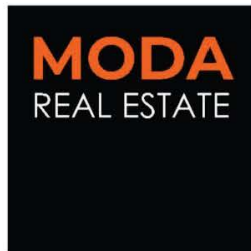


[redacted]
Senior Ontwikkelaar+31(0) [redacted]
[redacted]@modarealestate.nl

MODA Real Estate | [redacted] | [redacted] A [redacted] t



De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk. Het is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en de toegang tot de e-mail door iemand anders is onbevoegd. Als u niet een van de genoemde ontvanger bent, is elke vorm van openbaarmaking, kopiëren, verspreiding of elke handeling die wordt verricht of nagelaten, verboden en kan deze onwettig zijn. Als de kennisgeving niet voor u bestemd is, dient u de afzender hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen.

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Verzonden: woensdag 19 november 2025 13:22
Aan: [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>
CC: [redacted]@ [redacted] | MODA Real Estate
 <[redacted]@modarealestate.nl>
Onderwerp: Re: Edisonbaan 8-10 - Voorstel uitnodigingsbrief Participatieavond

Hi [redacted]

De uitnodiging ziet er prima uit, maar we ontvangen wel nog graag een kaart van het verspreidingsgebied welke adressen worden uitgenodigd.

Groet,

[redacted]
Projectleider Ruimtelijk Domein | Gemeente Nieuwegein
 Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
 T 06-[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Van: [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>
Verzonden: dinsdag 18 november 2025 17:09
Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
CC: [redacted]@ [redacted] <[redacted]@ [redacted]>; [redacted] | MODA
 Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>
Onderwerp: Edisonbaan 8-10 - Voorstel uitnodigingsbrief Participatieavond

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

Beste [redacted]

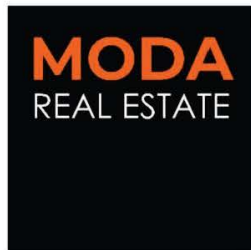
Bijgaand ontvang je van ons ons voorstel participatie brief. Na jullie goedkeuring op de inhoud willen we de informatieavond houden binnen 3 weken. Met een periode van 2 weken tussen versturen van de brieven en het houden van de informatie avond.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior Ontwikkelaar

+31(0) [redacted]
[redacted]@modarealestate.nl

MODA Real Estate | [redacted] | [redacted] A [redacted] t



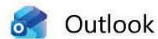
De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk. Het is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en de toegang tot de e-mail door iemand anders is onbevoegd. Als u niet een van de genoemde ontvanger bent, is elke vorm van openbaarmaking, kopiëren, verspreiding of elke handeling die wordt verricht of nagelaten, verboden en kan deze onwettig zijn. Als de kennisgeving niet voor u bestemd is, dient u de afzender hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

**Re: Edisonbaan 8-10 Nieuwegein - Parkeeronderzoek**

Van [J] [J] <[J]@nieuwwegein.nl>

Datum Do 27-11-2025 09:20

Aan [J] [J] <[J]@nieuwwegein.nl>

Hi [J]

Erg fijn dat je het al hebt kunnen voorbereiden in korte tijd. Dan kan het overleg zo doorgaan.

[J]

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: [J] [J] <[J]@nieuwwegein.nl>

Sent: Thursday, November 27, 2025 8:33:07 AM

To: [J] <[J]@nieuwwegein.nl>

Subject: Re: Edisonbaan 8-10 Nieuwegein - Parkeeronderzoek

Nog even ter toevoeging ook hier in de mail even een deel van de data van het CBS waar ik op terugval straks in de meeting. Ik kan mij namelijk niet vinden in het feit dat ouderen een lager autobezit hebben. Een heel groot deel heeft namelijk nog steeds een hoger autobezit dan gemiddeld. Pas bij 80+ is dat lager. Je ziet ook dat het onder ouderen groepen de afgelopen jaren ook iets gestegen is. Alleen de drie meer jongere leeftijdsgroepen zijn gelijk gebleven (tot 50 jaar). Alles boven de 50 jaar is iets gegroeid.

Autobezit, leeftijd, 1 januari

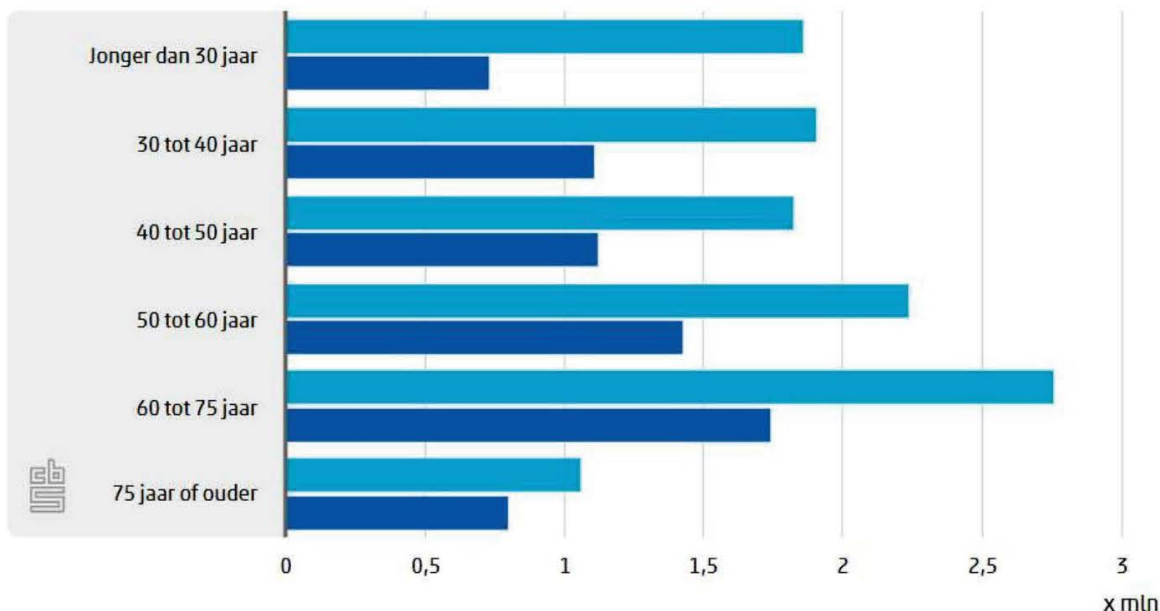
per duizend inwoners



Bron: CBS, RDW

En dan nog dat de oudere met een rijbewijs het vaakst een auto heeft. Dat zijn 60 tot 75-jarigen. Andere groepen met een rijbewijs hebben minder vaak een auto.

Rijbewijshouders en autobezitters, 1 januari 2024*



Van: J J <J@nieuwegein.nl>

Verzonden: donderdag 27 november 2025 08:22

Aan: J J <J@nieuwegein.nl>

Onderwerp: Re: Edisonbaan 8-10 Nieuwegein - Parkeeronderzoek

Hoi J

Ik heb het rapport net onderweg al helemaal gelezen. Er zitten echt nog wel wat punten in die nog niet goed zijn verwerkt.

Op de eerste pagina heb ik daar een opsomming van gemaakt:

Een aantal punten om nog naar te kijken:

- *wat is de exacte doelgroep? Ouderen kan best breed zijn. De ene groep heeft het hoogste autobezit, de andere het op een na hoogste en de oudste groep heeft het op een na laagste autobezit (CBS). Dit is dus wel een wezenlijk verschil.*
- *Is parkeren allemaal echt op eigen terrein of blijft het openbaar toegankelijk? Bij toewijzen is het al snel eigen terrein. Maar in alle berekeningen zijn aanwezigheidspercentages gebruikt, waardoor er niet meer toegewezen kan worden. Bezoek en bewoner maken namelijk gebruik van dezelfde parkeerplaatsen.*
- *De gemeentelijke normen hebben 0,3 bezoek (wordt niet echt duidelijk uit het koersdocument, was destijds nog de algemeen gehanteerde norm). De norm is dus bijvoorbeeld $1,6 - 0,3 = 1,3$ voor bewoners. Dan kan beargumenteerd worden dat dat nu plus 0,15 voor bezoek is.*
- *Bezoek is ook rest bebouwde kom en dus 0,15 en niet 0,1.*
- *Als er een gelijksoortig project is, kan die gemeente bij het RDW het autobezit op adresniveau aanvragen. Daarmee zou gekeken kunnen worden of de norm en daadwerkelijk autobezit overheen kwamen.*
- *Bij fietsparkeren dient het rest bebouwde kom te zijn.*

Ik weet niet of het koersdocument voor 4traffic duidelijk was, maar ik denk dat het niet een slecht idee is als ik met hen even zou zitten. Als zij dat ook willen natuurlijk. Ik merk namelijk dat de dingen die niet duidelijk vermeld staan in het beleid, ook verkeerd zijn gegaan. Een Goudappel kent bijvoorbeeld Nieuwegein al zo goed dat zij het wel al goed volgen.

Ik heb ook per stukje opmerkingen gemaakt.

Tot straks!

Groeten, J

Van: J J <J@nieuwegein.nl>

Verzonden: woensdag 26 november 2025 14:36

Aan: J J <J@nieuwegein.nl>

Onderwerp: Fw: Edisonbaan 8-10 Nieuwegein - Parkeeronderzoek

Ik heb nu pas het rapport gekregen en morgen staat het overleg hiervoor al gepland. Lukt het je nog om deze te bekijken? Zo niet dan plan ik een nieuw moment in. Normaal gesproken dienen we hier namelijk meer tijd voor te krijgen

[redacted]

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>
Sent: Wednesday, November 26, 2025 12:38:52 PM
To: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Cc: [redacted] | MODA Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>; [redacted] | [redacted]
Subject: RE: Edisonbaan 8-10 Nieuwegein - Parkeeronderzoek

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

Beste [redacted]

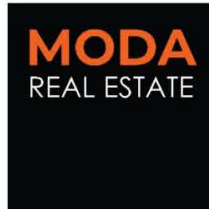
Ik heb een rapport ontvangen van 4traffic. Ik stuur je deze door ter beoordeling en bespreking voor morgen. Ik merk wel op dat de parkeerbalans de commerciële ruimte niet in meegenomen is. Hier is 4traffic vandaag mee bezig. Maar om stuur je wel het rapport toe om dit doortenenemen als basis voor ons overleg van morgen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
 Senior Ontwikkelaar

+31(0 [redacted]
[\[redacted\]@modarealestate.nl](mailto:[redacted]@modarealestate.nl)

MODA Real Estate | [redacted] | [redacted] A [redacted] t



De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk. Het is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en de toegang tot de e-mail door iemand anders is onbevoegd. Als u niet een van de genoemde ontvanger bent, is elke vorm van openbaarmaking, kopiëren, verspreiding of elke handeling die wordt verricht of nagelaten, verboden en kan deze onwettig zijn. Als de kennisgeving niet voor u bestemd is, dient u de afzender hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen.

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Verzonden: woensdag 19 november 2025 10:32
Aan: [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>
CC: [redacted] | MODA Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>
Onderwerp: Re: Edisonbaan 8-10 Nieuwegein

Hi [redacted]

Prima om een overleg in te plannen op basis van een conceptrapport die eerst wordt opgestuurd. Maandag (1dec) tussen 1300 en 1600 zie ik tijd in de agenda.

Als het rapport al deze week kan worden opgestuurd is 27 nov tussen 11 en 12 vooralsnog ook mogelijk.

Groet,

[redacted]
Projectleider Ruimtelijk Domein | Gemeente Nieuwegein
 Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
 T 06-[redacted] | E [\[redacted\]@nieuwegein.nl](mailto:[redacted]@nieuwegein.nl)

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Verzonden: woensdag 19 november 2025 10:19
Aan: [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>
CC: [redacted] | MODA Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>
Onderwerp: Re: Edisonbaan 8-10 Nieuwegein

Hi [redacted]

Bedankt voor je mail. Ik heb je vraag mbt parkeren even aan de adviseur gesteld. Goed om te weten: zij gaat 19 dec met vakantie.

Zijn de onderzoeken (quickscan ruimtelijke onderbouwing) al aangeleverd? Jullie wilde dat de 17de gereed hebben als ik het mij goed herinner.

Groet,

[redacted]

Projectleider Ruimtelijk Domein | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06-- [redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Van: [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>
Verzonden: dinsdag 18 november 2025 18:13
Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
CC: [redacted] | MODA Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>
Onderwerp: Edisonbaan 8-10 Nieuwegein

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

Beste [redacted]

We zijn druk bezig met alle rapporten en de onderbouwingen.

Betreft het parkeeronderzoek zijn alle partijen erg druk dit jaar en zijn de grote jongens als Goudappel niet in de gelegenheid om dit tijdig aan te leveren. We hebben de partij 4traffic benadert, die i.v.m. een afmelding van een ander project direct tijd voor ons had. Zij verwachten eind deze week hun rapport aan te leveren. Het lijkt me verstandig dat we het conceptrapport even met jullie afdeling verkeer bespreken alvorens we die definitief indienen.

Hebben jullie bezwaar tegen de gekozen partij 4traffic en om alvast een overleg in te plannen begin aankomende week?

Met vriendelijke groet,

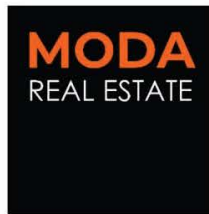
[redacted]

Senior Ontwikkelaar

+31(0) [redacted]

[redacted]@modarealestate.nl

MODA Real Estate | [redacted] | [redacted] A [redacted] t



De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk. Het is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en de toegang tot de e-mail door iemand anders is ongevoegd. Als u niet een van de genoemde ontvanger bent, is elke vorm van openbaarmaking, kopiëren, verspreiding of elke handeling die wordt verricht of nagelaten, verboden en kan deze onwettig zijn. Als de kennisgeving niet voor u bestemd is, dient u de afzender hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



RE: Edisonbaan 8-10_Bij het Fort_status adviesrapport

Van [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>

Datum Di 27-1-2026 08:52

Aan [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Cc [redacted] | MODA Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

Beste [redacted]

Ik ben benieuwd of je van RO vernomen hebt dat alles goed is of dat we nog iets moeten doen?

10 februari is voor ons akkoord en we zijn op de hoogte dat eventuele aanpassing van aovk t.b.v. horeca een mogelijkheid is. Let wel dat het hier echt om daghoreca gaat om een levendige plint te creëren, zoals gewenst door stedenbouw.

Met vriendelijke groet,

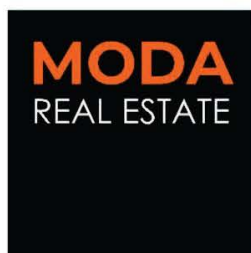
[redacted]

Senior Ontwikkelaar

+31(0) [redacted]

[redacted]@modarealestate.nl

MODA Real Estate | Stadhouderslaan 1 | 3583 JA Utrecht



De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk. Het is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en de toegang tot de e-mail door iemand anders is onbevoegd. Als u niet een van de genoemde ontvanger bent, is elke vorm van openbaarmaking, kopiëren, verspreiding of elke handeling die wordt verricht of nagelaten, verboden en kan deze onwettig zijn. Als de kennisgeving niet voor u bestemd is, dient u de afzender hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen.

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Verzonden: vrijdag 23 januari 2026 14:51

Aan: [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>

CC: [redacted] | MODA Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>

Onderwerp: Re: Edisonbaan 8-10_Bij het Fort_status adviesrapport

Hi [redacted]

Ik heb van verschillende adviseurs vernomen dat ze hebben gereageerd. Maar, nog niet van de RO'er vernomen of het allemaal gereed is. Daar wil ik maandag met hem naar kijken en

ook bepalen of er nog acties nodig zijn. We gaan even ervanuit dat het allemaal goed is echter.

Mijn doel is om het collegevoorstel met aovk 3 februari in routing te brengen waardoor het dinsdag 10 februari kan worden besproken. Als maandag alles goed zit is dit haalbaar.

Winstwaarschuwing: Zoals ik eerder heb aangegeven zit in dat collegevoorstel een apart voorstel om een positieve gronhouding aan te nemen tav. horeca op deze locatie waarbij we weten dat er een negatief van de afdeling economie ligt. Het kan dus zijn dat het college besluit om geen positieve grondhouding ten aanzien van horeca in te nemen en we dit uit de anterieure overeenkomst moeten halen.

Groet,

[redacted]
Projectleider Ruimtelijk Domein | Gemeente Nieuwegein
Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
T 06-[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Van: [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>
Verzonden: vrijdag 23 januari 2026 12:42
Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
CC: [redacted] | MODA Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>
Onderwerp: Edisonbaan 8-10_Bij het Fort_status adviesrapport

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

Beste [redacted]

Als het goed is, druppelen de adviezen binnen naar aanleiding van onze ingediende conceptaanvraag voor het project *Bij Het Fort*.

Eerder spraken we over de datum van 26 januari, waarop er vanuit de gemeenten een adviesrapport zou worden verstuurd. Ik vroeg me af of we nog op schema liggen en of jullie inmiddels alle adviezen hebben ontvangen om het rapport op 26 januari met ons te kunnen delen?

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior Ontwikkelaar

+31(0) [redacted]
[redacted]@modarealestate.nl

MODA Real Estate | Stadhouderslaan 1 | 3583 JA Utrecht

MODA
REAL ESTATE

De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk. Het is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en de toegang tot de e-mail door iemand anders is onbevoegd. Als u niet een van de genoemde ontvanger bent, is elke vorm van openbaarmaking, kopiëren, verspreiding of elke handeling die wordt verricht of nagelaten, verboden en kan deze onwettig zijn. Als de kennisgeving niet voor u bestemd is, dient u de afzender hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



RE: Bij het Fort - aangepast Conceptverzoek t.b.v. stedenbouw

Van [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>

Datum Ma 27-10-2025 12:56

Aan [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Cc [redacted] | [redacted] <[redacted]@[redacted]>; [redacted] <[redacted]@[redacted]>

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

Beste [redacted]

Had je gelegenheid om naar onderstaand verzoek te kijken of dit mogelijk is. We horen graag.

Met vriendelijke groet,

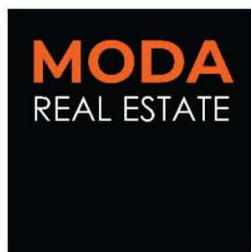
[redacted]

Senior Ontwikkelaar

+31(0) [redacted]

[redacted]@modarealestate.nl

MODA Real Estate | [redacted] | [redacted] A [redacted] t



De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk. Het is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en de toegang tot de e-mail door iemand anders is ongevoegd. Als u niet een van de genoemde ontvanger bent, is elke vorm van openbaarmaking, kopiëren, verspreiding of elke handeling die wordt verricht of nagelaten, verboden en kan deze onwettig zijn. Als de kennisgeving niet voor u bestemd is, dient u de afzender hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen.

Van: [redacted] | MoDa Real Estate

Verzonden: donderdag 23 oktober 2025 12:59

Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

CC: [redacted] | [redacted] <[redacted]@[redacted]>; [redacted] <[redacted]@[redacted]>

Onderwerp: RE: Bij het Fort - aangepast Conceptverzoek t.b.v. stedenbouw

Beste [redacted]

Top dat deze afspraak meteen wordt gereserveerd. Echter is onze stedenbouwkundige/architect 5 november in de ochtend verhinderd i.v.m. ander gemeentelijke verplichtingen in Ridderkerk. Is het mogelijk deze afspraak naar de middag te verzetten vanaf 13:30 uur.

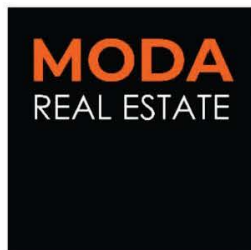
Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior Ontwikkelaar

+31(0) [redacted]
[redacted]@modarealestate.nl

MODA Real Estate | [redacted] | [redacted] A [redacted] t



De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk. Het is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en de toegang tot de e-mail door iemand anders is onbevoegd. Als u niet een van de genoemde ontvanger bent, is elke vorm van openbaarmaking, kopiëren, verspreiding of elke handeling die wordt verricht of nagelaten, verboden en kan deze onwettig zijn. Als de kennisgeving niet voor u bestemd is, dient u de afzender hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen.

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Verzonden: donderdag 23 oktober 2025 09:35
Aan: [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>
CC: [redacted] | [redacted] <[redacted]@[redacted]>; [redacted] <[redacted]@[redacted]>
Onderwerp: Re: Bij het Fort - aangepast Conceptverzoek t.b.v. stedenbouw

Beste [redacted]

Bedankt voor het bericht en toesturen van het aangepaste plan. We gaan er voor dinsdag alvast naar kijken. Na ons overleg volgt dan de beoordeling.

[redacted] gaat het plan dinsdag ochtend aanmelden bij de commissie welstand, dat betekent dat we in de ochtend van woensdag 5 november bij welstand kunnen aansluiten. Ik heb een afspraak in de agenda gezet. Goed dat naast jou ook de architect aanwezig is en het plan toelicht.

Ik zal [redacted] vragen of hij onderwerpen in het speciaal wil bespreken. Ik denk dat het goed is dat in ieder geval WMO proof en de voor/achtertuinen (overgang prive openbaar) gespreksonderwerpen zijn.

Groet,

[redacted]
Projectleider Ruimtelijk Domein | Gemeente Nieuwegein
Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
T 06-[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Van: [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>
Verzonden: woensdag 22 oktober 2025 18:42
Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
CC: [redacted] | [redacted] <[redacted]@[redacted]>; [redacted] <[redacted]@[redacted]>
Onderwerp: Bij het Fort - aangepast Conceptverzoek t.b.v. stedenbouw

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@modarealestate.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

Beste [redacted]

Vanaf heden mail ik vanuit mijn MODA-account. Vriendelijk verzoek om dit e-mailadres voortaan te gebruiken voor onze correspondentie.

Zoals besproken, stuur ik je via onderstaande downloadlink het aangepaste stedenbouwkundig boekje ter voorbereiding op ons gesprek van volgende week met de afdeling Stedenbouw:

Downloadlink: <https://we.tl/t-eKXLT1JfEZ>

Het boekje is daarnaast, conform afspraak, zojuist ook via het principeverzoek in het Omgevingsloket ingediend.

Ter voorbereiding op het gesprek hoor ik graag of er vanuit Stedenbouw specifieke onderwerpen of aandachtspunten zijn die zij graag nader toegelicht willen zien. Dan kunnen wij ons daarop gericht voorbereiden en het overleg zo efficiënt mogelijk benutten.

Verder informeer ik je dat wij inmiddels de volgende partijen hebben ingeschakeld om ons te ondersteunen in het traject richting het principebesluit van het college en de bijbehorende anterieure overeenkomst, zoals opgenomen in onze bestuurlijke notitie:

- SAB Adviseurs – quickscan ruimtelijke onderbouwing
- Van der Vorm Engineers – quickscan constructieve haalbaarheid
- Bureau Maris – opstart watertoets en opstellen SO-inrichtingsplan
- Gaia Ecologie – uitvoering flora- en fauna QuickScan
- Weltevreden – omgevingsrecht adviseur voor indiening principeverzoek met BOPA-onderbouwing
- WijnenStael Advocaten – begeleiding bij de anterieure overeenkomst

De rapportages worden eind week 46 afgerond. Wij verwachten deze uiterlijk vrijdag 14 november 2025 aanvullend te kunnen indienen via het omgevingsloket.

Met vriendelijke groet,

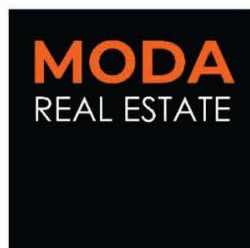
[redacted]

Senior Ontwikkelaar

+31(0) [redacted]

[redacted]@modarealestate.nl

MODA Real Estate | Stadhouderslaan 1 | 3583 JA Utrecht



een van de genoemde ontvanger bent, is elke vorm van openbaarmaking, kopiëren, verspreiding of elke handeling die wordt verricht of nagelaten, verboden en kan deze onwettig zijn. Als de kennisgeving niet voor u bestemd is, dient u de afzender hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen.

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Verzonden: woensdag 15 oktober 2025 10:34

Aan: [redacted] <[redacted]@[redacted]>; [redacted] <[redacted]@[redacted]> (extern)

CC: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Onderwerp: Reactie stedenbouw VO tussenstand

Hi beide,

Hierbij de reactie van stedenbouw op jullie VO tussenstand (schuingedrukt).

Fijn als jullie het aangepaste ontwerp online indienen tijdig voor ons overleg op de 28ste. Dan kunnen wij ons goed voorbereiden op dit overleg.

Dit betreft een reactie vanuit stedenbouw op de aangegeven (blauwe) punten in het tussendocument en gaat dus niet in op elke kleine wijziging die in het plan zijn gedaan. Verdere advisering vanuit de gemeente zal dan ook weer gaan via het principeverzoek.

Massa: Helder, dit hebben we aangepast in een nieuwe opzet in dit document. (De setback hebben we vanaf alle straatzijden genomen, dit nader overleggen.) (reactie gewenst vanuit [redacted])

- op pagina 16 is in de onderste doorsnede een setback van 1.8m genoemd. Dit dient 2 meter te zijn. Waarschijnlijk is dit een onnauwkeurigheid van de maatvoering en klopt dit wel.
- Verder is de massa ambtelijk akkoord. Dit dient later nog getoetst te worden door de supervisor stedenbouw en de CON.

Programma en plattegronden: Helder, dit hebben we aangepast in een nieuwe opzet in dit document. (reactie gewenst vanuit [redacted])

- De hoofdopzet is verbeterd ten opzichte van de vorige stukken. Fijn dat de plattegronden van de woningen in het plan zijn verwerkt.
- Woning 2A heeft nog niet een logische indeling: de woonkamer is georiënteerd aan de galerij wat in de praktijk dichte gordijnen zal betekenen. De andere gevelopeningen van de woonkamer zijn zitten in een verre hoek van de kamer bij de keuken richting het noorden wat in totaal niet veel kwaliteit oplevert. Wat beter werkt is het maken van de slaapkamers naar de galerij.
- Ik maak me wat zorgen om de combinatie doelgroep en de plek waar de liften zijn geplaatst. De opzet is begrijpelijk vanuit het financiële oogpunt waardoor de stijfkern beide gebouwen zal bedienen, maar ik zie hier niet gauw senioren die slecht ter been zijn deze afstanden afleggen en elkaar passeren in de gangen en galerijen. Ook moeten zij vrij veel 'algemene deuren' door om bij de woning te komen. Als laatste vraag ik mij af hoe erg de lift geschikt is voor een brancard en dergelijk. Dit betreft ook andere bewegingen zoals verhuizen etc.
- De nieuwe plattegronden tonen een vernieuwde opzet van het parkeren, op hoofdlijnen kan ik mij hierin vinden maar de open oostgevel vraagt een goed ontwerp om voldoende ruimtelijke kwaliteit te bieden. Deze gevelbeelden zullen uiteindelijk door de CON getoetst worden.

- *Is er geen trap in de parkeergarage? Ook komen de liften niet overeen tussen de verdiepingen en de parkeergarage.*

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectleider Ruimtelijk Domein | Gemeente Nieuwegein
Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
T 06-[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



Re: Edisonbaan 8-10, Eerste reactie adviesrapport

Van [J] [J] <[J]@nieuwegein.nl>

Datum Wo 11-2-2026 14:57

Aan [J] <[J]@nieuwegein.nl>

Hoi [J]

Is de laatste parkeeronderbouwing die van 10 december 2025?

Ik kan niet meer zien of ik akkoord ben gegaan met een bezoekersnorm van 0,15 of van 0,3. Dat maakt voor de berekening best wel veel uit.

Omdat in het ontwerpboekje gebruik werd gemaakt van 1,4 en 1,6, ging ik ervan uit dat de norm van 0,3 is gebruikt. Maar in hun parkeeronderbouwing staan weer hele andere aantallen. Dit boekje en de onderbouwing komen dus niet overeen.

Dus ik ben de draad een beetje kwijt 🙄

Groeten, [J]

Van: [J] [J] <[J]@nieuwegein.nl>

Verzonden: dinsdag 10 februari 2026 10:45

Aan: [J] <[J]@nieuwegein.nl>

Onderwerp: Re: Edisonbaan 8-10, Eerste reactie adviesrapport

Hoi [J]

Ik kan hen niet volgen.

Als er 40 plaatsen toegewezen worden, gaan die uit het dubbelgebruik.

Dan zijn er nog $26,4 = 27$ plaatsen nodig voor cafe+bewoners met 2e auto en bezoekers. Je doet dan namelijk de aanwezigheidspercentages over de overige functies/wat er nog over is van de norm.

Hieronder beetje inzichtelijk:

Dan komen we bij toewijzen nog 7 plaatsen tekort met een café.

Groeten, [J]

Van: [J] <[J]@nieuwegein.nl>

Verzonden: donderdag 29 januari 2026 09:15

Aan: [J] [J] <[J]@nieuwegein.nl>

Onderwerp: FW: Edisonbaan 8-10, Eerste reactie adviesrapport

Hi [J]

Ik zag bij je advies staan dat de ingediende parkeerberekening uitgaat van volledig dubbelgebruik. Dit is niet wat ik met de ontwikkelaar in de anterieure overeenkomst heb afgesproken. Dit moet wel overeen komen.

In de optiek van de ontwikkelaar is het nog steeds zo dat 40 parkeerplekken kunnen worden toegekend en 20 voor dubbelgebruik zijn. Hij heeft hiervoor het volgende op de mail gezet.

Zou jij er even naar kunnen kijken en uitsluitsel kunnen geven of er gedeeltelijk of volledig dubbelgebruik in de laatste adviesvraag zit?

Groet,

Projectleider Ruimtelijk Domein | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06-[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Van: [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>**Verzonden:** woensdag 28 januari 2026 10:46**Aan:** [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>**CC:** [redacted] | MODA Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>**Onderwerp:** RE: Edisonbaan 8-10, Eerste reactie adviesrapport

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60[redacted] optie 1.

Beste [redacted]

Terugkomend op het parkeren, heb ik onderstaande reactie ontvangen van onze adviseur. We kunnen dit nog verwerken in het rapport als dat nodig is. Is dit voldoende?

“Als we naar de parkeerbalans berekening kijken per functie naar de maximale parkeervraag voor de invulling van de commerciële ruimte, zorgt de functie cafe voor de hoogste parkeervraag op het piekmoment.

Variant café:	9 parkeerplaatsen
Variant maatschappelijk:	2 parkeerplaatsen
Variant ambacht:	4 parkeerplaatsen
Variant sportschool:	6 parkeerplaatsen
Variant zorg:	4 parkeerplaatsen

We hebben 40 appartementen en 60 parkeerplaatsen. Wanneer we 40 reserveren / toekennen (elk appartement één), dan blijven er nog 20 parkeerplaatsen over die niet gereserveerd zijn. Dit is voldoende voor het piekmoment van de commerciële ruimte (café), met een parkeervraag van 9 parkeerplaatsen. De overige 11 parkeerplaatsen die niet gereserveerd zijn, kunnen dan gebruikt worden voor bezoekers van de appartementen en bewoners met een tweede auto.”

Met vriendelijke groet,

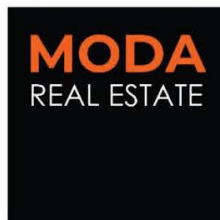
[redacted]

Senior Ontwikkelaar

+31(0)[redacted]

[redacted]@modarealestate.nl

MODA Real Estate | [redacted] | [redacted] | [redacted]



De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk. Het is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en de toegang tot de e-mail door iemand anders is onbevoegd. Als u niet een van de genoemde ontvanger bent, is elke vorm van openbaarmaking, kopiëren, verspreiding of elke handeling die wordt verricht of nagelaten, verboden en kan deze onwettig zijn. Als de kennisgeving niet voor u bestemd is, dient u de afzender hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen.

Van: [redacted] | MoDa Real Estate**Verzonden:** dinsdag 27 januari 2026 13:34**Aan:** [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>**CC:** [redacted] | MODA Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>**Onderwerp:** Edisonbaan 8-10, Eerste reactie adviesrapport

Beste [redacted]

Zoals vanmorgen besproken, zijn er nog 3 punten waarvan extra onderbouwing nodig vanuit het adviesrapport. Het betreft Archeologie, Parkeren en bomen. Onderstaand onze reactie op de 2 van de 3 onderdelen. Parkeren staat de vraag uit bij de adviseur.

Archeologie:

Wij hebben een verkennend bureauonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). In ons rapport wordt gesproken (hoofdstuk 3 Aanbevelingen, pagina 31) over het uitvoeren van een veldonderzoek, zijnde een verkennend booronderzoek. Dit onderzoek is inderdaad onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag en zullen wij verzorgen. Uit dit rapport kan blijken dat er nog een aanvullend veldonderzoek moet plaatsvinden aan de hand van proefsleuven waarvan vooraf een PVA en een PVE wordt opgesteld en ter goedkeuring wordt aangeleverd bij de gemeente.

De proefsleuven worden na sloop (tot maaiveld) en voor start ontgravingswerkzaamheden van de bouwput uitgevoerd. Met de resultaten van de proefsleuven kan de gemeente het gebied vrijgeven voor ontgravingen of eisen dat verdere ontgravingen plaats moet vinden onder toezicht van erkende archeologen. Het PVA en PVE en proefsleuven loopt buiten de omgevingsvergunning om. De bouw zal niet starten voordat de gemeente, het gebied archeologisch vrij heeft gegeven voor ontgraving.

Parkeren:

Komen we later op terug. In afwachting van reactie parkeeradviseur.

Bomen:

T.b.v. de grote bomen staat op de inrichtingstekening dat er 4 nieuwe bomen komen te staan van een 1^e grootte ter compensatie van de 2 bestaande grote bomen aan de Edisonbaan. Zie screenshot hieronder. In de bijlage mail correspondentie tussen MODA RE en Bureau [redacted] die dit bevestigt. Is dit voldoende?



bomen (nieuw), 1e grootte
zuilvorm, bijvoorbeeld: *Fagus sylvatica* 'Dawyck purple' of *Quercus robur* 'fastigiata',
ter compensatie van de twee te kapper bomen aan de Edisonbaan



bomen (nieuw), 3e grootte
hoge sierwaarde, bijvoorbeeld: *Magnolia*, *Prunus*, *Amelanchier*, *Malus*
hoogstam en meerstammig

Met vriendelijke groet,

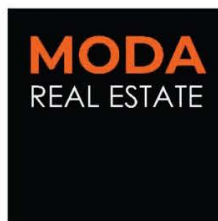
[redacted]

Senior Ontwikkelaar

+31(0) [redacted]

[redacted] @modarealestate.nl

MODA Real Estate | [redacted] | [redacted] A [redacted] nt



De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk. Het is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en de toegang tot de e-mail door iemand anders is onbevoegd. Als u niet een van de genoemde ontvanger bent, is elke vorm van openbaarmaking, kopiëren, verspreiding of elke handeling die wordt verricht of nagelaten, verboden en kan deze onwettig zijn. Als de kennisgeving niet voor u bestemd is, dient u de afzender hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



Edisonbaan 8-10 _ VON Onderbouwing in lijn met Anterieure overeenkomst

Van [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>

Datum Vr 30-1-2026 13:43

Aan [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Cc [redacted] | MODA Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>

1 bijlage (512 kB)

260130_Onderbouwing VON prijs_Anterieureovereenkomst_VB.pdf;

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

Beste [redacted]

Zoals vanmorgen telefonisch besproken, stuur ik je bijgaand onze VON onderbouwing (versie VB) dat in lijn is met de bedragen die we in de anterieure overeenkomst zijn overeengekomen.

Mocht je vragen hebben dan hoor ik die graag van je. Voor nu wens ik je een fijn weekend en vakantie toe.

Met vriendelijke groet,

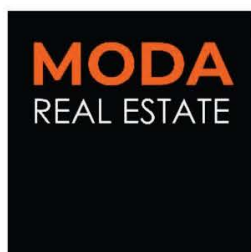
[redacted]

Senior Ontwikkelaar

+31(0) [redacted]

[redacted]@modarealestate.nl

MODA Real Estate | [redacted] | [redacted] A [redacted] t



De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk. Het is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en de toegang tot de e-mail door iemand anders is onbevoegd. Als u niet een van de genoemde ontvanger bent, is elke vorm van openbaarmaking, kopiëren, verspreiding of elke handeling die wordt verricht of nagelaten, verboden en kan deze onwettig zijn. Als de kennisgeving niet voor u bestemd is, dient u de afzender hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

**RE: Krakers in Rijnhuizen**

Van [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>

Datum Do 30-10-2025 09:53

Aan [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Cc [redacted] | [redacted] <[redacted]@[redacted]>

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

Beste [redacted]

Ook wij kijken terug op een zeer goed en constructief gesprek. Dank daarvoor.

Betreft je vraagstelling zijn onze panden op het moment volledig in gebruik door huurders die tot start sloop aan ons verbonden zijn. Wij verwachten geen problemen met krakers te hebben, maar goed dat je het aangeeft.

Met vriendelijke groet,

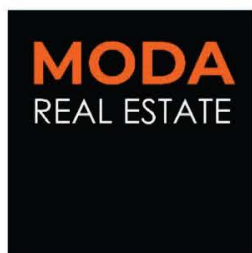
[redacted]

Senior Ontwikkelaar

+31(0) [redacted]

[redacted]@modarealestate.nl

MODA Real Estate | [redacted] | [redacted] A [redacted] t



De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk. Het is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en de toegang tot de e-mail door iemand anders is onbevoegd. Als u niet een van de genoemde ontvanger bent, is elke vorm van openbaarmaking, kopiëren, verspreiding of elke handeling die wordt verricht of nagelaten, verboden en kan deze onwettig zijn. Als de kennisgeving niet voor u bestemd is, dient u de afzender hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen.

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Verzonden: donderdag 30 oktober 2025 09:16

Aan: [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>; [redacted] | [redacted]

[redacted] <[redacted]@[redacted]>

Onderwerp: Krakers in Rijnhuizen

Beste [redacted]

Ik kijk terug op een constructief gesprek gister. Ik spreek jullie graag aankomende week bij de commissie omgevingskwaliteit.

Ik mail jullie even met de vraag of de huidige gebouwen in jullie plangebied worden bewoond / gebruikt? Er zijn namelijk gevallen geweest van het kraken van leegstaande gebouwen in Rijnhuizen en het zou natuurlijk jammer zijn als dat bij dit project ook gebeurt. Goed om hierop te letten.

Groet,

[redacted]

Projectleider Ruimtelijk Domein | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06-[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



RE: Bij Het Fort - Proces anterieure overeenkomst

Van [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>

Datum Vr 31-10-2025 11:26

Aan [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@[redacted]>

Cc [redacted] | MODA Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

Top,

Ik heb de afspraak in de agenda's geschoten. Tot dan en alvast een fijn weekend.

Met vriendelijke groet,

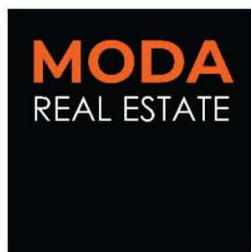
[redacted]

Senior Ontwikkelaar

+31(0) [redacted]

[redacted]@modarealestate.nl

MODA Real Estate | [redacted] | [redacted] A [redacted] t



De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk. Het is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en de toegang tot de e-mail door iemand anders is ongevoegd. Als u niet een van de genoemde ontvanger bent, is elke vorm van openbaarmaking, kopiëren, verspreiding of elke handeling die wordt verricht of nagelaten, verboden en kan deze onwettig zijn. Als de kennisgeving niet voor u bestemd is, dient u de afzender hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen.

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Verzonden: vrijdag 31 oktober 2025 09:34

Aan: [redacted] <[redacted]@[redacted]>; [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>

CC: [redacted] | MODA Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>

Onderwerp: Re: Bij Het Fort - Proces anterieure overeenkomst

Hi beide,

Dat is voor mij mogelijk. Met voorkeur voor 09.30 - 10.30.

Groet,

[redacted]

Projectleider Ruimtelijk Domein | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06-[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Van: [redacted] <[redacted]@wijnenstael.nl>**Verzonden:** vrijdag 31 oktober 2025 09:13**Aan:** [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>**CC:** [redacted] | MODA Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>**Onderwerp:** RE: Bij Het Fort - Proces anterieure overeenkomst

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

Beste [redacted]

Ik zou dinsdagochtend tussen 9.30 en 11 kunnen. Schikt dat?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
[redacted]

+31 (0)30 [redacted]

+31 (0) [redacted]



[redacted] te Utrecht en is ingeschreven in het handelsregister onder nummer [redacted] Dit bericht

is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te vernietigen en de afzender te informeren.

Van: [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>**Verzonden:** donderdag 30 oktober 2025 22:57**Aan:** [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>**CC:** [redacted] <[redacted]@[redacted]>; [redacted] | MODA Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>**Onderwerp:** Re: Bij Het Fort - Proces anterieure overeenkomstU ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@modarealestate.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Beste [redacted]

Welk tijdstip komt dinsdagochtend ook?

[redacted] kan jij dinsdagochtend ook?

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

MODA Real Estate

T: +31 (0) [redacted]

E: [redacted]@modarealestate.nl

Op 30 okt 2025 om 13:31 heeft [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl> het volgende geschreven:

Hi [redacted]

Het lijkt mij goed om even kennis te maken. Ik kan helaas de twee voorgestelde data niet. Ik heb dinsdag ochtend (4de) tijd en anders de week van 10 november op maandag en dinsdag ochtend nog tijd.

Wat komt uit?

Groet,

[redacted]

Projectleider Ruimtelijk Domein | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06-[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Van: [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>

Verzonden: donderdag 30 oktober 2025 13:16

Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@modarealestate.nl>; [redacted] | MODA Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>

Onderwerp: Bij Het Fort - Proces anterieure overeenkomst

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60[redacted] optie 1.

Beste [redacted]

Zoals besproken hebben we Wijn en Staal in de arm genomen om het proces voor de anterieure overeenkomst, voor het Project Bij het Fort, op te starten. Ik wil je hierbij graag voorstellen aan [redacted] van Wijn en Staal.

Ik stel voor dat we begin aankomende week een teams overleg inplannen voor een nadere kennismaking met [redacted] en om afspraken maken over het proces.

Ik zou maandagmiddag 03-11-2025 tussen 15:00 en 17:00 en dinsdagmiddag 04-11-2025 tussen 12:00 en 16:00 uur kunnen.

Met vriendelijke groet,

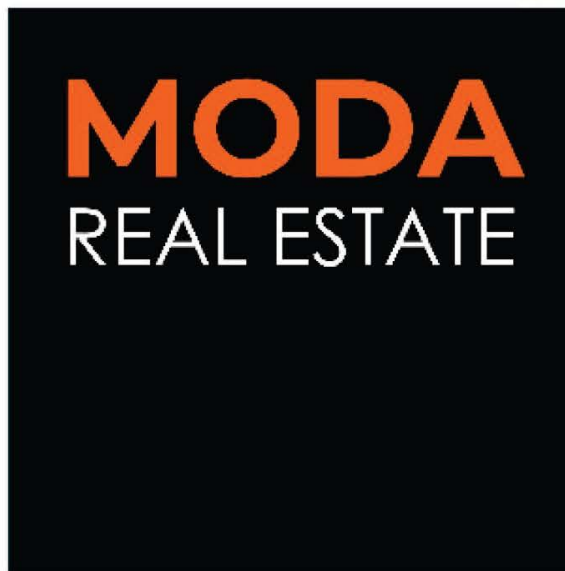
[redacted]

Senior Ontwikkelaar

+31(0)[redacted]

[redacted]@modarealestate.nl

MODA Real Estate | [redacted] | [redacted] A [redacted] t



De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk. Het is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en de toegang tot de e-mail door iemand anders is ongevoegd. Als u niet een van de genoemde ontvanger bent, is elke vorm van openbaarmaking, kopiëren, verspreiding of elke handeling die wordt verricht of nagelaten, verboden en kan deze onwettig zijn. Als de kennisgeving niet voor u bestemd is, dient u de afzender hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



Detailplanning Collegebesluit Project Bij het fort

Van [redacted] | MoDa Real Estate <[redacted]@modarealestate.nl>

Datum Vr 31-10-2025 11:29

Aan [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Cc [redacted] | [redacted] <[redacted]@[redacted]>; [redacted] <[redacted]@[redacted]>
<[redacted]@[redacted]>; [redacted] <[redacted]@[redacted]>

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

Beste [redacted]

Zoals afgesproken, zou ik nog een detailplanning opstellen in verlengde van de eerder overeengekomen bestuurlijke notitie.

Ik heb onderstaande planning staan. Met je akkoord, zullen we de notitie conform update en vastleggen.

23-10-2025	Principeverzoek ingediend (deel tbv stedenbouw)
28-10-2025	Stedenbouwkundig overleg
05-11-2025	Welstand overleg
19-11-2025	Aanleveren onderzoeksrapporten • Quicksan Archeologisch onderzoek • Start Watertoest en Inrichtingsplan • Quicksan Constructief onderzoek (al gereed) • Quicksan Flora en Fauna onderzoek • QuickScan Ruimtelijke onderbouwing
25-11-2025	Aanvulling indienen definitief stedenbouwkundig SO Boekje met ruimtelijke toelichting.
03-11-2025	Start uitwerking en afstemming anterieure overeenkomst
05-01-2025	Start ambtelijke voorbereiding en bestuurlijke besluitvorming principeverzoek
23-01-2026	Afronding Anterieure overeenkomst.
09-01-2025	Gereed ambtelijke voorbereiding en bestuurlijke besluitvorming principeverzoek
09-01-2025	Collegevoorstel gereed
23-01-2025	Uiterlijke datum behandeling in collegevergadering B&W
06-02-2025	Uiterlijke datum Formeel besluit college van B&W

Met vriendelijke groet,

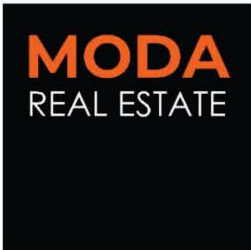
[redacted]

Senior Ontwikkelaar

+31(0) [redacted]

[redacted]@modarealestate.nl

MODA Real Estate | [redacted] | [redacted] A [redacted] t



MODA
REAL ESTATE

De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk. Het is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en de toegang tot de e-mail door iemand anders is onbevoegd. Als u niet een van de genoemde ontvanger bent, is elke vorm van openbaarmaking, kopiëren, verspreiding of elke handeling die wordt verricht of nagelaten, verboden en kan deze onwettig zijn. Als de kennisgeving niet voor u bestemd is, dient u de afzender hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen.

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Verzonden: dinsdag 14 oktober 2025 11:45

Aan: [redacted] <[redacted]@[redacted]>

CC: [redacted] | [redacted] <[redacted]@[redacted]>

Onderwerp: Re: Uitkomst adviesvraag conceptverzoek Edisonbaan 8-10

Hi [redacted]

Aantal aanpassingen in de notitie achtergelaten.

Groet,

[redacted]

Projectleider Ruimtelijk Domein | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06-[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Van: [redacted] <[redacted]@[redacted]>

Verzonden: maandag 13 oktober 2025 16:49

Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

CC: [redacted] | [redacted] <[redacted]@[redacted]>

Onderwerp: RE: Uitkomst adviesvraag conceptverzoek Edisonbaan 8-10

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

Beste [redacted]

Zoals besproken, aangepast versie van de bestuurlijke notitie met de data zoals we die hebben besproken.

Mocht je vragen hebben dan hoor ik die graag van je.

Met vriendelijke groet / With kind regards,

[redacted]

Senior Project Manager Real Estate



+31 (0) [redacted]

+31 (0) [redacted]

[redacted]@mc2management.nl

Edisonbaan 10

3439 MN Nieuwegein

www.mc2management.nl

OVERTREFT UW VERWACHTINGEN!

De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk. Het is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en de toegang tot de e-mail door iemand anders is ongevoegd. Als u niet een van de genoemde ontvanger bent, is elke vorm van openbaarmaking, kopiëren, verspreiding of elke handeling die wordt verricht of nagelaten, verboden en kan deze onwettig zijn. Als de kennisgeving niet voor u bestemd is, dient u de afzender hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen.

The information in this e-mail is confidential. It is intended solely for the addressee and access to the e-mail by anyone else is unauthorised. If you are not a named recipient, any disclosure, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited and may be unlawful. If the notice is not intended for you, please notify the sender immediately and delete the e-mail.

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 7 oktober 2025 15:32

Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

CC: [redacted] | [redacted] <[redacted]@[redacted]>

Onderwerp: Uitkomst adviesvraag conceptverzoek Edisonbaan 8-10

Beste [redacted]

Dank voor je bericht en de toelichting over de beoordeling door [redacted]. Goed om te horen dat er voor 20 oktober een reactie wordt gegeven.

Wij begrijpen dat de beoordeling nu vooral bedoeld is om te toetsen of het plan inhoudelijk in de juiste richting is ontwikkeld. Vanuit onze kant zien we dit als een belangrijk moment om te bevestigen dat we op één lijn zitten, zodat we aansluitend het definitieve principeverzoek kunnen indienen.

Omdat we richting de verkiezingen een strak bestuurlijk tijdspad hebben, lijkt het ons verstandig om dit traject even goed samen door te nemen. Daarom sturen we in de bijlage een bestuurlijke notitie met een voorstel voor het proces en de planning, waarmee we de gezamenlijke verwachtingen en belangen graag willen afstemmen.

Kunnen we dit voorstel donderdag of vrijdag kort via Teams bespreken? Dan stemmen we direct af hoe we de formele indiening en de vervolgstappen richting college en anterieure overeenkomst het beste kunnen organiseren.

We wachten uiteraard de inhoudelijke reactie van [redacted] af, maar laten we er gezamenlijk voor zorgen alvast het proces uit te lijnen.

Met vriendelijke groet / With kind regards,

[redacted]
Senior Project Manager Real Estate



+31 (0) [redacted]

+31 (0) [redacted]

[redacted]@mc2management.nl

Edisonbaan 10

[redacted] Nieuwegein

www.mc2management.nl

OVERTREFT UW VERWACHTINGEN!

De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk. Het is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en de toegang tot de e-mail door iemand anders is ongevoegd. Als u niet een van de genoemde ontvanger bent, is elke vorm van openbaarmaking, kopiëren, verspreiding of elke handeling die wordt verricht of nagelaten, verboden en kan deze onwettig zijn. Als de kennisgeving niet voor u bestemd is, dient u de afzender hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen.

The information in this e-mail is confidential. It is intended solely for the addressee and access to the e-mail by anyone else is unauthorised. If you are not a named recipient, any disclosure, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited and may be unlawful. If the notice is not intended for you, please notify the sender immediately and delete the e-mail.

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Verzonden: vrijdag 3 oktober 2025 12:15

Aan: [redacted] <[redacted]@[redacted]>; [redacted] <[redacted]@mc2management.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@[redacted]>
Onderwerp: Re: Uitkomst adviesvraag conceptverzoek Edisonbaan 8-10

Hi [redacted] en [redacted]

[redacted] gaat er met deze blik op hoofdlijnen naar het plan kijken en aangeven of er op basis van zijn vorige advies goede stappen zijn gezet. We zien dit dus als tussenstap naar een meer uitgewerkt ontwerp dat later aan het omgevingsloket wordt toegevoegd zoals jullie aangeven.

Voor 20 oktober ontvangen jullie een reactie. De agenda's laten het vooralsnog niet toe om eerder met een reactie te komen, maar als dit toch eerder komt laat ik het uiteraard zo snel mogelijk weten.

Alvast een fijn weekend.

Groet,

[redacted]

Projectleider Ruimtelijk Domein | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06-[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Van: [redacted] <[redacted]@[redacted]>
Verzonden: dinsdag 30 september 2025 14:09
Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@mc2management.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@[redacted]>
Onderwerp: Re: Uitkomst adviesvraag conceptverzoek Edisonbaan 8-10

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60[redacted] optie 1.

Hoi [redacted]

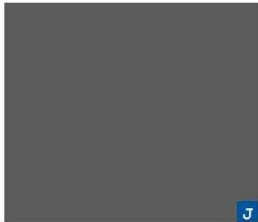
Het tussentijdse plan dat er nu ligt is uitsluitend bedoeld als reactie op de beoordeling en opmerkingen van [redacted] Kwaliteit, en dan met name op de twee subpunten *Massa* en *Programma & plattegronden*. Dus simpelweg: zijn deze massa's/programma incl afstanden naar perceelsgrenzen, steegjes, setbacks, opzet plattegronden (buitenruimten) ook akkoord voor jullie?

Onze insteek is om deze punten eerst af te stemmen en af te kaarten, voordat we verdergaan met andere onderdelen zoals de gevel. Het is pas efficiënt daarna toe te werken naar een nieuw principeverzoek. Als [redacted] op dit moment namelijk al aangeeft dat een onderdeel niet akkoord is, heeft het weinig zin om gevels verder uit te werken en aan de commissie voor te leggen.

Als je dat anders ziet hoor ik dat natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



[redacted]

[redacted]

+31 (0) [redacted]

[redacted]

From: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Sent: 30 September 2025 13:52

To: [redacted] <[redacted]@mc2management.nl>

Cc: [redacted] <[redacted]@[redacted]>; [redacted] <[redacted]@[redacted]>

Subject: Re: Uitkomst adviesvraag conceptverzoek Edisonbaan 8-10

Hi [redacted]

Bedankt voor het vernieuwde plan. Fijn om te zien dat er stappen zijn gemaakt.

[redacted] gaat ernaar kijken en op basis van zijn advies kunnen we bepalen of het nuttig is om weer bij elkaar te komen. Ten aanzien van zijn beoordeling missen de gevelbeelden nog bij het plan deze zijn vereist in de principefase om bij de commissie omgevingskwaliteit een akkoord te krijgen. Er zijn 2 opties hoe hier mee om te gaan:

1. [redacted] beoordeelt het plan dat er nu ligt en wanneer jullie de gevelbeelden sturen beoordeelt hij deze nog een keer. Dat is dan wel meer legekosten aangezien hij er 2 keer naar moet kijken.
2. We wachten totdat jullie de gevelbeelden aanleveren en [redacted] beoordeelt het plan in een keer dat scheelt qua leges.

In elk geval kunnen we op 20 oktober de beoordeling opsturen. Als jullie binnen afzienbare tijd de gevelbeelden kunnen aanleveren kan [redacted] alles in een keer beoordelen, ik zou dan aanraden voor optie 2 te kiezen.

Ik hoor het graag.

Groet,

[redacted]

Projectleider Ruimtelijk Domein | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06-[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Van: [redacted] <[redacted]@mc2management.nl>

Verzonden: dinsdag 30 september 2025 13:00

Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@[redacted]>; [redacted] <[redacted]@[redacted]>

Onderwerp: RE: Uitkomst adviesvraag conceptverzoek Edisonbaan 8-10

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

Beste [redacted]

Bijgaand stuur ik je de aangepaste opzet van het project. In deze versie hebben we alle opmerkingen vanuit Stedenbouw verwerkt. De aandachtspunten van de overige disciplines zijn, waar mogelijk, al meegenomen. De resterende punten zullen we volledig verwerken in de nieuwe aanvraag zodra we de terugkoppeling van jou en stedenbouw hebben ontvangen.

Wij horen graag of jullie het idee hebben dat we hiermee de juiste koers volgen. We plannen graag einde deze week een overlegmoment (digitaal of fysiek) om het plan verder door te nemen. Hoor graag of dat past in de agenda's.

Hierbij de downloadlink naar het document: <https://we.tl/t-lCrun1YEoz>

Met vriendelijke groet / With kind regards,

[redacted]

Senior Project Manager Real Estate



+31 (0) [redacted]

+31 (0) [redacted]

[redacted] [@mc2management.nl](mailto:[redacted]@mc2management.nl)

Edisonbaan 10

[redacted] Nieuwegein

www.mc2management.nl

OVERTREFT UW VERWACHTINGEN!

De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk. Het is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en de toegang tot de e-mail door iemand anders is onbevoegd. Als u niet een van de genoemde ontvanger bent, is elke vorm van openbaarmaking, kopiëren, verspreiding of elke handeling die wordt verricht of nagelaten, verboden en kan deze onwettig zijn. Als de kennisgeving niet voor u bestemd is, dient u de afzender hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen.

The information in this e-mail is confidential. It is intended solely for the addressee and access to the e-mail by anyone else is unauthorised. If you are not a named recipient, any disclosure, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited and may be unlawful. If the notice is not intended for you, please notify the sender immediately and delete the e-mail.

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwwegein.nl>

Verzonden: dinsdag 23 september 2025 15:31

Aan: [redacted] <[redacted]@mc2management.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@[redacted]> | [redacted] <[redacted]@[redacted]>

Onderwerp: Re: Uitkomst adviesvraag conceptverzoek Edisonbaan 8-10

Hi [redacted]

Goed om te horen. Zouden jullie de aanpassingen in het ontwerp met wat toelichting op de mail kunnen zetten. Dan bespreek ik het eerst even zo met [redacted] en kunnen we daarna kijken in hoeverre het op basis van deze aanpassingen al nuttig is om een overleg in te plannen.

We kunnen op basis van de toegestuurde aanpassingen laten weten of jullie de goede weg zijn ingeslagen.

Groet,

[redacted]

Projectleider Ruimtelijk Domein | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06-[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Van: [redacted] <[redacted]@mc2management.nl>**Verzonden:** maandag 22 september 2025 16:51**Aan:** [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>**CC:** [redacted] <[redacted]@[redacted]> | [redacted] <[redacted]@[redacted]>**Onderwerp:** RE: Uitkomst adviesvraag conceptverzoek Edisonbaan 8-10

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60[redacted] optie 1.

Beste [redacted]

Dank voor de reactie vanuit de gemeente. We zijn reeds begonnen met het e.e.a. verwerken volgens jullie opmerkingen. We zouden graag een afspraak op korte termijn willen inplannen om de aanpassingen te bespreken en of we op het juiste pad zitten. Hebben je deze week gelegenheid voor een gesprek. Denk dat [redacted] vanuit stedenbouw hierbij aanwezig kan zijn, gezien de meeste vragen vanuit stedenbouw zijn gekomen.

Hebben jullie aanstaande donderdag of vrijdag gelegenheid?

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet / With kind regards,

[redacted]

Senior Project Manager Real Estate



+31 (0) [redacted]

+31 (0) [redacted]

[redacted]@mc2management.nl

Edisonbaan 10

[redacted] Nieuwegein

www.mc2management.nl

OVERTREFT UW VERWACHTINGEN!

De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk. Het is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en de toegang tot de e-mail door iemand anders is onbevoegd. Als u niet een van de genoemde ontvanger bent, is elke vorm van openbaarmaking, kopiëren, verspreiding of elke handeling die wordt verricht of nagelaten, verboden en kan deze onwettig zijn. Als de kennisgeving niet voor u bestemd is, dient u de afzender hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen.

The information in this e-mail is confidential. It is intended solely for the addressee and access to the e-mail by anyone else is unauthorised. If you are not a named recipient, any disclosure, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited and may be unlawful. If the notice is not intended for you, please notify the sender immediately and delete the e-mail.

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>**Verzonden:** woensdag 17 september 2025 11:54**Aan:** [redacted] <[redacted]@mc2management.nl>**Onderwerp:** Uitkomst adviesvraag conceptverzoek Edisonbaan 8-10

Beste [redacted]

In de bijlage van deze mail vind je het de uitkomstenbrief van de adviesvraag en het adviesformulier in het kader van de conceptaanvraag voor Edisonbaan 8-10 in Rijnhuizen. Eerder heb je van mij al het stedenbouwkundig advies ontvangen omdat dit een van de meest maatgevende adviezen is gebleken.

Helaas is het ingediende plan niet akkoord bevonden aangezien er op basis hiervan onvoldoende vertrouwen is dat deze uitgewerkt kan worden tot een aanvraag die kan leiden tot een omgevingsvergunning.

De gemeente is bereid om in het kader van deze conceptaanvraag een verbeterd plan van nieuw advies te voorzien vanuit de disciplines waar een akkoord nodig is in deze fases. Een verbeterd plan zou dan tot een akkoord (onder voorwaarden) kunnen leiden zodat we verder kunnen met de conceptaanvraag.

De gemeente gaat kosten in rekening brengen voor de advisering tot nu toe in het kader van de conceptaanvraag. Bij nieuw advies worden ook weer kosten in rekening gebracht.

Bij vragen ben ik bereikbaar.

Groet,

[redacted]

Projectleider Ruimtelijk Domein | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06-[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Nieuwegein



Contactpersoon [redacted]
Telefoon 06-[redacted]
E-mail [redacted]@nieuwegein.nl

MoDa Real Estate BV

[redacted] en [redacted]

[redacted]

Stadhouderslaan 1

[redacted]

Datum 24-02-2026

Uw kenmerk

Kenmerk

Zaaknummer

Berichtnummer

Onderwerp Principebesluit
Edisonbaan 8-10

Beste [redacted]

U heeft een principeaanvraag ingediend voor het realiseren van 40 appartementen en een commerciële ruimte aan de Edisonbaan 8-10. Met deze brief reageren wij op uw aanvraag en informeren wij u over de vervolgstappen.

Besluit

Uw planinitiatief is in overeenstemming met de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen en draagt bij aan de binnenstedelijke woningbouwopgave. Wij hebben daarom een positieve grondhouding aangenomen op uw verzoek. We hebben wel een aantal voorbehouden gemaakt, die in het vastgestelde adviesdocument ruimtelijk initiatief zijn opgenomen.

Planologisch onderzoekskader

Bijgevoegd treft u als onderdeel van de Anterieure overeenkomst het Adviesdocument Ruimtelijk Initiatief aan. Het voorbehoud dat wij maken is dat u het plan verder volgens het adviesformulier uitwerkt en onder andere aantoon dat:

- Erfafscheidingen zijn mee-ontworpen.
- Er diverse onderzoeken en gevraagde berekeningen zijn uitgevoerd.
- De woningen WMO proof worden opgeleverd.
- Er wordt voldaan aan de duurzaamheidseisen.
- Er een commerciële ruimte wordt gerealiseerd met een levendige plint
- Als eerst senioren of mensen met een zorgindicatie worden benaderd voor de verkoop van de woningen

Netbewust bouwen

Graag vragen wij uw aandacht voor het zoveel als mogelijk netbewust bouwen waarbij woningen met een zo'n laag mogelijke netbelasting worden gerealiseerd. Dit in het kader van mitigeren risico's netcongestie.

Bladnummer 2/2

Kenmerk

Onderwerp Principebesluit Edisonbaan 6

Overeenkomst

De planologische kosten die ten behoeve van uw project door de gemeente worden gemaakt zijn wij, in het kader van de Omgevingswet, verplicht op u te verhalen. Deze kosten bedragen € [REDACTED] ^K. U betaalt bij afsluiten van de anterieure overeenkomst 50% van het bedrag, het restant wordt bij het verlenen van de omgevingsvergunning voldaan. Daarnaast wordt er ook een gebiedsbijdrage van u gevraagd. Daarom, en om andere afspraken vast te leggen, hebben wij besloten een anterieure overeenkomst met u aan te gaan. Deze overeenkomst treft u bijgevoegd ter ondertekening aan.

Vragen

Als u nog vragen heeft naar aanleiding van deze brief, dan kunt u contact opnemen met de projectleider [REDACTED] ^J. U vindt zijn contactgegevens op het voorblad van deze brief.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

[REDACTED] ^J

Ellie Liebregts
secretaris

[REDACTED] ^J

Marijke van Beukering-Huijbregts
burgemeester

Bijlagen Anterieure overeenkomst Edisonbaan 8-10 met bijlagen

Kopie aan

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens



Routingformulier

Voor hulp bij het schrijven van het voorstel, ga hier naar de toelichting per onderdeel:
<http://zaakomgeving.nieuwegein.nl/Templates/Toelichting%20inhoud%20BW%20voorstellen.docx>

Nummer: 1178700	Onderwerp: Principebesluit project edisonbaan 8-10
Afdeling Ruimtelijk Domein - Ruimtelijk Beleid en Advisering Behandelend ambtenaar  Naam portefeuillehouder 2. Marieke Schouten Openbaar/ niet openbaar Openbaar Geplande datum behandeling B&W 24-02-2026 Eventuele fatale termijn	Beslispunten: 1. Een positieve grondhouding aan te nemen over het realiseren van 40 koopappartementen voor senioren aan de Edisonbaan 8-10, een ondergrondse parkeergarage en een commerciële ruimte met een levendige plint waarbij: • In de commerciële ruimte de functies maatschappelijk, kleinschalige zorg, dienstverlening, ambacht en sport mogelijk zijn. • In de commerciële ruimte geen woonfunctie mogelijk is met oog op de centrumfunctie en levendige plint. • Onder voorbehoud dat ingevolge het Adviesdocument Ruimtelijk Initiatief bij de formele aanvraag in ieder geval wordt aangetoond dat: ○ Erfafscheidingen zijn mee-ontworpen. ○ Er diverse onderzoeken en gevraagde berekeningen zijn uitgevoerd. ○ De woningen Wmo proof worden opgeleverd ○ Er wordt voldaan aan de duurzaamheidseisen. ○ Als eerst senioren of mensen met een zorgindicatie worden benaderd voor de verkoop van de woningen 2. Als aanvulling op de functies in de commerciële ruimte uit beslispunt 1, ook de functie daghoreca (categorie 1) mogelijk te maken met het oog op het stimuleren van ontmoeten in Rijnhuizen en een levendige plint. 3. Hiervoor een Anterieure overeenkomt met de ontwikkelaar/eigenaar MoDa Real Estate aan te gaan. 4. Hierover de raad te informeren via een brief. Samenvatting van het voorstel: Het college heeft besloten voor de ontwikkeling van 40 koopwoningen voor 55 plussers en mensen met een zorgvraag en een commerciële ruimte aan de Edisonbaan 8-10 een positieve grondhouding aan te nemen en een anterieure overeenkomst af te sluiten met de ontwikkelaar/eigenaar. Het plan past binnen de gebiedsvisie mooi rijnhuizen en draagt bij aan de woningbouwambitie van de gemeente Nieuwegein. Na principebesluit wordt een buitenplanse omgevingsvergunning aangevraagd door de ontwikkelaar voor de ontwikkeling van het plan.

Info raad/behandelingsverzoek presidium	Raadsbehandeling geheim/niet geheim				
Middelen/ dekking Zie proces	Akkoord concerncontroller Zie proces		Akkoord leidinggevende Zie proces		
Secretaris: akkoord/ niet akkoord/ bespreken Opmerking: Zie proces					
Burgemeester en wethouders Bespreken Akkoord	B	W	W	W	W
Vergadering B & W d.d. nr.: Akkoord met voorstel/beslissing:					
Deponeren archief:		Datum:		Paraaf:	

Nieuwegein



B&W voorstel

Datum voorstel	18-02-2026
Afdeling	Ruimtelijk Domein - Ruimtelijk Beleid en Advisering
Portefeuillehouder	2. Marieke Schouten

Onderwerp

Principebesluit project edisonbaan 8-10

Beslispunten

1. Een positieve grondhouding aan te nemen over het realiseren van 40 koopappartementen voor senioren aan de Edisonbaan 8-10 en het realiseren van een commerciële ruimte met levendige plint waarbij:
 - In de commerciële ruimte de functies maatschappelijk, kleinschalige zorg, dienstverlening, ambacht en sport mogelijk zijn.
 - In de commerciële ruimte geen woonfunctie mogelijk is met oog op de centrumfunctie en levendige plint.
 - Onder voorbehoud dat ingevolge het Adviesdocument Ruimtelijk Initiatief bij de formele aanvraag in ieder geval wordt aangetoond dat:
 - Erfafscheidingen zijn mee-ontworpen.
 - Er diverse onderzoeken en gevraagde berekeningen zijn uitgevoerd.
 - De woningen WMO proof worden opgeleverd.
 - Er wordt voldaan aan de duurzaamheidseisen.
 - Als eerst senioren of mensen met een zorgindicatie worden benaderd voor de verkoop van de woningen
2. Als aanvulling op de functies in de commerciële ruimte uit beslispunt 2, ook de functie daghoreca (categorie 1) mogelijk te maken met het oog op het stimuleren van ontmoeten in Rijnhuizen en een levendige plint.
3. Hiervoor een Anterieure overeenkomt met de ontwikkelaar/eigenaar MoDa Real Estate" aan te gaan.
4. Hierover de raad te informeren via een brief

Inleiding

Door de ontwikkelaar is een principeaanvraag ingediend om 40 koopappartementen voor senioren en een commerciële ruimte te realiseren aan de Edisonbaan 8-10. De principeaanvraag is vanuit meerdere disciplines beoordeeld. De resulterende adviezen zijn samengevoegd in het adviesformulier ruimtelijk initiatief dat als bijlage aan dit voorstel is toegevoegd.

De ontwikkelaar heeft verschillende voorstellen gedaan voor de ontwikkeling van dit perceel. Een eerder plan bleek niet financieel haalbaar. Na meerdere beoordelingsrondes en overleg met de gemeente is het huidige plan ingediend.

Op 10 december heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarbij omwonenden en ondernemers in de nabijheid zijn uitgenodigd. Deelnemers hebben op dit moment de kans gehad om kennis te nemen van het plan, vragen te stellen en ideeën aan te dragen. Er zijn voorstellen aangedragen om de buitenruimte goed te laten aansluiten op de woningen aan de Wattbaan.

In de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen zijn kwalitatieve eisen opgenomen ten aanzien van nieuwbouw in Rijnhuizen. In het kader van de principefase is het project aan de edisonbaan 8-10 beoordeeld op basis van de gebiedsvisie Rijnhuizen en overig gemeentelijk beleid.

Met het woningbouwprogramma 2030 is de ambitie vastgesteld om 5000 nieuwe woningen te realiseren. De ontwikkeling van woningbouw in Rijnhuizen en zo ook dit project, maakt deel uit van deze ambitie.

De ontwikkelaar zal een BLVC-plan opstellen en door de gemeente laten toetsen. Het BLVC-plan is geregeld in de Algemene plaatselijke verordening. In de anterieure overeenkomst is privaatrechtelijk vastgelegd hoe er met deze publieksrechtelijke verplichting wordt omgegaan.

In de vergunningsfase zal het plan worden getoetst op brandveiligheid aan de hand van de geldende lokale en landelijke regelgeving.

De koopappartementen worden gerealiseerd voor senioren, met advies door woonbeleid gedefinieerd als personen vanaf 55 jaar. De woningen dienen te voldoen aan de richtlijn WMO-proof voor woningen binnen een zorgcirkel. Deze woningen zijn geschikt voor hulp en ondersteuning aan huis voor ouderen in de navolging van de wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (WMO 2015). Hierbij wordt ook ruimte gerealiseerd voor scootmobielen.

In de commerciële ruimte zijn de functies maatschappelijk, kleinschalige zorg, dienstverlening, ambacht, sport voorzien. De functie daghoreca (categorie 1) is als afzonderlijk voorstel opgenomen. Daghoreca is in het omgevingsprogramma horeca (2023) gedefinieerd als categorie 1: lichte horeca met toegestane openingstijden van 06.00 tot 23.00 uur en afhaal/bezorging tot 01.00 uur. In de gebiedsvisie zijn geen bestemmingen voor commerciële ruimten opgenomen.

Gewenst effect

Bijdragen aan de realisatie van het gewenste woningbouwprogramma 2030 van 5000 nieuwe woningen

Argumenten

1.1 Het initiatief voldoet aan de kaders van de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen

De aangedragen plannen van dit initiatief zijn aan de stedenbouwkundige kaders van de gebiedsvisie getoetst en aan overig gemeentelijk beleid bijvoorbeeld ten aanzien van wonen en duurzaamheid dat voor Rijnhuizen van toepassing is. Het adviesdocument ruimtelijk initiatief dat aan de bijlage is toegevoegd geeft weer dat het plan akkoord is bevonden ten aanzien van gemeentelijk beleid. Op een aantal punten wordt de initiatiefnemer opgedragen om de plannen verder uit te werken in de vergunningfase.

1.2 Het project ligt binnen de zorgcirkel en het zal aan de gemeentelijke richtlijn WMO-proof voldoen

De gemeente streeft ernaar om binnen de zorgcirkel nieuwbouwwoningen zoveel mogelijk WMO-proof op te leveren. Met de huidige plannen is het mogelijk om te voldoen aan de richtlijn WMO-proof. Met de uitwerking van de bouwplannen in de volgende fase zal ook het aspect WMO-proof verder worden geconcretiseerd.

1.3 Seniorenwoningen zijn erg kansrijk op deze locatie

Het project ligt op loopafstand van de nieuwe supermarktllocatie in Rijnhuizen en een toekomstig gezondheidscentrum en is daarmee uitermate geschikt voor WMO-proof woningen voor senioren.

1.4 Een commerciële ruimte op deze locatie is deel van de plannen van de gebiedsvisie en draagt bij aan centrumfunctie van het gebied binnen Rijnhuizen

De nabijheid van de woningbouwlocatie bij de toekomstige supermarkt en het gezondheidscentrum maakt dat de commerciële ruimte met de voorgestelde functies kan bijdragen aan de gewenste centrumfunctie van het gebied. Een levendige plint, met zichtlijnen tussen binnen en buiten, draagt bij aan sociale controle. Daarom is de wens op een commerciële ruimte met centrumfunctie opgenomen in de gebiedsvisie. Dit plan voldoet aan deze wens.

2.1 De functie horeca sluit goed aan bij de wensen in de wijk

In participatietrajecten in Rijnhuizen wordt genoemd dat er behoefte is aan meer daghoreca. Met het wegvallen van horecalocaties in Rijnhuizen zoals de mogelijke locatie in het havenkwartier en broodje natuurlijk, is deze daghoreca aan de Edisonbaan 8-10 kansrijk om toch aan de behoefte van de wijk te voldoen.

2.2 De functie horeca past bij de centrumfunctie van deze locatie in de gebiedsvisie.

De locatie van de commerciële ruimte is in nabijheid van de toekomstige supermarkt en gezondheidscentrum en in de gebiedsvisie aangewezen als zoeklocatie voor centrumfuncties. Daghoreca draagt bij aan de ambitie om dit gebied meer als centrum voor Rijnhuizen te laten functioneren en kan goed gecombineerd worden met een supermarkt en gezondheidscentrum. Zo kan daghoreca ook het ontmoeten in Rijnhuizen stimuleren.

3.1 De afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst

In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over het bouwplan die betrekking hebben op onder andere de openbare ruimte, de parkeeroplossing, programma, duurzaamheid en de ruimtelijke procedure. Na aanvraag van de omgevingsvergunning wordt getoetst of deze afspraken goed terecht zijn gekomen in de ingediende plannen.

3.2 De financiële uitvoerbaarheid is gewaarborgd met de afspraken in de anterieure overeenkomst

De financiële uitvoerbaarheid van deze aanvraag is voor de gemeente gewaarborgd. Door het sluiten van de anterieure overeenkomst zijn de ambtelijke kosten gedekt in lijn met de legesverordening. Bovendien verbindt de ontwikkelende partij zich hiermee tot een bijdrage van €  voor bovenplanse voorzieningen (gebiedsbijdrage) in Rijnhuizen.

4.1 Doormiddel van een beknopte raadsbrief wordt de raad op de hoogte gehouden van de voortgang van de woningbouwplannen op dit perceel.

Hiermee informeren we de gemeenteraad over een nieuwe stap in de ontwikkeling van Rijnhuizen.

Kanttekeningen

1.1 Het initiatief is in strijd met het vigerende omgevingsplan

Doormiddel van de BOPA-procedure (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) kan het plan planologisch-juridisch worden afgewogen en is het plan uitvoerbaar. De gebiedsvisie mooi rijnhuizen wordt gebruikt om het plan ruimtelijk te toetsen en is door de gemeenteraad vastgesteld. Bij alle nieuwbouwplannen in Rijnhuizen wordt doormiddel van een BOPA-procedure de vergunning verleend en de gebiedsvisie mooi rijnhuizen gebruikt voor de ruimtelijke afweging.

1.2 Het plan voorziet niet in 2/3 betaalbare woningen en wijkt daarbij af van het woonbeleid

Het programma van dit plan is opgesteld in navolging van de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen. Voor woningbouwprojecten wordt met de ontwikkelaar afgesproken dat de gebiedsvisie leidend is en op basis hiervan worden grondaankopen gedaan. In de gebiedsvisie is niet aangegeven dat op projectniveau 2/3de van de woningen betaalbaar moet zijn aangezien in Rijnhuizen het woningbouwprogramma op gebiedsniveau wordt benaderd. Naar verwachting zal in Rijnhuizen het aandeel betaalbare woningen rond het niveau van 2/3de uitkomen aangezien er andere projecten lopen waar veel betaalbare woningen worden toegevoegd.

1.3 De vereveningsverordening is niet van toepassing

Aangezien het project valt onder de gebiedsexploitatie Rijnhuizen.

2.1 Er is vanuit economisch beleid negatief geadviseerd over het toestaan van daghoreca op deze locatie

In het omgevingsprogramma horeca is deze locatie niet aangewezen als een mogelijke plek voor horeca. Het horecabeleid richt zich ten aanzien van Rijnhuizen op horeca bij Fort Jutphaas, het kasteel Rijnhuizen en in Jutphaas nabij het Merwedekanaal. In het adviesformulier is daarom vanuit het beleidsveld horeca een negatief advies opgenomen.

Financiën

Exploitatiekosten

Zoals bepaald in artikel 13.11 lid 1 van de omgevingswet en artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit is de gemeente Nieuwegein verplicht het kostenverhaal te regelen hiervoor wordt in navolging van de legesverordening € [redacted] geïnd. Dit bedrag komt terecht bij het RD als compensatie voor de ambtelijke kosten. De ontwikkelaar betaalt bij afsluiten van de anterieure overeenkomst 50% van het bedrag, het restant wordt bij het verlenen van de omgevingsvergunning voldaan.

Gebiedsbijdrage

Middels de anterieure overeenkomst wordt met de ontwikkelaar overeengekomen dat een bedrag van € [redacted] overgemaakt wordt aan de gemeente Nieuwegein ten behoeve van het complex Mooi Rijnhuizen. Dit is [redacted] van de VON-prijs van de woningen. Dit is in het kader van de gebiedsexploitatie Rijnhuizen en de bijdrage wordt gebruikt om voorzieningen te realiseren die de gebiedsontwikkeling mogelijk maken zoals de realisatie van park rijnhuizen en andere projecten in de openbare ruimte.

Ondergrondse containers

De gemeente gaat ondergrondse containers plaatsen voor afvalverwerking bij de nieuwbouwwoningen. In de anterieure overeenkomst is privaatrechtelijk afgesproken dat de ontwikkelaar deze kosten aan de gemeente vergoedt.

Communicatie & participatie

De raad wordt op de hoogte gesteld met de bijgevoegde raadsbrief.

De ontwikkelaar wordt op de hoogte gesteld van het genomen besluit.

Uitvoering

Na dit principebesluit kan definitieve besluitvorming ten aanzien van de omgevingsvergunning plaatsvinden. Hiervoor zal de ontwikkelaar een buitenplanse omgevingsvergunningprocedure opstarten.

De functies in de commerciële ruimte waar de gemeente bereid toe is om een positieve grondhouding toe aan te nemen worden beschreven in de anterieure overeenkomst.

Hiervoor dient de ontwikkelaar in elk geval nog een omgevingsvergunningprocedure voor op te starten. Het toestaan van de functies in dit voorstel is dus onder voorbehoud van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Bijlagen

1. Ontwerpboek Edisonbaan 8-10
2. Anterieure overeenkomst
3. Adviesformulier Edisonbaan 8-10
4. Brief principebesluit aan MoDa realestate
5. Brief principebesluit aan gemeenteraad

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

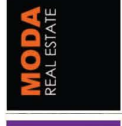


BIJ HET FORT • Ruimtelijke verkenning & Visie

Herontwikkeling

December 2025

Nieuwegein



TEAM

Eigenaren	MODA Real Estate
Ontwikkeling	MC2 Management
Architect	HA-HA Design & Development



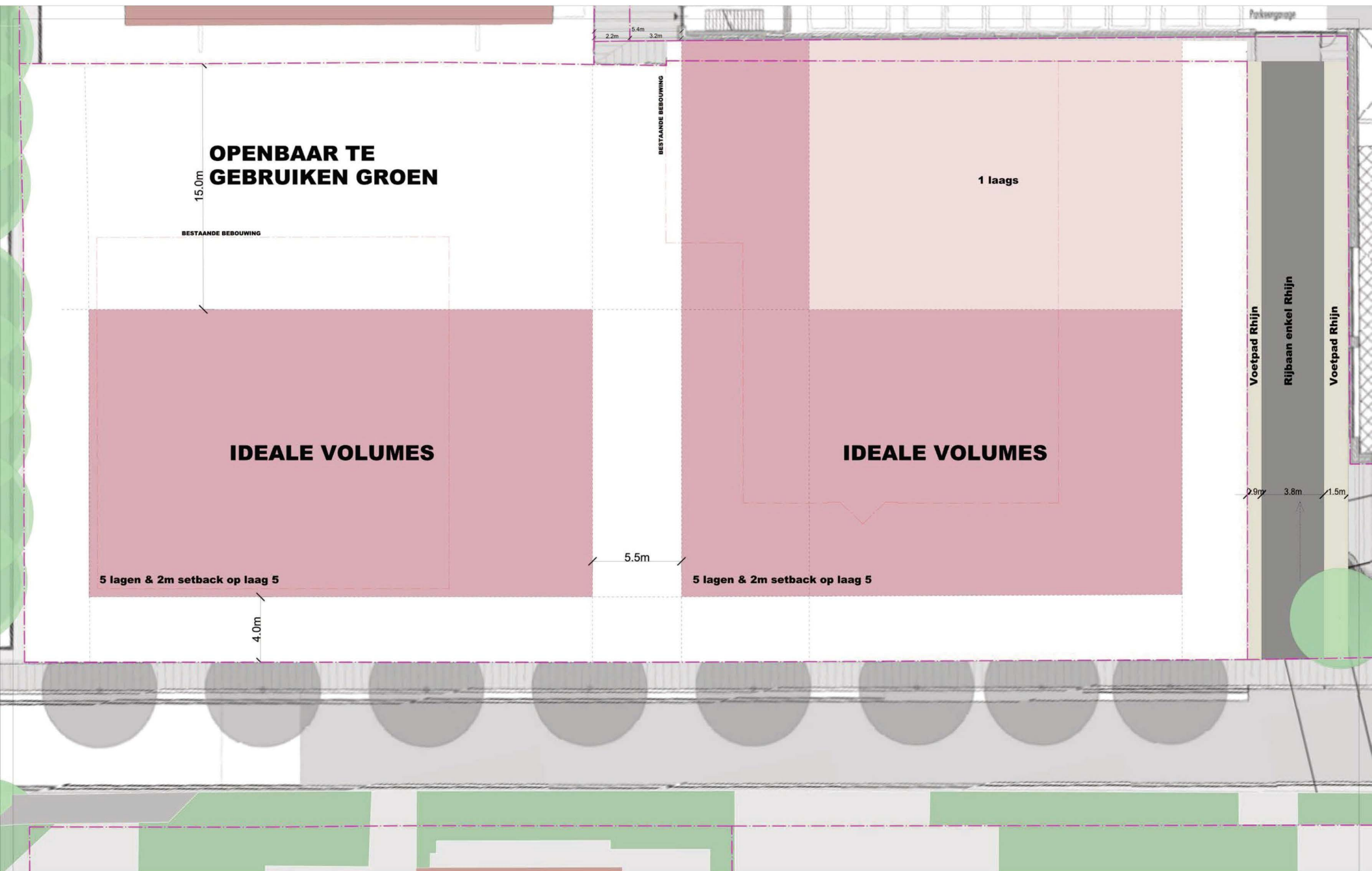
Laatst aangepast: 12-12-2025

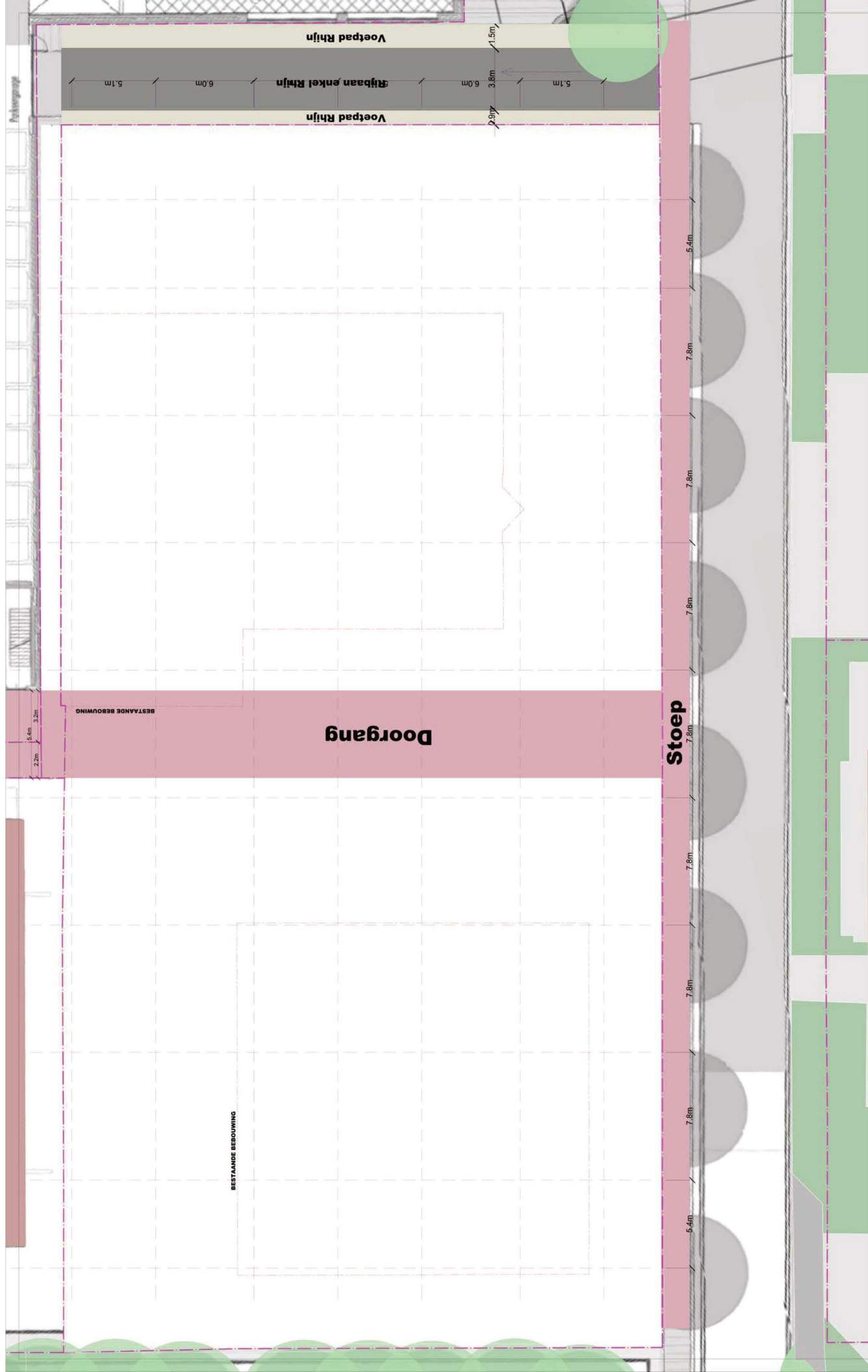
An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, there are several multi-story apartment buildings with dark roofs and light-colored facades. Some buildings have balconies. The area is interspersed with green trees and grass. In the background, a dense urban skyline is visible across a body of water, with various buildings and structures. The sky is overcast.

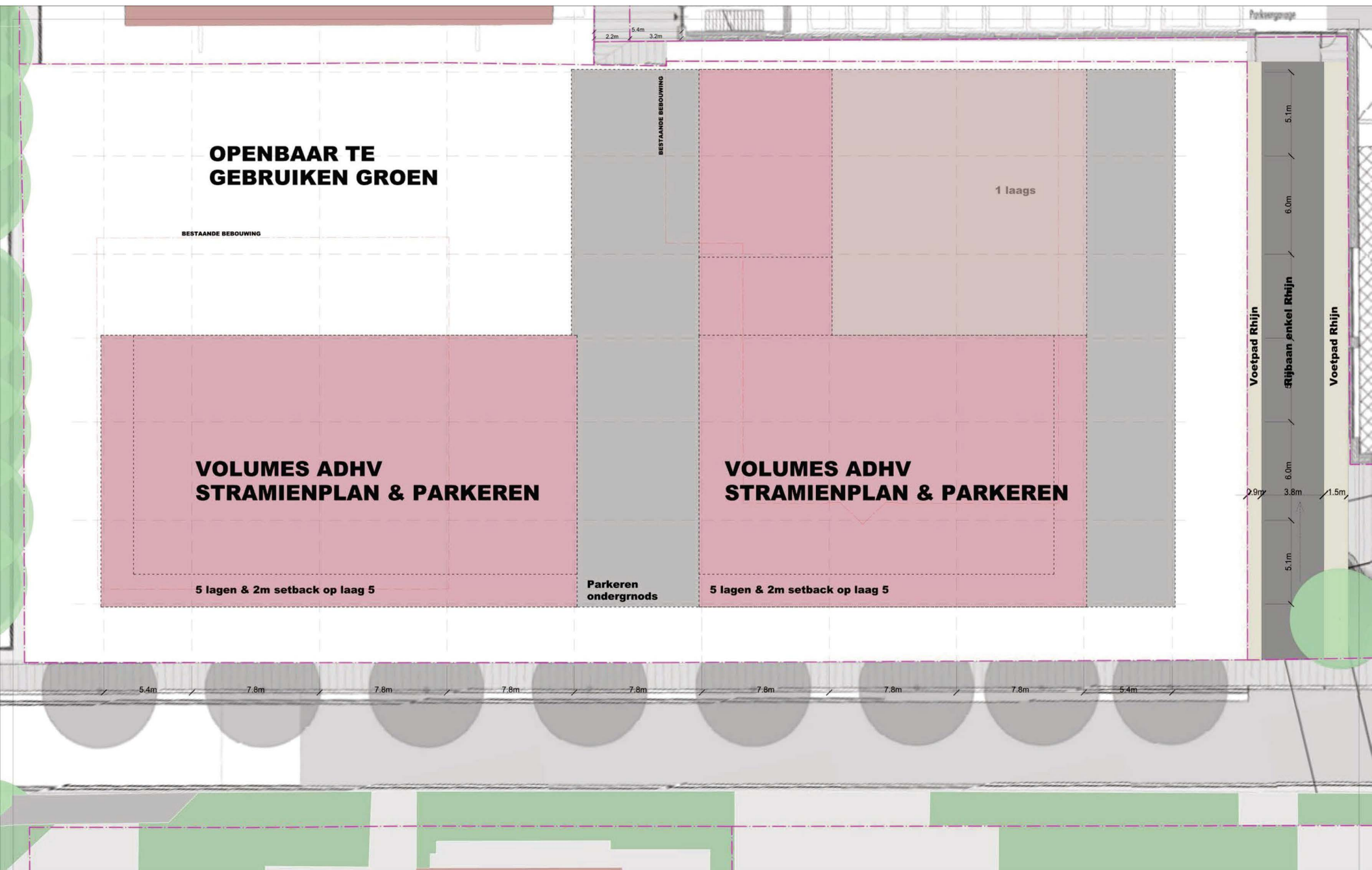
OL

GEMEENTE NIEUWEGEIN

TUSSEN STAND VO-













Richtlijn Wmo-proof wonen (2023) checklist

1. Algemeen & Toegankelijkheid

1. Alle woningen zijn gelijkvloers en drempelloos (max. 2 cm bij deuren en galerij).
2. Minimaal 50 m² gebruiksoppervlak per woning.
3. Minimaal 25% rolstoeltoe- en doorgankelijk, overige 75% rollator- en gelijkvloers.
4. Obstakelvrije route van openbare ruimte tot woning (geen drangers, voldoende breedte).
5. Draaicirkel ≥150 cm bij entree, gangen en belangrijkste ruimten.
6. Deuren ≥95 cm dagmaat (vrij doorgangsbreedte).
7. Gangbreedte ≥120 cm.
8. Lift aanwezig (≥2x1 m bij complex <30 woningen; 2 liften bij >30 woningen).
9. Bedieningsknoppen lift tegenover deuren geplaatst (rolstoelbereik).

2. Woninginterieur

Toegankelijkheid

1. Woonkamer, slaapkamer, keuken, badkamer en toilet zijn drempelloos bereikbaar.
2. Geen afstap bij balkon/terras (overbrugging toegestaan).
3. Slaapkamer grenst bij voorkeur aan badkamer.

Afmetingen

4. Badkamer $\geq 6 \text{ m}^2$ (rollatorwoning) / $\geq 7 \text{ m}^2$ (rolstoelwoning).
5. Slaapkamer $\geq 12 \text{ m}^2$ (1p) of $\geq 18 \text{ m}^2$ (2p).
6. Draaicirkel $\geq 150 \text{ cm}$ naast bed.
7. Totale verkeersruimte in haakse bochten $\geq 195 \text{ cm}$.

Installatie & Constructie

8. Plafond geschikt voor montage van tillift (inclusief obesitasbelasting).
9. Wanden voorbereid op beugels, douchezitje, montagerails keuken.
10. Voorzieningen voorbereid voor spoel-föhn toilet.
11. Open keukenrelatie met woonkamer (zicht en interactie).

- **nader uit te werken in DO**

Voldoet/zal voldoen

Voldoet niet

Rls Rolstoelvriendelijk

Rt Rollatorvriendelijk

Richtlijn Wmo-proof wonen (2023) checklist

3. Gebouw & Collectieve voorzieningen

1. Traploze toegang tot entree en berging.
2. Brievenbussen, bellen en intercom bereikbaar vanuit rolstoel (hoogte aangepast).
3. Automatische deuren bij hoofdentree, galerij en berging (met stroompunt).
4. Scootmobielstalling met oplaadpunten (± 1 per woning).
5. Gemeenschappelijke ontmoetingsruimte (1 per 40–50 woningen).
6. Verlichting automatisch in gangen en entreezones.
7. Elektra voorbereid voor sleutelkast zorg.

4. Buitenruimte & Woonomgeving

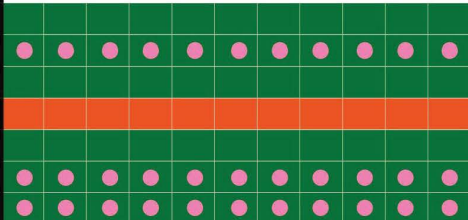
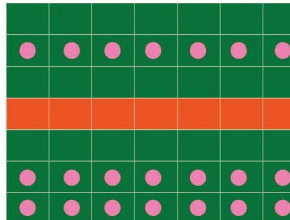
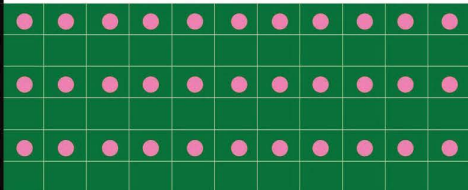
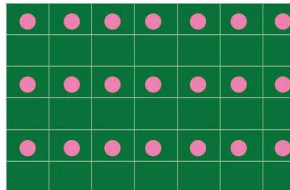
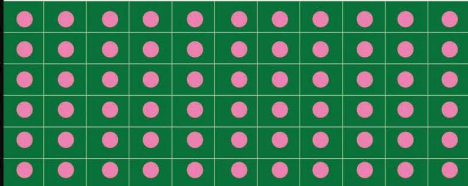
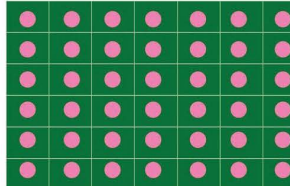
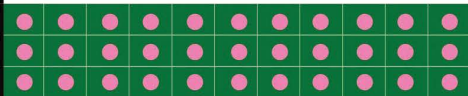
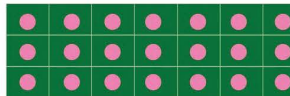
1. Bestrating vlak, stroef en obstakelvrij.
2. Paden $\geq 1,20$ m breed, helling $\leq 2\%$ waar mogelijk.
3. Buitenruimte (terras/balkon) toegankelijk zonder opstap.
4. Ontmoetingsplekken bruikbaar met rolstoel/rollator.
5. Goede verlichting (min. 300 lux bij voordeur).
6. Route naar OV en voorzieningen goed begaanbaar.

5. Veiligheid & Bediening

1. Bedieningselementen op hoogte 90–120 cm (lichtschakelaars, thermostaat, ramen).
2. Contrasterende kleuren voor deurklinken, huisnummers en randen.
3. Thermostaat en bediening goed bereikbaar vanuit rolstoel.
4. Douche met thermostaatkraan en antisliptegelfloer.
5. Toilet op zithoogte 45 cm.
6. Deurspion met beeldscherm op zithoogte (105 cm).

6. Extra

1. Matte wandtegels, ruwe vloertegels in natte ruimtes (tegen reflectie/gladheid).
2. Radiatorknoppen 50–120 cm hoog, op 35 cm uit hoek.
3. Goede afscherming buitenlamp richting straatzijde.

	Blok 1										Blok 2							
	Type 1A	Type 1B	Type 1C	Type 1D	Type 1E (bg)	Type 1F (bg)	Type 1G (bg)	Type 1H (bg)	Type 1I (4°)	Type 1J (4°)	Type 1K (4°)	Type 2A	Type 2B	Type 2C	Type 2D	Type 2E (4°)	Type 1F (4°)	Type 1G (4°)
																		
																		
																		
																		
 nader uit te werken in DO	Voldoet/zal voldoen										 Voldoet							

● nader uit te werken in DO

■ Voldoet/zal voldoen

■ Voldoet niet

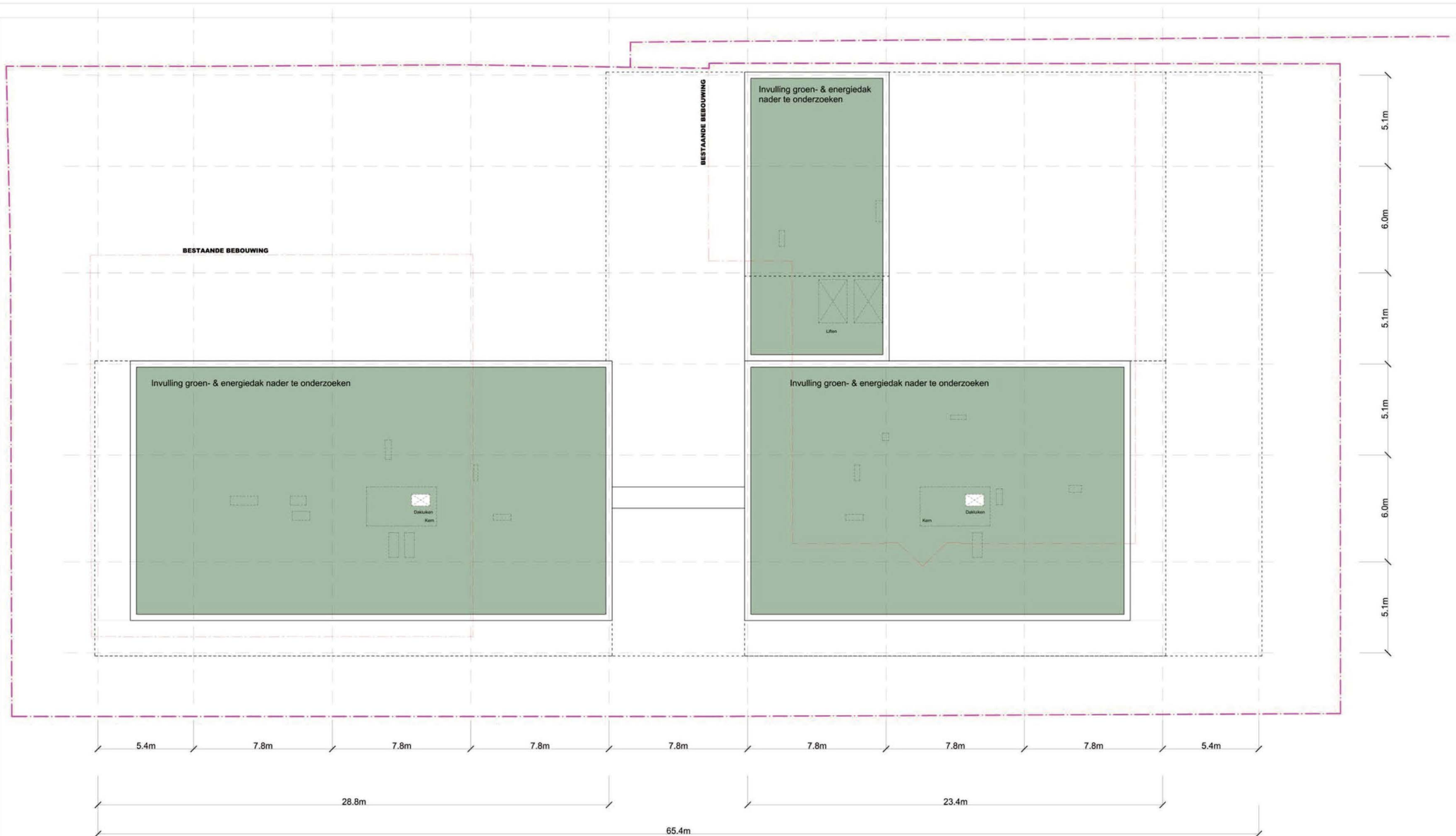
RIs Rolstoelvriendelijk

Rt Rollatorvriendelijk

overleg mobiliteit noodzakelijk







Setback

1. Beide blokken hebben vijf lagen en een setback van twee meter op de bovenste laag

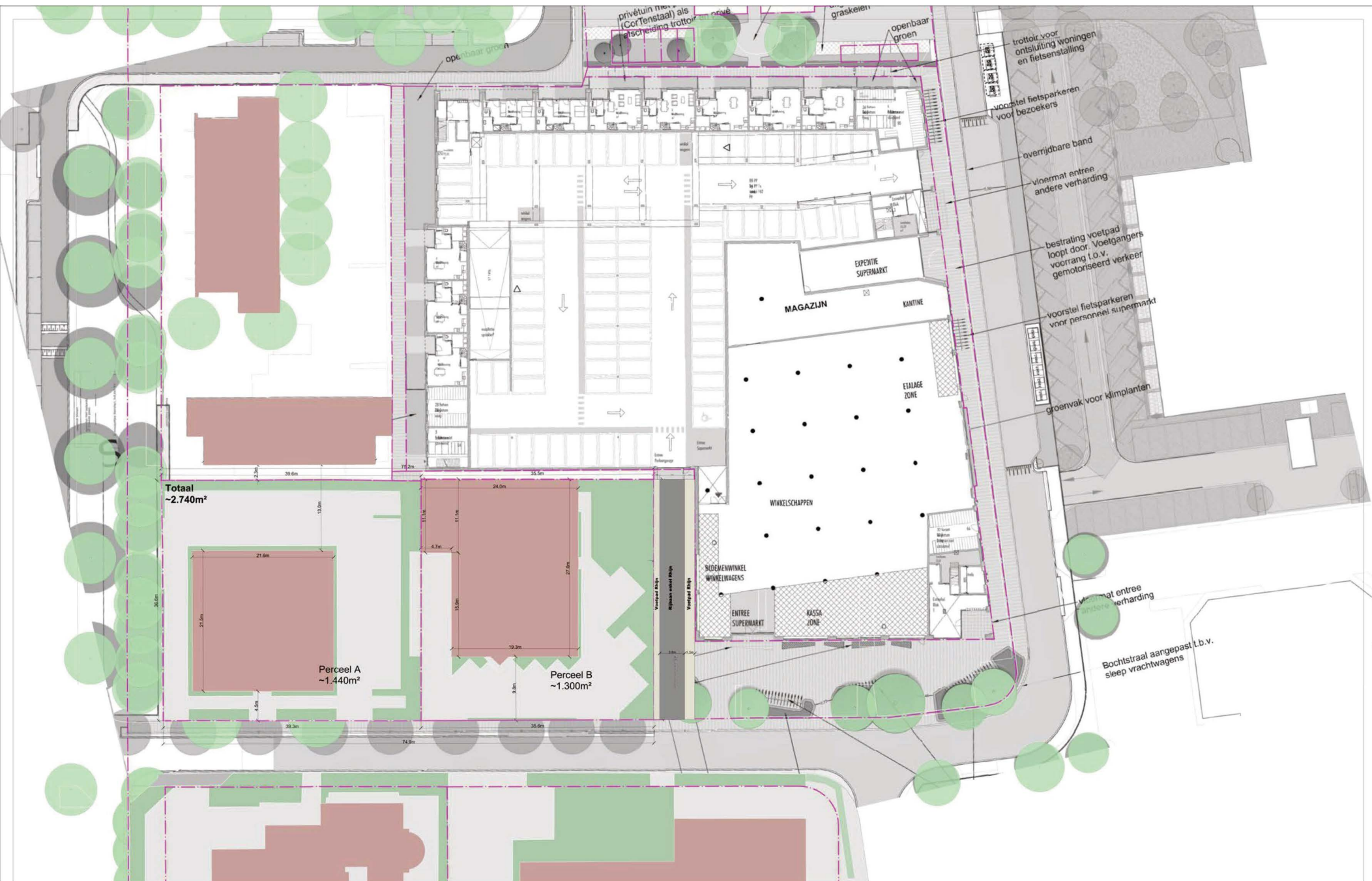














BERKELBLOK	Element	Materiaal
Gevels		
	Buitenspouwblad	Ambachtelijke materialen: Baksteen & (Verduurzaamde) houten latten
	Isolatie gevels	Bijv. Cellulose
	Kozijnen	Hout geschilderd, v.v. ventilatievoorziening
	Balustrade	Staal (gepoedercoat)
	Balustrade handrail	Hout duurzaamheidsklasse I, blank gelakt
	Dakbedekkingen woongebouw	EPDM met 5cm waterbergend dak en sedum (ntb)
	Dakvlakken	Mos sedum dak (ntb)
	Hemelwaterafvoer en dakgoot	Zink en aluminium zetwerk
Installaties		
	Zonnepanelen	n.t.b.
	Warmtepomp + vloerverwarming	n.t.b.
	Ventilatiesysteem C+ of D	*indien D, geen ventilatievoorziening in gevel
	Individueel of collectief systeem	Voorlopig individueel (per woning)

















WONINGEN									
					Woningen				
Type	kamers	Verdieping	Var	aantal	BVO m2	BVO m2 tot	GO m2	GO m2 tot	uitbouw
1A	3 of >	Bg 1e, 2e, 3e, 4e		4	103m ²	412m ²	88m ²	352m ²	
1E	3 of >	Bg 1e, 2e, 3e		1	84m ²	84m ²	73m ²	73m ²	
1B	3 of >	1e, 2e, 3e		3	96m ²	288m ²	84m ²	252m ²	
1C	3 of >	1e, 2e, 3e		3	111m ²	333m ²	100m ²	300m ²	
1D	3 of >	1e, 2e, 3e		3	143m ²	429m ²	129m ²	387m ²	
1F	3 of >	bg		1	98m ²	98m ²	86m ²	86m ²	
1G	3 of >	bg		2	85m ²	170m ²	76m ²	152m ²	
1H	3 of >	bg		1	112m ²	112m ²	95m ²	95m ²	
1I	3 of >	4e		1	73m ²	73m ²	62m ²	62m ²	
1J	3 of >	4e		1	96m ²	96m ²	84m ²	84m ²	
1K	3 of >	4e		1	95m ²	95m ²	85m ²	85m ²	
2.A	3 of >	1e, 2e, 3e		3	83m ²	249m ²	71m ²	213m ²	
2.B	3 of >	1e, 2e, 3e		6	96m ²	576m ²	84m ²	504m ²	
2.C	3 of >	1e, 2e, 3e		4	94m ²	376m ²	80m ²	320m ²	
2.D	3 of >	1e, 2e, 3e		3	78m ²	234m ²	68m ²	204m ²	
2.G	3 of >	4e		1	93m ²	93m ²	80m ²	80m ²	
2.E	3 of >	4e		1	94m ²	94m ²	82m ²	82m ²	
2.F	3 of >	4e		1	93m ²	93m ²	80m ²	80m ²	
TOTAAL				40		3905m ²	1507m ²	3411m ²	



Anterieure overeenkomst Edisonbaan 8-10

De ondergetekenden:

[redacted] J, gevestigd aan [redacted] J te [redacted] J ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 8469115 J te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders [redacted] J en [redacted] J gevestigd aan [redacted] J te [redacted] J ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer [redacted] J te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders [redacted] J en [redacted] J hierna te noemen: **de ontwikkelaar**;

en

de Gemeente Nieuwegein, gevestigd aan het Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw M.J.T.G. van Beukering-Huijbregts, mede handelend ter uitvoering van het besluit van het college d.d. 24 februari 2026, hierna te noemen: **“de gemeente”**;

De ontwikkelaar en de gemeente hierna gezamenlijk te noemen **“partijen”**,

Overwegende dat:

- a. Ontwikkelaar eigenaar is van het perceel aan de Edisonbaan 8 en 10, 3439 MN te Nieuwegein, kadastraal bekend Jutphaas D 1916 en Jutphaas D 2536;
- b. Ontwikkelaar een principeverzoek heeft ingediend voor de herontwikkeling van het perceel gelegen aan de Edisonbaan 8-10 te Nieuwegein;
- c. Ontwikkelaar voornemens is de bestaande opstallen te verwijderen en 40 woningen, waarvan 40 woningen voor als eerste beoogde doelgroep senioren en mensen met een zorgindicatie en een centrumvoorziening in de commerciële ruimte met daaronder gelegen een parkeergarage te realiseren.
- d. De gemeente Nieuwegein de Visie Mooi Rijnhuizen in november 2014 heeft vastgesteld waarin een totaalaanpak van het gebied Rijnhuizen is vastgelegd en mede is gericht op het faciliteren van woningbouw. Tevens is in november 2019 een herijkingsbesluit genomen dat uitgaat van realisatie van 1.000 woningen extra en is een aanpassing van deze gebiedsvisie akkoord bevonden. Hierna is in september 2024 een herijkingsbesluit genomen waarbij een aanpassing van de gebiedsvisie akkoord is bevonden;



- e. Dat deze realisatie een deelontwikkeling is van de totaalaanpak voor geheel Rijnhuizen en dat deze aanpak naar verwachting twintig jaar in beslag zal nemen;
- f. De in sub d bedoelde totaalaanpak op termijn zal worden geborgd in het Omgevingsplan Nieuwegein, waarin een aanpak van organische gebiedsontwikkeling wordt voorgestaan;
- g. De onderhavige realisatie van de woningen, commerciële ruimte en de parkeergarage in strijd zijn met het omgevingsplan Nieuwegein;
- h. Derhalve een door de ontwikkelaar aan te vragen vergunning voor deze ontwikkeling door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet;
- i. De ontwikkelaar de gemeente heeft verzocht om de in sub h bedoelde planologische medewerking;
- j. De gemeente van mening is dat uit eerste onderzoek niet is gebleken dat sprake is van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan dit verzoek;
- k. De gemeente kosten zal maken in verband met de uitvoering van de gevraagde planologische maatregel;
- l. Uit de gevraagde planologische maatregel tevens schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 15.1 lid 1 van de Omgevingswet jo 4:126 lid 1 onder Algemene wet bestuursrecht;
- m. Deze nieuwbouw mede tot gevolg heeft dat de gemeente een aantal voorzieningen dient te treffen waarbij het moment van aanleg van deze voorzieningen afhankelijk is van het tempo van andere initiatieven in het gebied;
- n. De gemeente voor de toepassing van de organische gebiedsontwikkeling wenst te beschikken over daarop toegesneden wettelijke regels voor zowel het planologische besluit als het kostenverhaal;
- o. De gemeente daarom de onderhavige transformatie van Rijnhuizen heeft aangemeld als experiment in de zin van artikel 2.4 Crisis- en herstelwet (m.i.v. 1 januari 2024 vervallen i.v.m. de inwerkingtreding van de Omgevingswet) om daarmee te kunnen beschikken over een maatwerk-wettelijke regeling en deze bij besluiten uitvoering Crisis-en herstelwet van respectievelijk 12 oktober 2016 (veertiende tranche) en 20 november 2018 (zestiende tranche) is verkregen, de Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 1 juli 2019, houdende het toevoegen van projecten en gebieden aan experimenten ter uitvoering van de Crisis- en herstelwet (Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet) alsmede van de Omgevingswet met ingang van 1 januari 2024);
- p. De gemeente te kennen heeft gegeven alleen bereid te zijn zich in te spannen om medewerking te verlenen aan het verzoek als bedoeld in sub j van de overwegingen en procedures te willen doorlopen onder de voorwaarde dat een overeenkomst wordt gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de kosten als bedoeld in art. 7v lid 21 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet welke tevens op grond van art. 7v lid 1 van het voorgenoemd besluit als voorschrift aan de omgevingsvergunning zal worden verbonden.
- q. Het aangaan van deze overeenkomst tevens een besluit is geen exploitatieplan vast te stellen;
- r. De gemeente haar ambities op het gebied van duurzaamheid geformuleerd heeft in het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen woningbouw (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 april 2022, raadsnummer 2022-101) en in het beleidskader Mooi Rijnhuizen d.d. 02-07-2025, zoals bij Ontwikkelaar reeds bekend is, van welke documenten de Ontwikkelaar kennis heeft genomen en naar de geest waarvan de Ontwikkelaar in het kader van deze overeenkomst zoveel mogelijk zal handelen.



Verklaren onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring door het college van Burgemeester en wethouders:

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

Deze overeenkomst heeft tot doel afspraken te maken om de voorgenomen ontwikkeling van de nieuwbouw aan de Edisonbaan 08-10 naar 40 woningen, parkeergarage en commerciële ruimte met de bestemming daghoreca, kleinschalige zorg, maatschappelijk, dienstverlening, ambacht en/of sport ("het bouwplan"), mogelijk te maken en in het bijzonder afspraken vast te leggen over de financiële aspecten, de planning en fasering van de gehele ontwikkeling van het bouwplan en de te voeren ruimtelijke procedure.

Artikel 2: Plangebied

Het plangebied waarop deze overeenkomst betrekking heeft is in **Bijlage 1** behorende bij deze overeenkomst weergegeven.

Artikel 3: Verplichtingen van de gemeente

- a. De gemeente verplicht zich ten opzichte van de ontwikkelaar, voor zover dat formeel in haar macht ligt, de planologische procedure te doorlopen en alle vergunningen die voor de uitvoering van het bouwplan nodig zijn, na indiening van de aanvraag van de omgevingsvergunning (vooreen BOPA) in behandeling te nemen en op de kortst mogelijke termijn af te handelen.
- b. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de voor het bouwplan te verlenen vergunningen essentiële goedkeuringen of toestemmingen van (hogere) overheden tijdig zullen worden verleend. Zij zal de ontwikkelaar op de hoogte houden van de voortgang van de in dit artikel bedoelde procedures.
- c. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald te allen tijde volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, plichten en rechten. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van een toerekenbare tekortkoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.
- d. De gemeente zal voor oplevering van de 40 woningen twee ondergrondse verzamelcontainers voor huisvuil of groenafval plaatsen ten behoeve van de woningen bij de Edisonbaan 8-10, één en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 4. De locatie van de containers wordt in de formele ruimtelijke procedure exact bepaald. Indien de ondergrondse verzamelcontainers op eigen terrein geplaatst worden zal ten behoeve van de gemeente een erfdienstbaarheid gevestigd worden.

Artikel 4: Verplichtingen van de ontwikkelaar

- a. De realisatie van de ontwikkeling is geheel voor rekening en risico van de ontwikkelaar en dient conform de onherroepelijke omgevingsvergunning te worden uitgevoerd.
- b. De ontwikkelaar zal op haar kosten uitvoeren of laten uitvoeren:
 - Opstellen uitgewerkte plannen in het kader van de omgevingsvergunning waarbij wordt voldaan aan de aandachtspunten zoals bedoeld in het adviesdocument Ruimtelijk Initiatief (**bijlage 2**);
 - de aansluiting op het gemeentelijke riool;
 - aanleg overige nutsvoorzieningen;



- de inrichting van een eventuele bouwplaats, inclusief bijbehorende inritten en eventueel benodigd gebruik gemeentegrond;
- een BLVC plan.

Bovengenoemde werkzaamheden dienen voorafgaand aan de uitvoering ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd. Bij de realisatie van de woningen gelden de uitgangspunten en ambities zoals beschreven in de gebiedsvisie Rijnhuizen d.d. 7-4-2014 en de aanpassingen daarop zoals vastgelegd in het herijkingsbesluit van november 2019 en het herijkingsbesluit van september 2024. Tevens geldt de Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit Mooi Rijnhuizen d.d. 02-07-2025 als toetsingskader voor de gemeente en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand).

- c. De ontwikkelaar verbindt zich tot het betalen van een bijdrage aan bovenplanse voorzieningen, oftewel de gebiedsbijdrage. Deze verplichting zal te zijner tijd tevens als voorschrift aan de omgevingsvergunning worden verbonden. Voor dit specifieke initiatief gaat het om een bijdrage aan de langzaam verkeersbrug over het Merwedekanaal, de aanleg van ontbrekende groenstructuren en ecologische zone, de aanleg van ontbrekende wegenstructuren en de daarmee gemoeide plankosten, engineeringskosten en onvoorziene kosten. Deze voorzieningen zijn aangegeven in de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen uit 2014. In totaal gaat het om een te investeren bedrag van circa [REDACTED] K. Hierbij wordt vooralsnog uitgegaan van een toevoeging van circa 2500 woningen. De ontwikkelaar betaalt aan de gemeente een evenredig deel, gebaseerd op het percentage van 2,2% van de VON-prijs van het aantal te realiseren woningen. De ontwikkelaar is voornemens 40 woningen voor senioren, een commerciële ruimte met centrumvoorziening en een parkeergarage te realiseren. De voorlopig vastgestelde VON prijzen voor de woningen zijn € [REDACTED] K (BTW is niet van toepassing). Op basis daarvan wordt een voorschotbedrag ([REDACTED] K) voldaan binnen 30 dagen na het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning aan de gemeente, met dien verstande dat van de omgevingsvergunning geen gebruik gemaakt kan worden zolang de totale gebiedsbijdrage conform het genoemde voorschotbedrag nog niet aan de gemeente is voldaan.
- d. Na het moment van start bouw of, indien dat eerder plaatsvindt dan start bouw, de eerste levering van één van de woningen in het bouwplan aan een individuele koper, vindt op basis van de koopsommen in de dan gesloten koopovereenkomsten, als die afwijken van de voorlopig vastgestelde VON prijzen als bedoeld in sub e, binnen 3 maanden een herberekening plaats van de gebiedsbijdrage. Na vaststelling van deze herberekening zal het verschil binnen 30 dagen worden verrekend. Indien de ontwikkelaar alle woningen in het bouwplan heeft verkocht en geleverd en de gerealiseerde verkoopopbrengst wijkt af van de laatste herberekening, zal hij dit per omgaande kenbaar maken aan de gemeente en wordt er van die gewijzigde prijzen uitgegaan. Er vindt dan opnieuw een herberekening en verrekening plaats binnen 30 dagen na het kenbaar maken van de gewijzigde prijzen. De herberekening(en) geeft geen recht op een rentevergoeding. Daarnaast stelt de gemeente uiterlijk op 1 januari 2040, of eerder indien de totaalaanpak voor geheel Rijnhuizen eerder is afgerond, een definitieve eindafrekening vast voor het gehele project Rijnhuizen, met dien verstande dat bij deze eindafrekening de betaalde gebiedsbijdrage herberekend wordt in de verhouding zoals de gebiedsbijdrage per project is ingebracht bij de gebiedsontwikkeling van geheel Mooi Rijnhuizen. Deze definitieve eindafrekening kan nooit meer leiden tot een verplichting tot bijbetaling door de ontwikkelaar, maar wel tot terugbetaling aan de ontwikkelaar.



- e. De ontwikkelaar zal voor de verkoop van de woningen binnen het project als eerste de natuurlijke personen met een leeftijd van 55 jaar of ouder of een zorgindicatie benaderen die zich ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst hebben ingeschreven met het Woon Wensen Onderzoek op <https://bijhetfort.nl/woonwensen/>.
- f. Alle woningen dienen volgens gemeentelijk beleid een minimale maat van 50 m² GBO te hebben, en volgens de richtlijn van de gemeente 'bouw je voor oud, dan bouw je nooit fout' Nieuwbouwwoningen en wooncomplexen geschikt voor ouderen Wmo-proof 2023 (**Bijlage 3**) WMO-proof te zijn (voor het huisvesten van ouderen), behoudens door de gemeente toegestane afwijkingen daarop. Het is toegestaan om voor de 40 woningen te volstaan met 6 stallingsplekken voor scootmobielen.
- g. De ontwikkelaar of een rechtsopvolger verplicht zich alle speciale vereisten met betrekking tot de woningen als vermeld in dit artikel in de leden c, d, e en f inclusief de boete middels een kettingbeding door te leggen aan zijn eventuele rechtsopvolgers op straffe van een boete van € [redacted] indien niet aan deze verplichting wordt voldaan. Deze verplichting met kettingbeding geldt alleen bij verkoop van het project aan een opvolgend ontwikkelaar en derhalve niet bij verkoop door ontwikkelaar of een rechtsopvolger aan de individuele kopers van de woningen/parkeren/commerciële ruimte. Indien het handhaven van deze vereisten voor de ontwikkelaar in de toekomst tot onvoorzienbare problemen zou leiden, kan de ontwikkelaar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente verzoeken haar van één of meer van deze verplichtingen te ontslaan.
- h. Alvorens een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de realisatie van het project, doet de ontwikkelaar aan de gemeente een voorstel voor een goede invulling van het gebruik van de commerciële ruimte, waarbij de aard van de beoogde invulling in overeenstemming is met de centrumfunctie en een levendige plint binnen de bestemming daghoreca, kleinschalige zorg, maatschappelijk, dienstverlening, ambacht en/of sport. Partijen zullen op basis van dit voorstel met elkaar in overleg treden, waarbij de ontwikkelaar vrij is om de commerciële ruimte in te vullen zoals haar goeddunkt mits dat binnen de in de vorige zin omschreven bestemming past.

Artikel 5: Inrichting buitenruimte

- a. De ontwikkelaar verplicht zich ertoe dat de volledige buitenruimte binnen het plangebied na voltooiing van het project als gemeenschappelijk gedeelte in de splitsing wordt betrokken.
- b. De ontwikkelaar maakt een inrichtingsplan voor de sub a) bedoelde buitenruimte van het perceel Edisonbaan 8-10 en legt dit ter goedkeuring aan de gemeente voor.
- c. De ontwikkelaar zal de terreininrichting, voor zover gelegen op eigen terrein, conform het nog op te stellen inrichtingsplan voor eigen rekening en risico aanleggen.
- d. Twaalf weken voor de verwachte oplevering van de woningen bestelt de gemeente de ondergrondse containers en spant zij zich ervoor in dat de containers voor oplevering worden geplaatst. De ontwikkelaar verplicht zich tot vergoeden van de kosten van de aanschaf en het plaatsen van de 2 ondergrondse containers voor huisvuil of groenafval. Deze kosten dienen voor aanvang van de plaatsing van de containers door de ontwikkelaar aan de gemeente te zijn voldaan. De kosten bedragen € [redacted] per container, derhalve totaal € [redacted] exclusief btw.
- e. De ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het plaatsen en afvoeren van tijdelijke containers ten behoeve van verhuisafval, een en ander naar evenredigheid van het aantal huishoudens dat gebruik maakt van de containers.

- f. De ontwikkelaar verplicht zich tot het opnemen in de reglementen van de VVE dat de buitenruimte door de VVE wordt beheerd. Met het oog op een duurzame en nette buitenruimte.

Artikel 7: Parkeren

- a. Voor bewoners en bezoekers is parkeercapaciteit op eigen terrein voorzien. De parkeerplaatsen worden, om dubbelgebruik van parkeervoorzieningen in Rijnhuizen te bevorderen, ingericht voor dubbelgebruik ten behoeve van bewoners, bezoekers en de commerciële functies binnen het bouwplan. De ontwikkelaar zal bij oplevering zorgen dat het voor bezoekers mogelijk is om de parkeergarage te betreden en te gebruiken. Als blijkt dat er sprake is van overlast of ongewenste situaties in de parkeergarage, treft de eigenaar een passende en doelmatige oplossing.

Artikel 8: duurzaamheid

- a. Ontwikkelaar zal zo veel als mogelijk maatregelen nemen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie, hierbij zijn de memo energiepositief bouwen (Bijlage 4), het omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen en de handreiking klimaatadaptief ontwikkelen in Rijnhuizen het uitgangspunt. Daarnaast is het Omgevingsplan Duurzaam bouwen van toepassing.
- b. Ontwikkelaar bouwt zo veel als mogelijk netbewust. Gemeente hecht hier grote waarde aan. Het gaat hierbij vooral over installatiearm en passief bouwen. Met name collectieve oplossingen en oplossingen die geen energie kosten (bijv. isoleren, warmtewerende materialen en zonwering) hebben de voorkeur boven technische oplossingen die energie kosten of veel 'fossiel' materiaalgebruik vragen. Daar waar mogelijk worden de ontwerpprincipes netbewust bouwen toegepast zoals verwoord in "netbewuste Nieuwbouw ontwerpprincipes om netbewust te bouwen".
- c. Ontwikkelaar onderzoekt de mogelijkheid naar circulair en biobased bouwen en past dit waar mogelijk toe. Het gebruik van natuurlijke en hergebruikte materialen (biotisch) gaat voor op het gebruik van nieuwe fossiele materialen (abiotisch), denk bijvoorbeeld aan houtbouw en biobased isolatiematerialen.
- d. Daar waar mogelijk zet de ontwikkelaar schoon en emissieloos materieel in tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden.

Artikel 9: Nadeelcompensatie

- a. De gemeente zal de ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in 15.1 lid 1 van de Omgevingswet jo 4:126 lid 1 onder Algemene wet bestuursrecht, die voortvloeit uit de gevraagde planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de ontwikkelaar ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld en in werking treedt. De gemeente zal de ontwikkelaar bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken als belanghebbende.
- b. De ontwikkelaar verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 15.1 lid 1 van de Omgevingswet die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de gevraagde planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de ontwikkelaar ingediende verzoek daartoe door de gemeente wordt vastgesteld en in werking treedt. Onder schade wordt tevens verstaan de kosten van onderzoek en advies naar de ingediende planschadeclaim(s). De gemeente zal de ontwikkelaar vooraf inzicht verschaffen aan de hand van offertes voor mogelijk in te winnen adviezen.



- c. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in lid a van dit artikel bedoelde aanvraag, dat bedrag schriftelijk aan de ontwikkelaar meedelen. Ter uitvoering van het in lid b van dit artikel bepaalde verplicht de ontwikkelaar zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen vier weken na de verzending van de mededeling door storting op bankrekening IBAN: **NL49 BNGH 0285 0043**  ten name van de gemeente Nieuwegein onder vermelding van "Nadeelcompensatie bouwplan Edisonbaan 8-10".

Artikel 10: Leges

- a. De ontwikkelaar verbindt zich om de plankosten die de gemeente maakt in het kader van de te treffen planologische maatregel aan haar te vergoeden. De kosten van de planologische maatregel volgen uit de legesverordening Gemeente Nieuwegein. Betaling van 50% van de kosten planologische maatregel zal plaatsvinden binnen vier weken na ondertekening van deze overeenkomst door partijen. De overige 50% wordt in rekening gebracht bij het verlenen van de vergunning.

Artikel 11: Kostenverhaal langs privaatrechtelijke weg, Publicatie volgens Omgevingswet, openbaarmaking WOO

- a. Door middel van deze Overeenkomst is het verhaal van de kosten van exploitatie van de Edisonbaan 8-10 verzekerd, zoals bedoeld in artikel 13.11 eerste lid van de Omgevingswet jo. artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.
- b. De Ontwikkelaar is zich ervan bewust dat de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst op grond van artikel 16.138 van de Omgevingswet moet publiceren dat deze Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de Gemeente (conform artikel 12 van de Bekendmakingswet).
- c. Indien de Gemeente op basis van de WOO verplicht is deze Overeenkomst openbaar te maken, is de Gemeente niet aansprakelijk voor eventuele schade van ontwikkelaar als gevolg van een dergelijke openbaarmaking.

Artikel 12: Schade openbare ruimte

- a. Als er schade wordt geconstateerd aan openbare voorzieningen c.q. gemeente-eigendommen zal dit door de Partij die dit constateert per omgaande aan de wederpartij worden gemeld.
- b. De Ontwikkelaar verplicht zich om schade aan eigendommen van de Gemeente en/of aan de openbare ruimte als gevolg van de uitvoering van het bouwplan terstond en zonder voorbehouden of beroep op verrekening voor haar rekening en risico te (doen) herstellen, zulks ter goedkeuring door de Gemeente.
- c. Om schade als gevolg van de ontwikkeling achteraf te kunnen vaststellen, zal de Ontwikkelaar bij aanvang van de bouwwerkzaamheden door een extern deskundig bureau een nulmeting (laten) uitvoeren ten aanzien van de staat van de openbare ruimte en toegangswegen naar de bouwlocatie. Mocht er gedurende de bouwwerkzaamheden schade ontstaan dan zal deze nulmeting leidend zijn bij de vaststelling van de veroorzaakte schade.

Artikel 13: Overdracht van rechten en verplichtingen

Het is de ontwikkelaar niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen

aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. De gemeente zal haar toestemming slechts weigeren, indien er grond is om aan te nemen, dat de overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving.

Artikel 14: Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde Rechtbank, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage instituut overeenkomen.

Artikel 15: Einde van de overeenkomst

- a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode totdat het onderhavige bouwplan is gerealiseerd en alle afspraken uit deze overeenkomst zijn nagekomen dan wel niet meer van toepassing zijn.
- b. De overeenkomst eindigt eveneens indien partijen onderling ontbinding overeenkomen.
- c. Tevens eindigt deze overeenkomst indien de te doorlopen ruimtelijke procedures, buiten de schuld van partijen om, niet tot het beoogde doel leiden en/of er geen omgevingsvergunning zal worden afgegeven. Partijen zullen elkaar dan op geen enkele wijze aansprakelijk stellen voor geleden of nog te lijden schade.

Artikel 16: Boetebepaling

- a. Ingeval één der partijen tekortkomt in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld in verzuim geraakt en derhalve wanprestatie pleegt, verbeurt deze partij ten behoeve van de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van € [REDACTED] op welk bedrag de ter zake van de toerekenbare niet-nakoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en de ontwikkelaar het recht bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

Artikel 17: Slotbepaling

Op deze overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.

Artikel 18: Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.

- | | |
|-----------|-------------------------------------|
| Bijlage 1 | Tekening plangebied |
| Bijlage 2 | Adviesdocument d.d. 01 januari 2025 |
| Bijlage 3 | Richtlijn WMO Proof |
| Bijlage 4 | Memo energiepositief bouwen |

Aldus overeengekomen te Nieuwegein op 02 maart 2026

de gemeente Nieuwegein

de ontwikkelaar

mevrouw M.J.T.G. van Beukering-Huijbregts

[redacted] en [redacted]

[redacted]

10-03-2026

[redacted]

Bijlage 1 – Tekening plangebied



