

Wonen in een oase van groen in Stadsblokken Meinerswijk



In Arnhem wordt een groot stuk natuur teruggegeven aan de inwoners. In een natuurgebied midden in de stad krijgt een bijzonder nieuwbouwproject gestalte: Stadsblokken Meinerswijk. “Het gaat hier om een zeer groot gebied dat voor het grootste deel wordt teruggegeven aan de stad, dat is de kracht van het project”, aldus Roy Boesveld van Willemsen makelaars in Arnhem.

De gemeente Arnhem wilde twee locaties, die op dit moment de bestemming bedrijvigheid hebben, transformeren naar wonen en natuur. Daartoe werd onder de bevolking een referendum gehouden. “Op dat referendum kwam een volmondig ‘ja’ van de bewoners”, vertelt Roy Boesveld van Willemsen makelaars in Arnhem.

Roy Hasselerharm, projectontwikkelaar bij KondorWessels Projecten voegt toe: “Het project is vooral bijzonder, omdat wij rond de 150 hectare grond in een gebied van 300 hectare hebben, en daarvan 140 hectare gaan schenken aan de gemeente. Dat wordt helemaal natuurgebied. Het andere unieke aspect is de lage dichtheid waarmee we gaan bouwen. Er komen waarschijnlijk tussen de 350 en 400 woningen in dat gebied. Daarnaast ligt het aan de Rijn en dan ook nog eens letterlijk aan de overkant van het centrum van Arnhem.”

STADSBLOKKEN MEINERSWIJK

In deellootatie Stadsblokken komen zowel appartementen als grondgebonden woningen, in diverse prijsklassen. “Er komt ook cultuur en muziek, een theaterlocatie, er wordt een haven aangelegd en het watersportcentrum krijgt er een plek”, aldus

Boesveld, die nog niet kan zeggen om hoeveel woningen het uiteindelijk precies zal gaan. "Na goedkeuring van het masterplan dat nu bij de gemeente ligt, verwacht ik dat eind 2018, begin 2019 gestart kan worden met de verkoop van dit project." De tweede deellocatie in dit nieuwe natuurgebied wordt Meinerswijk. Hier komen grondgebonden woningen in een oase van groen. De Nelson Mandela brug splitst de twee deellocaties in tweeën. De aansluiting op het openbaar vervoer en de wegen is een belangrijk aandachtspunt geweest bij het ontwerpen van het project, vertelt Boesveld. "Het was belangrijk dat de wijk waar het tegenaan ligt, Malburgen, ontzien wordt. Dus komt er een nieuwe ontsluiting en in de

zomer vaart er een pontje. Verder stopt de bus op de brug, dus je kunt ook eenvoudig naar de stad." In Meinerswijk komt zeer hoge architectuur woningbouw in de hogere prijsklasse. Daar wordt in het bos een eiland gecreëerd en woon je midden in het groen. In Stadsblokken is de ontwikkeling wat stedelijker", aldus Boesveld.

IN GESPREK

De samenwerking met de gemeente verloopt heel goed, aldus Hasselerharm. "De gemeente Arnhem is ook erg enthousiast. Er zijn sinds 1979 plannen gemaakt voor het gebied en in al die jaren is heel breed uitgezocht wat er zou moeten

Roy Boesveld (Willemsen makelaars): "Ik ben bij elk proces gevraagd mee te denken over de ontwikkeling van de producten in de breedste zin. Hierbij kun je denken aan woonvulling, maar ook aan maatschappelijke invulling."



Roy Hasselerharm (Kondor Wessels Projecten): "Het afgelopen jaar heb ik heel veel met de bevolking gesproken, omdat we het belangrijk vinden om met zowel voor- als tegenstanders in gesprek te blijven."





Boesveld verwacht dat in Stadsblokken Meinerswijk een heel brede groep mensen zal gaan wonen, een afspiegeling van de gemeente Arnhem. “Er zullen ook mensen van buiten Arnhem deze kant op komen. Dat zullen zowel gezinnen met kinderen zijn, als mensen die alleen zijn, want er komen hier ook kleinere huizen.”

SAMENWERKING

Boesveld is vanaf het begin betrokken geweest bij dit project. “Zo heb ik KondorWessels Projecten al geadviseerd in het voortraject. Nu ben ik bij elk proces als makelaar gevraagd mee te denken over de ontwikkeling van de producten in de breedste zin. Hierbij kun je denken aan wooninvulling, maar

komen. De laatste plannen komen uit 2007, toen een bedrijf daar 6500 woningen wilde gaan bouwen. Daar was iedereen op tegen. Toen dat bedrijf failliet ging, hebben wij de grond gekocht van de curator. Direct zijn wij met een heel ander plan gekomen met veel minder woningen en veel meer natuur. Het afgelopen jaar heb ik heel veel met de bevolking gesproken, omdat we het belangrijk vinden om met zowel voor- als tegenstanders in gesprek te blijven.”



ook aan maatschappelijke invulling.” Over deze samenwerking met de makelaar is ook Hasselerharm zeer tevreden. “Roy weet gewoon heel veel over de Arnhemse woningmarkt, heeft een degelijk kantoor, is heel betrokken en komt ook uit Arnhem. Hij kan strategisch goed denken, prijzen bepalen en en adviseren over de typologie van de woning en dat werkt gewoon heel prettig.”

OVER HET PROJECT STADSBLOKKEN MEINERSWIJK

Op een unieke groene locatie aan het water, tegenover het centrum van Arnhem, ontstaat een nieuw natuurgebied met daarin plek voor woningen, cultuur en kleine bedrijvigheid. Daartoe draagt projectontwikkelaar KondorWessels Projecten circa 142 hectare aan natuur- en recreatiegebied over aan de gemeente Arnhem. Zo ontstaat een aaneengesloten uiterwaardenpark met daarin minimale bebouwing (1% van het totale gebied). In deellocaties Stadsblokken en Meinerswijk komen in totaal 350-400 woningen voor uiteenlopende doelgroepen. Stadsblokken kent daarbij een stedelijke bebouwing, Meinerswijk wordt gebouwd op een eiland en kent hoge architectuur woningen in het hogere segment. Na goedkeuring van het masterplan door de gemeente kan de verkoop van het project naar verwachting eind 2018, begin 2019 starten.

WONINGMARKT GEMEENTE ARNHEM

Aantal nieuwbouwwoningen te koop*	266
Aantal nieuwbouwwoningen verkocht**	242
Keuze aantal nieuwbouwwoningen per koper***	8,2
Transactieprijs verkochte nieuwbouwwoningen	292.94 euro
Meest verkochte typen nieuwbouwwoningen	tussenwoning
Aandeel nieuwbouw in alle woningverkoop	11%

BESTAANDE WONINGVOORRAAD 2017 IN ARNHEM

• aantal woningen	73.640
• koopwoningen	43%
• appartementen	55%
• grondgebonden woningen	52%

* NVM, stand 15 november 2017

** NVM, januari t/m december 2017

*** De zogenoemde krapte-indicator die de verhouding aangeeft tussen het aanbod te koop staande woningen en de verkopen. Een krapte-indicator kleiner dan 5 is een verkopersmarkt: veel vraag, weinig aanbod. Bij een krapte-indicator tussen de 5 en 10 is de woningmarkt in evenwicht. Een krapte-indicator groter dan 10 is een kopersmarkt: veel aanbod, weinig vraag.

