresseerden hierover. Het gesprek gaat over wie wat doet. De renovatie van de gevels zal dan door KWP worden gedaan en de inbouw door de bewoners.

De ligging van het terrein aan de rand van de Veluwe, in het groen en goed bereikbaarheid vanaf de A50 en A12 zijn absoluut een pré. Er zijn echter geen voorzieningen in de buurt, je moet alles met de auto doen.

Het overleg met de gemeentelijke ecooloog over de natuuraspecten verliep goed. Ook het overleg over de verkeersbewegingen ging goed, mede omdat er geen grote publiekstrekker komt op het terrein. Het overleg met de gemeentelijke monumentenzorg verliep zeer stroef, ondanks dat KWP oude directeur van de Rijksdienst voor Monumentenzorg Fons Asselbergs en het gerenommeerde bureau MAB had ingeschakeld.

**Volgende > Thor Smits**



**Thor Smits** is ambtelijk opdrachtgever namens de gemeente Arnhem. De gemeente is vanaf 2008 betrokken bij de verkoop van het terrein door Defensie via de Dienst Landelijk Gebied (DLG). Defensie heeft toen een gecoördineerde actie georganiseerd om een aantal voormalige defensie terreinen te verkopen of terug te geven aan de natuur. De locaties aan de Koningsweg moest geld opleveren om de natuurlocaties te compenseren. In 2008 is er een nota van randvoorwaarden opgesteld door DLG in samenspraak met gemeente, Provincie en Rijk

Belangrijke momenten waren volgens Smits het vaststellen van het publiek programma van eisen, de verkoop van het terrein door DLG aan het consortium KWP-Portaal en het vertrek van Portaal uit het consortium. Nadat de terreinen gegund waren aan het consortium hebben KWP en Portaal een verzoek ingediend voor wijziging van het masterplan. Na goed overleg is dit gelukt. Het consortium wilden meer woningen en follies bouwen op het terrein. Dat was gevoelig in relatie tot de natuurwaarden.

Smits ervaart het als positief dat de randvoorwaarden vooraf zijn vastgelegd. Dat pakte in dit gebied goed uit omdat het tegen de ecologische hoofdstructuur aanligt en het Natura 2000 gebied is. De kans is normaliter groot om vast te lopen in dit soort beleidsgebieden. De open houding van de ontwikkelaar en de ruimte voor tijdelijke ontwikkeling en zijn volgens Smits ook een succesfactor. De cultuurhistorische waarde van het erfgoed is enorm en maakt het gebied tot een unieke plek. Andere succesfactoren zijn de goede samenwerking tussen gemeente, Provincie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, maar ook het groene karakter van de plek. Smits vindt het waardevol dat het creatieve idee bij dit project centraal staat en dat er mensen zijn, zoals Hans Jungerius en Harro de Jong, die dat blijven vertellen. Het is niet zozeer en ontwikkelingsgedreven plan. Het tijdelijk gebruik lijkt momenteel waardevoller voor de stad dan de permanente fase, maar dit moet zich nog uitwijzen.

Het vertrek van Portaal was een grote tegenslag in het proces. Een bijkomend effect is de te lange bestemmingsplanprocedure. Die kan formeel pas gaan lopen als de logiesgebouwen door Portaal zijn terugverkocht aan KWP. Risico is dat de rek uit het proces gaat en het elastiekje gaat breken, het duurt immers al zeven jaar.

De gemeente heeft een enkelvoudige publiekrechtelijke rol binnen de gebiedsontwikkeling, dat wil zeggen kaders stellen, bestemmingplanprocedure, vergunningen verlenen en handhaven als het nodig is. De gemeente neemt de openbare ruimte over en gaat het beheren. De ambtelijke kosten worden vergoed door de ontwikkelaar.

## Thor Smits

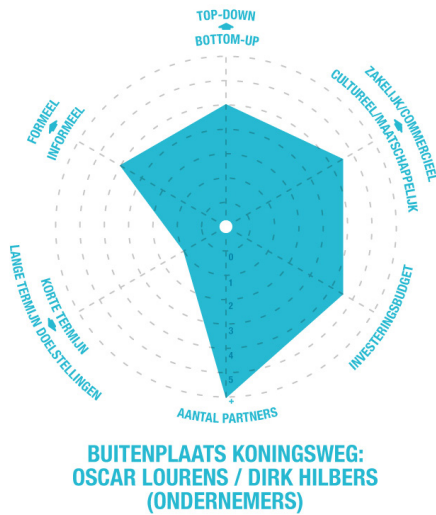
De actieve betrokkenheid van de gemeente loopt totdat de ontwikkeling is afgerond, de laatste vergunning is verstrekt en de oplevering klaar is conform de vergunning. Daarna heeft de gemeente een rol in het beheer van de openbare ruimte.

Omdat er nu sprake is van een gedoogsituatie van de tijdelijke invulling, vindt de gemeente het niet fijn dat de procedure zo lang duurt omdat de gedoogsituatie met alle risico's dan langer gehandhaafd blijft.

Thor Smits hoopt dat het masterplan gerealiseerd wordt, want daarin zit alles vervat wat de gemeente wenst: culturele functies en een positieve natuurbalans. De culturele functies in de definitieve fase zijn nog een vraagstuk omdat Portaal en SLAK geen permanente ateliers gaan realiseren. Smits heeft toch goede hoop dat er een goede basis komt van andersdenkenden die het gebied een uniek karakter geven, maar het is lastig om dit te voorspellen. Dit is niet af te dwingen, het kan niet ingebakken worden in een bestemmingsplan.

**Volgende > Oscar Lourens**





Beeldend kunstenaar **Oscar Lourens** is naar de Koningsweg gekomen toen hij zijn vorige atelier in Arnhem moest verlaten. Hij huurde bij Atelierbeheerder SLAK en het contract werd niet verlengd. Op dat moment werden op de Koningsweg ateliers, eveneens door SLAK, aangeboden die bruikbaar waren voor hem. Ook bioloog en partner van Lourens Dirk Hilbers wilde er een atelier huren vanwege de ligging in het buitengebied lag. SLAK wilde in eerste instantie niet doorzetten met de ateliervershuur van het pand waar Lourens en Hilbers nu gevestigd zijn omdat er te veel geïnvesteerd moest worden in verwarming en andere voorzieningen. Ze wilden dit pas doen als er minimaal tien huurders waren. Lourens en Hilbers hebben toen meer kunstenaars erbij gehaald waardoor SLAK uiteindelijk doorzette en ze vanaf april 2012 konden huren. Op een gegeven moment hebben Lourens en Hilbers een houtkachel in het atelier geïnstalleerd zodat het ook in de koudere perioden te gebruiken is, ook om mensen te ontvangen. Ook hebben de huurders zelf internet aangelegd. Naast dit pand woonden er al 25 kunstenaars in andere panden op het terrein.

In eerste instantie wisten Lourens en Hilbers niet of de plek een succes zou kunnen worden vanwege de ligging buiten de stad. Toen ze voor het eerst een etentje organiseerden voor vrienden en genodigden bleek dat mensen, ondanks de afstand, toch graag kwamen. Stichting G.A.N.G. ging culturele events organiseren onder de naam Woeste Gronden. Zij organiseerden de pr en het centrale deel van het event met muziek en horeca. Kunstenaars op het terrein programmeerden inhoudelijke onderdelen van de events, zoals exposities in de kapel en de guestroom. Toen G.A.N.G. ophield met bestaan hebben de kunstenaars/huurders de programmering overgenomen met de Code Rood manifestaties. Lourens organiseert een deelprogramma van Code Rood en is daarmee ook één van de culturele gangmakers van het terrein. Code Rood wordt niet gesubsidieerd door de gemeente of financieel ondersteund door de gebiedsontwikkeling. Het wordt steeds beter bezocht, krijgt veel waardering en heeft de Arnhem Cultuurprijs 2015 gewonnen, samen met Hotel Spatie

Het tijdelijke huurcontract zou in eerste instantie eindigen per 1 juli 2015. Dit is verlengd tot 1 jan 2016 en later tot medio 2016. Daarna wordt (naar verwachting) het bestemmingsplan gewijzigd en worden de bouwvergunningen aangevraagd voor de herontwikkeling van het gebied. De huur van de ateliers bedraagt 130 euro per maand per ruimte inclusief het voorschot voor gas, water en licht. Lourens en Hilbers huren samen vijf ruimten.

Lourens en Hilbers willen samen met enkele geestverwanten één van de logiesgebouwen kopen en geschikt maken voor wonen en werken. De gesprekken met gebiedsontwikkelaar KWP hierover lopen. KWP is eigenaar van Buitenplaats Koningsweg, maar corporatie Portaal is eigenaar van logiesgebouwen. Portaal wilde bij aanvang van het ontwikkelproces permanente atelierwoningen realiseren en SLAK zou het toewijzingsbeleid uitvoeren. Portaal (en SLAK daarmee ook) heeft zich uit de gebiedsontwikkeling teruggetrokken omdat ze in moeilijk weer terecht kwam. De panden zijn nog steeds in bezit van Portaal maar moeten teruggekocht worden nadat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld.

Buitenplaats Koningsweg biedt meer dan alleen een werkplek. Er bleek al snel een hechte band te ontstaan tussen de huurders. De tijdelijkheid biedt veel vrijheid en ruimte waardoor gemeenschappelijk activiteiten kunnen worden ontplooid zoals Code Rood. Het is een soort van vrijstaat. Meestal pakt deze vrijheid positief uit maar soms ook minder omdat er overlast kan ontstaan. De groene en rustige setting is een pré. Er is veel aandacht voor de groenbeleving en bijzondere natuurwaarden en dat bindt ook mensen. Het terrein heeft een eigen, militaire sfeer en dat geeft het een bijzonder karakter. Dat is goed voor de culturele events, omdat ze daarmee herkenbaar en uniek zijn. De afstand tot de stad is eigenlijk ook een voordeel voor de bijzondere beleving van het terrein.

Na de tijdelijke fase zal de sfeer op het terrein ingrijpend veranderen. Veel huidige huurders kunnen niet blijven omdat ze de financiële slagkracht niet hebben voor commerciële koop of huur. Ook zal de beslotenheid van het huidige terrein veranderen omdat het terrein openbaar toegankelijk wordt. Alles wordt dan bestemd en de vrijheid en ruimte verdwijnen. De Code Rood locaties (Guestroom, Transmute, Portiersloge, MIR) zullen verdwijnen.

**Volgende > Florentijn Hofman**

Beeldend Kunstenaar **Florentijn Hofman** woont en werkt in het Scharniergebouw. Hij bouwt er zijn studio en werkplaats en woont er met zijn gezin. Er komt een grote projectruimte in de voormalige bioscoop. Het filmdoek zit er nog in en er komt een internationaal programma met lezingen, onderzoek, screenings en een artist in residence programma. De omgeving heeft enorm veel kwaliteit en dat maakt het aantrekkelijk voor kunstenaars om als artist in residence te werken, zelfs met hun gezin erbij. Florentijn wil de interactie tussen hemzelf en de bezoekende kunstenaars en is op zoek naar cross overs, bijvoorbeeld met de wetenschap. Arnhem kan daarvan meegenieten, maar Florentijn wil er zelf ook profijt van hebben. Het mag wat hem betreft los van de geijkte paden. Code Rood zal wellicht verdwijnen, maar beeldende kunst zal, als het aan Florentijn ligt, wel de rode draad blijven van de Buitenplaats Koningsweg. Het Scharniergebouw kan daarbij letterlijk een verbinding vormen. Hoe het precies gaat uitpakken is nog niet duidelijk. Het moet voor Florentijn een plek worden om te observeren en relativeren, om te bouwen, te denken en te ontmoeten. Wel is het belangrijk dat de deur af en toe ook even dicht kan zodat Florentijn en zijn gezin ook rust kunnen hebben.

Florentijn was enkele jaren geleden op zoek naar een alternatief voor zijn studio en woning in Rotterdam. Hij zocht naar een plek in het noordoostelijke deel van het land (van Groningen tot Gelderland). Hij had via SLAK gehoord van de Buitenplaats Koningsweg en heeft toen met KWP gebeld om informatie te krijgen. Later was hij in overleg met Harro de Jong over het feestaardvarken. Harro heeft Florentijn toen uitgenodigd om naar de Koningsweg te komen en hem een rondleiding gegeven. In eerste instantie was Florentijn geïnteresseerd in de garage en het radargebouw. Toen hij KWP nog een keer belde heeft hij een afspraak gemaakt met Roy Hasselerharm. De garage en het radargebouw bleken toen niet beschikbaar te zijn. Twee maanden later belde Hasselerharm terug en stelde het Scharniergebouw voor. In eerste instantie leek dit pand te groot, maar begin 2013 is Florentijn gaan kijken en kreeg de sleutels van het pand. Die heeft hij daarna nooit meer teruggegeven. Ondertussen gingen hij wel verder kijken naar andere plekken, maar dat leverde geen betere alternatieven op. Na anderhalf jaar (augustus 2014) heeft Florentijn het Scharniergebouw gekocht. De bestemming van het pand wordt wonen-werken in het nieuwe bestemmingsplan. De vaststelling daarvan is steeds uitgesteld, maar het zit er aan te komen.

De plek is voor Florentijn goed omdat het dicht bij Arnhem ligt met alle voorzieningen, maar het terrein zelf in de luwte

## Florentijn Hofman

van de stad ligt. Als Chinese opdrachtgevers op bezoek komen, dan kunnen zo ook nog even naar het Kröller-Müller Museum. Eerder reisde Florentijn veel naar Azië en Amerika, maar nu komen de opdrachtgevers naar Arnhem toe. Hij heeft zeker wat te laten zien. De geschiedenis is interessant en de omgeving prachtig.

Florentijn hoop dat er veel jonge gezinnen met kinderen op het terrein komen wonen en dat de bewoners cultureel geëngageerd zijn en iets te vertellen hebben. Het zou mooi zijn als de bewoners het terrein naar een hoger niveau kunnen brengen door bijzondere invullingen en initiatieven.

29 sept 2008: Publiek Programma van Eisen (PPvE) voor KKN-ZP [goedgekeurd door de gemeenteraad van Arnhem](#).

Dec 2009: [voorselectie start](#) voor KKN-ZP. Middels een voorselectie wil men komen tot een openbare verkoop. De selectievoorwaarden omvatten een financiële bieding en een masterplan. Het masterplan wordt beoordeeld op versterking van de Veluwse natuur, behoud van militair erfgoed en architectonische kwaliteit van de voorgestelde nieuwbouw.

PS: een vereiste uit het plan > de overdracht is gepland in juni 2010. De sloop van de aangegeven gebouwen, gedeeltelijke verwijdering van de infrastructuur en het herstel van het landgoedkarakter (herplant bos e.d.) moet binnen 3 jaar ná het verdrachtmoment aan de nieuwe eigenaar / ontwikkelaar gereed zijn.

Kondor Wessels Projecten (KWP) en Stichting Portaal met landschapsarchitect [Buro Harro](#), architect MVRDV, cultureel ontwikkelaar [G.A.N.G.](#) en atelierbeheerder [SLAK](#) dienen een [masterplan](#) in: een culturele woon-werkenclave. Het deelgebied Zeven Provinciën wordt een woonenclave, het deelgebied Kamp Koningsweg Noord zal ruimte bieden aan kunst, cultuur en kleinschalige verblijfsrecreatie; kunstenaars en andere professionals kunnen hier werken en wonen.

15 sept 2010: gunning aan KWP (o.b.v: Masterplan + 2 miljoen euro)

Juli 2011: overdracht terreinen aan [KWP](#)

Sept 2011- : na 71 jaar gaan de poorten weer [\(tijdelijk\) open](#) bij activiteiten

Hans Jungerius [woont](#) al tijdelijk op het terrein als 'culturele huismeester'

[SLAK maakt enkele gebouwen klaar](#) voor zo'n 30 kunstenaars.

[Stichting G.A.N.G.](#) organiseert regelmatig projecten om de ontwikkeling van het terrein tot een culturele enclave gestalte te geven. Daarnaast wil G.A.N.G. bijdragen aan de actuele discussie over landschap en natuurbelevingen visie ontwikkelen op landschap en op dit 'gebied' in het bijzonder. Bijvoorbeeld om Arnhem beter te verbinden met de Veluwe.

11 april 2013: KWP presenteert aan de inwoners van Schaarsbergen het concept [beeldkwaliteitsplan](#) en [inrichtingsplan](#)

tijdens de [dorpsraadbijeenkomst](#).

Nov 2013: Gemeenteraad Arnhem neemt de [motie](#) van GroenLinks aan waarin de gemeente wordt opgeroepen actief het initiatief 'Landschapspark Schaarsbergen', een kunst- en natuurzone van het centrum van Arnhem tot aan de Hoge Veluwe onder de werknaam, te ondersteunen.

Nov 2013: Corporatie [Portaal trekt zich terug](#) uit het project Buitenplaats Koningsweg. De corporatie zou daar 34 atelierwoningen met een sociale huur voor kunstenaars realiseren.

Jan 2015: [broedplaats van het jaar](#)

## **Een culturele corridor - Landschapspark Schaarsbergen**

Waar in vele projecten de 'alternatieve' ontwikkeling samenvalt of onderdeel is van het grotere 'masterplan' is het hier haast het omgekeerde. Het masterplan Buitenplaats Koningsweg is hier onderdeel van het grotere 'alternatieve' plan [Landschapspark Schaarsbergen](#).

Landschapspark Schaarsbergen is een plan van Hans Jungerius en stelt een culturele corridor voor die Nationaal Park de Hooge Veluwe ononderbroken verbindt met Sonsbeekpark in het centrum van Arnhem. Hiermee wordt gebroken met de huidige traditie van denken in oost-west gerichte afgesloten gebieden welke worden begrensd door spoor, Schelmseweg, de A12 en de Koningsweg (en bij uitbreiding de Rijn als je ook [De Eilanden 2.0](#) meerekent, de nieuwe landschappelijke en stedelijke ontwikkeling van het gebied Stadsblokken-Meinerswijk ten zuiden van centrum Arnhem).

Het voormalige militaire complex Vliegbasis Deelen - Kamp Koningsweg Noord - Zeven Provinciën is hierin lang een vast onderdeel geweest door zijn ontoegankelijkheid. Nu de hekken mogen verdwijnen en masterplan Buitenplaats Koningsweg voorziet in een nieuwe meer open inrichting kan het een belangrijke stepping Stone vormen in de noord-zuid gedachte natuur -en cultuurzone Landschapspark Schaarsbergen. Deze zou bestaan uit (van noord naar zuid): Nationaal Park De Hooge Veluwe, Vliegbasis Deelen, Buitenplaats Koningsweg, Park Schaarsbergen, Park Zypendaal en Park



Sonsbeek. Hiermee zou het de [grootste kunst- en natuurzone](#) worden van Nederland waarbij de al bestaande culturele instellingen worden verbonden: het Kröller Müller Museum, het Nederlands Openluchtmuseum en Burgers' Zoo.

Het masterplan Buitenplaats Koningsweg voorzag hier natuurlijk al in en presenteerde zich van bij de start dan ook uitdrukkelijk als 'culturele woon-werk enclave' waarbij het gebied meer word 'opengesteld voor mens en dier' zoals geëist in de randvoorwaarden van de Dienst Landelijk Gebied. De snelheid waarmee het gebied oorspronkelijk werd gedacht te gaan ontwikkelen wordt echter afgeremd door de vereiste natuurinventarisatie. De kazernecomplexen liggen weliswaar niet binnen de grenzen van Natura 2000 maar worden er wel door omgeven. Ze liggen wel in de ecologische hoofdstructuur van de Veluwe en geldt er op het terrein de Flora- en Faunawet wat betreft beschermde planten- en diersoorten. Hier zorgt dus niet crisis voor een pauze in de geplande ontwikkeling maar de looptijd van noodzakelijke onderzoeken. Dit geeft nu wel meer ruimte om het gebied, wat lang een grote onbekende is geweest, niet alleen zo op de kaart te zetten dat de geplande ontwikkeling straks juist wordt ingevuld maar tegelijkertijd het publiek een nieuwe kijk krijgt op (de mogelijkheden) van het gebied. Hierin speelt [Stichting Verborgten Landschap](#) een belangrijke rol. In hun eigen woorden: "met het Landschapspark lanceert stichting Verborgten Landschap een nieuwe methode van gebiedsontwikkeling: het innovatieve vermogen van beeldend kunstenaars nemen wij als uitgangspunt voor duurzame oplossingen en koppelen wij aan sectoren buiten de kunsten en marktpartijen." Door het gebied te programmeren willen ze het unieke DNA en mogelijk van het terrein zichtbaar maken, veiligstellen in de verdere ontwikkeling en integreren in het de culturele as Veluwe-Arnhem.

## Invulling

Het terrein wordt nu al 'bewoond' door verschillende organisaties:

SLAK stelt een pand ter beschikking aan onder andere:

- [Hack24](#)
- [Het Gelders Restauratie Centrum](#)

- [Maartje Kunen](#)
- [Vachtvanvilt](#)

Ook is er horeca met [Garage Royal](#) in de voormalige onderhoudsgarage voor rijdend materieel van defensie.

[Buro Harro](#) en [Florentijn Hofman](#) hebben er hun bureau.

Stichting Verborgten Landschap is de culturele gangmaker op Buitenplaats Koningsweg en organiseert verschillende evenementen:

- [CODE ROOD](#): elke laatste zaterdag van de maand wordt een eendaags cultureel evenement opgezet door verschillende partijen: [De Portiersloge](#) (Mirjam Geelink), de [Kleine Kapel](#) (Brieke Drost), de [Guestroom](#) (Oscar Lourens, Sibylle Eimermacher en Jeroen Glas) en [Transmute24](#) (BiOP) in samenwerking met Stichting Verborgten Landschap (Hans Jungerius, Caro Delsing), [Proposal Base](#) (Jeroen Glas, BiOP), het Stookhuisje, de [MIR](#) (Alphons ter Avest, Rob Groot Zevert) en tot slot Garage Royal (Tijs en Lisa).

- ['Verkenner'](#): Verborgten Landschap nodigt regelmatig beeldend kunstenaars uit om als artist in residence een tijd in het gebied te verblijven en via een vrije opdracht hun indrukken vast te leggen. Het resultaat wordt dan gepubliceerd in [cahiers](#).

- [Excursies](#): Hans Jungerius neemt mensen mee over het terrein en vertelt de verhalen die er schuil gaan.

[Tentstock](#): eenmaal per jaar kan je ook kamperen op het terrein. Tentstock keert de normzale festivalorganisatie om: het is geen festival met een kampeerterrein maar een kampeerterrein waarop je kan genieten van muziek, kunst, theater en literatuur.

[Diogenes](#): het [oud commandocentrum](#) van de Luftwaffe in een enorme bunker wacht ook op een herbestemming. Naast opslag voor Park de Hoge Veluwe en het Gelders archief is er nog ruimte voor [nieuwe programmatie](#).

[Studio Omstand](#), een artist-based projectbureau dat de relatie tussen hedendaagse beeldende kunst & het publieke domein onderzoekt, organiseert [artist in resident](#) programma in een ex-navo bunker, het [boosterstation 5VEP](#).

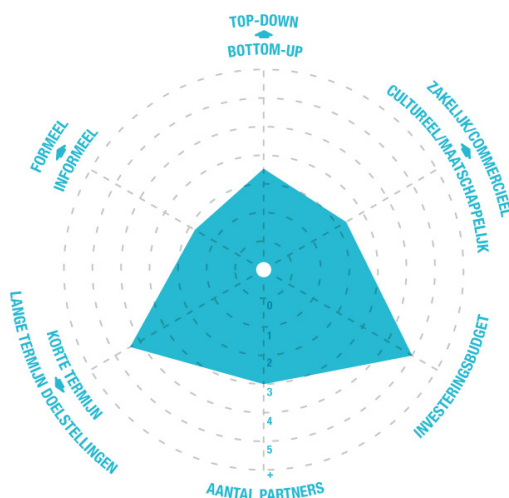
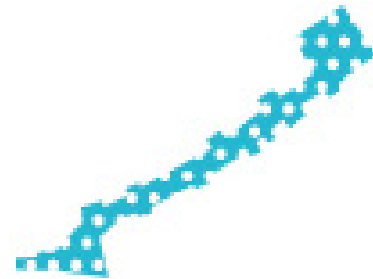
# DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN

## MODEKWARTIER KLARENDAL

### Conclusie



*Modekwartier Klarendal is een stapsgewijze organische ontwikkeling waarbij corporatie Volkshuisvesting inspirator en aanjager is en samenwerkt met gemeente, bewoners en ondernemers. Het project is gestart om de woonkwaliteit en economie van de wijk te verbeteren.*



<b>Ligging:</b>	wijk Klarendal Arnhem
<b>Onderdeel van:</b>	2006: 100%Mode 2009: ModeXL
<b>Looptijd:</b>	tot 2015
<b>Aantal gebouwen:</b>	ruim 60 bedrijfspannen 50 wooneenheden
<b>Beschikbare opp.:</b>	Klarendal 690ha
<b>Initiatiefnemer(s):</b>	Volkshuisvesting
<b>Beheer:</b>	vastgoed: volkshuisvesting openbare ruimte: Arnhem

Modekwartier Klarendal is door corporatie Volkshuisvesting Arnhem opgezet als een natuurlijk antwoord op de noden van een wijk en met inzet van de creatieve kracht van lokale ondernemers en bewoners. Stapsgewijs werd geïnventariseerd wat er was, wat ontbrak en wat zou werken voor het zetten van de volgende stap. Hierbij is nauwelijks gebruik gemaakt van nieuwbouw maar vooral van strategisch programmeren en herwaarderen van bestaand vastgoed. De gemeente heeft zich bovengemiddeld ingespannen om de openbare ruimte te verbeteren en financiering binnen te halen. De aanwijzing tot Vogelaarwijk heeft veel budgetten opgeleverd voor de wijkverbetering.

Als wijkverbetering werkt het Modekwartier perfect. Klarendal heeft een enorme achterstand aan woonkwaliteit, sfeer en voorzieningen ingehaald en is één van de

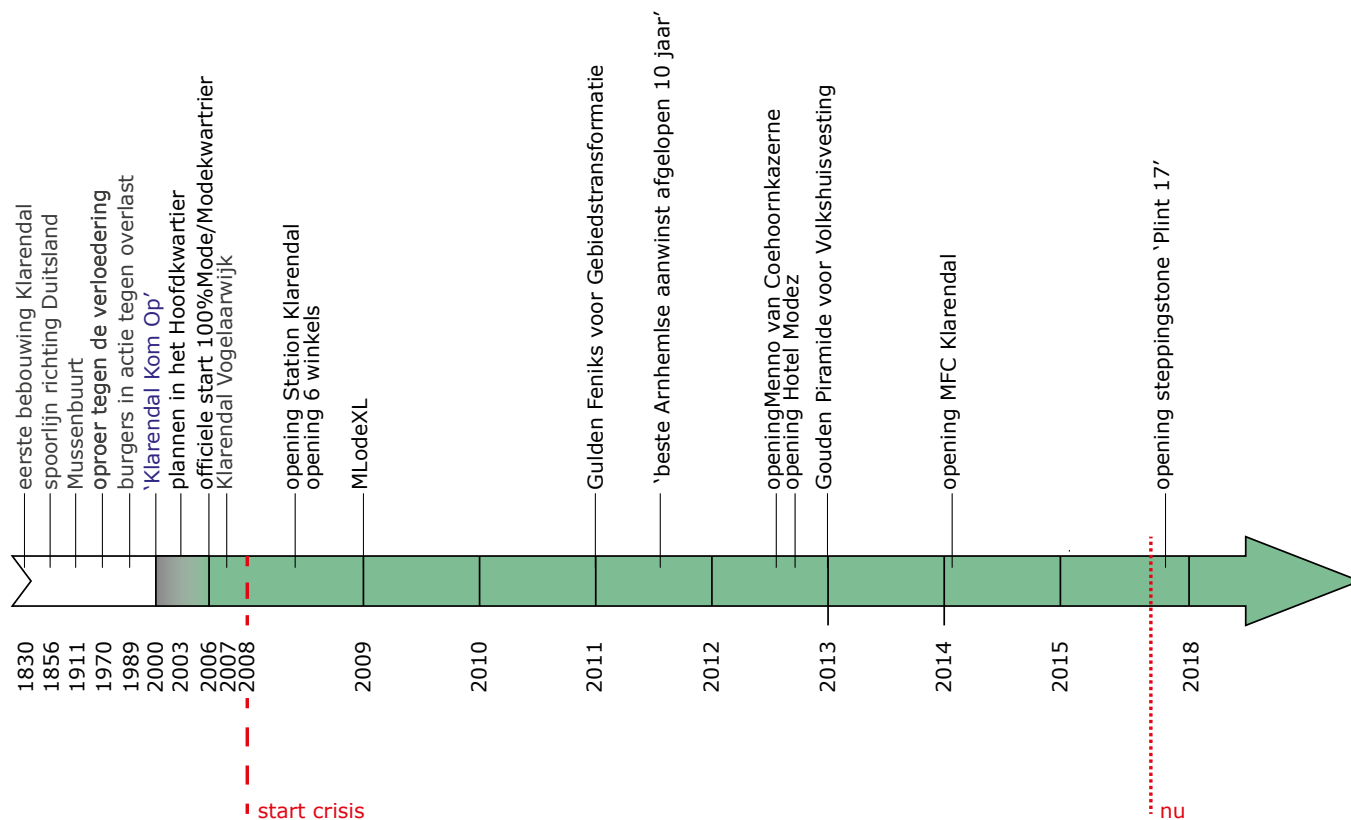
meest hippe wijken van de stad geworden. Als winkelgebied functioneert het minder omdat de afstand tussen de winkeltjes onderling groot is en men niet zo makkelijk vanuit de binnenstad erheen loopt. De vraag is dan ook of het concept van Modekwartier op de lange duur overeind blijft.

Volkshuisvesting heeft, als lokaal opererende corporatie, zich laten zien als visionair en strateeg. Het is dan ook vooral de verdienste van deze partij, hetgeen niet onopgemerkt bleef. Het Modekwartier won onder andere de Gulden Feniks en de Gouden Piramide.

# DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN

## MODEKWARTIER KLARENDAL

### Ontstaansgeschiedenis



**Klarendal** is een 19e eeuwse, vroeg 20e eeuwse wijk tegen het historische centrum van Arnhem aan, net aan de andere kant van het spoor. Klarendal is van oorsprong een authentieke volkswijk, met voornamelijk kleine woningen. De wijk heeft een etnisch gevarieerde en overwegend jonge samenstelling en werd gezien als een achterstandswijk. In 2014 telde de buurt 7394 inwoners. Volkshuisvesting is met ruim 1750 woningen de grootste eigenaar / verhuurder.

#### Voorgeschiedenis - volkswijk Klarendal

**16e eeuw:** De Klarendalseweg vormt de verbindingsweg tussen het stadscentrum en het Karthuizenklooster Monnikenhuizen.

**1830:** Start van de eerste bebouwing in Klarendal, onder andere voor de arbeiders die de vestigingswerken rond de stad hielpen afbreken. Het is meteen ook de eerste 19e

eeuwse uitbreiding buiten de stadsmuren van Arnhem.

**1856:** opening van de spoorlijn Arnhem – Zevenaar – Duitsland. Door de spoordijk is de wijk enkel nog verbonden met de stad via de viaducten bij de Hommelseweg en Velperweg.

**1885:** ingebruikname Menno van Coehoornkazerne.

**1911:** bouw van de eerste woonwijk opgezet volgens de [woningwet](#) van 1901 in Nederland: de [Mussenbuurt](#) (uiterste noorden Klarendalseweg). Het is daarmee ook het eerste sociale woningbouwproject van Arnhem. De [Mussenbuurt](#) telt 115 woningen, is opgezet als een tuindorp en is sinds 2008 een rijksmonument. De wijk was het eerste project van Volkshuisvesting Arnhem.

**1926:** opening van een moderne winkelgalerij met 18 winkels aan noordkant van het spoor.

Gesloopt in 1980 voor de verbreding van het spoor.

1960: In de wijk zijn onder andere 16 bloemenzaken, 25 cafés en 32 bakkers.

1960-70: De meeste arbeiders trekken weg naar de randen van de stad. Diegenen die blijven zijn meestal of te arm, of studenten of immigranten of verslaafden. Klarendal wordt een grote leverancier voor politieberichten in de media. Daarnaast lagen er eind jaren '60 stadsvernieuwingsplannen waarin sprake is van een grote kaalslag voor de aanleg van een tweede stadsring omzoomd met flats.

1970: Er komt vanuit de bewoners een oproer tegen de verloedering van Klarendal. Dichtgetimmerde panden worden in brand gestoken en bewoners raken slaags met de politie.

24 sept 1989: De verloedering blijft aanhouden en er komen steeds meer drugspannen en prostitutie in Klarendal. Er wordt wel geprobeerd om het tij te keren, maar keer op keer ontbreekt het aan een lange adem of overtuigende aanpak. Bewoners nemen ook nu weer het heft in eigen handen en [komen in actie](#).

19 dec 1989: opening van een wijkpost, een voor Nederland nieuw instituut. Hier zijn alle wijkinstellingen geconcentreerd: wijkbeheerder, politie en hulpverleners.

2000: Op initiatief van de lokale PvdA-fractie en later raadsbreed gesteund, werd het initiatief genomen voor Klarendal Kom Op! . De ambitie van dit plan van aanpak was "het bewerkstelligen van een mentaliteitsverandering die ertoe leidt dat de wijkbewoners de verantwoordelijkheid voor hun leefomgeving zelf weer durven, willen en kunnen dragen". Er werd met een duidelijk stedenbouwkundige en sociale blik naar de wijk gekeken waarbij zowel de gemeente, de professionals als de Klarendaller –via het Wijkplatform- zelf betrokken partij zijn.

2003: Deze aanpak resulteerde eind 2003 in een [wijkperspectief "Klarendal kleur en karakter"](#) welke de resultaten van de wijkaanpak moest borgen.

## Het idee - 100% Mode

2003: In Het Hoofdkwartier (het huidige [OK72](#)) worden, onder leiding van voorzitter Pieter Jongelie, plannen gesmeed om de creatieve economie van Arnhem te stimuleren. Hierbij komen twee vragen bij elkaar. Ten eerste: in Arnhem gebeurt veel op het gebied van mode, maar dat dit is weinig zichtbaar (dit resulteerde later in de [Modebiënnale](#)) . Ten tweede: hoe kan Klarendal verbeterd worden. In de wijk staan veel kleine panden en die zijn uitermate geschikt voor modeateliers en -winkeltjes.

2004: Volkshuisvesting gaat over tot een actief aankoopbeleid aan de Klarendalseweg en de Sonsbeeksingel. Doel is om de beide wijkassen van nieuw elan te voorzien door de uitstraling te vergroten en de bedrijvigheid te stimuleren.

2005: Het project Klarendal Kom Op krijgt een vervolg met "[Klarendal gaat Door](#)".

2006: concept "100% Mode" wordt gelanceerd door Volkshuisvesting en Klarendal wordt omgedoopt tot Modekwartier. Hierin komen een aantal doelen bij elkaar. Volkshuisvesting zocht een impuls om het imago van de wijk te verbeteren, bewoners wilden de levendigheid van weleer terug, de wijk huisvestte veel startende kustenaars en de gemeente had ontdekt hoe belangrijk de modeacademie ArtEZ eigenlijk was en zocht naar manieren om pas afgestudeerde modestudenten aan de stad te binden.

Volkshuisvesting koopt hiervoor winkel-, werk- en woonruimten aan om mode-ondernemers in staat te stellen zich te laten zien, zich verder te ontwikkelen en eventueel wonen te combineren met het atelier of de winkel. De opgeknapt panden worden tegen relatief lage commerciële huren aangeboden (75-90€/m<sup>2</sup>; tegenwoordig 90-100€/m<sup>2</sup>; woonruimte, via apart contract max. 710€). Het aantal winkels groeit al snel van vier naar ongeveer 50.

Maart 2007: Klarendal wordt door Minister Vogelaar aangewezen als één van de veertig [aandachtswijken](#).

2008: De gemeente geeft de openbare ruimte een belangrijke impuls onder het uitgebreide



beheer –en inrichtingsproject [Buiten Gewoon Beter](#). Het gaat hierbij onder meer over nieuwe klinkerbestrating, klassieke straatverlichting en vernieuwing van de riolering.

2009: 100% Mode wordt uitgebreid tot Mode XL. Hierbij worden ook de toegangsroutes naar het Modekwartier aantrekkelijker gemaakt. Daarnaast wordt het aantal winkels aan de Sonsbeeksingel en de Klarendalseweg uitgebreid waarbij er nadrukkelijk ook ruimte komt voor [andere winkels](#) dan modezaken.

2011: Modekwartier wint de [Gulden Feniks](#) voor gebiedstransformatie.

2013: Volkshuisvesting ontvangt de [Gouden Piramide](#) voor het project [Modekwartier/100%Mode](#) uit handen van Minister voor Wonen, de heer Blok (die eerder wel had aangegeven dat woningcorporaties zich moesten houden aan hun kerntaken)

### **Het plan – het haltermodel**

De Klarendalseweg wordt opgespannen tussen twee grote publieke functies die zowel de wijkbewoner als mensen van buiten de wijk trekken:

*Station Klarendal:* het voormalige post-distributie-centrum dat vroeger bij het station stond en daar in 2005 moest wijken voor de uitbreiding van het spoor wordt in 2008 [heropgebouwd](#) op de kruising van de Klarendalseweg en de Sonsbeeksingel. Het moet de poort naar de wijk vormen aan de centrumzijde. Het gebouw heeft drie verdiepingen, de 'perrons' die elk een eigen programma hebben. Op de begane grond zit [Goed Proeven](#), een café-restaurant en de eerste verdieping huisvest het Monsteratelier van de [Arnhem Fashion Factory](#) een kleinschalig kenniscentrum voor ontwerpers met productiemogelijkheden voor kleine oplages.

In 2011 werd het gebouw verkozen tot '[beste Arnhemse aanwinst van de afgelopen 10 jaar](#)' door de lezers van de Gelderlander.

*Hotel Modez:* In september 2012 opende achter Station Klarendal aan het Elly Lamakersplantsoen een nieuw [designhotel](#) met op de begane grond Grandcafé [Caspar](#). De naam is een samenstelling van mode, design en ArtEZ, de hogeschool voor de kunsten in

Arnhem. Voor de [inrichting](#) van de kamers vroeg art-director Piet Paris verschillende modeontwerpers en vormgevers. Niet alleen alle kamers hebben te maken met mode: de lift is ingericht als modemuseum en leidt bezoekers bij elke verdieping langs modefotografie en illustraties.

Oorspronkelijk, in 2008, was het de bedoeling om op deze plek 4 koopwoningen te realiseren maar dit bleek een te dure investering.

*Menno van Coehoornkazerne:* aan de andere zijde van de Klarendalseweg opende in 2012 de Menno van Coehoornkazerne. In dit [voormalig legeringsgebouw](#), onderdeel van een infanteriekazerne uit 1883, werd in 1967 overgedragen aan Arnhem en fungeerde lang als streekschool voor beroepsbegeleidend onderwijs. Daarna werd het anti-kraak gebuikt door enkele kunstenaars tot het in 2009 werd aangekocht door Volkshuisvesting en werd [getransformeerd](#) tot cultureel verzamelgebouw met theaterzalen, ateliers en kantoren voor [Huis van Puck](#) en [Kunstbedrijf Arnhem](#).

*MFC Klarendal:* [in 2014 opende](#) naast de Menno van Coehoornkazerne het nieuwe [Multi Functioneel Centrum](#). Het is voorzien als het 'Hart van de wijk' en is huisvest naast een ontmoetingsplek voor bewoners, een basisschool, peuterspeelzaal, kinderdagopvang, buitenschoolse opvang, een Centrum voor Jeugd en Gezin, een consultatiebureau, een Wmo-loket, een sportschool en een sportzaal voor Wijkclub Klarendal.

Daar waar Goed Proeven zich richt tot de hele stad, richt MFC zich meer tot de hele wijk.

In 2009 werd het programma van eisen van het MFC opgesteld. In de tussentijd werd door de gemeente een [Reizende Tuin](#) op het terrein geplaatst zodat het alvast gebruikt kan worden door bewoners; een miniparkje dat verhuist zodra de bouw begint.

Enkele andere realisaties in de wijk:

*Wereldkeuken:* in 2015 opende in een pand van Volkshuisvesting een [restaurant](#) welk tegelijkertijd een maatschappelijke onderneming is. In de wereldkeuken werken immers mensen met een afstand tot de



arbeidsmarkt, een initiatief van [Driestroom](#). Daarnaast zorgt de inrichting van het terrein ook voor een revitalisatie van de buurt: aan de achterzijde wordt een (moes)tuin aangelegd die zowel ruimtelijk als functioneel de verbinding vormt met de achterliggende woning die tot dan moesten uitkijken op een groezelige steeg.

*Plint 17:* na Station Klarendal en Hotel Modez plant Volkshuisvesting aan de centrumzijde van Klarendal een derde realisatie: de [herontwikkeling](#) van voormalige studentenwoningen aan het Elly Lamakersplantsoen tot een 'steppingstone'. Drie woongebouwtjes worden omgebouwd tot startersappartementen met in de plint [atelierruimten](#) voor startende ondernemers, een short-stay voorziening voor Hotel Modez en studentenkamers.

*Nacht van de Mode:* De [Nacht van de Mode](#) is de jaarlijkse showcase van Fashion & Design ontwerpers uit het Arnhemse Modekwartier, aangevuld met een gevarieerd [programma](#) aan activiteiten. Er is naast een modeshow op een superlange catwalk ook theater, muziek en goed eten en drinken. High fashion als een heus wijkfeest.

### **De organisatie**

Het projectbureau 100%Mode bestaat uit een projectleider en een assistent. Hoofdtaken zijn selectie van nieuwe ondernemers, marketing, informatieverstrekking en onderlinge afstemming. Er werd een brancheringscommissie in het leven geroepen die nieuwe kandidaten selecteerde. Deze branchering was een belangrijke voorwaarde voor succes: de kandidaten werden beoordeeld op creatieve kwaliteit, onderscheidendheid en ondernemerschap. De commissie bestond uit de voorzitter van de ondernemersvereniging van de wijk ([Docks](#)), iemand van ArtEZ en [Seinpost](#) (adviesbureau voor ondernemers). De Commissie werd in 2011 opgeheven en vervangen door de ondernemersvereniging DOCKS en de Modeincubator.

De wijk is via het [Wijkplatform](#) (overleg van bewoners en de voornaamste instanties die in de wijk actief zijn) en de [Economische Tafel](#) betrokken. De Economische Tafel hangt

organisatorisch onder het Wijkplatform, telt vertegenwoordigers van gemeente, Kamer van Koophandel, Volkshuisvesting en ondernemersverenigingen en heeft een onafhankelijke voorzitter met een ondernemersachtergrond.

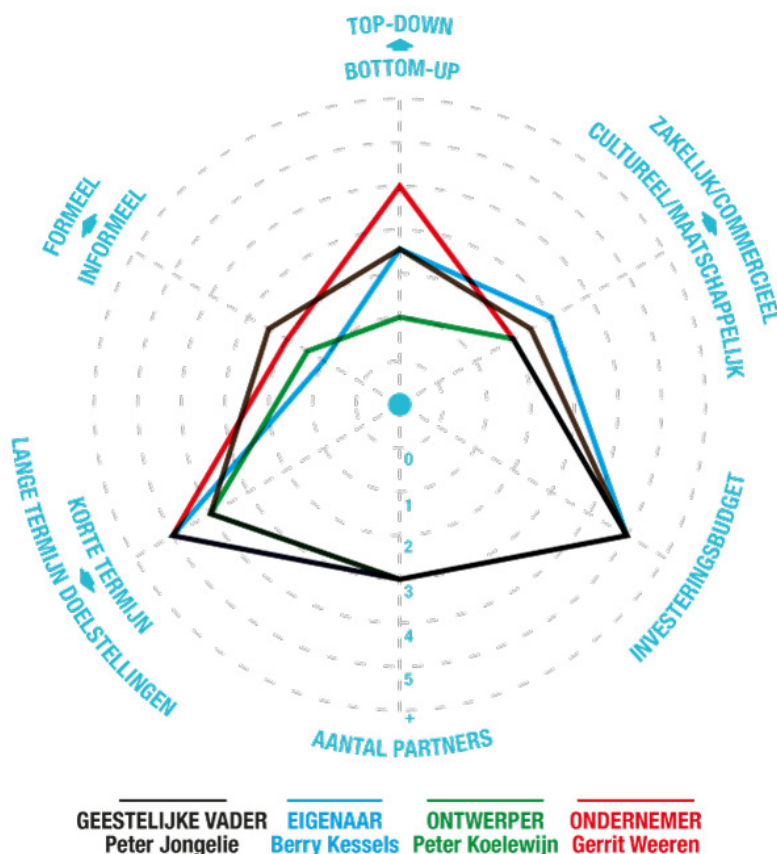
# DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN

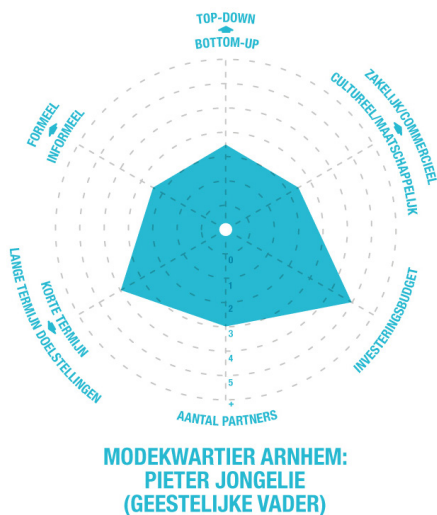
## MODEKWARTIER KLARENDAL

### Interviews



<b>Pieter Jongelie</b>	Het Hoofdkwartier	geestelijke vader
<b>Berry Kessels</b>	Volkshuisvesting	initiatiefnemer / eigenaar
<b>Peter Koelewijn</b>	K3	stedenbouwkundige / wijkvisie
<b>Gerrit Weeren</b>	Okimono	ondernemer
<b>Gerrit Dassen</b>		betrokken wijkbewoner
<b>Chris Zevenhoven</b>	Arnhem	wijkregisseur





**Pieter Jongelie** is één van de grondleggers van het idee om het thema mode te koppelen aan de wijkontwikkeling van Klarendal. In 2004 was hij directeur van Het Hoofdkwartier, een broedplaats voor creatieve ondernemers en start ups. Hier organiseerde Jongelie bijeenkomsten over Arnhem als creatieve stad, waaronder een reeks workshops over mode. Marco de Wilde (toen werkzaam bij corporatie Volkshuisvesting Arnhem) en Piet Paris (mode-illustrator en later artistiek leider van de Arnhem Modebiënnale) waren daarbij betrokken. In de workshops over mode werd gezocht naar manieren om mode prominenter in Arnhem zichtbaar te maken. Er werden drie pijlers geformuleerd:

- 1) Promotie (daar is uiteindelijk de Arnhem Modebiënnale uit voortgekomen o.l.v. Piet Paris)
- 2) Lokale productie (daar is o.a. Arnhem Fashion Factory uit voortgekomen, ook wel het Monsteratelier genoemd)
- 3) Woon-, werk- & winkelplekken voor modeondernemers.

Deze laatste lijn is doorgelopen in het Modekwartier. Er waren in Klarendal op dat moment ook ronde tafelgesprekken over de toekomst van de wijk. Marco de Wilde, opbouwwerker Rob Klinge en wijkregisseur Chris Zeevenhoven, alsook Mathieu Vaasen (Seinpost) waren hierbij aangesloten. Mathieu Vaassen heeft Jongelie vervolgens benaderd met de vraag of creatieve economie iets voor Klarendal zou kunnen zijn. Het was bekend dat Klarendal ooit veel bedrijvigheid kende aan de Klarendalseweg en Sonsbeeksingel. Er zaten vroeger veel kleinschalige winkels en andere onderneminkjes. Het was in potentie een soort Jordaan of Haarlemmerstraat.

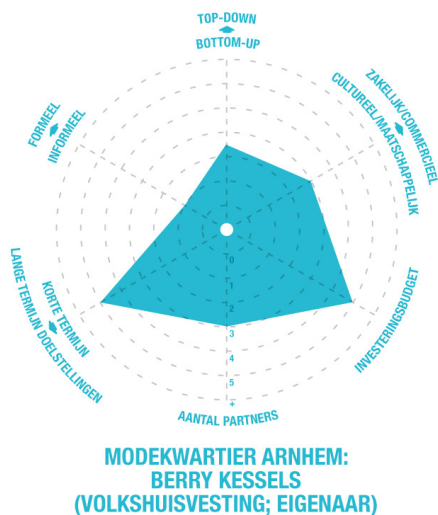
Jongelie zag deze potentie in het koppelen van het netwerk van Arnhemse mode- en accessoire-ontwerpers aan de ontwikkeling van de wijk. Hij dacht daarbij aan een combinatie van winkel, woning en atelier omdat daarmee de ontwerpers geholpen zouden zijn en een winkelfunctie mogelijk zou worden. Jongelie koppelde dit concept vervolgens aan de ambitie van Arnhem om modestad te worden en de zoektocht in Klarendal naar een nieuwe impuls voor de wikeconomie. Jongelie is zijn idee gaan presenteren aan modeondernemers en daar werd enthousiast op gereageerd. Daarna is het ook aan wijkvertegenwoordigers gepresenteerd. In 2004 heeft hij, toen nog vanuit Het Hoofdkwartier, opdracht gekregen van Volkshuisvesting en de gemeente om deze visie verder uit te werken. Toen Het Hoofdkwartier stopte heeft Jongelie de opdracht voortgezet vanuit zijn eigen bedrijf.

De eerste visie die Jongelie schreef heette Poort naar Klarendal en had als strategie om mode in te zetten voor de groei van Klarendal. Deze strategie had een fysieke

component: Klarendal moest fysiek ontsloten worden en daarvoor had Jongelie de driehoek Hommelsepoort – Klarendalseweg (tot kruising verlengde hoflaan) - Station Velperpoort voor ogen. Naast deze drie fysieke poorten was er ook een mentale poort: Klarendal moest op een positieve manier tussen de oren komen te zitten en mode zou als vlaggenschip hiervoor gebruikt kunnen worden. Tot slot was Jongelie ervan overtuigd dat de historische panden aan de Klarendalseweg en Sonsbeeksingel een esthetische kwaliteit (of potentie bij vervallen panden) hadden die ten goede zou komen aan het project en de wijk. De oude luister van de wijk zou dan hersteld moeten worden in plaats van sloop en nieuwbouw. Ook moest er een centraal punt komen, een vlaggenschip. Dat is uiteindelijk het gebied geworden waar Goed Proeven en het Modehotel zijn gekomen. Later heeft Jongelie Peter Koelewijn ontmoet, die aan de wijkvisie heeft geschreven. Deze bleek vrijwel naadloos aan te sluiten op de strategie van Jongelie.

Jongelie schreef vervolgens de visie 100% Mode als uitwerking van Poort naar Klarendal, wederom in opdracht van Volkshuisvesting en de gemeente Arnhem, die ieder de helft hiervoor bijdroegen. Hij wilde dat de voorbereidingen voor het Modekwartier onder de radar zouden blijven, om de markt niet te verpesten. De meeste panden moesten immers nog worden aangekocht voor het project. Dit was soms moeilijk voor de andere partijen zoals de gemeente, die graag naar buiten wilde treden met positieve publiciteit. Het was een delicaat proces, ook vanwege het wantrouwen van de Klarendalse bewoners. Met name door het goede contact tussen Jongelie en De Wilde is dit goed gekomen. De eerste ondernemers voor het Modekwartier zijn toen geselecteerd met de ketenbenadering als eerste prioriteit en kwaliteit als tweede. Jongelie wilde niet alleen modeontwerpers, maar ook andere ontwerpers en functies als horeca. Hier kwam in het begin kritiek op, met name – in termen van modische kwaliteit - vanuit de hoek van ArtEZ. Deze kritiek is later bijgedraaid naar uitgebreide samenwerking. Ook is vooraf bedacht dat er een ondernemersvereniging moest komen en dat de openbare ruimte ingrijpend moest verbeteren. Veel onderdelen uit Jongelie's strategie zijn uitgevoerd, maar een aantal ook niet. Jongelie heeft tot 2008 gewerkt aan het Modekwartier.

**Volgende > Berry Kessels**



**Berry Kessels** is manager Wonen bij Volkshuisvesting Arnhem en namens deze corporatie sinds 2007 verantwoordelijk voor de wijk Klarendal en het Modekwartier. Hij is eindverantwoordelijk voor alles wat Volkshuisvesting in de wijk doet van onderhoud tot investeren, transformaties en nieuwbouw. Hij is namens Volkshuisvesting opdrachtgever en noemt zich ook wel sociaal ontwikkelaar in de wijk. Aanleiding voor Volkshuisvesting om aan het Modekwartier te beginnen was de slechte situatie in de wijk. Er was veel overlast en een matige leefbaarheid. Twee derde van het woningbezit in Klarendal is in handen van de woningcorporatie en omdat zij hun huurders een goed woonklimaat wilden bieden hadden ze als ambitie om, naast een woning in goede conditie, ook de omgeving aanpakken.

In 2001 is het project Klarendal Kom op! gestart op initiatief van de gemeente. Dit heeft geleid tot de wijkvisie Klarendal Kleurrijk en Karakter. In 2004 heeft Volkshuisvesting de eerste stappen ondernomen om het Modekwartier op te starten. In september 2006 gingen de eerste vier winkels open, waaronder Marck & Mo. Formeel sluit de corporatie de gebiedsontwikkeling op 20 november 2015 af. De projecten 100% Mode en 100% Mode XL zijn al eerder afgelopen. Volkshuisvesting blijft uiteraard in de toekomst betrokken bij de leefbaarheid van de wijk. Wellicht zal nog een enkel pand in de straat worden omgeturnd tot winkel als dat aan de orde is. Volkshuisvesting zal een actief beheer toepassen en aangesloten blijven bij de ondernemersvereniging en initiatieven stimuleren. Grote ingrepen mogen niet meer van het Rijk. Kessels zal bij de wijk betrokken blijven zolang hij bij Volkshuisvesting werkt.

Volkshuisvesting heeft de rol als motor en verbinder in de wijk. Bij het opstellen van de wijkvisie zijn bewoners actief betrokken en de corporatie heeft deze visie gesteund. De bewoners wilde meer economische activiteiten in de wijk en weer meer winkels terug. Volkshuisvesting heeft met name deze wens opgepakt en daarvan een eigen vertaling gemaakt. Zij heeft ook de rol van investeerder in de wijk en doet dit in overleg met bewoners, ondernemers en gemeente. Het project Modekwartier is dan ook een samenwerking van gemeente, bewoners en corporatie op gelijkwaardige basis. Later zijn daar de ondernemers bijgekomen. Toen het project de rijksprijs Gouden Piramide won in 2013, heeft Volkshuisvesting de geldprijs gelijk verdeeld onder deze vier partijen.

Enkele gedreven ambtenaren geloofden in het Modekwartier en waren met hart en ziel betrokken. Hierdoor volgde ook de rest van de gemeente. Berry Kessels is vanaf 2007 verbonden aan het project. De gemeente ging toen nog niet met volle kracht mee in het



proces. Na de opening van restaurant Goed Proeven in het voormalige stationspostkantoor kantelde de houding van de gemeente en vanaf dat moment werd er grondig geïnvesteerd in de kwaliteit van de openbare ruimte. Er zijn gebakken klinkers in de straten gelegd en er is goed straatmeubilair aangebracht. Het project heeft ervoor gezorgd dat de gemeente hier bovengemiddeld veel hierin investeerde, meer dan het gemeentelijk project Buitengewoon Beter, dat de openbare ruimte van de wijken verbeterd. De gemeente heeft een paar miljoen extra geïnvesteerd, maar kwam nog twee ton tekort. Volkshuisvesting heeft dit toen bijgelegd. De ambtenaren waarmee Berry Kessels heeft samengewerkt waren geen nine to five types en waren erg gedreven. Ze staken hun nek uit en dachten zelf actief mee. Kessels gelooft erin dat je geen instanties verbindt maar mensen. Je moet elkaar vinden op een gemeenschappelijke drive.

Volkshuisvesting heeft in tien jaar 30 miljoen euro geïnvesteerd in de winkels, de kazerne, het hotel, Mode-incubator en andere deelprojecten. In het eerste project 100% Mode is 15 miljoen euro gestoken en eenzelfde bedrag in de opvolger 100% mode XL. Kessels schat in dat 10 miljoen hiervan onrendabele top is.

Als Volkshuisvesting een investering doet in een pand, rekenen ze uit hoeveel huur zij ervoor ontvangen in vijftig jaar tijd. Dit bedrag wordt verminderd met de onderhoudskosten en andere lasten. De waarde die dan overblijft is de bedrijfswaarde, maar die is lager dan de investering. Bij een investering in een nieuwbouwwoning van 140 duizend euro is de bedrijfswaarde bijvoorbeeld 80 duizend euro. De resterende 60 duizend euro moet Volkshuisvesting afboeken in het jaar dat de woning op de balans verschijnt. Dit bedrag wordt dus van het vermogen van de corporatie afgehaald. Omdat de woning dan voor 80 duizend euro in de boeken staat, maar nog steeds 140 duizend euro waard is en in de toekomst nog zal stijgen in waarde, wordt er een zogenaamde stille reserve gecreëerd. As de woning over vijftig jaar is afgeschreven en bijvoorbeeld dan een waarde heeft van 250 duizend euro, dan wordt dit bedrag toegevoegd aan het vermogen van Volkshuisvesting. De onrendabele toppen worden dus min of meer gecompenseerd uit de stille reserve. Volkshuisvesting hoeft geen woningen te verkopen om te kunnen investeren. Andere corporaties, zoals Vestia, moeten woningen verkopen om weer gezond te worden.

Volkshuisvesting is nu al tevreden over wat het project heeft opgeleverd. De bewoners hebben de leefbaarheid in de wijk beoordeeld en een cijfer gegeven. Dit is gestegen van 6.2 naar 7.2, gelijk aan het stedelijke gemiddelde. De corporatie wilde de leefbaarheid in de wijk verbeteren door economische investeringen. Een wijk zonder economie

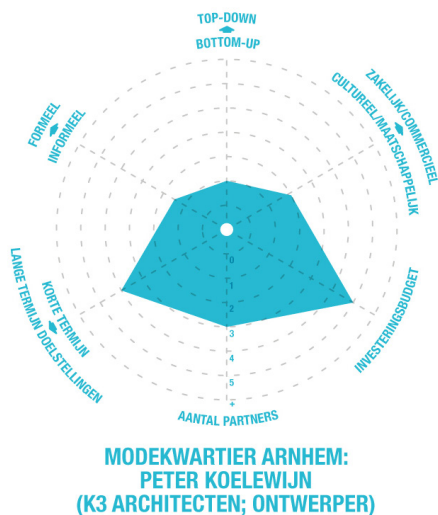
is volgens Kessels een slaapwijk zonder levendigheid. In Malburgen heeft Volkshuisvesting 500 miljoen geïnvesteerd in sloop en nieuwbouw. In Klarendal is dus met relatief weinig budget veel bereikt. Het aantal banen is tussen 2000 en 2015 gestegen van 1500 tot 1800. Dat is een stijging van 20% stijging, terwijl het stedelijk gemiddelde op 4% ligt. Ook is de werkeloosheid in de wijk meer dan gemiddeld gedaald.

Succesfactoren zijn de ligging dichtbij het centrum en de unieke mix van de bevolking, bestaande uit arbeiders, kunstenaars, creatieve ondernemers, (kunst)studenten en immigranten. De kwaliteit van het vastgoed is ook goed in de wijk, je kan hooguit wat afdingen op de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de stadsvernieuwing uit de jaren '70 tot '90.

Volkshuisvesting is geslaagd in het verbinden van de creatieve sector met de sociale ontwikkeling van de wijk. Het Modekwartier draagt hiermee bij aan stedelijke uitstraling van Arnhem. Klarendal heeft hierdoor een sterke eigen kleur gekregen en het is een icoon van de stad geworden, net als het Spijkerkwartier. Als je binnen een wijkontwikkeling goed kijkt naar de potenties ter plekke en deze verbindt aan stedelijke opgaven of potenties in andere wijken, dan krijg je iets waarvan de hele stad profiteert. Het Bartokpark met Feestaardvarken is ook zo'n voorbeeld. Het begon als een tijdelijk parkje en toen was nooit gedacht dat er zo'n groot en succesvol beeld in zou komen te liggen en het een landelijke prijs zou winnen. Het Modekwartier kleurt Arnhem en dat is de doelstelling van veel wijkvisies, om de wijken een eigen kleur te geven.

Het contact met bewoners blijft een groot aandachtspunt. Dertig jaar achteruitgang in de wijk wekt veel wantrouwen. Je moet de bewoners daarom serieus nemen, want de kritiek komt vaak uit betrokkenheid.

**Volgende > Peter Koelewijn**



**Peter Koelewijn** (stedenbouwkundige, destijds bij K3 architectuur en stedenbouw) kreeg in 2001 opdracht van de gemeente Arnhem (concernstaf Wijkontwikkeling) voor het schrijven van een wijkvisie voor Klarendal. Koelewijn werd hiervoor gevraagd omdat hij daarvoor al met succes een visie voor de wijk Geitenkamp had geschreven. De opdracht voor Klarendal resulteerde in 2003 in de wijkvisie Klarendal Kleur en Karakter.

De wijk kende toen veel problemen. Koelewijn heeft destijds nog met wethouder Henri Lenferink gesproken om de voorgenomen verbreding van het spoor tegen te houden. Anders zou de hele bebouwingswand langs de Sonsbeeksingel gesloopt worden. Lenferink is ermee aan de slag gegaan en heeft uiteindelijk zijn gelijk gekregen. Andere bedreigingen in de wijk waren de prostitutie, drugs(criminaliteit), veel coffeeshops en werkeloosheid door de sluiting van de Biltonfabriek en Akzo. Veel mensen trokken uit de wijk weg en er kwamen anderen voor terug, hetgeen niet altijd een verbetering opleverde. Deze problemen werden steeds tijdelijk opgelost door inzet van de politie en Rijnstad, maar ze kwamen steeds terug. Deze cyclus moest doorbroken worden. Bij het opstellen van de wijkvisie werd een zogenaamde "open box methode" toegepast waarbij alle stappen openbaar en controleerbaar waren. De sessies werden georganiseerd samen met Wim Peterse van Rijnstad en de gemeentelijke opbouwwerkers Rob Klinge en Chris Zeevenhooven. Alle ideeën (rijp en groen door elkaar heen) werden op een posters gezet en breed bediscussieerd met bewoners, het wijkplatform, het college en de corporaties. Om de twee maanden werden sessies georganiseerd en langzaam maar zeker veranderde het wantrouwen van de bewoners in vertrouwen. Er waren drie pijlers: sociaal, economisch en ruimtelijk. De sessies werden teruggekoppeld aan de wijkwethouder Chris de Ronde en aan de bewoners. De eindrapportage was een relatief dik boekwerk want er was nog weinig ervaring met wijkvisies. Het stuk is samen met de bewoners gepresenteerd in de gemeenteraad en met applaus vastgesteld. Corporatiedirecteur Gerrit Breeman heeft de wijkvisie openbaar zeer omarmd.

In de visie werd onder andere gesteld dat Klarendal meer open moest worden gelegd want het was te veel een enclave waar anderen zich niet welkom voelden. Er zouden meer functies moeten komen aan de Klarendalseweg en een bijzondere entree aan het begin van de straat bij het spoor. Na de vaststelling ontstond er een gevecht met lopende bestemmingplanprocedures. Zo zou de Klarendalseweg alleen een woonbestemming krijgen. Ook kostte het veel moeite om de visie te implementeren.

Rond die tijd begon het Modekwartier zich te ontwikkelen. Ook begon de verhuisoperatie van het stationspostkantoor.

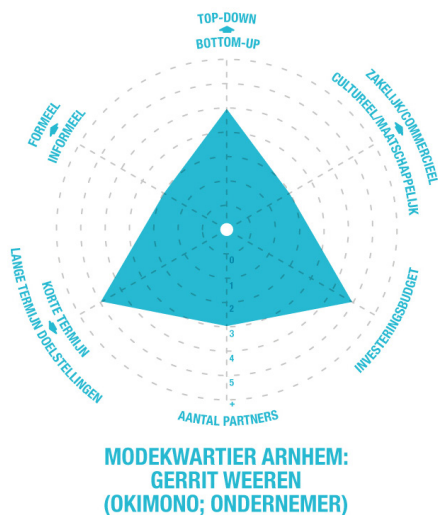
Het gebouw moest weg van de plek bij Station Arnhem en Koelewijn heeft enkele potentiële plekken onderzocht. Toen Koelewijn bij een bespreking was bij Volkshuisvesting, opperde Paul van Roosmalen, een stafmedewerker bij Volkshuisvesting, om het stationspostkantoor op de kop van de Klarendalseweg te plaatsen. Koelewijn zag meteen dat dit een briljant idee was en het vertaald in een beeldmontage. In korte tijd was er veel draagvlak voor dit idee. Vlak voor de bouw van het stationspostkantoor werd besloten dat mode het dragende thema zou worden met horeca op de benedenverdieping. K3 heeft als ontwerpbureau het project ontworpen en begeleid in de uitvoering. Omdat de gemeentelijke monumentezorgen het niet zag zitten dat het monument zou worden verplaatst, heeft Koelewijn voorgesteld om het pand van de monumentenlijst af te halen, maar de gemeente op de hoogte zou houden over de planontwikkeling. Administratief waren toen de handen vrij en er ontstond vrijheid in het denken. Het hele traject van ideevorming tot en met uitvoering heeft vier en een half jaar geduurd en de opening van het stationspostkantoor in 2007 was een mooi moment. Marco de Wilde van Volkshuisvesting sprak toen uit: "succes heeft vele vaders" en dat klopt. Er zijn veel mensen bepalend geweest in de ontwikkeling van Klarendal.

Het winnen van de Gouden Piramide in 2013 was een groots moment. Een persoonlijk hoogtepunt beleefde Koelewijn toen hij met een groep mensen door de wijk liep en dacht "in deze wijk zou ik zelf ook wel willen wonen". Het project heeft beter uitgedaan dan Koelewijn van tevoren had gehoopt.

In 2012 heeft Koelewijn een update geschreven voor de wijkvisie. Dit was een compact document dat ging over de woongebieden buiten de Klarendalseweg en heeft minder impact gehad. De Groepsdynamiek was weg. Onderdelen worden uitgevoerd maar het "grote gevoel" was weg. Het grote resultaat was al behaald. Dit traject is inmiddels afgerond. Koelewijn fiets regelmatig door de wijk en voelt zich persoonlijk nog erg betrokken, ondanks dat er geen formele betrokkenheid meer is. Hij is nu vooral bezoeker van de wijk (horeca en cultuur) en zou er best willen wonen.

De gemeente Arnhem is in eerste instantie initiatiefnemer is geweest voor de wijkverbetering. Later heeft Volkshuisvesting de rol als trekker overgenomen. De gemeente heeft erg goed werk verricht bij de herinrichting van de openbare ruimte. Koelewijn ziet als groot succesfactor dat een aantal personen elkaar had gevonden in vertrouwen en daadkracht. Deze groep van circa 10 tot 15 personen (gemeente, corporatie, adviseurs, ondernemers en actieve bewoners) heeft de hele wijkontwikkeling gedragen.

**Volgende > Gerrit Weeren**



**Gerrit Weeren** is ondernemer in het Modekwartier en eigenaar van T-shirt label Okimono. Het concept stamt uit 2008 en in 2009 is hij in de Van Muijlwijkstraat in de oude AH-winkel gestart met een expositie. Hij kreeg goede feedback hierop, is toen serieus aan de slag gegaan en in januari 2010 gestart in het Modekwartier. Reden om zich hier te vestigen was de aanwezigheid van andere (mode)ondernemers. Hij opende de winkel in juni 2010 en Okimono ontwikkelde zich gestaag. In 2013 werd hij uitgeroepen tot ondernemer van het jaar voor de regio Midden-Gelderland. Met het Vitesse-shirt van Theo Jansen ontstond een verbreding van zijn doelgroep, die oorspronkelijk bestond uit mannen van middelbare leeftijd met een culturele interesse. In 2014 schreef hij het businessplan Okimono 2.0 en in 2015 opende hij vestigingen in Berlijn en Eindhoven

In het begin was de betrokkenheid van Weeren bij het Modekwartier groot en in 2011 en 2012 was hij voorzitter van ondernemersvereniging Docks. Nu niet meer, want in Arnhem is voor Okimono niet meer zo veel te winnen. Okimono hoeft niet persé in het Modekwartier te blijven, maar momenteel heeft Weeren geen plannen om te vertrekken. Het backoffice gaat wel weg, want de ruimte is te klein. Weeren betaald per maand ongeveer 1.000 euro aan huisvestingskosten.

Weeren merkt zelf niet zoveel van de rol die de overheid heeft in het Modekwartier. De openbare ruimte ziet er goed uit, maar het is vooral Volkshuisvesting die de aanjager van het project is. Er zijn wel veel overlegorganen geweest waarin de gemeente vertegenwoordigd was, maar Weeren denkt dat beter is als de gemeente langer betrokken zou blijven.

Het collectief van ondernemers functioneert niet altijd goed en is niet bij machte om bijvoorbeeld zaken als openingstijden af te stemmen. Het project is bedacht in 'betere tijden' maar ook door mensen die weinig verstand hebben van retailconcepten. Het gebied is in de basis niet geschikt als puur winkelgebied, te lang gerekt en biedt te weinig mogelijkheden in de plint. Volgens Weeren zal een puur winkelconcept het altijd moeilijk hebben op deze plek en in deze vorm. Er is te weinig constante traffic. Het is moeilijk zo niet onmogelijk om hier met alleen een winkel een boterham te verdienen en daarom zullen de winkeliers daarnaast altijd andere zaken moeten ondernemen om financieel rond te komen. Door collectief te keuzes te maken, zou het een aantrekkelijk(er) winkelgebied kunnen worden, bijvoorbeeld door de winkels slechts enkele dagen in de week te openen (vrijdag/zaterdag) en daarnaast te focussen op een duidelijke atelier- en werkfunctie. Was dit in het begin zo gedaan en gecommuniceerd, dan was dit mogelijk een kansrijke aanpak geweest.



Weeren is positief over de wijkverbetering. De Klarendalseweg en Sonsbeeksingel zijn mooie straten geworden met veel voorzieningen voor een breder publiek. Ook de veiligheid in de wijk is verbeterd. In het Modekwartier hebben behoorlijk wat bekende(re) namen qua ondernemers gewerkt (of werken er nog steeds), zoals Van Hulsteijn, De Hoedenmaker, Pauline van Dongen, Iris van Herpen, Elsie Gringhuis, Lenneke Wispelweij, Okimono en Sugar Hill en dat versterkt de wijk. Het is daarentegen geen goed winkelgebied en Modekwartier zou eigenlijk opnieuw moeten worden geprofileerd. Voor creatieve ondernemers is Coehoorn Centraal momenteel misschien zelfs interessanter. Dit wordt mede ingegeven, aldus Weeren, doordat je in de praktijk veelal samenwerkt met gelijkgestemden en niet perse met mensen uit hetzelfde vakgebied. Weeren sluit niet uit dat er in Coehoorn of IPKW meer ondernemers zijn te vinden met dezelfde drive en ambitieniveau als hijzelf dan in het Modekwartier, maar prijst zich toch gelukkig met zijn aanwezigheid in het Modekwartier. In het Modekwartier waren wel meer faciliteiten voor de mode ondergebracht (Mode Incubator, Monster Atelier), maar Weeren betwijfelt of die goed aansloten op de praktische noodzaak. Het aanbod bleef binnen 'de comfortzone' van de ontwerpers, terwijl de collectieve uitdaging eigenlijk ligt op het 'vermarkten' van de producten. Eigenlijk een gemiste kans, collectieve faciliteiten, zeker gericht op groei, hadden zeker kunnen bijdragen aan economische bestendigheid, denkt Weeren. Modeontwerpers die vertrekken worden uit het Modekwartier steeds meer opgevolgd door (op zich kwalitatieve goede) ondernemers die zich niet op mode richten. De naam Modekwartier wordt volgens Weeren daardoor discutabel. Ook is de mix van 'puur en vers' en design minder logisch dan op het eerste gezicht lijkt. Puur en vers heeft een regionale aantrekkingskracht, bijzondere mode en design een nationale (met een lekker stukje biolees terug in de trein naar Groningen is nu eenmaal geen optie). Hij zal niet zo snel mensen adviseren om een winkel (zonder andere functies) in het Modekwartier te openen. Het is sowieso moeilijk om vandaag de dag een winkel in de lucht te houden, ook in de stad, waar je minder een trafficprobleem hebt en de meeste niet-ketens het ook moeilijk hebben. Alleen als je de bestverkopende in je genre bent, zou je het misschien kunnen overwegen, maar het is hoe dan ook beter om eerst je concept te testen en te vervolmaken door eerst wat markten te draaien. Voor een 'creatief en bijzonder winkelaanbod' was wellicht een andere locatie beter geschikt voor het Modekwartier, zoals de Hemelrijkenpassage, het Gele Rijdersplein of een ander probleemgebied in de binnenstad (waar men sowieso al naartoe gaat om te winkelen en waarmee je de binnenstad als winkelstad ook meer zou versterken).

**Volgende > Gerrit Dassen**

**Gerrit Dassen** zet zich al jaren op meerdere manieren in voor het welzijn van Klarendal. Samen met andere bewoners werkt hij via het wijkplatform aan de verbetering van de wijk. Door zijn grote inzet en betrokkenheid wordt hij ook wel de informele burgemeester van Klarendal genoemd.

De wijk heeft een roemruchte geschiedenis. In het verleden had Klarendal veel problemen en de rellen in de jaren tachtig hebben het landelijke nieuws gehaald. De Klarendalseweg was daarvoor één van de beste winkelstraten van de stad. Zaterdag was er veel drukte en er werd een warenmarkt gehouden. In de jaren '50 en '60 kwamen er veel bezoekers van buiten de stad op af en er waren veel optredens van artiesten. De slechte woningen waren toen wel een groot probleem. Gerrit is geboren in de Spoorwegstraat en in de winter lag het sneeuw op bed. Veel huizen zijn toen onbewoonbaar verklaard en veel bewoners gingen in Arnhem Zuid wonen, waar nieuwe wijken werden gebouwd. In de jaren '80 kwamen de bulldozers naar Klarendal om de boel plat te gooien en werden er nieuwe woningen gebouwd. Stedenbouwkundigen architectonisch waren deze van een belabberde kwaliteit. Wethouder Biesterbosch wilde eigenlijk heel Klarendal platgooien en er een villawijk voor in de plaat bouwen. Hij werd bijna gelyncht in de wijk. Tempo (Gerrit) van Vlaanderen, toen de inofficiële burgemeester van Klarendal, was zo boos dat hij met pony en wagen het gemeentehuis binnen reed.

Klarendal kwam dus van heel diep en iedere verbetering was welkom. De toenmalige burgemeester Paul Scholte wilde iets aan de situatie in de wijk doen en heeft toen de zogenaamde "schoonmaakdagen" georganiseerd, waarbij hij zelf op een vrachtwagen door de wijk reed. Later kwam het landelijk beleid van minister Vogelaar. Het geld van "Tante Ellen" (Vogelaar) resulteerde in hoge budgetten voor wijkverbetering. Volkshuisvesting heeft de slechte panden opgeknapt en de gemeente heeft de openbare ruimte aangepakt via het programma Buitengewoon Beter. De gemeentelijke wijkmanager Chris Zeevenhooven en opbouwwerker Rob Klinge (Rijnstad) hebben een belangrijke rol gespeeld in dit proces met de bewoners en er werden ronde tafelgesprekken georganiseerd. Gemeente, corporatie en bewoners hadden elkaar hard nodig. Nadat dit besef er was ging het proces beter lopen. De gemeente wilde de bewoners niet tegen zich hebben en de bewoners wilden op hun beurt dat de wijk netjes en veilig zou worden.

Er werd in die tijd veel georganiseerd, ook voor de bewoners. Er werd een Ballroom Theater georganiseerd dat door Gerrit werd gepresenteerd. Mensen die optraden moesten een link met Klarendal hebben. In het Posttheater

werden zogenaamde Open Deuren georganiseerd waarbij de acteurs mensen uit de wijk waren die zichzelf speelden. Bijrollen werden uitgevoerd door Chris Zeevenhoven en Rob Klingen. Op een gevel langs de Klarendalseweg is in grote letter een gedicht van Gerrit aangebracht, afkomstig uit Open Deuren. Naast het Modekwartier heeft speelterrein De Leuke Linde ook een belangrijke rol gespeeld in alle processen. Er werd ontzettend veel georganiseerd, zoals Speeldorp waar kinderen uit de buurt die weinig geld thuis hebben veertien dagen gratis konden komen spelen.

De bewoners van Klarendal hebben zelf niet zoveel met mode, maar ze zien dat de buurt goed is opgeknapt. Eigenlijk wilden ze andere winkeltjes hebben zoals een bakker, slager, melkboer en groenteboer. Maar tegelijkertijd gaan ze zelf wel bij de supermarkt winkelen. Gerrit vindt het nu een schitterende wijk met veel voorzieningen in de buurt. Alleen vindt hij dat de diversiteit aan functies nog wat groter mag. De recent geopende wijnhandel is een goede aanvulling en de nieuwe delicatessenwinkel ook. Horeca is er inmiddels genoeg. Het zou mooi zijn als er ook horeca is waar de Klarendaller iets kan eten voor niet al te veel geld.

Gerrit is positief over het Modekwartier. De leegstand van de winkels is aangepakt en de openbare ruimte is echt verbeterd. Hij merkt dat de politiek nu meer positieve aandacht voor de wijk heeft gekregen. Iedereen komt nu graag naar de wijk, terwijl er vroeger slecht naar de bewoners werd geluisterd. Het winnen van de Gulden Feniks en de Gouden Piramide ziet hij als bekroningen van al het werk. Gerrit leidt nog steeds veel groepen rond door de wijk, soms uit verre landen als Curaçao. Ook heeft hij leuke herinneringen aan het moment dat hij met minister Everhard van der Laan in de kroeg heeft gehangen.

**Volgende > Chris Zeevenhoven**

**Chris Zeevenhoven** was van 2001 tot 2009 wijkmanager voor de gemeente Arnhem in Klarendal. Hij herinnert zich de wijk nog als een gesloten bolwerk waar je beter niet kon komen. De omgeving van Station Velperpoort was het derde distributiecentrum van harddrugs in Nederland, bewoners gooiden hun afval overal op straat en het was een puinzooi. De wijk sloeg alarm op het stadhuis en Burgemeester Paul Scholten wilde de problemen aanpakken, er werden plannen gemaakt maar het waren vooral plannen zonder uitvoering. Wethouder Henri Lenferink heeft Chris in 2001 gevraagd als wijkmanager en om mee te werken aan het project Klarendal Kom Op. In 2002 is de wijkwinkel de plek geworden waar de wijkvergaderingen en bijeenkomsten met bewoners werden gehouden. De gesprekken met bewoners liepen in eerste instantie niet zo soepel. Later ging Chris na de vergaderingen naar café Simmers om na te praten. Dat was een goede zet want toen ging het overleg met de bewoners beter en ontstond er wederzijds begrip en groeide het vertrouwen (vertrouwen komt te voet en gaat te paard).

Als start zijn toen zogenaamde blokgesprekken georganiseerd: de wijk werd verdeeld in twaalf blokken/buurten. Alle bewoners van een buurt werden uitgenodigd voor een gesprek. 164 mensen hebben meegedaan met de twaalf buurtgesprekken. De gesprekken hadden een gelijke agenda en werden geleid door een raadslid. Dit bleek een perfecte formule.

Bewoners wilde aandacht voor een aantal zaken in de sfeer van Schoon-Heel-Veilig maar ze wilde ook de economische activiteiten weer terug in de wijk. Klarendal had vroeger een heel goed lopende winkelstraat. Het was een katholieke enclave in Arnhem. Er woonden veel katholieken en die deden daar hun inkopen (de verzuilde economie lees: de Eeuwvanmijnvader van Geert Mak). Door deze levendigheid kwamen ook anderen naar Klarendal. De stadsvernieuwing zorgde ervoor dat de economische activiteiten verdwenen. Veel Klarendallers verhuisden toen naar zuid waardoor de klanten en daarna de winkels verdwenen. Ook de komst van het fenomeen "supermarkt" versnelde die sanering. Het beleid van de gemeente was daarna gericht op het omzetten van winkelbestemming naar wonen en op het bouwen van een centraal winkelcentrum.

De wijk wilde een visie voor de langere termijn en Chris heeft toen samen met Charly Thomassen en Rob Klingen een toekomstplan laten maken voor de wijk om te doorbreken dat er alleen ad hoc beslissingen werden genomen. Het plan Klarendal Kleur en Karakter (2003 - redactie door ir. Peter Koelewijn) werd gemaakt, breed gedragen door de wijk en aangenomen door het college van B&W. Wethouder Chris de Ronde beklemtoonde dat het plan uitgangspunt was voor iedereen, ook voor de ambtenaren. Dit was een

enorme steun in de rug voor de wijk en voor Chris.

De gemeente werkte rond die tijd aan een bestemmingsplan waarin alle winkeltjes een woonbestemming kregen. Henri Lenferink heeft hier snel een streep doorgehaald ook al was het proces al ver gevorderd. Hij heeft de voormalige winkelpanden weer een winkelbestemming gegeven. Zonder deze beslissing zou het Modekwartier nooit gerealiseerd zijn. Het is dan ook erg belangrijk dat er een betrokken bestuurder is met hart voor de zaak.

De Economische ambitie kwam in eerste instantie nog niet van de grond en daarom werd een Economische Tafel georganiseerd. Mathieu Vaessen van Seinpost werd erbij gehaald en ze zijn toen gaan praten met ondernemers in de wijk. De gesprekken verliepen slecht en uiteindelijk kwamen ze tot de conclusie dat de zittende ondernemers niet de goede partij waren om over de toekomst te praten. Toen ontstond het idee om pas afgestudeerde studenten van Artez atelier/winkel/woonruimte te bieden als nieuwe ondernemers. Mathieu Vaessen heeft Pieter Jongelie erbij gehaald. Hij had in het Hoofdkwartier al ideeën hierover ontwikkeld. Ook Marco de Wilde en zijn medewerkers van Volkshuisvesting zijn in dit proces belangrijke spelers geweest. Volkshuisvesting had het merendeel van de panden in bezit en heeft in 2005 besloten om 27,5 miljoen te investeren in het project 100% Mode, inclusief een iconisch gebouw dat de aandacht op het gebied zou trekken (voormalig Stationspostkantoor).

De Leuke Linde werd de tegenpool van het Modekwartier zodat de bewoners zich meer konden vinden in de wijkverbetering. Ministers en ander hoog gezelschap werden altijd meegenomen naar de Leuke Linde als ze wilden kijken naar de wijkontwikkeling in het Modekwartier. Ook vanuit het wijkbudget was er goed aandacht voor andere zaken dan alleen de ontwikkeling van het Modekwartier.

Chris is aan het eind van de transformatieperiode in negen steden in Europa op bezoek geweest in het kader van een Europees uitwisselingsproject (Urbameco) om wederzijds adviezen uit te wisselen met andere ontwikkelingsprojecten voor achterstandswijken. De Economische Tafel was een heel goed voorbeeld voor de andere landen en Chris heeft toen alle aspecten ervan op papier gezet. Er is door deze samenwerking ook samen met de Provincie Gelderland Europees geld (EFRO) naar Klarendal gekomen voor verbetering en investering voor de openbare ruimte, het Stationspostkantoor en andere locaties. Voor de Europese overheid en de provincie was Klarendal "outstanding", een modelproject. Met Klarendal als voorbeeld is een project opgezet in Groenlo (gemeente Oost Gelre, zie project [www.stadgroenlo.nl](http://www.stadgroenlo.nl)) en succesvol neergezet.

Chris is tot en met 2008 actief geweest in de wijk. Eigenlijk wilde hij niet weg uit de wijk maar Wethouder Barth van Eeten wilde hem graag in een andere wijk, het Arnhemse Broek aan het werk hebben.



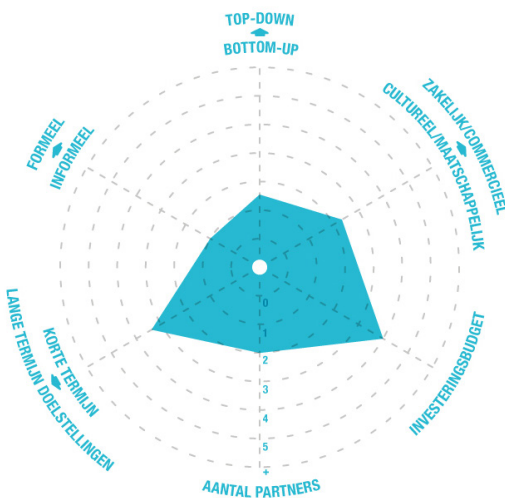
# DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN

## HAVENKWARTIER DEVENTER

### Conclusie



*Het Havenkwartier is, binnen de onderzochte gebieden van DTO-college, het enige project dat de tussentijdse ontwikkeling tot onderdeel heeft gemaakt van het nieuwe masterplan.*



**Ligging:**

gebied tussen Mr H.F. de Boerlaan, de Industrieweg, de Hanzeweg en het basiskanaal Deventer

**Onderdeel van:**

Ruimte voor Ideeën, Vlaams Model bestemmingsplan Poor But Sexy

**Aantal gebouwen:**

12 oorspronkelijke gebouwen

**Beschikbare opp.:**

210.000m<sup>2</sup> vastgoed

**Opp. gebied:**

25ha

**Initiatiefnemer(s):**

kunstenars o.l.v. Kunstenlab

**Beheer:**

gemeente Deventer

Het Havenkwartier is, zoals zoveel masterplannen voor gebiedsontwikkeling, rond 2008 slachtoffer geworden van de economische crisis. En net als bij veel vergelijkbare gebieden werd het bestaande (monumentale industriële) vastgoed niet gesloopt maar 'ontdekt' door de creatieve culturele garde die handig gebruik maakte van de mogelijkheden die zij wel zagen.

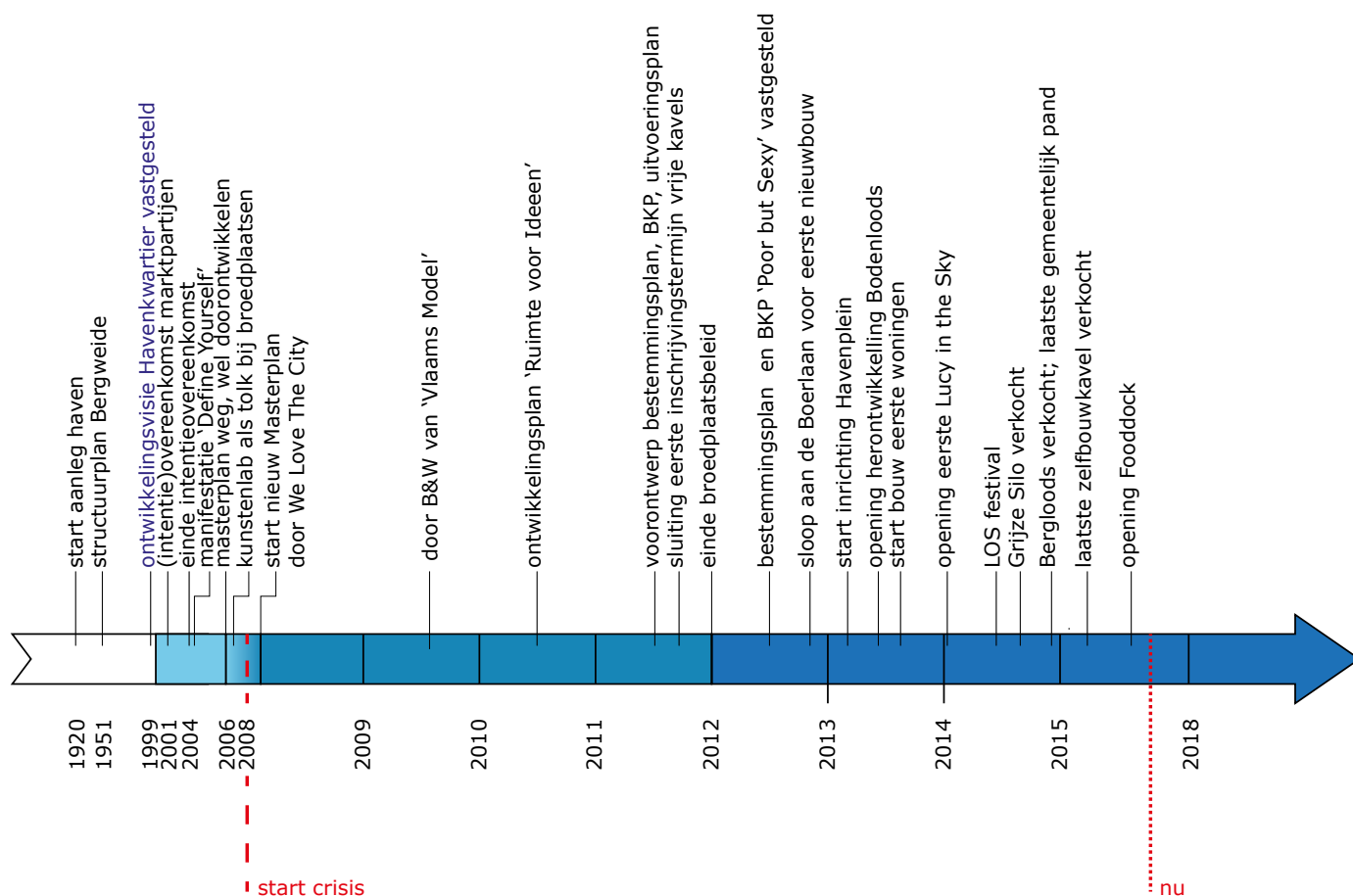
Maar anders dan in andere plannen, waar deze periode een soort gelegaliseerd pauzenummer werd, werd het hier een strategie voor een nieuw masterplan. De gemeente zag de kracht van een organisatie zoals Kunstenlab, die optrad als tolk tussen gemeente en de creatieven. In het aangepaste masterplan wordt uitgegaan van een stapsgewijze ontwikkeling –het Vlaams Model- met behoud van het karakteristiek DNA van de plek, zoals een duidelijke mix van wonen en werken. Dit biedt perspectief op

lange termijn voor zowel de early adapters en nieuwe ondernemers als voor de nieuwe bewoners die veel vrijheid krijgen voor het creëren van een eigen plek met de reuring die eigen is aan het havengebied.

# DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN

## HAVENKWARTIER DEVENTER

### Ontstaansgeschiedenis



### Voorgeschiedenis

**1920:** start met aanleg van een haven met de naam "Deventer Haven Kwartier" (DHK). Tien jaar later was ruim de helft van de beroepsbevolking hier werkzaam en werd ook een tweede en derde haven aangelegd.

Nadertweede wereldoorlog werden op grotere schaal bedrijfskavels uitgegeven (1951: structuurplan Bergweide), hoofdzakelijk voor bedrijven die afhankelijk zijn van vervoer over water. Daarnaast kwamen er ook grootschalige productiebedrijven. In de loop der jaren is de haven gerelateerde bedrijvigheid veranderd en afgenomen. Het Havenkwartier verloor langzaam zijn originele havenfunctie en een herontwikkeling drong zich op.

**jaren '90:** initiatief voor een masterplan met als met als voornaamste doel het hoofdkantoor van Wolters Kluwer in het

gebied te laten landen. De gemeente heeft hiervoor toen veel vastgoed aangekocht. Wolters Kluwer kwam uiteindelijk niet naar het gebied en als alternatief werd een plan ontwikkeld in PPS constructie.

### Eerste Masterplan Havenkwartier

**1999:** Ontwikkelingsvisie vastgesteld in de raad voor de 1e en 2e havenarm in het revitaliseringsgebied Bergweide.

Er wordt niet gekozen om de werkfunctie te herstellen maar er een gebied met een sterke functiemenging te realiseren zodat een nieuw leefbaar en levendig stadsdeel ontstaat. Er zijn drie plandelen: het gebied rond Mr. H.F. de Boerlaan, Haveneiland en het gebied rond de Hanzeweg. De totale ontwikkelingsvisie 'Havenkwartier Deventer', gebaseerd op sloop en nieuwbouw en met als thema onder andere wonen aan het water, voorziet

plek voor ongeveer 2.400 bewoners, zo'n 1.000 woningen (waarvan 450 rond Mr. De Boerlaan) en gaat uit van 70 procent wonen, 15 procent werken (70.000m<sup>2</sup> kantoren, bedrijfsruimte en showrooms) en 15 procent voorzieningen. De geplande doorlooptijd van het plan bedraagt ongeveer 15 jaar. Het totale investeringsvolume bedraagt naar schatting 85,5 miljoen euro.

Besloten wordt om deze visie te ontwikkelen samen met een aantal marktpartijen. Overwegingen hierbij zijn een vergroting van het financiële draagvlak voor de herontwikkeling, vermindering van kosten voor de gemeente in combinatie met een door de markt getoetste functie-inhoud.

**2001:** De gemeente Deventer nodigt uiteindelijk zes private partijen uit om een ontwikkelingsvisie voor het Havenkwartier te presenteren. Hieruit worden twee partijen gekozen: BAM/BPF (belegger) en Hanzewonen/SFB/OMA.

Het doel is met deze marktpartijen een masterplan uit te werken en te komen tot een PPS-constructie om dan gezamenlijk het plangebied te herontwikkelen.

**27 mei 2004:** Deventer **beëindigt** de samenwerking met BAM Vastgoed, BPF en OMA/ Hanzewonen. Er ontbreekt een sluitende grondexploitatie en de economische situatie geeft geen hoop om het project op deze manier op korte termijn te realiseren. Er is ook grote onzekerheid ten aanzien van milieukundige aspecten, bezwaren van zittende bedrijven, onzekerheid over subsidies en B&W besluit om ontwikkelingsprojecten elders in de stad prioriteit te geven.

Het masterplan wordt wel afgerond maar de gemeente heeft de conclusie getrokken dat de ontwikkeling van het Havenkwartier via de voorziene PPS- constructie op dit moment niet de meest geëigende weg is.

## **Vervolg Masterplan - ruimte voor tijdelijkheid**

**2004:** Manifestatie "Define yourself, definitions of place" in een leegstaand pand in het Havenkwartier. Deze manifestatie opent de ogen over de mogelijkheden van bestaande panden.

**Okt 2005:** raadsvoorstel Masterplan:

vaststellen van het masterplan als ontwikkelingskader voor het Havenkwartier zodat kan overgegaan worden tot opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Hierin wordt onder meer vastgelegd dat de milieucontouren blijven voor de bestaande bedrijven zodat deze niet 'bedreigd' worden door nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw. Woningbouw moet via een uitgekiende stedenbouwkundige opzet afgeschermd worden van de bestaande bedrijvigheid. Daarnaast wordt ruimte voorzien voor tijdelijke ontwikkelingen onder de vorm van broedplaatsen voor kunstenaars en creatieve bedrijvigheid. Hiermee wordt vermeden dat het gebied onleefbaar wordt gedurende de voorziene gefaseerde ontwikkeling en de lange planduur.

Uit de **nota**: "*De gedachte is dat door de mix van verschillende activiteiten op één plek er onverwachte samenwerking ontstaat die tot nieuwe werkgelegenheid in de creatieve bedrijvigheid kunnen leiden...Maar een broedplaats is meer. Het gaat om een ambiance die inspireert en aanzet tot creativiteit en ondernemerschap. Er is behoefte aan ruimte voor ontmoeting, discussie, podia voor kunst en cultuur en bedrijfscontacten. Ondersteunende horecavoorzieningen zorgen voor levendigheid en vergroten de kans op ontmoetingen tussen het economische en culturele veld. Een dergelijk vestigingsklimaat biedt kansen voor het stimuleren van de creatieve economie in Deventer.*"

Er worden, om de keuze te beargumenteren, ook nog **drie alternatieve scenario's** gepresenteerd: een exit strategie en twee scenario's voor enkel kantoren en bedrijven.

De uitvoering leidt in alle gevallen tot een onrendabele investering voor de gemeente. Toch kiest de gemeente voor de stedenbouwkundige visie zoals beschreven in het masterplan omdat zij van mening is dat deze ontwikkeling gemeentebreed het hoogste maatschappelijke rendement oplevert.

**25 jan 2006:** **expertmeeting** Havenkwartier met raadsleden en experts (een hoogleraar ruimtelijke wetenschappen, een hoogleraar in de futurologie en de projectdirecteur van Hart van Zuid Hengelo): het belang van soepel omgaan met regels (vooral aangaande milieu) en het creëren van een creatieve knopen als toekomst voor de stad komen aan bod.

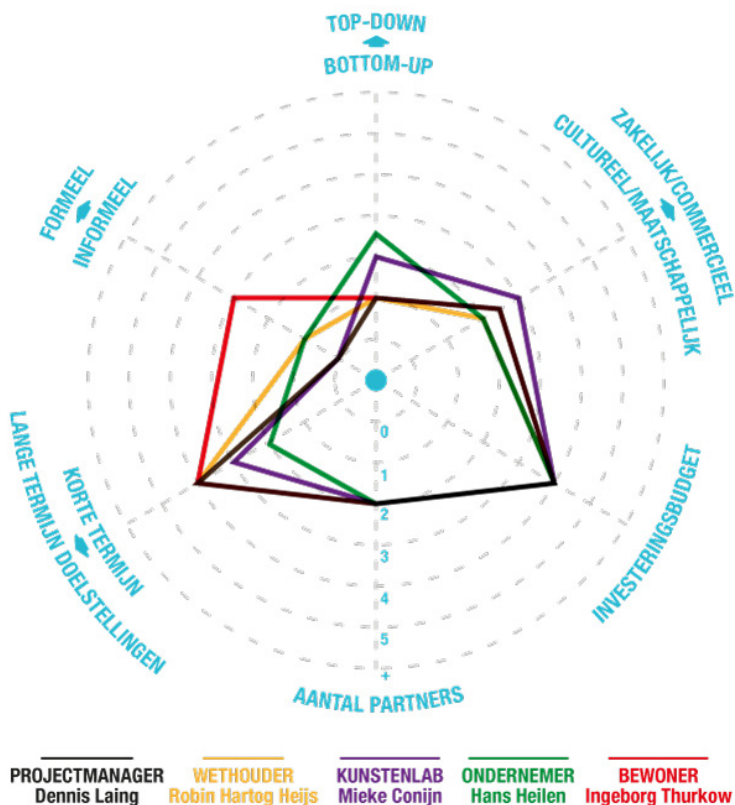
# DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN

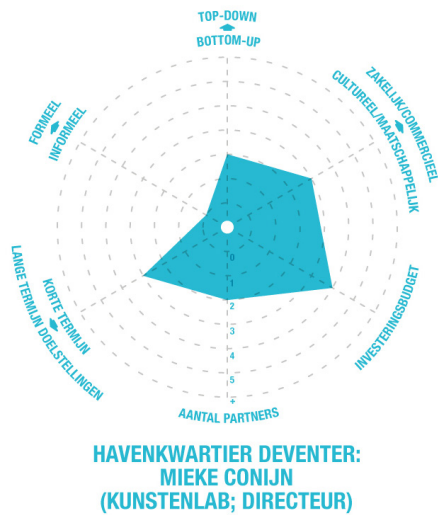
## HAVENKWARTIER DEVENTER

### Interviews



<b>Mieke Conijn</b>	Kunstenlab	directeur / tolk
<b>Robin Hartogh Heys</b>	Deventer	wethouder
<b>Dennis Laing</b>	Deventer	projectmanager gebiedsontwikkeling
<b>Hans Heilen</b>	Loods570	ondernemer
<b>Ingeborg Thurkow</b>		bewoonster





**Mieke Conijn** is directeur van het Kunstenlab in Deventer. In 2003 organiseerden zij (toen nog onder de naam CBK Deventer) een salon voor Deventer kunstenaars in het voormalig Stamacon-gebouw in het Havenkwartier. De kunstenaars Loes ten Anscher en Ronald de Ceuster deden daar een ingreep in de ruimte. Na aanleiding van deze activiteit ontstond bij hen het idee voor een grotere manifestatie met meer leegstaande gebouwen in het Havenkwartier. Samen met de Stichting Industrieel Erfgoed Deventer werden de leegstaande panden geïnventariseerd en samen organiseerden zij in 2004 de manifestatie Define Yourself - definitions of space. Tijdens de manifestatie werden ruimtelijke ingrepen gedaan in zeven panden. Daar omheen ontstond een inhoudelijk nevenprogramma met onder meer een symposium over broedplaatsen, geïnitieerd door Tamtam Objektentheater, dat al vanaf 2002 in gebied gevestigd was. Ook was de Provincie Overijssel toen bezig met een symposium over de revitalisering van bedrijventerreinen en industrieel erfgoed in hetzelfde gebied. Inhoudelijk sloot die heel mooi op elkaar aan.. Na de manifestatie meldden veel kunstenaars en creatieve ondernemers zich bij het Kunstenlab omdat ze interesse hadden in de panden van het Havenkwartier. De gemeente wilde - vanwege de stagnatie in de uitvoering van het masterplan - wel tijdelijk panden verhuren, maar gemeente en kunstenaars verstonden elkaar niet. Het Kunstenlab ging daarom als tussenpersoon optreden en heeft ook de Provincie erbij gehaald. Gemeente en Provincie hebben in 2005 1,3 miljoen euro geïnvesteerd in het opknappen van de panden, het aftoppen van de onrendabele huur, het aanstellen van een kwartiermaker en geld voor programmering voor een periode van vijf jaar. De gemeente was toen nog voornemens om na deze vijf jaar het masterplan alsnog uit te voeren. Het Kunstenlab en andere betrokkenen geloofden daar niet zozeer in.

In 2006 is stedenbouwkundige Riek Bakker naar het Havenkwartier gekomen in het kader van het Groot Stedenbeleid. Zij adviseerde de gemeente om het masterplan in de prullenbak te gooien, een afscheidsfeestje hiervoor te organiseren en een organische gebiedsontwikkeling in te zetten. Wethouder Bert Doornebos nam in 2007 afscheid en zijn vertrek gaf de gemeenteraad ruimte om het masterplan af te schieten, daarbij 'geholpen' door de crisis. De nieuwe wethouder Marc-Jan Ahne heeft in 2009 een nieuw plan laten ontwikkelen op andere manier. Andries Geerse van Bureau WE LOVE THE CITY is erbij gehaald en hij heeft drie mogelijke ontwikkelmethoden voorgesteld. De visie Ruimte voor Ideeën met het zogenaamde Vlaamse model is in 2010 vastgesteld.

In 2012 hield de tijdelijke subsidie voor broedplaatsen op en gingen de huurprijzen omhoog. Stichting Havenkwartier hield op te bestaan en er was geen gesprekspartner meer voor de gemeente. Veel kunstenaars/huurders zijn toen vertrokken. Aan de andere kant ontstonden er



nieuwe initiatieven: Kunstenaarscollectief Spacecowboys heeft toen een pand gekocht van de gemeente en nam samen met twee andere partners het initiatief voor de 1-kamerhotelketen Lucy in the Sky. Horecaondernemer DokH2O heeft toen met enkele partners een plan gemaakt om de Bodenloods door te ontwikkelen. In de visie Ruimte voor Ideeën was een profiel opgesteld per pand. Hierdoor ontstond er een verschuiving van gebruikers, een soort van carrousel van bewegingen. Een aantal mensen geloofde in deze bewegingen en waren bereid om te investeren.

In 2013 stond het vmDavo-gebouw (waar het huidige Kunstenlab in is gevestigd) grotendeels leeg. Er is toen een openbare uitvraag gedaan om nieuwe partijen te zoeken binnen de criteria van het profiel. Kunstenlab heeft de uitvraag toen georganiseerd op verzoek van de gemeente, maar moest rond die tijd ook bezuinigen. Mieke kwam er achter dat Kunstenlab zelf de uitgesproken partij was voor het pand en dat de organisatie met een verhuizing flink kon bezuinigen op huisvesting. Kunstenlab heeft 500 m<sup>2</sup> afgenomen, een fablab opgestart van 120 m<sup>2</sup> en de door hen afgestoten kunstuitleen verhuisde door de nieuwe eigenaar ook mee van de vorige locatie. Andere partijen zagen het toen ook weer zitten waardoor het pand snel weer gevuld was. Uiteindelijk zijn er zeven partijen in het vmDavo-gebouw blijven zitten, de rest is nieuw. Voor de gemeente was dit een mooie oplossing en er is met het Kunstenlab een huurovereenkomst van tien jaar afgesloten. De verbouwing van het vmDavo-gebouw is bekostigd vanuit de NV Maatschappelijk Vastgoed (gemeente Deventer) en wordt verdisconteerd binnen de huuropbrengst over 30 jaar. Kunstenlab heeft zelf € 80.000,- geïnvesteerd in de inrichting van het pand. De jaarlijkse huurlast voor Kunstenlab is € 25.000,-. Kunstenlab heeft een jaarlijkse omzet van ongeveer 1 miljoen euro. Het merendeel van de inkomsten komen binnen door opdrachten, advieswerk en het ontwikkelen van projecten. Daarnaast ontvangt Kunstenlab een structurele gemeentelijke subsidie van € 280.000,- (2016) voor hun kerntaken.

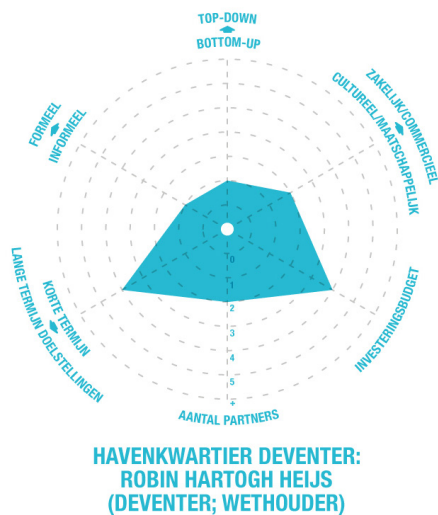
Het Kunstenlab is aanjager geweest van de broedplaatsenfunctie in het Havenkwartier en heeft als bemiddelaar connecties gemaakt tussen kunstenaars en gemeente. Dit lukte omdat ze een goede relatie heeft met de gemeente goed en ook een goed netwerk met kunstenaars en ondernemers. De gemeente kon niet zo goed overweg met de veelheid aan partijen en was daarom blij met de rol van het Kunstenlab. De Gemeente wilde enerzijds de regie houden, maar anderzijds dat de energie vanuit het gebied kwam. Kunstenaars die in het gebied van alles organiseerden kregen niets betaald maar de kwartiermaker wel. Dat leverde fricties op. Kunstenaars en collectieven die een eigen plek hadden of een ruimte met een eigen ingang stonden daar ondernemender in. Mieke is van mening dat de Gemeente de regie eerder los had kunnen laten. Pas sinds 2013 laat de gemeente meer los en dat heeft ook te maken met de oprichting van de

## Mieke Conijn

buurtvereniging. De gemeente heeft nu één aanspreekpunt. Daarvoor sprak iedereen voor zichzelf. Zaken als de website zijn nu overgedragen aan de buurtvereniging. Het Kunstenlab is penvoerder van de buurtvereniging (omdat ze het algemeen belang dient en al een subsidierelatie is met de gemeente).

Na de zomer van 2014 kwam het Havenkwartier in een stroomversnelling. Het silogebied werd ontwikkeld, de Grijsze Silo werd verkocht en de Kofferfabriek werd herbestemd tot woningen. De Zwarte Silo is sinds eind 2015 in gebruik als horeca en trekt veel publiek. Momenteel zijn er ruim 90 partijen gevestigd in het gebied. Mieke Conijn hoopt dat Havenkwartier ook in de toekomst een rauw en industrieel karakter blijft hebben. Er moet ruimte blijven voor allerlei verschillende initiatieven en niet te veel nadruk op wonen of andere specifieke functies. Met de activiteiten in de haven erbij is de mix juist tof!

**Volgende > Robin Hartogh Heys**



**Robin Hartogh Heys** is sinds oktober 2012 wethouder in Deventer met het Havenkwartier in zijn portefeuille. Het project liep toen al een aantal jaren, maar Hartogh Heys kent de voorgeschiedenis van het grootschalig en ambitieus masterplan met woningen en winkels. Hij vindt het positief dat er nu een meer organische ontwikkeling met broedplaatsfunctie is gekomen. Het behoud van het industrieel erfgoed en de transformatie met nieuwe functies ziet hij ook als een meerwaarde voor de gebiedsontwikkeling. Het Havenkwartier heeft een uniek karakter aan het water door de schepen, de oude industrie en de geur van smeerolie. Dat is de kracht van het gebied en dat moet zo blijven.

Het juridische kader voor het Havenkwartier zit goed in elkaar. Zijn ambtenaren mogen erg vaak over vertellen tijdens symposia in het land. Het bestemmingsplan staat veel toe en de meeste functies zijn mogelijk, mits je een ander niet tot overlast bent. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de eerste ontwikkelingen tot stand gekomen. Hartogh Heys ziet dat hij als wethouder hierin een gebalanceerde houding moet hebben: er is veel mogelijk, maar de veiligheid mag niet in het geding zijn. Dit vergt creatieve ambtenaren die slimme regelgeving kunnen ontwikkelen. Voor hem als wethouder is het erg belangrijk om met ambtenaren te werken die het leuk vindt om dit soort slimmigheden te bedenken. Zij hebben op hun beurt weer een bestuurder nodig die hun dekt als het af en toe eens misgaat. De Gemeenteraad moet er ook vertrouwen in hebben. Tot nu toe is het allemaal nog goed gegaan.

Hartogh Heys ziet meerdere rollen van de gemeente binnen de ontwikkeling van het Havenkwartier. Het merendeel van het gebied was eigendom van de gemeente. Enkele panden zijn inmiddels verkocht, maar de gemeente heeft nog steeds vastgoed in bezit dat verhuurd wordt. De NV Maatschappelijk Vastgoed van de gemeente ontwikkelt deze panden voor maatschappelijke doeleinden in opdracht van de gemeente. Als wethouder moet hij soms bemiddelen tussen de NV en kunstenaars. Daarnaast heeft de gemeente het bestemmingsplan opgesteld, beleid geformuleerd en verleent zij vergunningen.

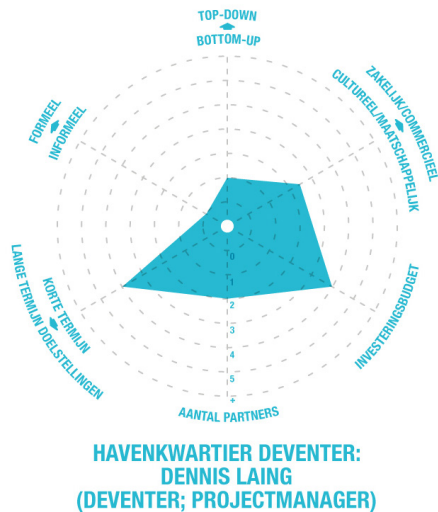
Hartogh Heys vindt het belangrijk dat de gemeente meedenkt en -beweegt met de initiatiefnemers in het gebied. Hij vindt het bijzonder dat ondernemers en bewoners in het Havenkwartier met initiatieven komen en elkaar vinden in het organiseren van activiteiten. Dat er ook vrachtschepen liggen en het werk aan de overkant van het water gewoon doorgaat past bij de sfeer van de plek.

De ontwikkelplekken zijn bijna op en er zijn alleen nog wat vrije kavels beschikbaar aan de rand van het gebied. Hartogh Heys wil zijn blik daarom gaan richten op de overkant. Dat deel van het havengebied functioneert nu al, maar zou best nieuwe impulsen kunnen gebruiken.

## **Robin Hartogh Heys**

Hartogh Heys heeft veel bewondering voor de houding van de ondernemers en bewoners. Ze denken in uitdagingen en hebben lef om te ondernemen. Kijk bijvoorbeeld naar de mensen die de silo ontwikkelen. Dat is echt wel een risicovolle onderneming. Hartogh Heys memoreert de oplevering van de twee Lucy Cubes als een belangrijk publieksmoment. Ook de komst van het Kunstenlab en de bouw van de vrije kavelwoningen waren cruciaal voor het project. Het Havenfestival trekt iedere zomer veel bezoekers en dat is goed voor het gebied, maar ook voor de stad. Onlangs is Fooddock geopend, een nieuw en spannend initiatief voor Deventer. Hartogh Heys hoopt dat het Havenkwartier zich blijft ontwikkelen.

**Volgende > Dennis Laing**



**Dennis Laing** is projectmanager gebiedsontwikkeling vanuit de gemeente Deventer. Hij is namens de gemeente verantwoordelijke voor de ontwikkeling van het Havenkwartier.

De gemeente Deventer heeft in de jaren '90 een masterplan gemaakt met als voornaamste doel het hoofdkantoor van Wolters Kluwer in het gebied te laten landen. De gemeente heeft hiervoor toen veel vastgoed aangekocht. Wolters Kluwen kwam uiteindelijk niet naar het gebied en als alternatief werd een plan met woningbouw en kantoren ontwikkeld in PPS constructie. Het masterplan is vastgelopen in 2006 omdat andere grote bedrijven in het Havenkwartier de oprukkende woningbouw niet zagen zitten. De gemeenteraad heeft het masterplan toen in de prullenbak gooid.

Parallel aan dit proces hebben enkele kunstenaars rond 2006 een plan voorgesteld voor een culturele wijk in het Havenkwartier. Gemeente en Provincie haakten hierop aan en wilde meewerken aan een broedplaats voor de duur van vijf jaar (2007-2012). Er is toen 1 miljoen euro geïnvesteerd en vier panden werden in gebruik genomen door kunstenaars en creatieve ondernemers. Door de investeringen in het gebied konden de panden worden verhuurd voor een lage huur van circa 15 euro/m<sup>2</sup>. Dit had een aanjagend effect en er ontstond reuring in het gebied. Ook kwam er waardering voor de huidige staat van het Havenkwartier. In 2010 is er een ontwikkelingsplan gemaakt, genaamd Ruimte voor Ideeën, waarin de vijf ambities cq waarden voor het gebied staan. Éen van die waarden is de doorontwikkeling van de Broedplaats Havenkwartier en houdt in dat er in het Havenkwartier ruimte moet zijn - en blijven - voor studio's en ateliers met lage huren.

Ook werd de wetgeving opgerekt om verschillende functies te kunnen combineren. Het geluidsbeleid heeft er bijvoorbeeld voor gezorgd dat er meer decibels op de gevels mogen dan normaal volgens de normen van de VNG. Rijn Bruinsma (DHV) heeft dit geluidsbeleid geschreven (Mix to the Max) en de gemeentelijk juridisch planoloog Rik Kein heeft de mix aan functies planologisch mogelijk gemaakt. Het vaststellen van het bestemmingsplan in september 2012 was een belangrijk moment.

De oorspronkelijke huisjes aan de Mr H.F. de Boerlaan waren al eerder door de gemeente gekocht en werden in 2011 gesloopt om vrije kavelwoningen mogelijk te maken. Laing vond dat een spannend moment omdat tijdens de sloop er nog geen kavels verkocht waren. In deze onconventionele gebiedsontwikkelingen moesten risico's worden genomen. Ook hebben mensen vrije kavels gekocht op het dat het



bestemmingsplan nog niet was vastgesteld. Ze kregen wel de garantie van terugkoop als het mis zou gaan. Vanaf 2012 ontstond er interesse en ging de verkoop van de kavels lopen. een belangrijk moment was ook de verkoop van het Silo-gebied in 2011 aan Boei. Zij zijn aan de slag gegaan met de restauratie, die overigens erg lang heeft geduurd. In november 2015 is het Fooddock daar geopend.

De nieuwe strategie voor het Havenkwartier is volgens Laing zowel vanuit de stad, als vanuit de gemeente ontstaan. Nadat het masterplan in de prullenmand verdween, heeft de gemeente unaniem geloofd, zowel politiek als ambtelijk, in een gebiedsontwikkeling met 300 kleine ondernemers en eigenaars. Dit vroeg om flexibiliteit in de grondexploitatie, geen hard omljnd plan en een onconventionele ontwikkelmethode. De aansturing van het proces vroeg de nodige lenigheid en gebeurde door een klein projectteam vanuit de gemeente, aangevuld met supervisor en stedenbouwkundige Andries Geerse van bureau WE LOVE THE CITY. Er was in beginsel veel vrees voor verrommeling, maar Laing denkt dat mensen die zelf investeren in een gebied het niet zo ver laten komen.

Deboekwaarde van de gronden en het gemeentelijk vastgoed waren in het begin van de gebiedsontwikkeling enorm, maar er is flink afgeboekt. Dit wordt deels goedge maakt omdat het Havenkwartier nieuwe doelgroepen naar Deventer trekt en er geïnvesteerd wordt in een nieuwe economie. Het verdienmodel zit volgens Laing niet zozeer in de stijging van de OZB en WOZ, maar eerder in een maatschappelijke meerwaarde en in indirecte economische baten. Ondanks de vele (politieke) discussies in de stad, heeft het project vooral veel medestanders, inclusief de opinie van Dagblad De Stentor. Er zijn weinig tegenstanders omdat de praktijk laat zien dat het Havenkwartier werkt en goed is voor de stad. De vereniging van grote bedrijven die tegen het aanvankelijke masterplan waren zijn opgeheven omdat ze zichzelf niet meer nodig vinden als tegenpartij.

Volgens Laing ontstaat er nu een andere fase in de planontwikkeling. Het gemeentelijk eigendom is grotendeels verkocht aan ondernemers en bewoners en de gemeente neemt nu vooral een beheerdersrol aan. Wel probeert de gemeente met aanjaaggeld (vanuit de grondexploitatie) programmering in het gebied te stimuleren. Een goed programmering is de beste reclame voor het Havenkwartier, een andere PR is niet nodig. Ook stimuleert de gemeente met geld vanuit grondexploitatie de verbetering van de entrees naar het gebied. Deze moeten beter herkenbaar worden. Het Havenkwartier kan zichzelf verder grotendeels redden vanuit de buurtvereniging. Zij zijn geen rechtspersoon, maar komen maandelijks bijeen voor overleg. De buurt gaan zelf een binnentuin

ontwerpen en beheren. Hiervoor wordt het aanleg- en onderhoudsbudget overgeheveld naar de buurtvereniging. Voorwaarde is wel dat het een openbare tuin wordt en dat alle bewoners het ermee eens zijn.

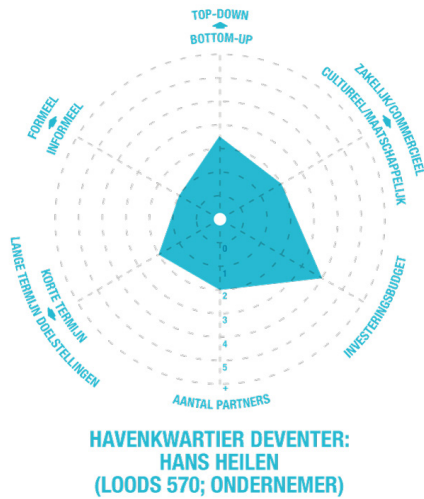
Laing wil vooral enthousiasme uitstralen naar buiten toe en schotjes afbreken binnen de gemeentelijke organisatie. Intern moet hij elke dag wel ruzie maken met collega's en hij loopt daar meer tegen muren op dan buiten het stadskantoor. Hij wil niet zomaar accepteren dat iets niet kan volgens de regelgeving. Dat gaat soms tot aan de burgemeester die bijvoorbeeld gedoogd heeft dat er een buitenbar kon komen.

De gemeente heeft erg veel petten op binnen het project, zoals die van wetgever, handhaver, vergunningenverlener, subsidieverstrekker, eigenaar vastgoed, beheerder openbare ruimte en grondexploitant. Het afstemmen van de verschillende belangen binnen de gemeente gaat niet vanzelf. Laing en wethouder Robin Hartogh Heys moeten erbovenop zitten om het goed te laten gaan. Normaal is een overheid goed in het aangeven wat er niet kan. Het Havenkwartier leert dat er heel veel wel kan door gedogen, de mazen van de wet opzoeken en risico's durven nemen in de procedures. En als het misgaat dan moet er soms iets opnieuw worden gedaan.

Succesfactoren van het Havenkwartier zijn volgens Laing vooral de kwaliteiten van de plek. Ook de rust in het proces belangrijk. Er is geen haast binnen de grondexploitatie en er kan stukje voor stukje ontwikkeld worden. De gemeente werkt vrijwel niet met tussenpartijen, zoals ontwikkelaars en makelaars, maar alleen met eindgebruikers. Alleen ontwikkelende partijen die eigenaar blijven en een lange termijnbelang heeft mogen meedoen. Dit zorgt voor de kwaliteit in het gebied. De kunstenaars in het gebied hebben een mix aan activiteiten opgeleverd en daarmee reuring in het gebied. Het zijn vooral ondernemende kunstenaars die ook lokale economie toevoegen aan het gebied en regelmatig evenementen organiseren. Laing wil wel oppassen dat hij partijen niet te veel pampert en vindt het belangrijk dat partijen ondernemend blijven en eigen verantwoordelijkheid dragen.

Het Haveneiland aan de andere kant van het water komt nu aan de beurt. Een grote hal wordt verkaveld in woningen en bedrijfsunits. Partijen in dat gebied denken nu na over de toekomst van hun eigen vastgoed maar overleggen niet met elkaar. De gemeente kan hier als verbinder optreden. De energie en de planontwikkeling moet wel vanuit het gebied zelf komen.

**Volgende > Hans Heilen**



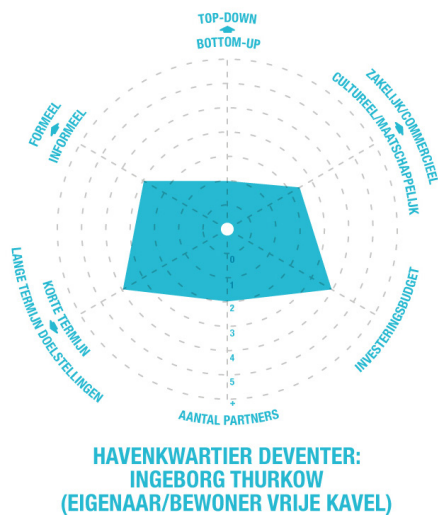
**Hans Heilen** is ondernemer in Loods570 en adviseur in interactieve ruimtelijke planontwikkelingen. In 2004 is hij als zelfstandige gestart, maar hij wilde niet in z'n eentje werken. Daarom is hij gaan zoeken naar mensen die samen een oude havenloods in het Havenkwartier wilden huren. Ze hebben toen de Bodenloods gehuurd van 2007 tot eind 2012. Daarna hield het op. Het was een succesvolle plek. De gemeente had inmiddels haar visie op het gebied ontwikkeld en daar paste Loods570 op die plek niet meer in. Dat was voor Heilen een moeilijk fase. Loods570 wilde echter wel in het gebied blijven. Uiteindelijk is het, mede door een stevige politiek lobby, gelukt tijdelijk in een pand naast de Bodenloods te verblijven.

In 2014 heeft Havenkwartier Vastgoed BV de oude Van den Bergloods aan de Scheepsvaartstraat gekocht en laten verbouwen tot Loods570. Havenkwartier Vastgoed BV, de rechtspersoon waar het vastgoed in ondergebracht is, kreeg het vertrouwen van de gemeente om deze locatie te ontwikkelen naar Loods570 2.0. Omdat de bank niet wilde financieren, hebben Heilen en consorten eigen geld ingezet. Later heeft er een herfinanciering plaatsgevonden via een bank met lagere rentelasten. Heilen heeft altijd vertrouwen gehad in het project en nooit getwijfeld.

1 januari 2015 is Loods570 geopend. Je huurt er niet zozeer een werktafel, maar je hoort bij de "club". Er moet namelijk wel een klik zijn. Wanneer dat niet het geval is gaat het niet werken. Als je lid bent van de "club" heb je een werktafel tot je beschikking met alle bijbehorende faciliteiten. Een deel van het huurbedrag gaat in een pot en daar wordt een programma van georganiseerd zoals concerten, lezingen, feesten. Huurders betalen € 250,- per maand all in per tafel en € 25,- voor de programmering. Loods570 biedt ruimte aan 20 werkplekken.

Ondernemers binnen het domein van ruimtelijke ontwikkeling zoals architecten, communicatieadviseurs, technisch inhoudelijke kennis en procesbegeleiders hebben een ruimte in de loods gehuurd. Er hoefde niet hard te worden gezocht naar huurders, ze kwamen bijna vanzelf. Tijdens de verbouwing van de loods kwamen geïnteresseerden kijken en binnen drie maanden na de oplevering waren alle werkplekken vergeven.

Loods570 is geen saaie werkplek en er worden ook lezingen en concerten georganiseerd. Ook doen de huurder aan gezamenlijke kennisontwikkeling. Er wordt al veel samengewerkt tussen huurders van de loods. Loods 570 is altijd open en organiseert evenementen. Ze zijn ondernemend, niet alleen voor zichzelf maar ook voor gebied. Heilen ziet dat het Havenkwartier ook mensen van buiten Deventer aantrekt. Het gebied geeft energie omdat het een verrassende plek is met een mooie historie. De Industriële rauwe kwaliteit sluit goed aan bij stijl van de bedrijven en initiatieven die er gevestigd zijn.



**Ingeborg Thurkow** is bewoner-eigenaar van één van de vrije kavelwoningen. Ingeborg woonde achttien jaar in Amsterdam. In 2008 verhuisde ze naar een vrije sector huurwoning aan de rand van de Deventer binnenstad. De huurprijs bleef maar stijgen en dat was op een gegeven moment niet meer haalbaar. Toen is ze gaan rondkijken om een koopwoning te zoeken, maar kon geen geschikte vinden. Toen het vrije kavelproject bij het Havenkwartier in 2011 onder haar aandacht kwam, vroeg ze of de bevriende architect Peter Groot wilde meekijken naar de haalbaarheid voor haar. Hij vond het plan en de buurt erg bij Ingeborg passen en dacht dat het haalbaar zou zijn. Toen is het ontwerp- en kooptraject gestart.

Toen ze begonnen aan het traject was er al een groep bewoners actief die vanaf de start - een jaar eerder - betrokken waren. Zij hadden al wat bijeenkomsten gehad en met de gemeente van gedachten gewisseld. De plannen werden in de groep besproken met Andries Geerse, de stedenbouwkundige supervisor. Het proces is uiteindelijk aardig snel gegaan. De hypotheek is getekend in december 2012 en de grond gekocht in december 2013. In het tussenliggende jaar is het huis ontworpen en de bouw voorbereid met de aannemer. Februari 2014 was de start bouw en de oplevering was in mei 2014. Dit kon zo snel omdat er veel prefab onderdelen waren voorbereiden in de werkplaats van de aannemer.

De meeste zelfbouwers zitten niet zo goed in de regelgeving. De gemeente zou naar de mening van Ingeborg wat meer begeleiding kunnen aanbieden. Het krijgen van een hypotheek was erg moeilijk vanwege de zelfbouw. Ook daar had de gemeente iets in kunnen betekenen, ze zijn immers afhankelijk van de pioniers die risico durven te nemen. Daar zou wat meer tegenover mogen staan. Het regelwerk is enorm, zowel qua ontwerp en inrichting van de woning, als ook qua vergunningen en financiering. De gemeente stuurde wel aan op het inschakelen van een architect.

In het begin waren er nog niet zoveel evenementen in het Havenkwartier. Nu komt er meer en deze zijn meestal in de zomer. Omdat de ramen dan vaak openstaan is er af en toe geluidsoverlast. Ze heeft er zelf weinig last van, maar haar (puber)zoon heeft zijn slaapkamer aan de achterzijde en moppert af en toe een beetje. Zelf wordt ze er af en toe door geprikkeld om mee te feesten. Ook in de binnentuin gebeuren gezellige burenactiviteiten zoals kampvuurtjes, waardoor Ingeborg wel eens geprikkeld wordt om erbij te gaan zitten. Er komt binnenkort een pilot waarbij de sluitingstijden voor de horeca en feesten worden losgelaten. Dat wordt dan wel spannend.

Ingeborg voelt dat ze niet alleen een huis heeft gekocht,

maar ook de buurt die erbij hoort. Het spreekt Ingeborg aan dat het Havenkwartier niet te behoudend is, maar juist buiten de kaders kleurt. In de overige delen van de stad is de sfeer erg standaard, een beetje Charles Dickens en zo. Het Havenkwartier is een mooie tegenhanger hiervan en dat heeft Ingeborg nodig. Anders zou de overgang van Amsterdam naar Deventer wel erg groot voor haar zijn. Ze maakt graag gebruik van de voorzieningen in het Havenkwartier, maar draagt zelf niet actief bij aan de activiteiten en onderneemt ook niet vanuit huis. Later zal ze wellicht wat actiever in de buurtvereniging worden.

Ingeborg merkt dat er nu een andere groep kopers op de laatste kavels afkomt. Het zijn niet zozeer pioniers, maar trendvolgers. Ze hebben gezien hoe de wijk zich ontwikkeld en hebben een wat meer standaard opvatting over wonen en architectuur. Ingeborg is benieuwd naar hoe zich dit ontwikkelt in het groepsproces. Nu voelt het heel erg goed en herkenbaar. De nieuwe bewoners zullen van de andere kant ook wel weer wat diversiteit met zich meebrengen.

De echte pioniers/kunstenaars van het Havenkwartier zijn inmiddels grotendeels weg. Zij woonden tijdelijk in de huisjes die nu gesloopt zijn voor de vrije kavelwoningen. Ingeborg vindt het jammer dat de gemeente weinig heeft bedacht om deze mensen in het gebied te laten blijven wonen en werken. Deze kunstenaars hadden een belangrijke rol in het opwaarderen van de buurt en vissen nu achter het net. Ook nu nog zijn deze mensen nodig om de dynamiek in het gebied te houden. Voor hun is er echter niet zo snel een alternatief te vinden. Gentrification werkt niet zo goed in Deventer omdat er geen nieuwe plekken zijn waar de pioniers aan de slag kunnen als ze vertrekken van de vorige plek. De gemeente had hiermee rekening kunnen houden, bijvoorbeeld door meer te faciliteren voor collectieve woongroepen. Soms merkt ze dat niet alle afdelingen van de gemeente op één lijn lijken te zitten. De buitenbar Picknick was hier een voorbeeld van. Van de ene kant wil de gemeente dat vrijwel alles mogelijk is in het Havenkwartier. Tegelijkertijd wordt door de regelgeving een initiatief als Picknick tegengehouden. Uiteindelijk is er wel een oplossing gevonden maar het heeft veel vertraging opgeleverd.

Ingeborg verwacht dat het gebied formeler zal worden in de toekomst. Als er meer succesvolle events zijn met duizenden bezoekers, dan zal er meer geregeld moeten worden. Ook ziet ze een verschuiving naar meer commerciële partijen. Loods 570 bijvoorbeeld, maar ook Fooddock. De culturele partijen brengen naar haar mening meer schwing in het gebied, meer vrijheid van denken, wat losser van het gangbare, vernieuwend en experimenteel. De mix van commercieel en cultureel ziet Ingeborg ook wel weer als waardevol. Ze hebben elkaar nodig.



**2006:** het Masterplan wordt behandeld door de Raad maar niet vastgesteld. Op grond van een oplegnotitie neemt de raad wel het besluit om door te gaan met de herontwikkeling van de deelgebieden Mr. de Boerlaan en Hanzeweg.

Hiermee kan formeel gestart worden met de broedplaatsen.

**2006-2008:** Stichting Havenkwartier wordt opgericht. Hierdoor ontstaat een formeel aanspreekpunt voor ondernemers en de gemeente maar ook voor de aanvraag van subsidies.

Het [Kunstenlab](#) treedt op als soort tolk tussen de creatieve gemeenschap en de politiek. De tussentijd heeft immers management nodig maar dat is nooit voorzien en behoort vaak niet van de competenties, noch van de gemeente, noch van de ondernemers.

### Het Vlaams model

**2008:** [We Love The City](#) wint ontwikkelingsprijsvraag Havenkwartier met Vlaams Model. Er werden [drie scenario's](#) gepresenteerd: Holland=radicaal nieuwbouw, Vlaams=stapsgewijze ontwikkeling en SaveMyPurse=vraag de markt wat ze willen geven.

Met het Vlaams Model wordt een stapsgewijze ontwikkeling voorgesteld met enkele gemeenschappelijke waarden: erfgoed als inspiratie, geleidelijk ontwikkelen, gewild wonen, werken in de stad (mix to the max), ontdekking van de haven en vrijplaats voor ideeën.

**2 juni 2009:** B&W neemt besluit over het gewenste ontwikkelingsscenario voor het Havenkwartier: er wordt formeel gekozen voor het Vlaamse Model en ingezet op herstructurering van delen van het gebied.

**7 juli 2010:** Het Vlaams Model wordt verder uitgewerkt in het [Ontwikkelingsplan Havenkwartier 'Ruimte voor Ideeën'](#) en vastgesteld door de raad. Het plan heeft als kern minder vastleggen en meer loslaten (wel binnen de geldende regels). Om het gebied werkelijk 'organisch' te laten groeien, moet er binnen de grondexploitatie en ruimtelijke visie ruimte zijn voor verschillende scenario's, snelheden en eindbeelden. Zo kan de gemeente pilotprojecten starten op die

locaties die in eigen bezit zijn en de openbare ruimte aanleggen zodanig dat ondernemers aangezet worden in het gebied te investeren. Wat betreft de milieucontouren (geluid) gaat het ook om het accepteren van andere waarden als gevolg van de mix wonen-werken.

Het is op dat moment het meest flexibele bestemmingsplan van Nederland.

Een nieuw elan in het Havenkwartier

**2010:** Ondernemers kunnen ideeën pitchen voor het gebied voor mensen van de gemeente, ruimtelijke professionals en We Love The City

De huurprijzen bedragen: 20€/m<sup>2</sup> voor starters, 50€/m<sup>2</sup> voor een atelier en 100€/m<sup>2</sup> voor een studio.

**Feb 2011:** [www.havenkwartierdeventer.com](#), nieuwe website die aangeeft dat de ontwikkeling een nieuwe stap heeft genomen: waar voorheen de nadruk lag op de culturele activiteiten komt nu (opnieuw) ook de gebiedsontwikkeling met wonen, werken en recreatie aan bod.

**Juli 2011:** [vaststellen van het voorontwerp](#) bestemmingsplan, ontwerp beeldkwaliteitsplan, uitvoeringsplan, Zelf en Samenbouw en de strategie voor de doorontwikkeling van het gemeentelijk industrieel erfgoed.

**9 sept 2011:** de eerste inschrijftermijn voor bouwkevels sluit.

**24 jan 2012:** college van burgemeesters en wethouders stelt het 'ontwerp bestemmingsplan Havenkwartier' vast.

**Juni 2012:** De gemeente [Deventer roept creatieve ondernemers op](#) om met een voorstel te komen voor het gebruik van het Elevator gebouw. Degene met het beste voorstel krijgt een huurovereenkomst aangeboden voor een vaste huurprijs van € 1.600,- per jaar. Voorlopig wordt uit gegaan van een eerste huurperiode van 1 januari 2013 tot en met 1 januari 2018. Criteria: behoud en hergebruik, zorg voor reuring en zet in op het creatieve en experimentele maken en verkopen.

Smid [Uwe Dobberstein](#) wint ontwikkelcompetitie voor [Elevator gebouw](#) met ['Creation in Fire and Metal'](#), een technische werkruimte en galerie. Op 13 september

[opent](#) hij zijn nieuwe werkplek

**13 juni 2012:** gemeenteraad stelt het '[bestemmingsplan](#) en [beeldkwaliteitsplan](#) -Poor but Sexy- voor het Havenkwartier' vast. Hierbij worden ontwikkelingen getoetst aan acht uitgangspunten door een supervisor (niet de welstand). Er wordt wel voorzien in een soort 'blauwdruktekening' omdat dit voor de banken nog altijd belangrijk is voor het verkrijgen van financiering.

Nu de raad enthousiast is over het bestemmingsplan kunnen de eerste 12 zelf- en samenbouwers die hun droomhuis of woon/werkpand in het Havenkwartier willen realiseren verder.

De tweede fase van de uitgifte van de zelfbouw kavels wordt gestart.

**Okt 2012:** [sloop](#) eerste woningen aan de Mr H.F. de Boerlaan voor de bouw van de eerste zelfbouw kavels.

**Jan 2013:** renovatie van de **Bodenloods gaat van start** en wordt eigendom van [NV Maatschappelijk Vastgoed](#). In de loods zijn nu gehuisvest: Femke Teussink, Loods570 en objectentheater TAMTAM. Na de verbouwing neemt ook DokH2o weer haar intrek in de loods evenals het Huis voor de Amateurkunst. De Bodenloods wordt op 17 mei 2013 opgeleverd.

**Feb 2013:** de kunstenaars van Space Cowboys [kopen machinefabriek Eijsink](#).

**Feb 2013:** Havenkwartier zoekt een culturele ondernemer die de publieksruimten in het DAVO wil beheren, exploiteren en zich wil richten op een publieksprogramming. De plannen worden beoordeeld door NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer, de nieuwe eigenaar van DAVO.

**maart 2013:** start met [inrichting Havenplein](#)

**6 juni 2013:** eerste CPO project van Deventer gestart in Havenkwartier: [wil-je-met-me-bouwen](#). Het project krijgt de naam [Havenhuis](#).

**Aug 2013:** [start bouw](#) eerste woningen

**Nov 2013:** De bouwvergunning voor de eerste [Lucy in the Sky](#). [Lucy in the Sky](#) is een initiatief van kunstenaars Albert Dedden en Paul Keizer (Spacecowboys), ontwerper Timo Bralts (Bestwerk) en organisator [Guido](#)

[de Vries](#). Zij hebben drie teams van architect en kunstenaar samengesteld en de opdracht gegeven een '1-kamerhotel' te ontwerpen waarin kunst en architectuur samensmelten.

[Lucy Cube](#), ontworpen door (architectenbureau MuldersvandenBerk en kunstenaar Rob Sweere) is de eerste die gebouwd wordt. Zodra de witte kubus klaar is (15 januari 2014) zal deze op de vultrechter gehesen worden. Rob Sweere plaatst zijn zwarte kubussen naast de vultrechter.

**13 april 2014:** [eerste LOS festival](#) in Havenkwartier: open deur van alle gebruikers

**20 okt 2014:** start [reconstructie Mr. H.F. de Boerlaan](#). De laan wordt in april 2015 officieel heropent.

**Nov 2014:** de **Grijze Silo** [wordt verkocht](#) aan particulieren.

**Dec 2014:** De gemeente verkoopt het laatste pand in het Havenkwartier. De **Bergloods** aan de Scheepvaartstraat is een karakteristiek industrieel pand met een oppervlakte van ruim 400 m<sup>2</sup>. De loods is een onderdeel van een ensemble van drie loodsen die ingeklemd zijn tussen de Mr. de Boerlaan en de Scheepvaartstraat.

**April 2015:** woonhuis IT van [HoogteTwee](#) architecten wordt genomineerd voor BNA gebouw van het jaar, categorie Particuliere Woonbeleving.

**15 april 2015:** [Fooddock](#), een nieuw initiatief op het gebied van eten en drinken, ontwikkelt in de **Zwarte Silo** een 'creatieve foodcourt'. De zwarte silo dateert uit 1924 en was de eerste betonnen silo van Deventer met ruimte voor een paardenstal, zoutopslag, pakhuis en kantoor in de onderbouw. De Zwarte Silo was sinds maart 2012 in handen van [BOEi](#). 13 November [opent](#) de eerste foodhal buiten de randstad.

**18 april 2015:** tweede [LOS festival](#)

**Mei 2015:** de opdrachtgevers van het Havenkwartier worden genomineerd voor de [Gouden Piramide](#). November 2015: IPKW Arnhem wordt laureaat.

**Mei 2015:** Drie jaar na de eerste loting voor zelf- en samenbouw kavels is er [geen kavel meer over](#).