

STADSGOED HELBERGEN

ZUTPHEN

vitale tijdelijke bestemmingen

- Vrije school Zutphen afd. de Regge - landbouwonderwijs
- Stadswerkplaats - centrum voor ambacht en creativiteit
- Pebelle de Smidt - biologische tuinbouw
- Rurealis - stadslandbouw
- Ria Maasdam - kunstenaar
- 2OPEN - woonerf en stadswei
(VVE @KomPost Helbergen na realisatie)

schooltuinen

stadslandbouw

stadswerkplaats

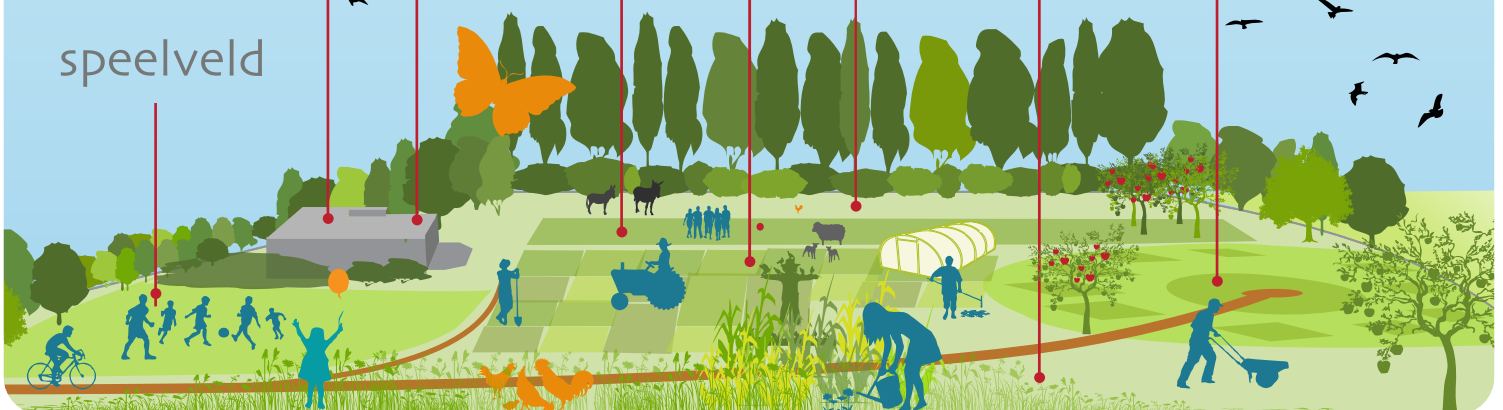
moestuinen

woonerf

atelier

stadswei

speelveld





Inhoudsopgave

Inleiding	2
Het plan Stadsgoed Helbergen	4
Opbrengst voor Zutphen	6
Juridische verankering	7
Exploitatieplan	8
Initiatiefnemers en hun activiteiten	10
Plankaart Stadsgoed Helbergen	12

1. Inleiding

Het voormalige sportcomplex Helbergen is bestemd voor wonen. In 2013 heeft de gemeente echter haar woningbouwplannen herzien en deels uitgesteld. Zij heeft daarbij dit plangebied verdeeld in 4 delen:

1. Het noordelijk deel: op korte termijn bestemd voor woningbouw (deelgebied 1 en 2);
2. het middengedeelte krijgt een definitieve functie als groenzone;
3. het zuidelijk deel met voormalige kantine wordt in een latere fase ontwikkeld (deelgebied 3) en wordt nu ter beschikking gesteld voor tijdelijke functies (TAB);
4. de zuidwestelijke strook, grenzend aan zone 3 word ook in een latere latere fase ontwikkeld, maar blijft beschikbaar voor woningbouw (deelgebied 4).



Aangezien de gemeente de burgers wil betrekken bij de ontwikkeling van dez plangebieden, organiseerde zij een burgerparticipatie traject. Dit startte op 20 maart 2013 met een informatieavond voor omwonenden, belangstellenden en belangenorganisaties. Vervolgens gingen drie werkgroepen aan de slag om kaders op te stellen voor de 3 deelgebieden. Dit resulteerde in een presentatie aan het forum op 1 juli 2013.

Ten behoeve van deelgebied 3 werkten 6 partijen aan de randvoorwaarden voor dit gebied. Vervolgens stelden zij ook een gezamenlijk plan op voor multifunctioneel gebruik van het terrein en de voormalige kantine, ook wel het coalitieplan genoemd. Een innovatief plan waarin onder meer twee prijswinnende initiatieven een plek vonden. De gemeente moedigde deze samenwerking aan.

In september 2013 plaatste de gemeente nog een oproep om andere partijen de gelegenheid te geven een aanvullend plan in te dienen. In reactie hierop diende 2OPEN een plan in. Vervolgens verzocht de gemeente om tot een gezamenlijk plan te komen waarin beide plannen waren geïntegreerd. Na intensief overleg tussen de oorspronkelijke coalitiepartijen en 2OPEN heeft dit geleid tot overeenstemming in de verdeling van de beschikbare ruimte in zone 3 wat uitmondde in een gezamenlijk plan van zeven partijen. Aangezien de gemeente slechts met één rechtspersoon een overeenkomst wil sluiten, hebben de deelnemende partijen besloten een stichting op te richten: Stichting Stadsgoed Helbergen.

Ook de omwonenden zijn nauw betrokken geweest bij de planvorming en gaan akkoord met het voorliggende plan. Aangezien zij als buurtbewoners niet zijn georganiseerd, hebben zij besloten vooralsnog niet tot de organisatie toe te treden. De coalitiepartners hopen dat de buurt in de toekomst een buurtcomité vormt dat ook aansluit bij de stichting.

Voorlopig zijn er ook nog geen concrete plannen voor deelgebied 4. De initiatiefnemers van het woonerf opteren ook voor tijdelijk gebruik van dit gebied, onder de door gemeente gestelde voorwaarde dat dit gebied binnen 3 maanden opgeleverd wordt als de gemeente hier een nieuwe bestemming aan toekent.

2. Het plan Stadsgoed Helbergen

Dit plan behelst het tijdelijk gebruik van deelgebied 3 en 4 van terrein Helbergen voor diverse functies. Net als vroeger op een landgoed vinden er diverse kleinschalige activiteiten plaats. Deze versterken de leefbaarheid van de buurt en zijn niet schadelijk of hinderlijk voor de omgeving. Bij een aantal activiteiten kunnen buurtbewoners ook actief participeren.

Het gebouw wordt gebruikt voor drie functies:

- Stadswerkplaats: een centrum voor ambacht en creativiteit. Een plek om te maken, een plek om te repareren. Hier vind kennisoverdracht plaats onder meer door de open werkplaats en ambachtelijke cursussen
- Atelier van kunstenaar Ria Maasdam
- Opslag t.b.v. de stadsakker.

Deelgebied 3 biedt ruimte aan drie functies:

- Stadslandbouw_waarbij verschillende partijen, waaronder De Vrije School Zutphen, afd. de Regge, gebruik maken van het terrein voor landbouwonderwijs, tuinbouwactiviteiten en/of natuurontwikkeling. Dit deel van het terrein wordt verder Stadsakker genoemd.
- Woonerf van tijdelijke woningen.
- Speelveld voor de buurt.

verbinden
pubers met de
buurt

handen
in de klei

kunst

werkervarings
plekken

voor elkaar en
met elkaar

ambachtelijk

biologisch

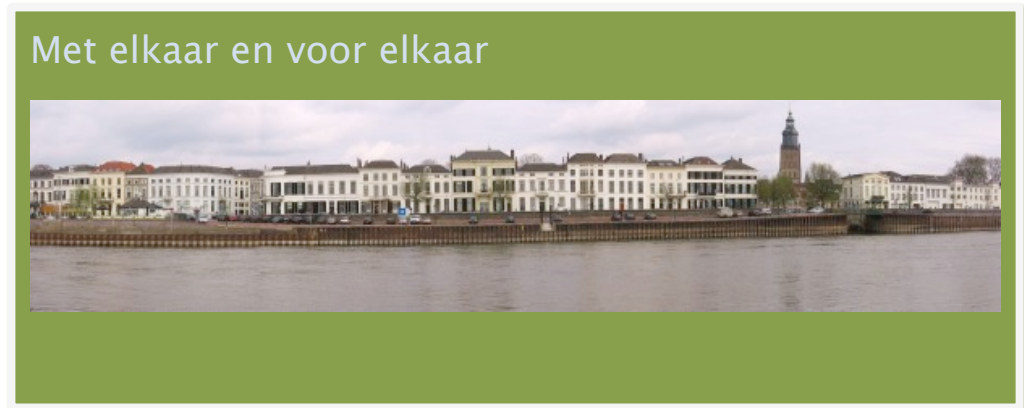
buurtgericht
natuur
ontkkeling

Deelgebied 4 wordt ingericht als stadswei voor hobbydieren. Deze weide zal worden beheerd door de bewoners van het woonerf. Deze verschillende functies zorgen voor een diversiteit aan activiteiten, die bijdragen aan de levendigheid van het gebied.

N.B. Voor het woonerf wordt nog een apart traject gevolgd t.b.v. het verkrijgen van de benodigde vergunningen. T.b.v. dit woonerf wordt een VVE opgericht die t.z.t. zal toetreden tot Vereniging Stadsgoed Helbergen.

Verschillende functies, vooral de stadswerkplaats en de stadsakker bieden mogelijkheden aan buurtbewoners om actief deel te nemen aan georganiseerde activiteiten, of om zelf initiatieven te ondernemen. Zij kunnen cursussen volgen, tuinieren, meehelpen met onderhoudswerkzaamheden of zelf een cursus aanbieden. Dit biedt ook mogelijkheden om de sociale cohesie van de buurt te versterken.

3. Opbrengst voor Zutphen



Met dit plan Stadsgoed Helbergen krijgt de stad Zutphen een mooi voorbeeld van de wijze waarop een braakliggend terrein een tijdelijke functie krijgt die de leefbaarheid van de stad bevordert. Het plan geeft het terrein tijdelijke functies op het gebied van natuur, educatie en cultuur. Bovendien dragen de deelnemers zelf de zorg voor beheer en onderhoud. Dit getuigt van innovatief en eigentijds omgaan met tijdelijke bestemmingen.

De verschillende initiatiefnemers ontwikkelen een breed gedragen scala aan activiteiten die de sociale structuur van de stad verbeteren, zoals:

- Het betrekken van bewoners bij hun leefomgeving.
- Voedselproductie weer dichterbij de mensen brengen.
- Mogelijkheid voor ouderen om actief deel te nemen aan de initiatieven.
- Jongeren kennis laten maken met ambachten en voedselproductie.
- Kennisoverdracht middels ambachtelijk werk.
- Werkervaringsplaatsen in de werkplaats.
- Kunst in de wijk zichtbaar houden.

4. Juridische verankering

Om de plannen goed op elkaar af te stemmen is een stichting opgericht: de *Stichting Stadsgoed Helbergen*, per 8 mei 2014 ten behoeve van het gebruik en beheer van het complex.

De Stichting gaat met de gemeente een overeenkomst voor tijdelijk gebruik van het terrein aan. Alle leden sluiten een gebruiksovereenkomst met de Stichting over het deel van het terrein en/of opstallen waar zij van gebruik maken. Daarin worden ook de onderlinge afspraken en aansprakelijkheden geregeld.

5. Exploitatieplan

Het exploitatieplan van de stichting bestaat uit de oprichtings- en ontwikkelkosten van de stichting en de kosten van beheer en gebruik. Deze kosten komen grotendeels voor rekening van de gebruikers van het terrein, die hun elk hun eigen exploitatieplan hebben ten behoeve van hun activiteiten. Bijkomende kosten van gebruik worden door de stichting doorbelast aan de betreffende leden, danwel door de leden rechtstreeks voldaan aan nutsbedrijven. De individuele exploitaties maken geen deel uit van dit exploitatieplan.

Beheerexploitatie Stichting Stadsgoed Helbergen				
1	2	3	4	
1	Opbrengsten			
2	ledenbijdragen	leden bijdragen	€	2.920
3		subtotaal	€	2.920
4	donaties	donatie Vrijeschool 'oprichtingskosten'	€	600
5		subtotaal	€	600
6		totaal opbrengsten	€	3.520
7	Kosten			
8	startkosten	oprichtingskosten Vereniging	€	600
9		opstellen overeenkomsten en reglement	€	300
10		diverse inrichtingskosten	€	300
11		subtotaal	€	1.200
12	beheer en gebruik	administratiekosten	€	300
13		vergoeding bestuur	€	720
14		premies opstalverzekeringen	€	600
15		verzekering aansprakelijkheid	€	300
16		onderhoud toegangsweg	€	100
17		onderhoud gebied algemeen	€	150
18		afvalstoffenheffing	pm	
19		rioolrecht	pm	
20		onroerend zaak belasting (OZB)	pm	
21		subtotaal	€	2.170
22		onvoorziene kosten	€	300
23		totaal kosten	€	3.670
24	Resultaat			
25		resultaat	€	(150)

Algemeen

Waar nodig, is gewerkt met indicaties en ramingen van bedragen voor zover deze nog niet bekend zijn. Ter bestuursvergadering zullen de indicatieve kosten nader worden ingevuld en waar nodig bijgestuurd. De kosten van arbeid - voor zover daarvan sprake is - zullen nagenoeg achterweg blijven omdat de gebruikers deze arbeid zelf zullen leveren.

De verdeelsleutel van kosten naar gebruikers zijn afhankelijk van de soort kosten. Zo is de verdeling van de kosten van administratie gelijk per gebruiker; de OZB kosten zijn naar de aard van het bezit (grond, kantine, woonerf).

De startkosten

Deze kosten betreffen de notariskosten voor de oprichting van de stichting inclusief, de kosten van inschrijving in de kamer van koophandel. Bovendien zijn hierin de kosten voor een juridisch adviseur opgenomen ten behoeve van het opstellen van de gebruikersovereenkomsten met de stichting. De bedragen zijn indicatief.

Administratiekosten en vergoeding bestuur

Deze kosten betreffen onder andere de jaarlijkse verantwoording van de stichting. Het opgenomen bedrag is een indicatie. De bestuurder(s) die met deze werkzaamheden belast zullen zijn, kunnen een vergoeding ontvangen.

Verzekeringen

Opgenomen is de opstalverzekering voor de kantine en van het woonerf. De bedragen zijn indicatief. De kosten worden volledig doorbelast aan de gebruikers en zullen waar mogelijk direct worden afgesloten.

De verantwoordelijkheid voor het gebied ligt bij de stichting, die op haar beurt deze verantwoordelijkheid bij de individuele gebruikers regelt in onderlinge overeenkomsten. Deze zorgen voor hun eigen aansprakelijkheidsverzekering. Er zal sprake zijn van een algemene aansprakelijkheid van de stichting voor zaken die niet individueel bij gebruikers verbijzonderd kunnen worden zoals de weg. In de exploitatie is de aansprakelijkheid van de stichting opgenomen als indicatief bedrag.

Onderhoud van het terrein

Deze kosten betreffen met name de materiele kosten voor het onderhoud van de weg en het onderhoud van algemene zaken van het gebied dat in gebruik is. De kosten van arbeid vallen hierbuiten omdat ze door de gebruikers zelf geleverd worden.

Diverse milieuheffingen

De wettelijke kosten van afvalheffing en rioolrecht en dergelijke meer zullen eerstens tot die van de gebruikers worden gerekend. Om die reden zijn ze wel opgenomen in het overzicht, maar voorzien van een pm omdat het niet in de rede ligt dat deze kosten aan de stichting zullen vallen.

Onroerend zaak belasting (OZB)

Deze belasting geldt voor de kantine, de gronden en het woonerf (vanaf de realisatie in jaar 2). Een indicatie ervan wordt door de gemeente verstrekt, vandaar een pm in dit overzicht.

6. Initiatiefnemers en hun activiteiten

Plan landbouwonderwijs

Verantwoordelijk: Vrije School Zutphen
Contactpersoon: Paul Brouwer.
Doel: praktijklessen landbouw geven.
Doelgroep: leerlingen Reggestroom.
Oppervlakte: ca. 3000 m2
Inrichting: aanleg van groentebedden en gedeelte voor fruitbomen plaatsing van boogkas.
Uitvoering: teelt volgens principes van biologische landbouw

Plan biologische volkstuin

Verantwoordelijk: Pebelle BV
Contactpersoon: Pebelle Smidt.
Doel: gelegenheid geven voor biologische groenteteelt.
Doelgroep: individuele bewoners
Oppervlakte: ca. 4000 m2
Inrichting: aanleg van percelen voor individuele gebruikers.
Uitvoering: teelt volgens principes van biologische landbouw

Woonerf

Verantwoordelijk: 2OPEN; na realisatie de VVE van het woonerf
Contactpersonen: Sant en Solange Ruyter
Doel: tijdelijk wonen in combinatie met diverse beheersfuncties.
Doelgroep: huishoudens die wonen en beheren willen combineren.
Oppervlakte: ca. 3400 m2
Inrichting: aanleg van nutsvoorzieningen. bouw van woningen afhankelijk van vraag.
Uitvoering: na haalbaarheidstudie.
Beheer: bewoners combineren wonen met diverse beheersfuncties.
Website: www.komposthelbergen.nl

Stadswei

Verantwoordelijk: 2OPEN; na realisatie de VVE van het woonerf
Contactpersonen: Sant en Solange Ruyter.
Doel: de stadswei van weleer laten herleven door houden van hobbyvee.
Oppervlak/locatie: op deelgebied 4 op ca. 4600 m2; dit deel is per drie maanden opzegbaar door de eigenaar ivm woningbouw
Inrichting/beheer: Planning en uitvoering door toekomstige bewoners van het woonerf via VVE, tot die tijd door 2OPEN .

Plan stadslandbouw

Verantwoordelijk: Rurealis Projectbureau voor Plattelandsontwikkeling
Contactpersoon: Petra Vervoort
Doel: locatie bieden aan groepen die samen willen werken aan tuinbouw of natuur.
Doelgroep: buurtbewoners.
Oppervlakte: ca. 4000 m2
Inrichting: aanleg van percelen, afhankelijk van de vraag
Uitvoering: teelt volgens principes van biologische landbouw. Samenwerking met Permacultuur Centrum Nederland.

Plan speelveld

Verantwoordelijk: voorlopig de Stichting Stadsgoed Helbergen, zoveel mogelijk in samenwerking met buurtbewoners

Plan stadswerkplaats

Verantwoordelijk: Stichting Stadswerkplaats Zutphen.

Contactpersoon: Ireen Los.

Doel: een open werkplaats beschikbaar stellen waar iedereen welkom is die wil (leren) maken en repareren en waar vakkennis en ervaring wordt overdragen.

Doelgroep: Zutphense bewoners.

Locatie: voormalige kantine

Activiteiten:

- Workshops;
- Ambachtelijke cursussen;
- Kennissprekuren;
- Kinderaanbod;
- Activiteiten op het grensvlak van kunst en ambacht
- Repair café.

Website: www.stadswerkplaats-zutphen.nl/

Plan kunstenaarsatelier

Verantwoordelijk: Ria Maasdam

Doel: locatie om te experimenteren met vorm, inhoud en techniek.

Locatie: voormalige kantine

Doelgroep: eigen gebruik

Type activiteiten: kunst maken en exposeren.

Plan logistiek landbouwonderwijs

Verantwoordelijk: Vrije School Zutphen.

Contactpersoon: Paul Brouwer.

Doel: opslag landbouwmaterialen en kleedruimte voor leerlingen.

Locatie: voormalige kantine



PROJECTOMSCHRIJVING:
Stadsgoed Helbergen te Zutphen

TEKENINGOMSCHRIJVING:
Gebiedsindeling en ontsluiting

VERSIE: 1.3 DATUM: 7 mei 2014

SCHAAL: 1:1000 FORMAAT: A4 10 m

GETEKEND DOOR:

 2OPEN v.o.f.
 +31(0)6 21 26 87 15
 mail@2open.nl
 www.2open.nl