



STADSBLOKKEN
MEINERSWIJK
Arnhem

Communicatieplan

Planvorming en realisatie Stadsblokken Meinerswijk

KondorWessels Projecten - april 2021





STADSBLOKKEN
MEINERSWIJK
Arnhem

Stadsblokken Meinerswijk

Inhoud

Inleiding	3
1. Situatieschets	4
2. Project Stadsblokken Meinerswijk	5
3. Doelgroepen	9
4. Doelstelling	10
5. Communicatiestrategie	11
6. Contactgegevens	13



STADSBLOKKEN
MEINERSWIJK
Arnhem

Inleiding

Na vier jaar van intensieve voorbereidingen is op woensdag 16 december 2020 het bestemmingsplan Stadsblokken Meinerswijk door de gemeenteraad van Arnhem vastgesteld. Een belangrijke mijlpaal in de planvorming van dit prachtige gebied. Ook zijn recentelijk een aantal belangrijke vergunningen verleend, zoals de waterwetvergunning, de ontgrondingsvergunning en de ontheffing en vergunning Wet Natuurbescherming.

De komende jaren staan in het teken van de verdere ontwikkeling en realisatie van het plan. Deze bestaat uit vele onderwerpen zoals architectuur, bouwwerkzaamheden, infrastructuur, recreatie, cultuur, water en natuur. Dit zijn onderwerpen die diverse belanghebbenden aangaan. Met dit communicatieplan zorgen wij ervoor dat zij goed geïnformeerd zijn over het verloop van de werkzaamheden voor de ontwikkeling in Stadsblokken Meinerswijk.



Hoofdstuk 1

Situatieschets

Sinds begin jaren '80 zijn er plannen gemaakt voor de ontwikkeling van het gebied Stadsblokken Meinerswijk. Geen van deze plannen haalde de eindstreep: gronden waren niet in bezit, plannen waren financieel niet haalbaar of er was geen draagvlak. KondorWessels Projecten (KWP) is sinds 2015 betrokken bij de planvorming.

In 2016 stemde een meerderheid van de bevolking van Arnhem vóór het Uitwerkingskader waarmee ook de gemeenteraad instemde. Ook is er geluisterd naar de argumenten van nee-stemmers en van stemmers die hun zorgen uitten. Bij het opstellen van het Masterplan zijn dan ook meer dan 600 gesprekken gevoerd. Mensen zijn diverse keren en op verschillende manieren benaderd om input te leveren. Iedereen kon zijn of haar inbreng delen, die indien mogelijk en haalbaar zo goed mogelijk in de plannen geïncorporeerd werd. In 2017 kon óók het Masterplan rekenen op een ruime meerderheid van de gemeenteraad. Het Masterplan houdt zich aan de spelregels van de Gebiedsvisie (2012) en het Uitwerkingskader (2016).

De route richting bestemmingsplan werd in coördinatie met de Waterwetvergunning, de onthefing en vergunning Wet natuurbescherming en de ontgrondingsvergunning opgepakt. Daarnaast is er een integraal stedenbouwkundig plan opgesteld.

In december 2018 heeft KWP 70 hectare natuurgroden in het uiterwaardenpark overhandigd aan gemeente Arnhem. Ook komt hiermee alle natuur onder één beheer en bestaat de kans dat het gebied ooit wordt omgedoopt tot Nationaal Park. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal KWP nog eens zo'n 56 hectare grond aan de gemeente overdragen.

Een andere belangrijke stap in de ontwikkeling is het vaststellen van het bestemmingsplan, op 16 december 2020. Met dit plan van KWP, een plan voor en door Arnhem, krijgt Arnhem er een prachtig uiterwaardenpark bij waar natuur, recreatie, cultuur en wonen centraal staan.

KWP is trots op dit project en kijkt er naar uit om met net zoveel trots te blijven werken aan dit gebied. KWP blijft bij de verdere uitwerking bereikbaar voor iedereen die daaraan een bijdrage wil leveren of op zoek is naar informatie. Ook zal KWP zich actief inzetten voor profilering en het aantrekkelijk maken van dit prachtige gebied voor het bredere publiek, voor subdoelgroepen als ondernemers en natuurlijk voor potentiële woningkopers.





Hoofdstuk 2

Project Stadsblokken Meinerswijk

Momenteel worden de plannen voor de gebiedsontwikkeling verder uitgewerkt. Deze plannen betreffen onder andere:

Infra-ontwikkeling

- Uitwerken schetsontwerp openbare ruimte naar een voorlopig en definitief ontwerp;
- Aanvraag vergunningen voor sloop, (bodem) sanering, bouw- en woonrijp maken;
- Uitvoeren sloop, sanering, bouw- en woonrijp maken.

Bouwontwikkeling

- Ontwerpen van gebouwen;
- Aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen;
- Realisatie gebouwen.

Verkoop en verhuur

- Opstellen positioneringsstrategie;
- Verkoop en verhuur woningen;
- Functies voor te handhaven gebouwen.

Terugkijken

Het ontwerp van Stadsblokken Meinerswijk gaat van grof naar fijn. De [Gebiedsvisie](#) (vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem in 2012) is het uitgangspunt geweest van alle ideeën die de afgelopen jaren voor het gebied zijn bedacht, inclusief het plan De Eilanden. Het is het meest abstracte plan in deze reeks en omschrijft het doel om van Stadsblokken Meinerswijk een robuust uiterwaardenpark te maken van 300 hectare.

Vervolgens heeft de gemeente Arnhem het [Uitwerkingskader](#) opgesteld. Het Uitwerkingskader (vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem in 2016) schept kaders om iets te mogen bestemmen en wordt al iets concreter. Het is geen uitgewerkt plan voor Stadsblokken Meinerswijk, maar tekent enkel de lijnen waarbinnen er in de toekomst een plan gecreëerd kan worden. Kaders zoals maximale oppervlaktes, hoogtes en duurzaamheidseisen.



Het **Masterplan** (vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem in 2017) gaat verder binnen de kaders van het Uitwerkingskader. Een plan welke nadrukkelijk mét de stad is opgesteld door onder andere ook te luisteren naar de 'nee' stemmers tijdens het referendum en de zorgen die toen werden geuit. Het Masterplan is nog abstract, maar bevat wel uitwerkingsprincipes die een idee geven van de sfeer en inrichting van Stadsblokken Meinerswijk. Deze principes zijn de basis voor het bestemmingsplan.

Het **Bestemmingsplan** (vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem in 2020) is kort gezegd een juridische uitwerking van het Masterplan waarbij de functies per gebied zijn vastgelegd. Er staat onder andere in beschreven welk deel van het gebied bestemd is voor bijvoorbeeld natuur, recreatie, bedrijvigheid of wonen. Een Bestemmingsplan beschrijft nauwkeurig in welk gebied wel en niet gebouwd mag worden. Daarnaast beschrijft een Bestemmingsplan hoe hoog de bebouwing maximaal mag zijn. Een Bestemmingsplan is juridisch bindend. Dit betekent dat iedereen, burgers én overheid, zich eraan moet houden.

In het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (vastgesteld door het college van Burgermeester en Wethouders van Arnhem in 2019) zijn de posities en hoogtes van gebouwen bepaald en is de beoogde beeldkwaliteit van de gebouwen en openbare ruimte vastgelegd.

Hoe verder

De plannen voor het landschap en de bebouwing kunnen nu verder uitgewerkt worden, binnen de kaders van het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, masterplan en uitwerkingskader. Hierbij geldt dat een hogergeplaatst document in deze opsomming voorrang heeft ten opzichte van een daarin lager geplaatst document. Er worden architecten geselecteerd om de gebouwen te ontwerpen conform de doelstellingen van het Stedenbouwkundig plan en de verschijningsvorm zoals beschreven in de beeldkwaliteitsplannen.

Tegelijkertijd met het uitwerken van de gebouwen wordt de buitenruimte in samenhang met die gebouwen verder uitgewerkt. Deze voorlopige ontwerpen voor architectuur en buitenruimte leiden tot een definitief stedenbouwkundig plan waarin gebouw en buitenruimte naadloos op elkaar aansluiten. Het College heeft een kwaliteitsteam ingesteld dat de voorlopige en definitieve ontwerpen van de te realiseren bebouwing en het voorlopig en definitieve inrichtingsplan toetst. Het kwaliteitsteam heeft als doel om de essenties en de kwaliteit van het planconcept te bewaken en in stand te houden gedurende de ontwikkeling, uitwerking en realisatie hiervan.



De basis voor de invulling van dit doel wordt in eerste instantie gevonden in de Gebiedsvisie en het Uitwerkingskader, het Masterplan en dit stedenbouwkundig plan. Bij het ontwerp van de openbare ruimte en zeker bij het ontwerpen van gebouwen worden in deze fase de al bestaande relaties met belanghebbenden en geïnteresseerden onderhouden en verder uitgebouwd. De focus ligt op het betrekken van deze partijen bij meer concrete vraagstukken. Daarbij wordt nieuwe, maar ook eerder ingebrachte input van geïnteresseerden en belanghebbenden gebruikt.

Als de ontwerpen definitief zijn en bekend is waar gesloopt, gesaneerd en gekapt wordt, dan wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. Voor de aanleg van wegen, het graven van de nevengeul en het ophogen van de ontwikkelgebieden is een aanlegvergunning nodig. De vergunningen moeten uiteraard passen binnen het bestemmingsplan, maar ook binnen wettelijke eisen zoals het Bouwbesluit. Als de vergunningen voor het bouwen en aanleggen verleend zijn, kan gestart worden met de realisatie. Hoe de realisatie er precies uit gaat zien, is nog niet bekend. Wel wordt er gestart met de uitvoering van alle waterstand verlagende maatregelen.

Positionering en gebiedsmarketing

Dat Stadsblokken Meinerswijk een prettig gebied wordt om te wonen, ondernemen of recreëren behoeft geen uitleg. Het verbeteren van dit gebied is niet vanzelfsprekend, maar een uitdagende opgave. Nog vóór de betrokkenheid van KWP in het gebied zijn er vanuit de stad al een aantal initiatieven ontplooid om Stadsblokken Meinerswijk als recreatiegebied te verbeteren. Te denken valt aan de verschillende festivals, Cirque de la Liberté en de Stadsblokkenwerf. Deze initiatieven zijn nog steeds aanwezig en uitgebreid met andere initiatieven zoals nieuwe festivals en Strand Zuid. Deze initiatieven dragen bij om het gebied aantrekkelijker te maken en mensen de potentie van het gebied als woongebied te laten inzien.

Daarnaast is de aandacht voor het gebied vergroot door het in 2016 georganiseerde referendum. Door omgevingscommunicatie is de interesse van Arnhemmers gewekt en groeit de belangstelling om in dit gebied te wonen of werken. Inmiddels hebben zich 1.700 mensen, vooral Arnhemmers, aangemeld als geïnteresseerde. De verkoopbaarheid lijkt geen probleem. Toch is er de behoefte te werken aan de gebiedsmarketing en positionering van dit gebied. Nu het bestemmingsplan is vastgesteld, verandert communicatie van omgevingscommunicatie naar het vermarkten van het gebied. De positionering vervult hierin een belangrijke rol. Het geeft bijvoorbeeld richting aan de invulling van te handhaven gebouwen met een cultureel maatschappelijke functie, de invulling van de watersport gerelateerde bedrijvigheid, de invulling van horeca én het programmeren van het evenemententerrein. KWP laat zich bij het opstellen van deze strategie ondersteunen door een bureau en betreft belangrijke stakeholders zoals de gemeente Arnhem en betrokkenen bij verschillende placemaking initiatieven.



Verkoop en verhuur woningen

Op Meinerseiland komen vooral vrijstaande en geclusterde woningen in de exclusieve sector. Op Stadsblokken komt een mix van kleine en grote appartementen en grondgebonden woningen: zowel betaalbare koop en sociale huur, als woningen in de vrije sector. Als je geïnteresseerd bent, dan kun je je als geïnteresseerde aanmelden via het contactformulier op www.stadsblokkenmeinerswijk.nl. Je wordt dan door ons benaderd met verschillende vragen en we informeren je over de delen van het plan waarin je geïnteresseerd bent. Alle informatie die wij hieruit vergaren, gebruiken wij als input voor de ontwerpen van de gebouwen en openbare ruimte. Alle geïnteresseerden worden op de hoogte gehouden van de voortgang van het project via een zeswekelijkse nieuwsbrief. Via deze nieuwsbrief of via mailingen, word je ook op de hoogte gehouden wanneer we in verkoop gaan, hoe de verdere inschrijving en verkoop verloopt. KWP gaat pas in verkoop als zeker is dat de woningen en appartementen ook kunnen worden gebouwd. Dat is bij een onherroepelijk bestemmingsplan. Pas dan worden ook de prijzen bekend.

Voorlopige planning

Onder voorbehoud ziet de planning van de realisatiefase er als volgt uit:





Hoofdstuk 3

Doelgroepen

In principe behoren alle geïnteresseerden en betrokkenen bij dit project tot de doelgroep waarmee gecommuniceerd wordt, deze doelgroep bestaat in ieder geval uit:

- Bewoners en ondernemers Stadsblokken Meinerswijk
- Omwonenden van het gebied (o.a. Wijkplatform Malburgen, Woonbotenvereniging Onderlangs, bewoners appartementencomplexen Rijnkade)
- Toekomstige bewoners en bezoekers van het gebied
- De gemeenteraad en het College van Arnhem
- De provincie
- Rijkswaterstaat
- Algemeen geïnteresseerden
- Bewoners Arnhem
- Bezoekers voor of geïnteresseerden in natuur, recreatie, cultuur, evenementen
- Toekomstige ondernemers in het gebied



Hoofdstuk 4

Doelstelling

Projectdoelstelling

De kern van het project Stadsblokken Meinerswijk: het realiseren van een prachtig uiterwaardenpark waarin natuur, recreatie, cultuur en wonen centraal staan. Deze kern staat omschreven in het Masterplan (2017).

Er komt nieuwe natuur bij, we realiseren rivier verruimende maatregelen, we zorgen voor betere ontsluiting voor verkeer, maken het veiliger voor fietsers en voetgangers, we maken het gebied aantrekkelijk voor cultuurliefhebbers en recreanten en we realiseren woningbouw om hiermee bij te dragen aan de woonopgave van Gemeente Arnhem.

Communicatiedoelstellingen

- Het draagvlak dat er reeds is voor onze plannen behouden danwel verder uitbouwen.
- Informeren van huidige en toekomstige bewoners, omwonenden, ondernemers en bezoekers van het gebied over de uitwerking van de plannen.
- Betrekken van toekomstige bewoners bij de uitwerking van de woningen.
- Betrekken van stakeholders bij invulling van de te handhaven gebouwen.
- Het ondersteunen van de gemeente in de communicatie rondom het placemakingtraject.



Hoofdstuk 5

Communicatiestrategie

In de communicatie rondom de planvorming voor het gebied Stadsblokken Meinerswijk staat goed overleg met geïnteresseerden en belanghebbenden centraal. KWP komt na wat zij heeft beloofd en zal de burgers en politiek van Arnhem goed voorlichten over en betrekken bij de ontwikkeling van Stadsblokken Meinerswijk. Daarom hanteren we voor dit communicatieplan een strategie die rust op drie pijlers: informeren, betrekken en beleven. Hieronder worden deze pijlers nader omschreven.

1) Strategiepijler 'informeren'

Mijlpalen

Er staat veel te gebeuren op Stadsblokken Meinerswijk. Hieronder een opsomming van een aantal belangrijke mijlpalen:

- Allereerst de procedure bij de Raad van State, waarvan de uitspraak belangrijk is voor het vervolg van het project.
- De opening van het nieuwe informatiecentrum.
- Zodra de planvorming grotendeels afgerond is, starten we met het slopen van een aantal bestaande gebouwen.
- Kort daarna beginnen we met de graafwerkzaamheden voor de nevengeul.
- Invulling van de maatschappelijke functies.
- Op enig moment gaan de woningen en appartementen in de verkoop voor toekomstige bewoners.
- Wat verder op de planning staat de 'start bouw' van de eerste gebouwen in Stadsblokken.
- Nog een tijd later begint de aannemer aan de bouw van de woningen en gebouwen op Meinerseiland.
- De oplevering van het project.
- De overdracht van 56 hectare natuurgebied aan gemeente Arnhem is de laatste mijlpaal.

Werkzaamheden

De aanpak van het gebied omvat vele soorten werkzaamheden. Een aantal van deze werkzaamheden zal invloed hebben op de omgeving (bewoners/ondernemers in het gebied) of op de toegankelijkheid in en om het gebied. Het is bijvoorbeeld niet te vermijden dat er op bepaalde momenten overlast zal ontstaan. Wij streven ernaar om tijdig en proactief informatie te verstrekken over werkzaamheden, omleidingen, geluidshinder, evenementen en andere zaken. Ook streven we ernaar om gemeentelijke onderhoudswerkzaamheden in het gebied vooraf te communiceren.



Communicatiemiddelen

KondorWessels Projecten zal betrokkenen op diverse manieren bereiken, bijvoorbeeld via:

- De projectwebsite www.stadsblokkenmeinerswijk.nl
- E-mailnieuwsbrieven waarvoor men zich op de website kan aanmelden
- Posts op onze Social Media kanalen zoals Facebook, Twitter en Instagram
- Informatieborden in het gebied
- Een bericht in een lokale of regionale krant
- Een persoonlijk gesprek of een informatie bijeenkomst
- Een evenement

Het gekozen medium is afhankelijk van de boodschap die we op dat moment willen brengen.

2) Strategiepijler 'betrekken'

Met deze strategiepijler doelen we op mensen die geïnteresseerd zijn in het project. Zij zijn op afspraak welkom in het informatiecentrum voor een gesprek met één van de projectmanagers van KondorWessels Projecten.

- Mensen kunnen bijvoorbeeld initiatieven aandragen voor invulling van bepaalde onderwerpen en dan bespreken we samen of dit binnen de geschetste kaders vanuit de planvorming past.
- Ook nodigen we mensen uit om binnen de gestelde kaders te komen met ideeën die het plan nog verder kunnen verbeteren.
- Mensen mogen daarnaast ook hun zorgen delen aangaande het project, wij gaan hier graag over in gesprek.
- In het informatiecentrum kunnen mensen geïnformeerd worden over of inzage krijgen in de plannen.

Zie pagina 13 voor de contactgegevens

3) Strategiepijler 'beleven'

Wij ondersteunen diverse recreatieve en culturele initiatieven die ervoor zorgen dat inwoners en recreanten het gebied kunnen 'beleven' zoals:

- De [wandelkaart](#) Stadsblokken Meinerswijk
- Het jaarlijkse [Cirque de la Liberté](#) in de ASM-haven
- De [Stadsblokkenwerf](#)
- Pop-up strandtent [Strand Zuid](#)
- Diverse festivals zoals het [ASM Festival](#), het [Free Your Mind festival](#) e.a.
- Het [KinderWijkTeam](#) Arnhem



STADSBLOKKEN
MEINERSWIJK
Arnhem

Hoofdstuk 6

Contactgegevens

Algemeen

Stadsblokken Meinerswijk is een ontwikkeling van [KondorWessels Projecten](#) (KWP), onderdeel van [VolkerWessels](#).

U kunt ons bereiken via de volgende kanalen:

Telefoon	0548 - 540 260
Post	Postbus 370, 7460 AJ RIJSSEN
E-mail	info@stadsblokkenmeinerswijk.nl
Website	www.stadsblokkenmeinerswijk.nl

Social Media

Facebook	StadsblokkenMeinerswijkArnhem
Twitter	stadsblokkenmw
Instagram	stadsblokkenmw

Informatiecentrum

Bezoekadres	Meijnerswijk 9, Arnhem
-------------	------------------------

Hier bent u van harte welkom voor meer informatie over het project Stadsblokken Meinerswijk, we gaan graag met u in gesprek. Neemt u vooraf telefonisch contact met ons op voor het plannen van een afspraak?

Team KondorWessels Projecten

Roy Nijenhuis
Ontwikkelmanager
0548 - 540 260 of info@stadsblokkenmeinerswijk.nl

Arnold Sprakel
Ontwikkelmanager
0548 - 540 260 of info@stadsblokkenmeinerswijk.nl