Postbus 1 3430 AA **Bezoekadres** Stadsplein 1 3431 LZ www.nieuwegein.nl
IBAN: [redacted] BIC: BNGHNL2G

Nieuwegein

Ruimtelijk Domein

Contactpersoon [redacted]
Telefoon (030) 60[redacted]
E-mail [redacted]@nieuwegein.nl

V.o.f. Ontwikkelingscombinatie
BPD/KWP - Rijnhuizen
T.a.v. [redacted]

Datum 2 April 20262 April 2026
Uw kenmerk
Kenmerk
Zaaknummer HZ_WABO-2022-0646
Berichtnummer D2023-00002800
Onderwerp Besluit op aanvraag Omgevingsvergunning

Besluit Omgevingsvergunning

Beste [redacted]

U heeft op 15 april 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij ons ingediend voor het bouwen van 206 grondgebonden woningen op het perceel ter hoogte van de Kelvinbaan (kadastraal Jutphaas D 3060 en 3059) te Nieuwegein. Deze brief is ons positieve besluit op uw aanvraag.

Wij adviseren u om dit besluit aandachtig door te nemen. U kunt o.a. lezen wat ons besluit precies inhoudt en welke voorschriften van toepassing zijn. Die voorschriften kunnen betrekking hebben op gegevens die u nog moet indienen voordat u met de werkzaamheden mag beginnen. Wilt u bij het indienen van de gevraagde gegevens verwijzen naar ons kenmerk? Bij voorbaat dank hiervoor.

Op de laatste pagina van dit besluit leest u o.a. wanneer u mag starten met de uitvoering. Een vergunning is namelijk niet altijd direct na ontvangst uitvoerbaar.

We hebben onder het kopje **AANDACHTSPUNTEN** o.a. enkele verplichtingen opgenomen die u heeft voorafgaande en tijdens de uitvoering van uw project. Houdt u daar tijdig rekening mee?

Belanghebbenden kunnen beroep indienen. Wie dit doet, heeft tevens de mogelijkheid om een voorlopige voorziening aan te vragen. Meer informatie hierover vindt u onder kopje ‘rechtsmiddelen’ in dit besluit.

Op de laatste pagina in dit besluit leest u het totaalbedrag aan leges dat wij in rekening brengen voor dit besluit. Wilt u meer informatie over dit besluit? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon [redacted] via de gegevens in het briefhoofd.

BESLUIT

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), verlenen wij hierbij voor het aangevraagde project een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1, sub a) ;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1, sub c) conform NL.IMRO.0356.OVRH2022003-VA01;
- Aanleggen van een weg (art. 2.2, lid 1, sub d);
- Aanleggen/veranderen van een uitweg (art. 2.2, lid 1, sub e).

VOORSCHRIFTEN

Voorschriften algemeen

Aan dit besluit verbinden wij de volgende voorschriften en beperkingen:

1. De vergunde activiteiten moeten worden uitgevoerd conform dit besluit, inclusief de hierin opgenomen voorschriften en de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte stukken.
2. Dit besluit en alle hierbij behorende stukken moeten tijdens de uitvoering van de aangevraagde activiteiten aanwezig zijn en op verzoek aan het gemeentelijke toezicht ter inzage worden gegeven.

Specifieke voorschriften activiteit bouwen

Aan dit besluit verbinden wij de volgende voorschriften en beperkingen:

1. De werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd nadat de onderstaande aanvullende gegevens zijn goedgekeurd. De genoemde gegevens moeten uiterlijk 15 werkdagen voor aanvang van de betreffende werkzaamheden ter controle worden ingediend bij afdeling Ruimtelijk Domein, bij voorkeur via het Omgevingsloket Online (OLO).
2. Het bouwwerk moet ten alle tijde voldoen aan de voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, zelfs als uit de bij de aanvraag horende bouwtekeningen volgt dat het bouwwerk niet of niet geheel voldoet aan de voorwaarden van het Bouwbesluit 2012.
3. Voor wat betreft **de bouwplaats**

a. Uitgewerkte gegevens (tekeningen, berekeningen) van de riolering;
b. Een bouwveiligheidsplan als bedoeld in afdeling 8.1 waaruit blijkt welke maatregelen u neemt ter voorkoming van een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder. Zie voor de minimale inhoud van het bouwveiligheidsplan artikel 8.7 van het Bouwbesluit. Wij adviseren u om de betreffende gegevens samen toe voegen met het eveneens verplichte BLVC plan (zie voorschrift 4).

4. Voor wat betreft de **BLVC**

Sinds 20 september 2021 is de BLVC-regeling Nieuwegein van kracht die inhoudt dat bouw- en/of sloopwerkzaamheden pas mogen aanvangen nadat de gemeente akkoord heeft gegeven op een door de aanvrager in te dienen BLVC plan. De afkorting staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Alleen als u kunt aantonen dat de bouw- of sloopwerkzaamheden geen overlast veroorzaken, is geen BLVC plan vereist. In de BLVC-regeling staat welke onderwerpen aan de orde moeten komen in het BLVC plan. Deze regeling maakt het mogelijk om de werkzaamheden stil te leggen als niet volgens de BLVC-regeling wordt gehandeld. De BLVC-regeling kunt u hier raadplegen.

Het indienen van BLVC gegevens is verplicht en het beoordelen kost tijd. U dient hierbij rekening te houden dat het ongeveer 3 weken kost om het plan te laten toetsen en retour te zenden. Uiterlijk 3 maanden voor start bouw dient er een door de gemeente goedgekeurd BLVC plan te zijn.

5. Voor wat betreft **de constructie**:

a. Een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
b. De gewichts- en stabiliteitsberekening;
c. De toe te passen palen en het palenplan;
d. De constructies van beton / metaal / hout / steenachtig materiaal/ glas;
e. De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

6. Voor wat betreft **de brandveiligheid**:

a. productcertificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO), te weten: 30 en 60 minuten WBDBO;
b. Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 30 minuten.
c. De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.
In verband met een mogelijke wijziging van de indeling en realisatie van verblijfsruimte(n) op de zolderverdiepingen wordt geadviseerd rookmelder(s) conform NEN 2555 toe te passen in de vluchtroute (nabij de trap) van de betreffende verdieping.
d. Een tekening van het bij het bouwwerk behorende terrein met daarop aangegeven conform Bouwbesluit 2012 artikel 6.30 en afdeling 6.8:
   - De voorzieningen voor de bereikbaarheid van hulpdiensten bij 'de griend' waar graskeien worden gebruikt voor de juiste breedte van de straat. Daarnaast moet ook blijken dat de vegetatie (bomen) geen probleem opleveren voor de vereiste breedte van de weg.
   - De plaats van bluswatervoorzieningen waaruit blijkt dat alle percelen binnen 40 meter van de bluswatervoorziening zitten.

7. **Aanvullende adviezen inzake brandveiligheid Zonnepanelen**

Om de kans op brand en branduitbreiding door oververhitting bij (geïntegreerde) zonnepanelen te verkleinen, adviseren wij om:
- de panelen zo te plaatsen dat er een luchtstroom (ter koeling) onder de panelen door kan lopen;
- de aansluiting van de panelen zo uit te voeren dat bij oververhitting de spanning van de panelen uitgeschakeld kan worden.

Aanleg installatie:

De totale zonnepanelen installatie (PV-installatie) moet conform de NEN 1010 worden aangelegd. Extra aandacht moet geschonken worden aan de bekabeling en de connectoren:
- Zorg dat de bekabeling deugdelijk, dus vrij van mechanische belastingen, wordt gemonteerd.
- Zet alle bekabeling vast, zodat de wind er geen vat op heeft. Maak ook gebruik van een mantelbuis of kabelgoot.
- Bij het onderling doorverbinden van panelen en het aansluiten op de bekabeling moet dezelfde type connectoren worden gebruikt.

Laat de PV-installatie installeren conform de richtlijn genaamd Scope 12 (https://www.scios.nl/welcome/scope-12)

Aanduiding PV installatie in meterkast:
In geval van calamiteiten moet duidelijk zijn dat er een PV installatie aanwezig is. In de meterkast moet de schakelaar voor de PV installatie voor de herkenbaarheid worden voorzien van een sticker conform de NEN 1010 (zie onderstaand voorbeeld).



8. **Bereikbaarheid en opstelplaats redvoertuigen**
   Voor de bereikbaarheid van het deelplan 'de boomgaard' is gekozen om de opstelplaatsen op de openbare weg in te tekenen. Hierdoor zijn de opstelplaatsen voor de blusvoertuigen van de brandweer kleiner dan 40 meter ten opzichte van de brandweeringang, maar wel enigszins ver weg van de ingang gesitueerd. Vanuit wet- en regelgeving is dit geen probleem. Onze redvoertuigen kunnen echter niet ingezet worden in dit gebied vanwege de afstand tot de woning. Dit betekent dat de brandweer geen inzet kan plegen wanneer de brandweer het ambulancepersoneel moet helpen om mensen horizontaal uit het gebouw te redden. Het is aan te bevelen om de opstelplaats dichterbij de woning te plaatsen en de ondergrond geschikt te maken om een redvoertuig in te kunnen te zetten.
9. Voor wat betreft **gezondheid en energiezuinigheid (bouwfysica)**:
   Meetrapportages, waaruit blijkt dat de volgende zaken aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voldoen:
   - De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (GA,k);
   - De capaciteit van het ventilatiesysteem.
   - Alle woningen dienen conform de afgesproken ambities in de anterieure overeenkomst, een GPR-score van 8 moeten behalen.
   - Voor de grondgebonden woningen zijn de ambities om het gebruikersgebonden energieverbruik te compenseren. Om die ambitie te verwezenlijken voor de grondgebonden woningen zal worden gestreefd naar een BENG-berekening waarbij de BENG3-score van > 100% behaald wordt en het gebruikersgebonden energieverbruik gecompenseerd wordt, met als ondergrens de landelijke BENG-eisen uit het Bouwbesluit.

Specifieke voorschriften activiteit planologisch afwijken
Aan dit besluit verbinden wij de volgende voorschriften en beperkingen:

1. De kavels op de Parklaan en Buitenplaats krijgen een haag als erfafscheiding tussen de kavel en het openbaar gebied. Dit is toegezegd, maar nog niet verwerkt in het inrichtingsplan.
2. In verband met het klimaatadaptief maken van deze wijk adviseren wij om de kopers als optie de aanleg van een groen vormgegeven inrit mee te geven en hiervoor een ontwerp aan te bieden (bijv. met grasklinkers). Dit maakt de drempel om voor een groene inrit te kiezen lager en zal zorgen voor meer eenheid en een groener karakter van het straatprofiel.
3. Diversiteit in straatbomen: in de woonstraatjes meerdere soorten toepassen. Dit is toegezegd, maar nog niet verwerkt in het inrichtingsplan.
4. Het voorkómen van doorrijdende auto's op de doodlopende straatjes (zodat auto's keren en niet door de parkzone heen rijden). Dit is toegezegd, maar nog niet verwerkt in het inrichtingsplan.
5. Erfafscheiding tussen de Griend en het Oeverpark. Dit op een duidelijke manier vormgeven (bijv. met een greppel). Dit is toegezegd, maar nog niet verwerkt in het inrichtingsplan.
6. In de koopovereenkomst moet met een kettingbeding vastgelegd worden dat er in de Griend en de Boomgaard tussen de kavels geen schuttingen, hekken of andere gebouwde erfafscheidingen mogen komen. Ook mogen hier geen (vergunningsvrije) bouwwerken zoals schuurtjes, carports, overkappingen etc. toegevoegd worden. Bij de Boomgaard kan dit behalve in de koopovereenkomst ook in de VVE statuten worden vastgelegd.
7. In de koopovereenkomst moet met een kettingbeding vastgelegd worden dat het beheer en onderhoud van de bomen in de Griend en de Boomgaard door de gemeente gedaan zal worden. De toekomstige eigenaren/bewoners betalen hiervoor jaarlijks een bedrag op basis van de daadwerkelijke kosten.
8. Gemeente dient nog akkoord te geven op de definitieve inpassing van 2 trafo's langs de toekomstige Laan van Heemstede.
9. Gemeente dient nog een definitief akkoord te geven op het inrichtings- en beplantingsplan.

Specifieke voorschriften activiteit aanleggen/veranderen van een uitweg
Aan dit besluit verbinden wij de volgende voorschriften en beperkingen:

1. De activiteit moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening.
2. Het wegdek van de aangevraagde uitweg mag niet meer dan 1,50 m. boven peil liggen (Het peil is de hoogte van de aansluitende weg ter plaatse van de aansluiting van de uitweg).

PROCEDURE OP HOOFDLIJNEN

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

1. De aanvraag is door ons ontvangen op 15 april 2022.
2. Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (§ 3.3 Wabo).
3. De ingediende aanvraag voldeed direct aan de indieningseisen zoals opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en de relevante gemeentelijke verordeningen. Wij hebben geen verzoek om aanvullende gegevens gedaan.
4. Het ontwerpbesluit is in het kader van de voorbereidingsprocedure (afd. 3.4 Awb) gepubliceerd en zes weken ter inzage gelegd (30 september 2022 tot en met 10 november 2022) om een ieder in de gelegenheid te stellen, mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen.
5. Tegen het ontwerpbesluit is een zienswijze ingediend.
6. Wij hebben dit besluit genomen binnen de wettelijke afhandeltermijn.
7. Dit besluit maken wij digitaal openbaar bekend in ons gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl.
8. De volgende bestuursorganen ontvangen een afschrift van dit besluit:
   - Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden
   - Vitens

OVERWEGINGEN

Overwegingen activiteit bouwen

1. *Toetsing kader*
   Wij hebben de aanvraag inhoudelijk getoetst aan de gronden uit artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
2. *Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening*
   De aanvraag en de daarbij ingediende gegevens maken aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij of krachtens het Bouwbesluit en de bouwverordening.
   Bouwbesluit 2012
   De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 met de volgende uitgangspunt: Nieuwbouw. Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.
3. *Welstand*
   De externe adviescommissie 'MooiSticht' heeft op 16 september 2022 onder kenmerk NIE22-0045-1 een positief schriftelijk advies uitgebracht over de beoordeling van het bouwplan aan de richtlijnen die zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Er zijn geen redenen te twijfelen aan de juistheid van dit advies.
4. *Ruimtelijk kader*
   Het bouwperceel is gelegen in het gebied waarvoor het planologische kader Bestemmingsplan "Plettenburg-De Wiers 2009" sinds 9□december□2010 van kracht is.
   Het aangevraagde project voldoet niet aan de bij de bestemming behorende voorschriften. Een aanvraag voor een bouwactiviteit die strijdig is met het planologische kader, beschouwen wij als een verzoek om af te wijken van dat kader (artikel 2.10, lid 2, Wabo). De overwegingen m.b.t. de activiteit "planologisch afwijken" gaan hier nader op in.

Overwegingen activiteit planologisch afwijken

1. *Ruimtelijk kader*
   Het perceel is gelegen in het gebied waarvoor het planologische kader Plettenburg-De Wiers 2009 sinds 9□december□2010 van kracht is. Het perceel heeft de enkelbestemmingen "Natuur-Landgoed" (artikel 11) en "Kantoor"(artikel 8) en is daarmee in strijd.
2. Het bouwplan is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Rijnhuizen. In 2014 heeft de raad de *Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen* vastgesteld om deze gebiedsontwikkeling te faciliteren. In november 2019 is hierop nog een Herijkingsbesluit genomen. De ambitie is om Rijnhuizen te transformeren van monofunctioneel werkgebied naar een aantrekkelijke gemengde leefwijk met een hoge verblijfskwaliteit.
3. Het college heeft op 15 maart 2022 een positief principebesluit genomen voor dit initiatief en een aantal aandachtspunten meegegeven. Initiatiefnemer heeft middels de onderhavige aanvraag invulling gegeven aan de overige aandachtspunten voor zover dat bij een aanvraag voor de activiteiten "Bouwen" en "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" reeds aan de orde is. Enkele aandachtspunten vragen nog om nadere uitwerking in de vergunningaanvraag en zijn als zodanig als voorschrift in dit besluit opgenomen.
4. *Afwijkingsmogelijkheid*
   De omgevingsvergunning kan worden verleend op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 05.
5. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de categorieënlijst waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad is vereist, welke is vastgesteld op 22 mei 2019 (artikel 2, onder a van de Categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen Nieuwegein 2019). Daarom is geen VVGB van de gemeenteraad vereist.
6. *Motivering toestaan afwijkingsbevoegdheden*
   Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het plan.
   Deze woonbuurt in het westen van Rijnhuizen omvat 206 grondgebonden woningen. Het plan is opgedeeld in 4 deelgebieden; Parklaan, De Buitenplaats, De Boomgaard en De Griend. Over het ontwerp is uitvoerig overleg gevoerd tussen de gemeente, de commissie Omgevingskwaliteit en de ontwerpers. De intervisor [redacted] en stedenbouwkundige kunnen instemmen met het ontwerp, mits enkele openstaande punten nog verwerkt worden in het inrichtingsplan (zie hieronder). Het gaat om een zorgvuldig ontwerp wat goed is ingepast in het cultuurhistorische landschap. Wij hebben veel waardering voor een aantal keuzes die zijn gemaakt zoals het realiseren van bebouwing zonder individuele tuinen en met behoud van zoveel mogelijk oude fruitbomen in de boomgaard, de sculpturale baksteenarchitectuur in Parklaan, het groene karakter door de ruime tuinen in de Buitenplaats en de bijzondere woonvorm met houtbouw en wilgenbeplanting in de Griend. Allerlei details versterken het groene en klimaatadaptieve karakter van Rijndael zoals wadi's om het water af te laten vloeien, nestkasten, groene daken en bomen die de kopers cadeau krijgen in hun achtertuin. Het openbaar gebied wordt ingericht met hoogwaardige materialen (gebakken klinkers) en er worden 3 speelplekken voor kinderen aangelegd.

Rijndael zorgt met deze ontwikkeling voor een woonmilieu in het hogere segment wat nog weinig te vinden is in Nieuwegein. De bedrijfskavel van SKF krijgt daarmee een invulling die meer passend is bij de historie van de buitenplaats en deze ook zichtbaar en toegankelijk maakt voor de inwoners van Nieuwegein. De invulling past binnen de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen (2014) en binnen de uitgangspunten van het Beleidskader Ruimtelijke Kwaliteit.
Ondanks de strijdigheid met de bestemming is er sprake van een gewenste planologische ontwikkeling. Het bouwplan draagt bij aan de binnenstedelijke woningbouwopgave en het terugdringen van de kantorenleegstand. De locatie is tevens benoemd als woningbouwlocatie (nr. 2) in het Woningbouwprogramma 2030 (mei 2017). Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing is een zorgvuldige inventarisatie en afweging van belangen, gericht op de aard en functie van het project, de mate van ingrijpendheid, de relatie met het geldende bestemmingsplan, het rijks- en provinciaal beleid, de ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten, milieuaspecten en de economische en maatschappelijke aanvaardbaarheid.

7. *Zienswijze*
   Tegen het ontwerpbesluit is een zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze heeft niet tot gevolg dat wordt afgezien van het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen. Verwezen wordt naar het bij dit besluit gevoegde zienswijzerapport (bijlage 27) dat deel uitmaakt van (de onderbouwing) van dit besluit.
8. *Conclusie*
   Het verlenen van de vergunning heeft geen onevenredig nadelige effecten op algemene belangen als het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de milieusituatie. Ook is geen sprake van onevenredig nadelige effecten op de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gebouwen en gronden.
   Wij kunnen in alle redelijkheid doorslaggevende waarde hechten aan het belang van de aanvrager bij de realisatie van de aangevraagde activiteit.
9. *Kostenverhaal*
   Er is sprake van verplicht kostenverhaal volgens afdeling 6.4 Wro in combinatie met artikel 6.2.1. Bro. De plankosten (ambtelijke inzet) en eventuele inrichtingskosten in de openbare ruimte worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten. Ook zijn hierin nadere afspraken vastgelegd over onder andere het verhaal van eventuele tegemoetkomingen in planschade en gebiedsbijdrage. Omdat het kostenverhaal met de anterieure overeenkomst is verzekerd, is de projectomgevingsvergunning niet voorzien van een exploitatieplan.
10. *Bodem*
    Uit de resultaten van de verrichte bodemonderzoeken blijkt dat de locatie geschikt is voor het gebruik wonen met tuin. Er zijn geen belemmeringen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw van vrijstaande woningen.
11. *Parkeren*
    Het project moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto’s en fietsen. Bij deze aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd die ook ingaat op het parkeren. Er wordt voldaan aan het parkeerbeleid (Koersdocument parkeren).

12. *Stikstof*
    In het kader van de Wet natuurbescherming moeten effecten op gebieds- en soorten bescherming als gevolg van het project inzichtelijk worden gemaakt. Op basis van Aerius onderzoeken bedraagt de depositie van stikstof 0,00 mol/ha/jr. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.
13. *M.e.r.-beoordelingsbesluit*
    Er is geen sprake van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject of andere m.e.r.-beoordelingsplichtigeactiviteit. Er is daarom geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig, en er hoeft geen m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden vastgesteld.
14. *Wet Natuurbescherming*
    De gemeente heeft i.v.m. de ontwikkeling en uitvoering van Park Rijnhuizen opdracht gegeven voor een ecologisch onderzoek. Indien de conclusies uit dit onderzoek aanleiding geven tot vervolgacties en/of vervolgonderzoek in deelplan de Griend, zullen gemeente en initiatiefnemer met elkaar in gesprek gaan om tot een gezamenlijke oplossing te komen binnen de geldende wet- en regelgeving (Wet Natuurbescherming).
15. Voor een aanvullende motivering verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Rijndael Nieuwegein' d.d. 28 maart 2022 welke als bijlage bij deze omgevingsvergunning is gevoegd.

Overwegingen activiteit aanleggen/veranderen van een uitweg

1. Op basis van artikel 2.18 Wabo in combinatie met het bepaalde in artikel 2:12 APV kunnen wij de vergunning weigeren in het belang van de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en/of de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.
2. Ten aanzien van de uitwegconstructie wordt uitgegaan van de tekening, waarbij er geen aanvullende maatregelen aan de openbare weg genomen worden, zoals het aanbrengen van parkeerverboden.
3. Alle parkeervakken in de openbare ruimte en op eigen terrein, dienen te voldoen aan de huidige normen ten behoeve van de grootte van het parkeervak. Hierbij is het niet toegestaan bij parkeren op eigen terrein dat het voertuig uitsteek op het trottoir, fietspad, rijbaan of anderszins in de openbare ruimte.

AANDACHTSPUNTEN

Aandachtspunten algemeen

Wij wijzen u graag op het volgende:

1. U bent verplicht de redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen om te voorkomen dat de gemeente, dan wel derden, als gevolg van het gebruik van dit besluit schade lijden. U bent aansprakelijk voor het vergoeden van schade die desondanks ontstaat.
2. Van voorgenomen wijzigingen in uw project moet u tijdig gegevens indienen bij afd. Ruimtelijk Domein, Postbus 1, 3430 AA, Nieuwegein, bij voorkeur via het Omgevingsloket Online (OLO) of e-mailadres [redacted]@nieuwegein.nl. Vermeld hierbij a.u.b. ons kenmerk 1026653. Dit kan leiden tot een revisie van de vergunning maar het is ook goed mogelijk dat de wijzigingen op zichzelf vergunningplichtig zijn.

3. Deze omgevingsvergunning geldt voor onbepaalde tijd. Wij kunnen echter besluiten deze vergunning in te trekken. Dat kan bijvoorbeeld als u hier schriftelijk om verzoekt of als blijkt dat ons besluit op onjuiste of onvolledige gegevens is genomen. Wij horen de vergunninghouder altijd voordat we een intrekkingsbesluit nemen.
4. Als u ten behoeve van het uitvoeren van de werkzaamheden gebruik gaat maken van tijdelijke voorzieningen zoals een bouwkeet, container, hekwerk of steiger én als u deze wilt plaatsen in de openbare ruimte, heeft u mogelijk een zogenaamde "objectvergunning" nodig. Meer hierover leest u op onze website: https://www.nieuwegein.nl/inenomhethuis/container-plaatsen.
5. U heeft voor het realiseren van de aangevraagde activiteiten tevens een vergunning nodig op basis van de Waterwet. Meer informatie hierover vind u op de website van de waterbeheerder, Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (www.hdsr.nl/vergunningen) of Rijkswaterstaat (www.rws.nl).
6. Bij graafwerkzaamheden worden mogelijk zaken aangetroffen waarvan de vinder weet, of redelijkerwijs moet vermoeden, dat het gaat om archeologische sporen of vondsten. Volgens de Erfgoedwet (artikel 5.10) is hij dan verplicht direct een melding te doen het Meldpunt Archeologie van de provincie Utrecht (030- [redacted] of 06- [redacted]). Het nalaten van een melding is strafbaar (Besluit archeologische monumentenzorg, artikel 17).
7. Bij graafwerkzaamheden dient vooraf met een historisch onderzoek conform de NEN 5725 te worden nagegaan of er een vermoeden is van een bodemverontreiniging volgens de Wet bodembescherming (Wbb). Indien er sprake is van een verdenking en recente onderzoeksgegevens ontbreken, dient vooraf met een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 de bodemkwaliteit in beeld te worden gebracht. Bij verdenking op aanwezigheid van asbest dient tevens een bodemonderzoek volgens de NEN 5707 te worden verricht.
   Indien uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging volgens de Wbb dient vooraf een saneringsplan te worden ingediend bij het bevoegd gezag Wbb. Afhankelijk van het type verontreiniging en de beoogde plannen kan worden volstaan met een melding BUS of melding BUS Tijdelijke Uitplaatsing. De omgevingsvergunning kan pas in werking treden na instemming door het bevoegd gezag Wbb (RUD Utrecht vanuit haar mandaat van de Provincie Utrecht).
8. De Wet Natuurbescherming regelt o.a. de bescherming van alle broedende inheemse vogels. Het verstoren van broedende vogels en jongen of het vernielen van nesten en eieren is verboden. In de wet wordt geen datum genoemd voor het broedseizoen, maar tussen half augustus en half februari is de minst kwetsbare periode voor broedvogels. Ook verblijfplaatsen van bijvoorbeeld vleermuizen of spechten zijn beschermd. Wij adviseren u voorafgaande aan de werkzaamheden na te gaan of er beschermde dieren, planten of nesten/verblijfsplaatsen aanwezig zijn. Voor advies van een deskundige kunt u onder andere terecht bij www.netwerkgroenebureaus.nl. De uitkomst kan zijn dat u ontheffing moet aanvragen waarbij maatregelen worden voorgeschreven.

Specifieke aandachtspunten activiteiten bouwen
Wij wijzen u graag nog specifiek op het volgende:

1. Hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 gaat over de uitvoering, voltooiing en gereedmelding van de bouwwerkzaamheden. Hierin staan o.a. plichten over veiligheid op de bouwlocatie en het voorkomen van hinder. Ook dient u bepaalde momenten vooraf bij ons te melden. **U bent o.a. verplicht om de start van de bouwwerkzaamheden minimaal twee dagen vooraf bij ons te melden (tel: 14 030, @: bouwtoezicht@nieuwegein.nl). Wij stellen het zeer op prijs als u de startdatum al eerder aan ons doorgeeft.**
2. Het is verboden om een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is verleend, in gebruik te geven of te nemen als het bouwwerk na de bouw niet gereed is gemeld bij Bouwtoezicht.
3. Stoffen die als gevaarlijk zijn aangeduid in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL), zoals verfresten, verfverdunningsmiddelen, spuitbussen (met restant), kitresten, bekistingsolie en dergelijke, moeten gescheiden van het overige bouwafval worden bewaard en afgevoerd door een bevoegd bedrijf naar een erkende verwerker.
4. Voor de aansluiting op het openbare riool heeft u een aansluitvergunning nodig. Meer informatie hierover vindt u op onze website: www.nieuwegein.nl/riolering. Bij de vergunningaanvraag moet u onder andere uitgewerkte rioleringstekeningen indienen.
5. Als u meer dan 50 m^3 grond en/of zand aanvoert op uw bouwlocatie, moet u vooraf een melding doen bij Meldpunt Bodemkwaliteit. Dat doet op een website: https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx.
6. Voor het toepassen van grond en baggerspecie gelden vanwege aanwezigheid van PFAS de richtlijnen van het Geactualiseerde handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (geactualiseerde versie van december 2021, aangevuld met het gemeentelijk beleid van Nieuwegein voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie. Meer informatie hierover kan worden gevonden op onze website, www.nieuwegein.nl/pfas. Houdt er rekening mee dat het beleid voortdurend in ontwikkeling is voor deze nieuwe stoffengroep.
7. De eigenaar van de grond is ten allen tijde verantwoordelijk voor de afvoer en de kwaliteit ervan. De regels hierover staan in het Besluit Bodemkwaliteit. Voordat de grond wordt afgevoerd moet de kwaliteit ervan worden onderzocht. Tijdens het transport moet de vervoerder een VIHB-nummer en een transportbrief direct beschikbaar hebben.
8. Als u tijdens de bouw bronbemaling toepast waarbij u het grondwater loost op het openbare riool, dan moet u vooraf een melding indienen in het kader van het Activiteitenbesluit. Dat doet u op een website: https://aimonline.nl/.

BIJ DIT BESLUIT BEHORENDE STUKKEN

De volgende documenten zijn onlosmakelijk onderdeel van dit besluit:

- Bijlage 01, aanvraagformulier, 25-04-2022
- Bijlage 01b, Machtiging adviseur, 15-04-2022
- Bijlage 01c, Machtiging adviseur BPD ondertekend, 15-04-2022
- Bijlage 02, Ruimtelijke onderbouwing, 15-04-2022
- Bijlage 02b, Rijnhuizen Plankaart_A1, 15-04-2022
- Bijlage 03a, Akoestisch onderzoek, 15-04-2022
- Bijlage 04a, Verkennend bodemonderzoek, 04-05-2022.pdf
- Bijlage 04b, bodemonderzoek Kelvinbaan 40, 03-06-2022.pdf
- Bijlage 05, watertoets, 15-04-2022
- Bijlage 06a, Quickscan FF Kelvinbaan 16, 15-04-2022
- Bijlage 06b, Quickscan FF Kelvinbaan 40, 15-04-2022
- Bijlage 06c, Aanvullend onderzoek FF Kelvinbaan 16, 15-04-2022
- Bijlage 06d, Aanvullend onderzoek FF Kelvinbaan 40, 15-04-2022
- Bijlage 07a, Stikstofonderzoek, 15-04-2022
- Bijlage 07b, Bijlage stikstofonderzoek, 15-04-2022
- Bijlage 08a, Bureauonderzoek_Archeologie, 15-04-2022
- Bijlage 08b, Invent. archeo onderzoek, 15-04-2022
- Bijlage 08c, Kart. archeo onderzoek, 15-04-2022
- Bijlage 09a, Externe veiligheid, 15-04-2022
- Bijlage 09b, verantwoording GR EV, 15-04-2022
- Bijlage 10, Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling, 15-04-2022
- Bijlage 11, ALG, Rijnhuizen-Plankaart_A1
- Bijlage 12, BK, 106 woningen Buitenplaats Nieuwegein tekeningen set, 06-07-2022
- Bijlage 13, BK, BO, Boomgaard tekeningen set, 06-07-2022
- Bijlage 14, BK, DG, de_Griend tekeningen set, 06-07-2022
- Bijlage 15, BK, PL,Parklaan tekeningen set, 06-07-2022
- Bijlage 16a, BB, 106W, Buitenplaats_Nieuwegein-Toetsing_Bouwbesluit.pdf
- Bijlage 16b, BB, BFY, BO, Rapport_BENG_106_won_Buitenplaats_Nieuwegein, 06-07-2022
- Bijlage 16c, BB, BFY, BO, Rapport_MPG_106_won_Buitenplaats_Nieuwegein, 06-07-2022
- Bijlage 17a, ALG, BO, Formulier-Toetsingskader-Veilig-Onderhoud-2012_Boomgaard, 06-07-2022
- Bijlage 17b, BB, BFY, BO, Boomgaard_Tussenwoning_bouwnummer_2_8_11_17_en_20_MPG, 06-07-2022
- Bijlage 17c, BB, BFY, BO, PV_NOM_ambitie_Boomgaard, 06-07-2022
- Bijlage 17d, BB, BO, Boomgaard_D_type_9__Bouwbesluit, 06-07-2022
- Bijlage 17e, BB, BFY, BO, Boomgaard_Hoekwoning_bouwnummer_1_4_6_7_10_13_15_16_19_22_en_24_MPG, 06-07-2022
- Bijlage 17f, BB, BO, Boomgaard_Bouwbesluit_SBA020117_BB.94_versie_1.0_d.d._20-05-2022.pdf
- Bijlage 17g, BB, BFY, BO, Boomgaard__BENG -2022-05-18_08_15_21
- Bijlage 18a, BB, DG, Bouwbesluittoetsing_De_Griend_woningen_E1, 06-07-2022
- Bijlage 18b, BB, DG, Bouwbesluittoetsing_De_Griend_woningen_E2, 06-07-2022
- Bijlage 18c, BB, BFY, DG, De_Griend_2022- 82_BENG_SKF_Terrein_v01.2.pdf

- Bijlage 18d, BB, BFY, DG, Rapport MPG De_Griend_DO3748-E1-009, 06-07-2022
- Bijlage 19a, ALG, PL, Formulier-Toetsingskader-Veilig-Onderhoud-2012_Parklaan, 06-07-2022
- Bijlage 19b, BB, BFY, PL, Parklaan_Type_C4s_hoekwoning_MPG, 06-07-2022
- Bijlage 19c, BB, BFY, PL, PV_NOM_ambitie_Parklaan, 06-07-2022
- Bijlage 19d, BB, BFY, PL, Parklaan_Type_C3e_tussenwoning_MPG, 06-07-2022
- Bijlage 19e, BB, PL, Bouwbesluit_Parklaan_SBA020117, 06-07-2022
- Bijlage 19f, BB, PL, Parklaan Bouwbesluit, 06-07-2022
- Bijlage 19g, BB, PL, Parklaan_BENG_2022-05-18_07_53_33
- Bijlage 20, Tekening toegangsweg De Griend, 09-02-2023
- Bijlage 21, Notitie Brandoverslag 106 woningen Buitenplaats, 09-02-2023
- Bijlage 22, Dekking VRU, 09-02-2023
- Bijlage 23, Hoofdleiding SO Nieuwegein Rijnhuizen, 09-02-2023
- Bijlage 24, 106 woningen Buitenplaats Nieuwegein-14048-DO.01-Renvooi, 02-09-2023
- Bijlage 25a, Brandveiligheid De_Boomgaard_Nieuwegein_-_Bloktype_1, 09-02-2023
- Bijlage 25b, Brandveiligheid De_Boomgaard_Nieuwegein_-_Bloktype_2, 09-02-2023
- Bijlage 25c, Brandveiligheid De_Boomgaard_Nieuwegein_-_Bloktype_3, 09-02-2023
- Bijlage 26a, Brandveiligheid Parklaan-Blok_I_100I, 09-02-2023
- Bijlage 26b, Brandveiligheid Parklaan-Blok_J_100J, 09-02-2023
- Bijlage 26c, Brandveiligheid Parklaan-Blok_K-L_100K-L, 09-02-2023
- Bijlage 26d, Brandveiligheid Parklaan-Blok_M_100M, 09-02-2023
- Bijlage 26e, Brandveiligheid Parklaan-Blok_N_100N, 09-02-2023
- Bijlage 26f, Brandveiligheid Parklaan-Blok_O_100O, 09-02-2023
- Bijlage 26g, Brandveiligheid Parklaan-Blok_P_100P, 09-02-2023
- Bijlage 26h, Brandveiligheid Parklaan-Blok_Q_100Q, 09-02-2023
- Bijlage 27a, B_W voorstel (1124506) Beantwoording zienswijze Rijndael
- Bijlage 27b, Notitie beantwoording zienswijzen Rijndael

Leges

Voor dit besluit worden kosten (leges) in rekening gebracht via een separate factuur die u later ontvangt. Een overzicht van alle leges vindt u verderop op een aparte bladzijde. Het totaal bedrag leges: € [redacted] K

Tot slot

Ik ga ervan uit dat ik u helder heb geïnformeerd. Heeft u nog vragen? Neemt u dan gerust contact op met [redacted] J Zijn gegevens staan in het briefhoofd.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[redacted] J
Afdelingshoofd Ruimtelijk Domein

RECHTSMIDDELEN

Uitvoerbaarheid van dit besluit
Dit besluit krijgt rechtskracht (mag worden uitgevoerd) met ingang van de 7e week vanaf het moment dat het aan de aanvrager bekend is gemaakt door toezending. Het besluit is echter nog niet onherroepelijk omdat er nog beroep kan worden aangetekend door belanghebbenden.

Beroepsclausule
Belanghebbenden kunnen beroep indienen binnen een periode van zes weken die start op de dag nadat de gemeente het besluit ter inzage heeft gelegd. Dat geldt ook voor niet-belanghebbenden die in de voorbereidingsprocedure tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend. Hiervoor gelden wel de beperkingen van het relativiteitsvereiste. Het beroepschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep. Het beroepschrift moet worden gericht aan Rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Let op: Op dit besluit is afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing, daarom dient het beroepsschrift de beroepsgronden te bevatten. De beroepsgronden kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld.

Voorlopige voorziening
Indiening van een beroepschrift betekent niet dat de inwerkingtreding van dit besluit wordt uitgesteld. Na indiening van een beroepschrift bestaat echter de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Als een voorlopige voorziening wordt toegekend, wordt de inwerkingtreding van dit besluit tijdelijk uitgesteld.

Digitaal indienen
U kunt een beroep- of verzoekschrift ook digitaal indienen bij de genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Kosten
Aan het instellen van beroep en het verzoeken om een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden (griffierecht). U vindt via deze link meer informatie over die kosten.

Leges overzicht

Artikelnummer : 2.3.1
Omschrijving : Bouwen
Grondslag : [redacted]
Bedrag : € [redacted]

Artikelnummer : 2.3.1.2.9
Omschrijving : Welstand, (geraamde) bouwkosten [redacted] of meer
Bedrag : € [redacted]

Artikelnummer : 2.3.8.2
Omschrijving : Aanleggen of veranderen weg, anders dan t.b.v. aanleggen
Bedrag : € [redacted]

Artikelnummer : 2.3.9.1.1
Omschrijving : Nieuwe uitweg/inrit t.b.v. individueel woonperceel
Bedrag : € [redacted]

Totaal bedrag leges : € [redacted]

Toelichting: Wij hebben de bouwkosten (excl. BTW) vastgesteld op: € [redacted]

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



Gebiedsvisie **Mooi Rijnhuizen**

Rijnhuizen | **Nieuwegein**

Nieuwegein

1209

2024



BG SV

bureau voor
STEDEBOUW

bezoek Boompjes 55
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40
F 010 413 55 74
E bgsv@bgsv.nl

www.bgsv.nl

Colofon

Deze uitgave is op 1 september 2014 tot stand gekomen in opdracht van en in samenwerking met de gemeente Nieuwegein. Op 12 september 2024 is in de gemeenteraad van Nieuwegein een herijking vastgeld. De gebiedsvisie is op grond hiervan aangepast.

Gebiedsvisie **Mooi Rijnhuizen**

Rijnhuizen | **Nieuwegein**

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

2. Visie 7

3. Ruimtelijke kwaliteiten 11

4. Mogelijkheden voor kantoren 15

5. Ruimte voor wonen 19

6. Ruimtelijk Raamwerk 23

7. Inspiratie en randvoorwaarden deelgebieden 39

8. Financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid 47

Bijlagen 53

1) reactienota concept Gebiedsvisie Rijnhuizen 55
2) verbeelding Bestemmingsplan 78
3) kaart cultuurhistorische inventarisatie 80
4) eigendomskaart Rijnhuizen 81
5) verkeer 82
6) aandachtsgebieden milieu Rijnhuizen 83

Nieuwegein



plangebied Rijnhuizen

1. Inleiding

Aanleiding

Rijnhuizen is een gebied centraal gelegen in Nieuwegein aan het Merwedekanaal. Het gebied kent een rijke historie waarvan het oude kasteel Rijnhuizen, het Fort Jutphaas, de waterwegen, de oude kasteellaan en restanten van het landgoed getuigen. Naast deze monumentale kwaliteiten wordt het gebied gekenmerkt door nieuwe bedrijventerreinen, kantorenparken en sportvoorzieningen. Het gebied heeft in de huidige situatie weinig ruimtelijke samenhang en is een lappendeken van verschillende functies, braakliggende plekken en eigenaren.

Binnen Nieuwegein neemt Rijnhuizen, vanwege haar functie als werkgebied en haar beperkte verbindingen, geen centrale positie in. Geografisch ligt de locatie wel gunstig ten opzichte van de binnenstad en de voorzieningen in de oude kern van Jutphaas.

Er is dynamiek in het gebied. Verschillende initiatiefnemers zijn met de gemeente in gesprek over (her) ontwikkeling van hun bezit. Het gaat bijvoorbeeld om grondeigenaren in het westelijk deel van het gebied. Of om eigenaren van leegstaande kantoorpanden in het oostelijk deel van het gebied. De leegstand van kantoren in Rijnhuizen loopt op dit moment op tot 40%. En ook het kasteel Rijnhuizen staat te koop.

Nieuwegein kent voor de komende decennia een grote kwantitatieve woningbouwopgave. Er is behoefte aan ruim 3000 woningen (naast de woningbouw die al in voorbereiding is) voor de periode tot 2025. Daarnaast heeft de stad behoefte aan een ander type woningen en woonmilieus dan de betaalbare eengezinswoningen waar Nieuwegeinse woningvoorraad nu vooral uit bestaat. Het centraal gelegen Rijnhuizen, met de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden, kan voorzien in deze behoefte.

In de Structuurvisie 2030 is Rijnhuizen daarom aangewezen als een gebied dat kansen biedt om te transformeren van een monofunctioneel werkgebied naar een gemengd, hoogwaardig gebied waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Met deze Gebiedsvisie wil de gemeente zorgen dat ontwikkeling van de verschillende initiatieven in goede afstemming een meerwaarde oplevert boven de ontwikkeling van afzonderlijke losse initiatieven, waardoor ook het vestigingsmilieu van de bestaande bedrijven wordt versterkt. Versterking en herstel van de monumentale en cultuurhistorische waarde zal bijdragen aan de vergroting van de kwaliteit in het gebied, maar ook aan de kwaliteit van Nieuwegein als geheel. De ambitie is om met de transformatie van Rijnhuizen een nieuwe woon- en werkomgeving toe te voegen aan Nieuwegein. Een milieu dat nu nog niet aanwezig is.

Tot slot: we hopen dat deze concept Gebiedsvisie een inspiratiebron is voor alle partijen die betrokken zijn bij het gebied Rijnhuizen en hen stimuleert hun steentje bij te dragen aan de ontwikkeling.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de Visie. De hoofdstukken 3, 4, en 5 geven een analyse van een aantal relevante thema's. Deze thema's zijn de belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de visie. Hierin wordt het facetbeleid voor de thema's cultuurhistorie, kantoren en wonen beschreven, en de vertaling van dit beleid naar de Gebiedsvisie. In hoofdstuk 6 wordt het ruimtelijk raamwerk toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt de inspiratie en randvoorwaarden voor de deelgebieden besproken. Het laatste hoofdstuk beschrijft de uitvoerbaarheid en de ontwikkelstrategie voor Rijnhuizen. Bij sommige hoofdstukken wordt in een kader een verdieping gegeven over het onderwerp van Mooi Rijnhuizen.


Nedereindseweg
Kasteellaan
Fort Jutphaas
Herenstraat
Landgoed Rijnhuizen
Oeverpark Rijnhuizen
Nieuwe Buitenplaatsen Rijnhuizen
Laan van Rijnhuizen
Rijnhuizen Midden
Watertuin
Rijnhuizen Hoog
griend
Visie kaart
auto ontsluiting
water
bomen lanen
bouwen in het groen
wandelroute
wandel/fiets routes
Zoeklocatie langzaam verkeersbrug

2. Visie

Ambitie

De ambitie is dat Rijnhuizen in de toekomst transformeert van een monofunctioneel werkgebied naar een aantrekkelijk gemengd woon- en werkgebied met een hoge verblijfskwaliteit. Daarmee zal een nieuw milieu toegevoegd worden aan Nieuwegein dat nu nog niet aanwezig is.

Toekomstige bewoners stellen andere eisen aan hun woonomgeving dan ondernemers. De bereikbaarheid van dagelijkse voorzieningen, veilige en aantrekkelijke wandel- en fietsroutes en recreatiemogelijkheden in de buurt zijn voor bewoners voorwaarde voor een goede leefomgeving. Voor de ondernemers zijn representativiteit, een goede (auto) bereikbaarheid en parkeervoorzieningen bijvoorbeeld van belang.
Om het gebied voor beide groepen aantrekkelijk te maken is het volgende nodig:

- Eenheid, identiteit en samenhang in het gebied versterken.
- Recreatieve waarde en verblijfskwaliteit versterken.
- Het gebied beter toegankelijk maken en de oriëntatiemogelijkheden verbeteren.
- Landschappelijke, archeologische en cultuurhistorisch waardevolle gebieden behouden en beleefbaar maken.

De cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied zijn evident. Deze maken de locatie aantrekkelijk als woon- en werkgebied, maar ze moeten wel beschermd worden en tot ontwikkeling worden gebracht. De kwaliteit wordt met deze gebiedsvisie vastgelegd in een ruimtelijk raamwerk. Dit raamwerk vormt het kader waarbinnen de ontwikkeling in Rijnhuizen kan plaatsvinden.

Het ruimtelijk raamwerk bestaat uit:

- Het Oeverpark langs het Merwedekanaal en de groene rand langs de Plettenburgerbaan. Langs het Merwedekanaal bestaan op een aantal locaties mogelijkheden om water, in de vorm van recreatieve haventjes, het gebied in te trekken.
- Landgoed Rijnhuizen, inclusief de monumentale boomgaard.
- Fortpark Rijnhuizen met in het hart Fort Jutphaas en het oude ontginningslint met daaraan gelegen de vindplaats van het voormalige kasteel Wijnestein.
- De Watertuin, het van noord naar zuid lopende waterrijke park. De watertuin volgt de oorspronkelijke verkavelingsrichting en verbindt het Fortpark Rijnhuizen met de Griend en het Oeverpark. De watertuin vormt een ecologische verbinding tussen groene gebieden in het zuiden en noorden van Nieuwegein.
- Lanenstructuur: de Kasteellaan en de Laan van Rijnhuizen als voet- en fietsroutes, een nieuwe brug over het Merwedekanaal als snelle en mooie fiets- en wandelroute van de zuidwestzijde van Rijnhuizen naar de voorzieningen in Jutphaas en het stadscentrum, versterken van de oost-westverbindingen voor autoverkeer. Zowel functioneel als ruimtelijk.

Binnen dit raamwerk liggen drie deelgebieden:

- Nieuwe Buitenplaatsen langs het Merwedekanaal: hier ligt de nadruk op de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het hoge segment (grondgebonden en luxe) in combinatie met het behoud van enclaves van kantoren en bedrijven.
- Rijnhuizen Midden: kansrijk milieu voor sloop-nieuwbouw van kantoren naar woningbouw.. Het verbeteren van de verblijfskwaliteit is hierbij een belangrijk aandachtspunt.
- Rijnhuizen Hoog: ook hier is ruimte voor sloop-nieuwbouw. Echter, doordat dit deelgebied langs de Plettenburgerbaan ligt, met grootschaliger bebouwing en meer verharding, is hier het verbeteren van de verblijfskwaliteit een nog grotere uitdaging.



Kasteel Rijnhuizen

Er is geen blauwdruk voor de transformatie van Rijnhuizen. Het gaat om het goed monitoren van wat er binnen het gebied gebeurt en daar vervolgens adequaat op reageren volgens een met de betrokken partijen afgestemde strategie. In dit geval wordt met 'ontwikkeling' bedoeld: het (laten) plaatsvinden van een transformatieproces waarbij stapsgewijs en afhankelijk van de initiatieven, vormgegeven kan worden aan een gemengd woonwerkgebied.

Programma

Programmatisch kan Rijnhuizen een bredere invulling krijgen, met naast de bestaande werkfuncties, woonfuncties en recreatie. Het is de intentie om nieuwe voorzieningen, zoals een basisschool, huisarts, supermarkt in het gebied te realiseren. De omvang van de woningbouw is zodanig dat deze voorzieningen binnen het gebied gewenst zijn. Ook zal woningbouw in Rijnhuizen het draagvlak voor de bestaande voorzieningen in Jutphaas en Wijkersloot versterken. Het gebied is niet geschikt voor grootschalige leisure en detailhandel. Horeca en bijvoorbeeld een sportschool, kortom iets dat de wijk en het nieuwe imago van Rijnhuizen verder ondersteunen, zijn wel wenselijk. Horeca en recreatieve voorzieningen zijn met name gewenst op Fort Jutphaas en langs het Merwedekanaal.

Vervolg

De Gebiedsvisie is een ruimtelijke visie waarin de kaders worden gesteld aan ontwikkeling van percelen en deelgebieden. In de Visie wordt aangegeven welke kwaliteit behouden moet worden, en welke kwaliteiten in de toekomst versterking behoeft. Gelet op de eigendomssituatie zal een toekomstige ontwikkeling altijd stapsgewijs tot stand komen, waarbij de nieuwe bebouwing moet worden ingepast in de bestaande context. De gemeente kiest daarbij voor een faciliterende rol. Daar waar de gemeente grondbezit heeft kan zij een actieve rol op zich nemen.

Samen met de provincie biedt de gemeente ondersteuning aan initiatiefnemers om per deelgebied een gebiedsgerichte aanpak uit te werken. Zij kunnen gebruik maken van ondersteunende maatregelen zoals gebiedsmanagement.













Bestaande kwaliteiten



3. Ruimtelijke kwaliteiten

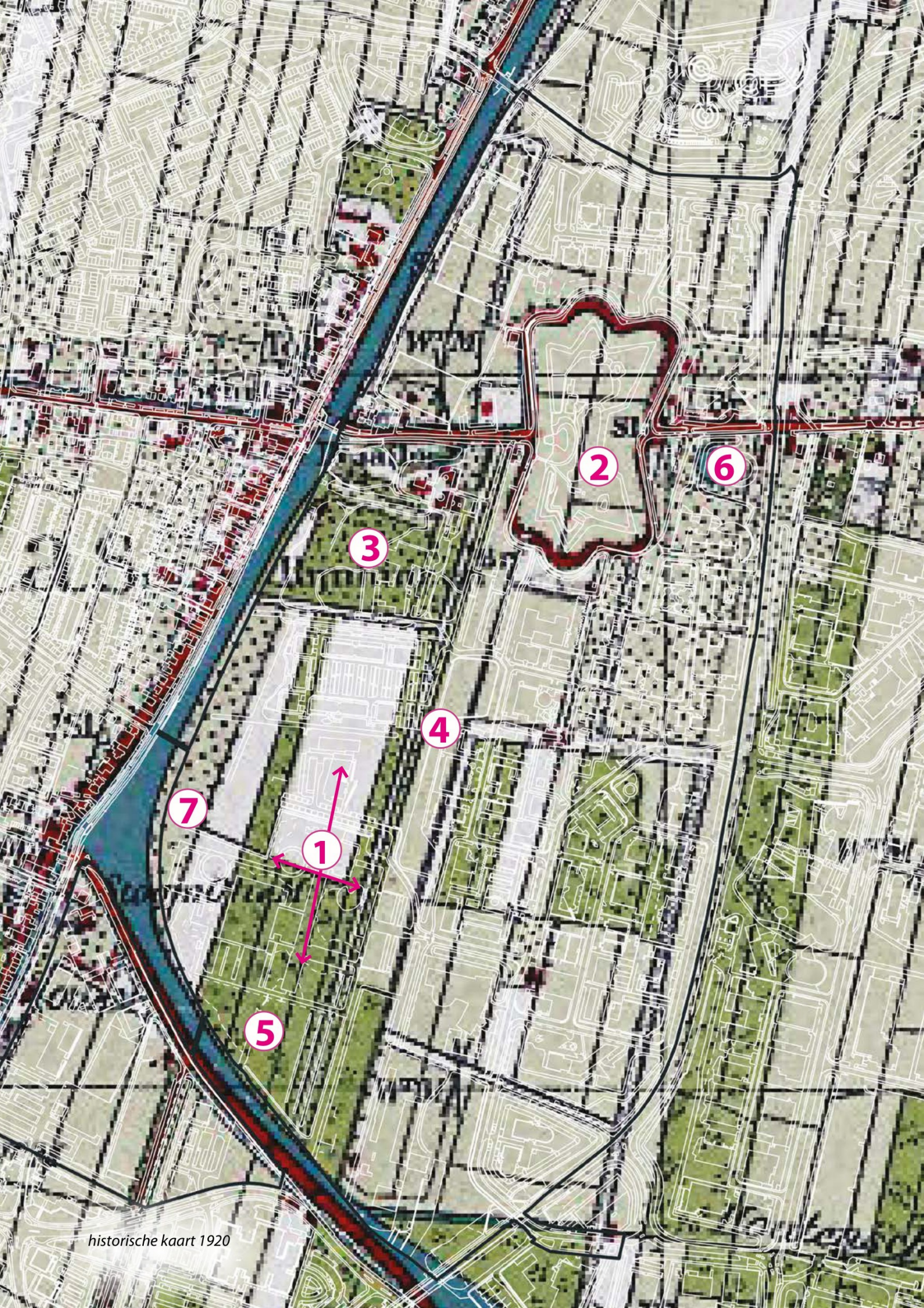
De unieke ruimtelijke kwaliteiten van Rijnhuizen zijn terug te voeren op de rijke historie van het gebied. De cultuurhistorische elementen geven het gebied een landschappelijke meerwaarde en dragen bij aan een fraaie woonkwaliteit. In het kader wordt in het kort de ontwikkeling van het gebied geschetst. De elementen die nog terug te vinden zijn in de huidige situatie worden in dit hoofdstuk verder beschreven.

Elementen met een hoge cultuurhistorische waarde zijn:

- Het ontginningslint dat van oost naar west door het plangebied loopt in het verlengde van de Nedereindseweg. Hieraan zijn gekoppeld de Buitenplaats Rijnhuizen, de vindplaats van huis Wijnestein en het fort.
- Het historisch dorpsfront van Jutphaas. De historische bebouwing is goed zichtbaar vanaf de oever van het Merwedekanaal.
- Fort Jutphaas, het oudste fort van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, ligt verborgen in het midden van het gebied. Hiervoor is de gemeente Nieuwegein bezig met een inrichtingsvisie voor het fort en het versterken van de activiteiten op het fort. Op het fort liggen ook restanten van kasteel Plettenburg. De vindplaats van Huis Wijnestein is nog goed herkenbaar door de landschapskunst op deze plek, waar de bomen de contour van het huis weergeven.
- Het kasteel Rijnhuizen met het omliggende park met waardevolle fauna, het landgoed Rijnhuizen, is uitzonderlijk goed onderhouden. Daarbij hoorde ook de boomgaard ten zuiden van het landgoed en de historische laan. Deze laan volgt de oude verkavelingsstructuur en is gedeeltelijk nog als laan aanwezig op het landgoed, maar is afgesloten voor publiek. De rest van de laan is alleen herkenbaar in de bomenstructuur. De laan ligt geheel op particulier gebied.
- In de griend, het vroegere productiebos van het landgoed aan de zuidrand van het gebied, is de oorspronkelijke cope-ontginning nog goed herkenbaar. Dit landschap wordt beheerd als natuurgebied. De griend bestaat uit kleine groengebieden waartussen de oude polderstroken en -sloten nog goed herkenbaar zijn. Het betreft een kavel met perceelsgewijze bossen die al voor de verstedelijking bestonden.

De ambitie voor Rijnhuizen is:

- Het behoud en versterken van de landschappelijke structuur waar de cultuurhistorie een belangrijk onderdeel van is. Dit vormt de drager van de nieuwe ontwikkelingen.
- Een groot deel van de historische kwaliteit is ook groene kwaliteit en ecologisch gezien waardevol: landgoed Rijnhuizen (oud kasteelpark met stinzeflora), fort, boomgaarden en grienden. Naast relatief jong groen (aangelegd bij het ontstaan van Nieuwegein) is er ook oud/volwassen groen. Deze afwisseling biedt een waardevolle en onmisbare aanvulling voor de biodiversiteit in Nieuwegein. De ambitie is om de diversiteit te behouden.
- De groene kwaliteit in dit gebied beleefbaar maken en versterken. Dit kan door de historische, de recreatieve en de ecologische waarde te combineren.



historische kaart 1920

Historische kaart 1920

In de kaart is de historische situatie als ondergrond gebruikt met daaroverheen de huidige kaart.
Op de kaart van 1920 zijn de belangrijkste historische overgebleven elementen van het gebied te herkennen.
Dit zijn:

1. de noord-zuid oriëntatie van de verkavelingssloten van het cope-landschap
2. fort Jutphaas
3. Landgoed Rijnhuizen
4. de Laan van Rijnhuizen behorende bij landgoed Rijnhuizen
5. de griend, waarin het cope-landschap nog herkenbaar is
6. het verlengde van de Nedereindseweg is het ontginningslint met daaraan ridderhoven en kastelen met daaraan gekoppeld de archeologische vindplaats ten oosten van Wijnestijn
7. het Merwedekanaal met de groene rand en de boomgaad

Het natuurlijk landschap

De gemeente Nieuwegein maakt fysisch-geografisch gezien deel uit van het Utrechtse rivierengebied. Bepalend bij de ontwikkeling van het huidige landschap is daarbij de activiteit van (voormalige) riviersystemen. De fluviatiele activiteit heeft geleid tot de vorming van een zeer dynamisch en gestapeld landschap waarin bewoning mogelijk was in verschillende periodes. Al vanaf de steentijd wordt het gebied bewoond.

Prestedelijk landschap: cope-ontginning

Wat nog duidelijk zichtbaar is, is de cope-ontginning van Jutphaas uit de vroege middeleeuwen. Het poldergebied van Jutphaas had een duidelijke indeling in regelmatige noord-zuid gerichte stroken, die van elkaar waren gescheiden door sloten. Soms stonden enkele bomen (elzen, wilgen) langs de sloot. De percelen waren in gebruik als grasland en bos.

De Vaartse Rijn: een middeleeuwse vaarweg tot Merwedekanaal

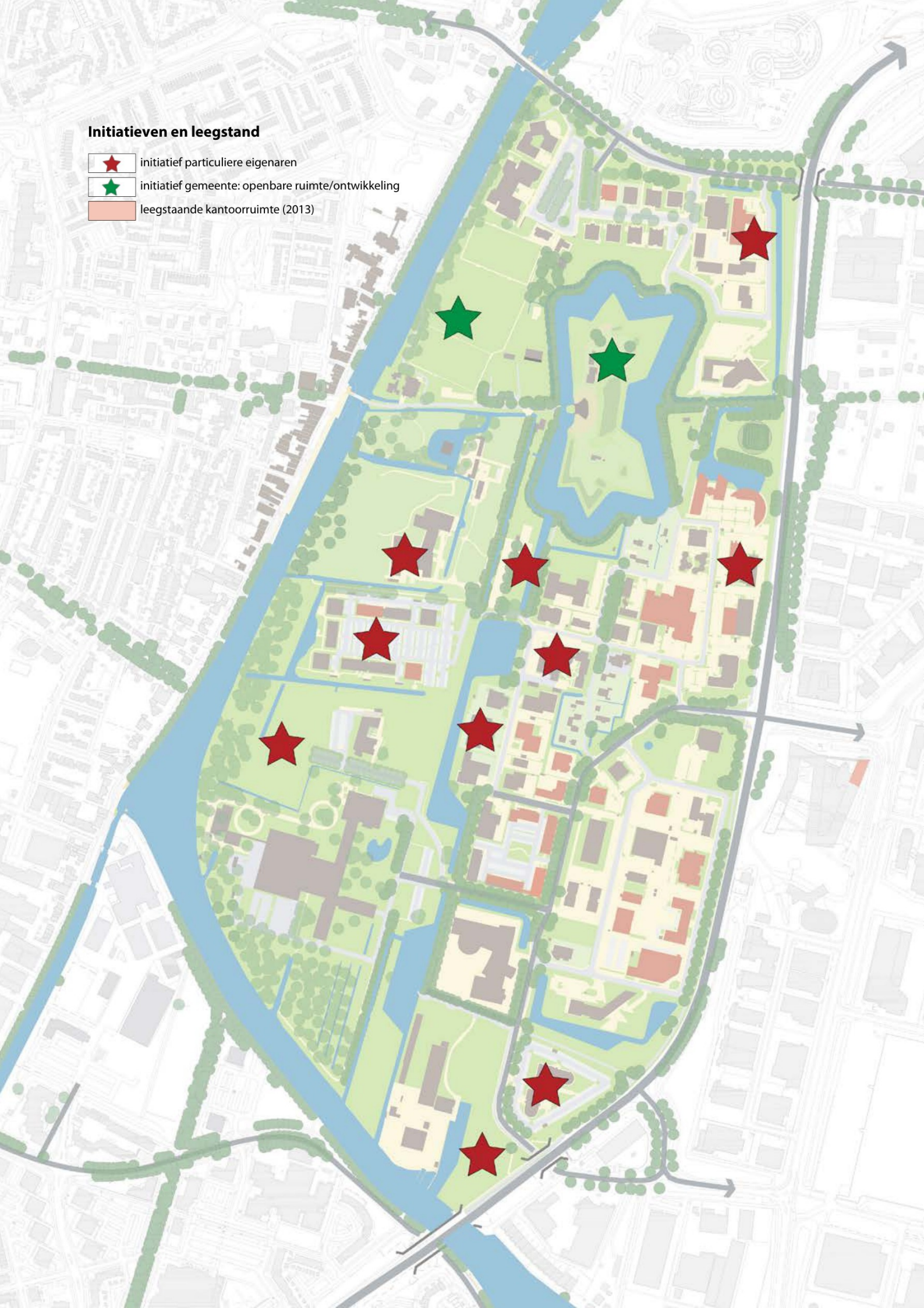
De Vaartse Rijn ligt aan de westelijke grens van Rijnhuizen en werd tussen 1122 en 1373 aangelegd om de vaarverbinding met Utrecht veilig te stellen. Utrecht was namelijk een belangrijk handelscentrum en door de afdamming van de Kromme Rijn raakte de stad de verbinding met de Lek kwijt. Langs de Vaartse Rijn was bedrijvigheid gesitueerd en een daarmee een samenhangend bebouwingslint. Nabij het oude Jutphaas aan de Vaartse Rijn werd in 1306 het veer vervangen door een brug, waardoor Jutphaas zich snel ontwikkelde. De Vaartse Rijn werd in de loop van de tijd voortdurend aan de omstandigheden aangepast. Met het doortrekken van de Vaartse Rijn naar het huidige Vreeswijk, na 1881, was het Merwedekanaal geboren.

Lintbebouwing

Langs het ontginningslint van de Nedereindseweg kwam in de loop der eeuwen een dubbelzijdige, maar zeer spaarzame lintbebouwing tot stand. Langs de noord- en zuidzijde van de Jutphase Wetering (11e eeuw) ontstond langs het tegenwoordige tracé van de Nedereindseweg vanaf het einde van de 13e eeuw een reeks van kastelen en versterkingen. In 1536 bevond zich in Rijnhuizen de ridderhofstad Rijnhuizen. Huis Wijnestein was een versterkt huis, maar had niet de status van een ridderhofstad. Kasteel Rijnhuizen werd in 1637 opnieuw opgebouwd op de middeleeuwse onderbouw. Hieromheen ontstond de buitenplaats. Het kasteel vormt het middelpunt van een fraaie landschapstuin met waterpartijen,
een koetshuis en orangerie, een schuur, een toegangshek aan de voormalige Overeindseweg en een theekoepel aan de Vaartse Rijn. Ook zijn twee grenspalen van Rijnhuizen-Plettenburg bewaard gebleven. De boomgaard, de griend en de historische laan behoorde tot de Buitenplaats.

Fort Jutphaas

De Overeindseweg werd in 1820 doorsneden bij de aanleg van het Fort Jutphaas (mogelijk op de plek waar in de middeleeuwen en de 16e eeuw ook al een verdedigingswerk lag), onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het fort werd gebouwd op het terrein van het landgoed Plettenburg, dat door het Ministerie van Oorlog was onteigend. De twee stervormige schansen aan weerszijden van de doorgaande weg zijn tussen 1846 en 1848 tot een aaneengesloten aardwerk omgevormd en de Overeindseweg werd om het fort heen geleid. De NHW werd tot 1940 steeds uitgebreid en versterkt. Tijdens de tweede wereldoorlog was Fort Jutphaas een bijzondere plek in de Duitse militaire inrichting. Het was ingericht als radioluisterpost van de Kriegsmarine en daarom een uiterst geheim object van de Duitse militaire communicatiediensten.


Initiatieven en leegstand
initiatief particuliere eigenaren
initiatief gemeente: openbare ruimte/ontwikkeling
leegstaande kantoorruimte (2013)

4. Mogelijkheden voor kantoren

In de voormalige groeikern Nieuwegein is in het verleden ingezet op een scheiding van functies: woonwijken om te wonen, een centrum om te winkelen en werkgebieden om te werken. De herontwikkeling van het Stadscentrum is een trendbreuk. In het Stadscentrum is wonen, werken en winkelen gemengd. Deze trend zet zich voort in Merwestein en nu in Rijnhuizen, zodat ook hier een aantrekkelijker gebied ontstaat. In tegenstelling tot de kwantitatieve opgave van de jaren 70 staat Nieuwegein nu voor een kwalitatieve opgave. Door de grote leegstand in het bestaande kantorenpark ontstaat urgentie dit gebied te transformeren. De landschappelijke kwaliteiten bieden mogelijkheden voor het ontwikkelen van woningbouw, zodat het gebied een gemengd woon- en werkmilieu kan worden.

De ambitie voor Rijnhuizen is:

- Versterken van het vestigingsklimaat: het behouden van bestaande gebruikers en het trekken van nieuwe gebruikers. De levendige, gemengde omgeving in Rijnhuizen zal op den duur de concurrerende positie van de kantoorpanden verbeteren.
- Een gemengd woon- en werkmilieu: Het gebied zal aantrekkelijk moeten blijven voor bedrijven en aantrekkelijk moeten worden voor nieuwe bewoners.
- Een transformatie die ruimte overlaat om mee te liften op de waardestijging in het gebied.

Analyse en aanpak kantorenmarkt Nieuwegein

Nieuwegein kent een grote mate van leegstand van kantoorgebouwen. Dit hangt samen met de landelijke trend dat er structureel te veel kantoorruimte gerealiseerd is ten opzichte van de vraag. In Nieuwegein is sinds 2007 de leegstand toegenomen van 15% tot 33% in 2011.
In 2010 is een plan van aanpak vastgesteld op welke manier de gemeente de leegstand samen met betrokken marktpartijen gaat aanpakken. Ambities van de kantorenaanpak zijn het versterken van het Nieuwegeinse vestigingsklimaat (om bestaande gebruikers te behouden en nieuwe gebruikers aan te trekken) en verbeteren van leefbaarheid op gemengde locaties.
De gemeente houdt de driedeling aan dat ongeveer 1/3 van de lege kantoorpanden opnieuw verhuurd zou kunnen worden als kantoor, 1/3 van de panden getransformeerd wordt naar een andere functie en 1/3 op den duur gesloopt zal moeten worden.

Nieuwegein is inmiddels koploper als het gaat om transformatie van kantoorpanden. De gemeente heeft sinds 2007 het probleem van leegstand erkend en vanaf die tijd de marktpartijen en corporaties ondersteund in hun wens hun kantoorpand te transformeren naar woningbouw. De gemeente is gevraagd hun kennis en ervaring in te brengen in een landelijk expertteam. Het gaat bijvoorbeeld over kennis over regelgeving met betrekking op het bouwbesluit, duurzaamheid, geluid, luchtkwaliteit, parkeren en beheer. Ook heeft de gemeente veel ervaring opgedaan in de samenwerking met marktpartijen, eenvoudige werkwijze met snelle procedures, een duidelijk aanspreekpunt binnen de gemeente en het bij elkaar brengen van vraag en aanbod.

Sinds 2011 neemt de leegstand van kantoren in Nieuwegein af door dit actieve beleid. De huidige leegstand is circa 30%. De komende jaren blijft de gemeente deze intensieve stimulerende, faciliterende en verbindende rol op zich nemen om het percentage verder te verlagen. Hierbij blijft de gemeente nauw samenwerken met de Provincie Utrecht en marktpartijen. Na een evaluatie volgt een mogelijke aanpassing van de aanpak en de rol van de gemeente.
Daarnaast geldt dat, in overeenstemming met Provinciale en Regionale afspraken, er geen nieuwe kantoorpanden in Nieuwegein (met uitzondering van de Binnenstad) gerealiseerd worden.
Zie www.nieuwegein.nl/kantorenaanpak

Kantoren in Rijnhuizen – gebiedsgerichte benadering

In Rijnhuizen is de noodzaak tot transformatie en het onttrekken van kantoormeters groot. Er staat 68.120 m^2 bvo kantoorruimte leeg (2013) ten opzichte van 181.055 m2 bvo die aanwezig is. Dit is ruim 37%, ver boven het Nieuwegeins gemiddelde.

Op dit moment –medio 2014– is te zien dat de markt zijn vizier op Rijnhuizen heeft gericht. Er worden verschillende gesprekken met eigenaren en ontwikkelaars gevoerd die een pand in het gebied willen omvormen tot woningen. Zoals vastgelegd in de tweede fase van de Kantorenaanpak zal in Rijnhuizen de pandgerichte aanpak samen moeten gaan met een gebiedsgerichte aanpak, zodat de transformatie van elke locatie bijdraagt aan het geheel. Voor deze locatie betekent dat een prettig gemengd woon- en werkmilieu in Rijnhuizen. Daarbij kiest de gemeente voor een stimulerende aanpak die de eigenaren ondersteunt om te komen tot innovatieve oplossingen. De Provincie Utrecht is hierbij een belangrijke samenwerkingspartner.

De gebiedsgerichte benadering van Rijnhuizen vraagt om een intensievere aanpak op het verbinden van partijen. Er ontstaan daarmee mogelijkheden om niet alleen op pandniveau maar ook op het niveau van meerdere aaneensluitende of nabijgelegen panden 'buurtjes' te creëren.
Mogelijke invullingen zijn het clusteren van gebruikers en daarmee enkele panden volledig leegspelen en andere juist vol, het creëren van meer massa om tot een woongebied te komen, sloopnieuwbouw, gefaseerde transformatie van aaneengesloten bebouwing (ruilverkavelen) etc. En stedelijke herverkaveling: uitruil van eigendommen, huurders en bundeling van aandeelhouderschap van een buurt. Deze principes kunnen wellicht ook in Rijnhuizen een oplossing bieden.



bestaand kantoorgebouw aan de Watertuin

Deelgebieden

Het kantoorgebied Rijnhuizen is op te delen in drie deelgebieden met verschillende kansen en mogelijkheden:
1) Nieuwe Buitenplaatsen Rijnhuizen
2) Rijnhuizen Midden
3) Rijnhuizen Hoog

1) Nieuwe Buitenplaatsen

In het westelijk deel, de Nieuwe Buitenplaatsen, staan enige relatief nieuwe kantoren in een groene omgeving. Hier liggen kansen om de bestaande lege kantoorvoorraad te blijven verhuren. Uitzondering hierop is kantorenpark Rhijnhuysen. HIer wordt gewerkt aan een transformatie naar woningbouw. De gemeente ondersteunt deze ontwikkeling.

2) Rijnhuizen Midden

Kantoren in het middendeel, Midden Rijnhuizen, zijn kleinschalig van opzet en relatief gunstig gelegen ten opzichte van de bijzondere landschappelijke kwaliteit en de al bestaande woningen. Voorstelbaar is dat hier woningen in het middenprijssegment gerealiseerd worden, door middel van sloopnieuwbouw.

3) Rijnhuizen Hoog

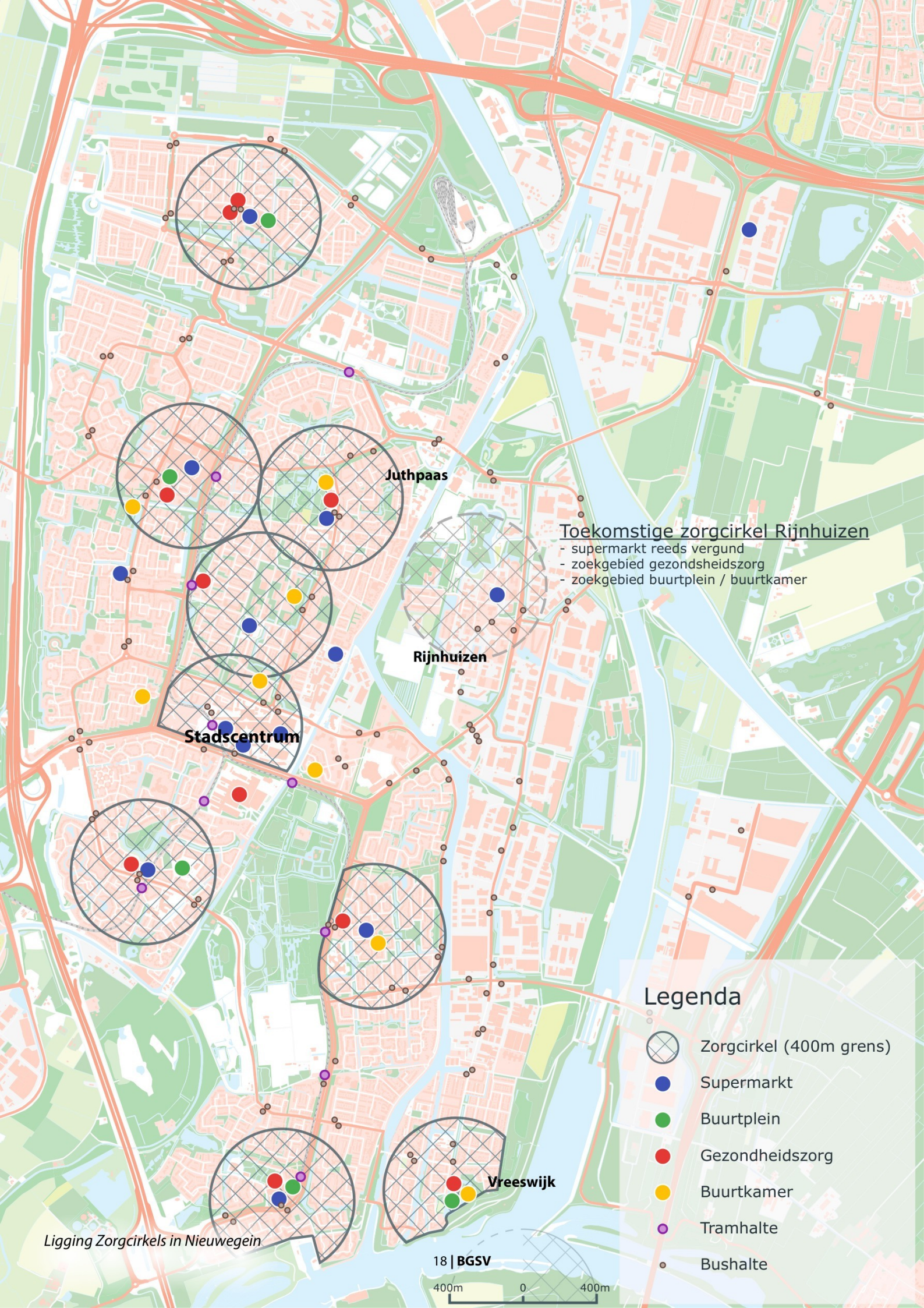
Voor de kantoren in het westelijk deel langs de Plettenburgerbaan, Rijnhuizen Hoog, geldt over het algemeen dat herontwikkeling moeilijker is in vergelijking met de andere gebieden: het is echt een kantorengebied, relatief grote panden met wisselende kwaliteit en direct aan de doorgaande weg gelegen (geluid, uitstraling). Hier ligt de opgave in het realiseren van een prettig woon- en leefklimaat. Ultgangspunt bij sloop-nieuwbouw is vergroening van de kavels en het realiseren van verblijfskwaliteit.

In de Nota ‘Aanpak lege kantoren, tweede fase’ worden de criteria voor een goede woon-werkomgeving omschreven. In hoofdstuk 7 is per deelgebied uitgewerkt wat hieronder in deze gebiedsvisie verstaan wordt. Initiatieven voor transformatie of sloopnieuwbouw worden hier aan getoetst.

Ten slotte: in alle deelgebieden geldt dat het kan voorkomen dat eigenaren wel tot sloop over gaan maar daarna wachten op betere kansen voor herontwikkeling. De voorwaarde is dan wel dat het terrein goed wordt ingepast in de omgeving, bijvoorbeeld door inzaaien van een grasveld.

Fasering

Deze aanpak geldt voor de komende jaren. Tijdens deze periode zullen de effecten gemonitord en geëvalueerd worden. Na evaluatie volgt, indien nodig, een aangepaste aanpak.



Ligging Zorgcirkels in Nieuwegein

5. Ruimte voor wonen

In Nieuwegein bestaat een grote behoefte aan nieuwe woningen de komende jaren. Rijnhuizen biedt ruimte om nieuwe woningen te realiseren.

De ambitie voor Rijnhuizen is:

- Een gemengd woon- en werkmilieu: Het gebied zal aantrekkelijk moeten blijven voor bedrijven en aantrekkelijk moeten worden voor nieuwe bewoners.
- Een onderscheidend woonmilieu: In Rijnhuizen ligt de kans om unieke woonmilieus toe te voegen in een mooie landschappelijke context, die nergens anders in Nieuwegein te vinden is. Hier kan wonen in het groen gerealiseerd worden!
- Gemengde doelgroepen en leefstijlen: In Rijnhuizen kan gebouwd worden voor doelgroepen waar in Nieuwegein te weinig plaats is. De stijgers, de starters en 55-plussers. Dit leidt tot een gedifferentieerde woonmilieu voor verschillende doelgroepen.
- Een transformatie die ruimte overlaat om mee te liften op de waardestijging in het gebied.

Uit studies naar kansrijke doelgroepen blijkt dat Rijnhuizen de potentie heeft voor het ontwikkelen van een aantrekkelijk woonmilieu dat een aanvulling biedt op de woonmilieus die al aanwezig zijn in Nieuwegein. Twee doelgroepen zijn interessant zijn om de doorstroming binnen Nieuwegein te stimuleren: Succesvolle gezinnen (stijgers) en empty-nesters (55-plussers). Rijnhuizen biedt juist voor deze doelgroepen ruimte. Met name de mogelijkheid voor de realisatie van grondgebonden woningen is een pre. Sterke punten van de locatie zijn de bereikbaarheid per auto, het groen, de reputatie (kasteel, fort) en de veiligheidsbeleving. De afstand tot de voorzieningen en openbaar vervoer (tram) is niet in alle locaties van Rijnhuizen goed. Het aantrekkelijke westen en rondom de huidige fietsbrug lijken daarom het meest aantrekkelijk voor bewoning. Wanneer vanuit het woongebied de voorzieningen goed bereikbaar zijn, bijvoorbeeld als een nieuwe brug voor langzaam verkeer is gerealiseerd, zal het ook 55-plussers kunnen aanspreken. Voor wonen gecombineerd met zorg is het gebied nu minder geschikt, een omgeving met andere woningen, vlakbij winkels, groen en openbaar vervoer is een voorwaarde. Doelgroepen die minder kritisch op hun woonomgeving zijn (starters) zullen in andere delen van Rijnhuizen geïnteresseerd zijn. Als eenmaal woningen gerealiseerd worden in het gebied zal dit een positieve uitwerking hebben op de omgeving. Uit onderzoek blijkt dat van de starters die nu in getransformeerde kantoren wonen, 85% overweegt door te stromen naar een (ruimere of luxere) woning in een nieuw getransformeerd kantoor. Hier liggen kansen voor Rijnhuizen.

Kansrijke doelgroepen voor de Nieuwe Buitenplaatsen Rijnhuizen

Dit deelgebied is met name interessant voor de doelgroepen: Succesvolle gezinnen (stijgers) en empty-nesters (55-plussers). Voor deze doelgroepen zijn kwalitatieve en programmatische aspecten aangegeven die een belangrijke rol spelen ten aanzien van hun woonwensen. Het gaat hierbij om de volgende aspecten:

Succesvolle gezinnen *(stijgers: jonge gezinnen met een koopwoning en een succesvolle carrière):*

- Grondgebonden woning met voldoende kamers en een entree aan de straat
- Naast een slaapkamer voor kinderen is het wenselijk dat er een werkruimte in de woning aanwezig is (hoge plafonds)
- Eigen of collectieve buitenruimte waar veilig gespeeld kan worden
- Riante buitenruimte (goede oriëntatie) i.c.m. collectieve binnentuin
- Wonen met een herkenbare groep van 'gelijkgestemden anderen'
- Voldoende parkeergelegenheid
- Locatiekwaliteiten gericht op stedelijkheid in de luwte: rust in directe omgeving versus voorzieningen op loopafstand
- Non-sores-milieu: belangrijk is een constructie die toekomstig beheer van de openbare ruimte en/of collectieve voorzieningen waarborgt

Empty-nesters *(55+ers: (pre)senioren met een koopwoning):*

- Minimaal twee ruime slaapkamers en een subliem afwerkingsniveau
- Riante buitenruimte (goede oriëntatie)
- Grote, luxe keuken en voldoende bergruimte
- Goede entree complex en woning
- Droog en afgesloten parkeren in goede verbinding woning
- Collectieve buitenruimte
- Mogelijkheden voor dagelijkse boodschappen op loopafstand
- Locatiekwaliteiten (uitzicht, oriëntatie, naastgelegen bebouwing, verkeersdruk, geluidsoverlast)
- Goede bereikbaarheid
- Voorzieningen in nabijheid
- Mogelijkheid tot professionele verzorging en verpleging in directe omgeving

Kansrijke doelgroepen voor Rijnhuizen Midden en Rijnhuizen Hoog

Rijnhuizen Hoog is op dit moment minder aantrekkelijk voor doelgroepen door de grote afstand tot voorzieningen, het ontbreken van een woonomgeving en het ontbreken van groen. Succes voor bewoning is afhankelijk van de ontwikkeling in de nieuwe buitenplaatsen en in Rijnhuizen Midden.

Referentiebeelden toekomstig Rijnhuizen






Analyse woningmarkt

Analyse van de woningmarkt aan de hand van het recent verschenen rapport: Kwalitatieve woningbehoefte Nieuwegein (12 november 2013).

In het najaar van 2013 is de woningbehoefte van Nieuwegein nader onderzocht. Gelet op de ontwikkeling van de bevolkingsopbouw naar leeftijd en huishoudenssamenstelling in combinatie met het streven van de gemeente Nieuwegein naar een evenwichtige bevolkingsopbouw, waarin voor zowel jong als oud passende woonruimte is, zijn er vier belangrijke doelgroepen die de kwalitatieve woonvraag in 2025 bepalen. Deze groepen hebben elk hun eigen wensprofiel. Deze groepen zijn:

- *Starters: hiertoe worden inwoners gerekend in de leeftijd van 18 tot en met 29 die zich voor het eerst op de woningmarkt begeven (15%)*
- *55-plussers (41%)*
- *Stijgers, ofwel mensen die een stap in hun wooncarrière willen maken; hiertoe worden doorstromers en woningmarktmigranten gerekend (15%)*
- *Daarnaast is er nog een 'restgroep', de zogenaamde stabielen, ofwel mensen die blijven wonen waar zij wonen (30%).*

In 2025 is behoefte aan 32.168 woningen om aan de vraag van de inwoners van Nieuwegein te voldoen. Om aan deze vraag te voldoen is nog een extra uitbreiding van de woningvoorraad nodig van 3312 woningen bovenop hetgeen nu 'in de pijplijn' zit (aantallen in aanbouw, initiatief en loketfase uit woningbouwmonitor). Uitbreiding van de voorraad is in alle segmenten noodzakelijk. Confrontatie van vraag en aanbod (huidig en gepland) levert een grote vraag op naar vrije sector huurwoningen. Dit hangt samen met de vergrijzing, de aangescherpte regels omtrent hypotheekverstrekking en de EC-maatregel voor toewijzing van sociale huurwoningen. Ook is er behoefte aan meer sociale huurwoningen. Dit hangt samen met de toename van het aantal 75-plussers, maar ook met de omvang van de startersdoelgroep. Bovendien is de wachttijd voor een sociale huurwoning in Nieuwegein enorm hoog (de gemiddelde wachttijd is meer dan 8 jaar). In de koopsector is vooral behoefte aan woningen vanaf 3 ton, met name om in de behoefte van 'stijgers' te voorzien.

De woonwensen van de verschillende doelgroepen, qua prijssegment en type woning, zijn in het rapport 'Kwalitatieve Woningbehoefte' nader gespecificeerd. Dit zijn echter geen actuele, specifieke gegevens. Hiervoor zijn de woonwensen vanuit een eerder rapport wel aangevuld met programmatische aspecten.

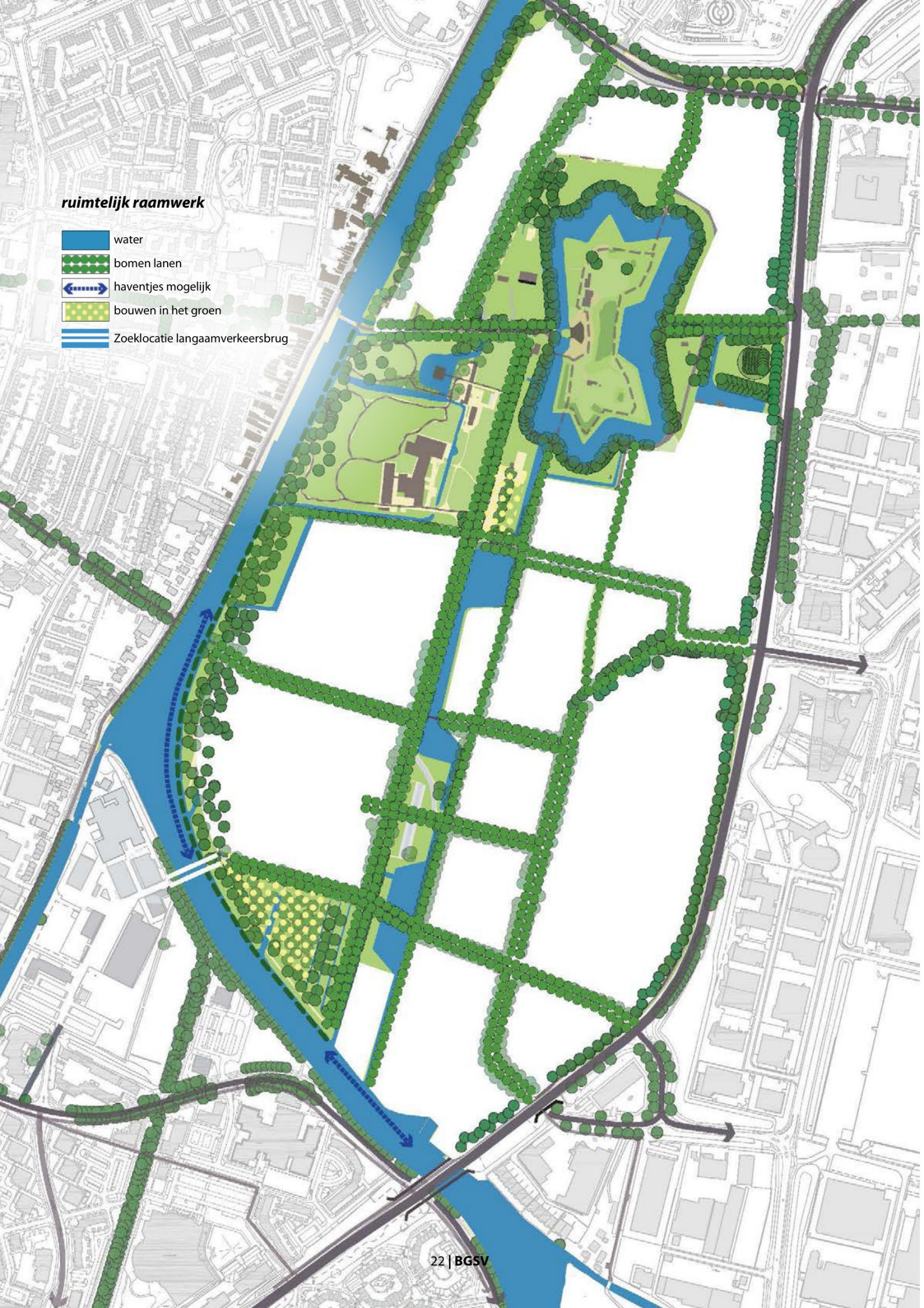
Succesvolle woonmilieus

Uit een verkenning naar succesvolle woonmilieus bleek dat:

- *Projecten alleen door een herkenbare identiteit kunnen concurreren met andere locaties.*
- *Thematiseren wordt in veel projecten ingezet als middel om bijzondere doelgroepen naar het gebied te trekken.*
- *Er is vaak sprake van een hernieuwde belangstelling voor collectiviteit. Het gaat hier veelal om gemeenschappen met een gedeelde smaak, status of interesse. Doorslaggevend voor succes zijn de kwaliteiten van de woning (ruimte en ligging), collectieve ligging en de sociale omgeving (leefstijlen en status).*
- *stedenbouwkundig en architectonisch) en een passend verhaal.*
- *De omgeving is veelal nauwkeurig gedefinieerd en in alle onderzochte projecten hoogwaardig ingericht.*
- *Eigen inbreng in de woning (aanbouwopties, particulier en collectief opdrachtgeverschap).*





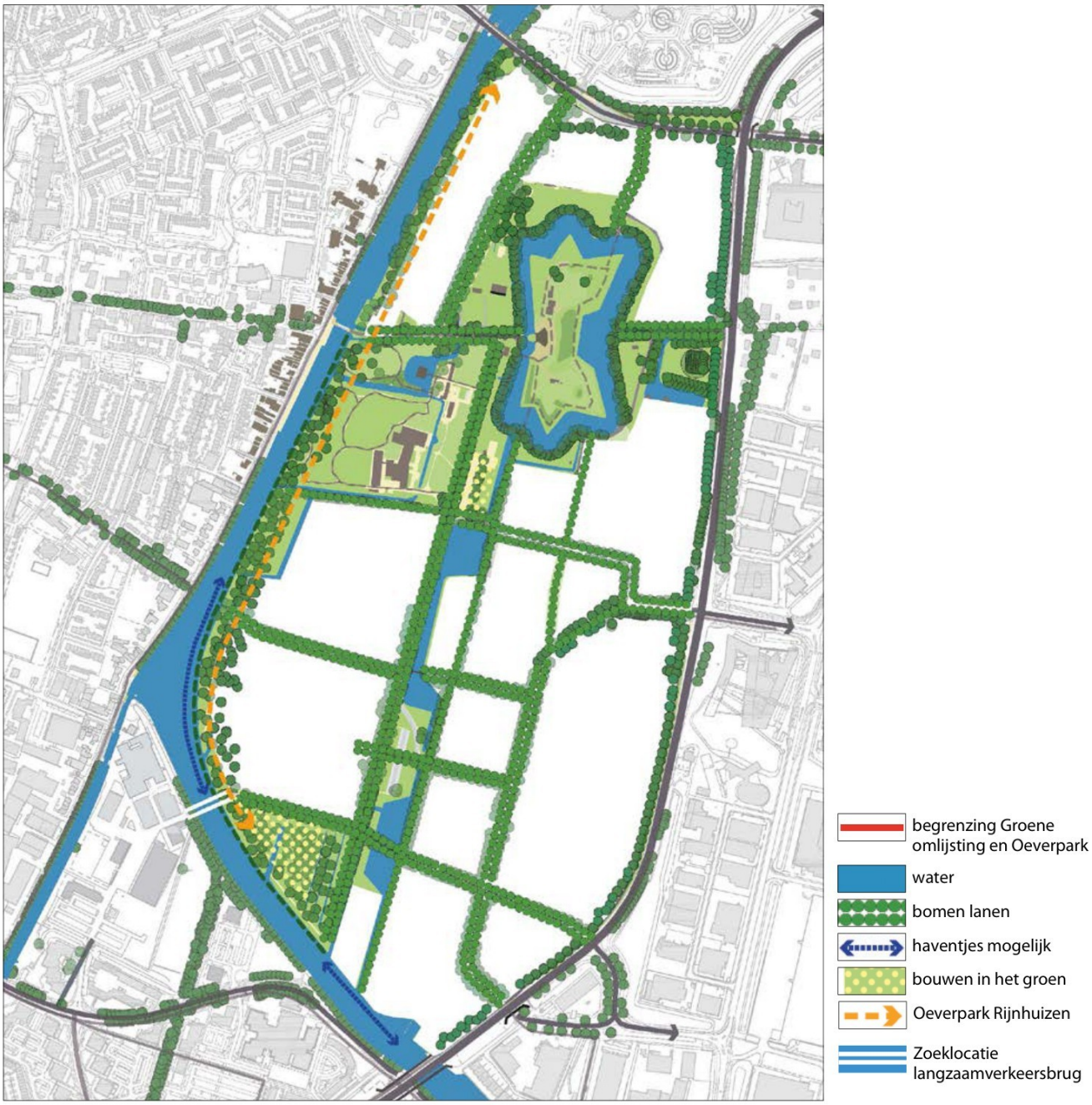

ruimtelijk raamwerk
water
bomen lanen
haventjes mogelijk
bouwen in het groen
Zoeklocatie langaamverkeersbrug

6. Ruimtelijk Raamwerk

De kernkwaliteit van het gebied is vastgelegd in het ruimtelijk raamwerk. Dit raamwerk vormt het kader waarbinnen de ontwikkeling in Rijnhuizen kan plaatsvinden. In dit geval wordt met 'ontwikkeling' bedoeld; het (laten plaatsvinden) van een transformatieproces waarbij stapsgewijs en afhankelijk van de initiatieven, vormgegeven kan worden aan een gemengd woonwerkgebied en realisatie van het raamwerk. Het raamwerk bestaat grotendeels al, maar op onderdelen zal het raamwerk in de toekomst versterkt en verbeterd moeten worden. Bijvoorbeeld door groengebieden een openbaar karakter te geven, routes met elkaar te verbinden, of de inrichting van de buitenruimte te verbeteren.

Het raamwerk bestaat uit een stelsel van lanen met daarbinnen landschappelijke deelgebieden die de groene uitstraling van het raamwerk versterken en die onderling verbonden zijn of verbonden worden door fiets- en wandelpaden:

- De groene omlijsting en het Oeverpark langs het Merwedekanaal.
- Fortpark Rijnhuizen rondom Fort Jutphaas, het defensielandschap en Wijnestein.
- Landgoed Rijnhuizen, inclusief de boomgaard.
- De watertuin, die van noord naar zuid door het plangebied loopt, parallel aan de Laan van Rijnhuizen en eindigt bij de griend aan het Merwedekanaal. Onderdeel van de Watertuin is de ecologische verbindingszone, die alle groengebieden met elkaar verbindt.
- De lanen vormen een logische ontsluitingsstructuur. Ze volgen deels de bestaande wegen en zijn deels nieuwe routes. De Kasteellaan en de Laan van Rijnhuizen als voet- en fietsroutes en een nieuwe voet- en fietsbrug over het Merwedekanaal.



Groene omlijsting en Oeverpark



Oeverpark

Groene omlijsting & Oeverpark Rijnhuizen

Het Merwedekanaal is een belangrijke kwaliteit in het gebied. Het biedt zicht op de overkant: de mooie historische bebouwing van Jutphaas. Deze rand heeft de potentie uit te groeien tot een recreatieve rand van betekenis, waarbij het Merwedekanaal als een extra openbare ruimte fungeert en Jutphaas als aantrekkelijk decor. Aan de zijde van de Plettenburgerbaan en de Structuurbaan is ook een groene rand aanwezig, die hier en daar aangevuld kan worden. Deze twee groene randen tezamen vormen de groene omlijsting van Rijnhuizen, die de eenheid in het gebied versterkt. Op bijzondere plekken kan de groene rand zich naar buiten openen zoals bij entrees naar het gebied, het haventje aan de zuidzijde en bij het landschapskunstwerk Wijnestein.
Het idee is om het Oeverpark langs het Merwedekanaal overal de kwaliteit te geven zoals ter hoogte van Buitenplaats Rijnhuizen: met laag groen, doorzichten en opgekroonde bomen. Een langzaamverkeersroute die soms alleen voor wandelaars is en soms gecombineerd met fietsers zal de verschillende gebieden met elkaar verbinden. Zo wordt de recreatieve structuur van Rijnhuizen en de relatie met het water versterkt.

De ambitie is om:

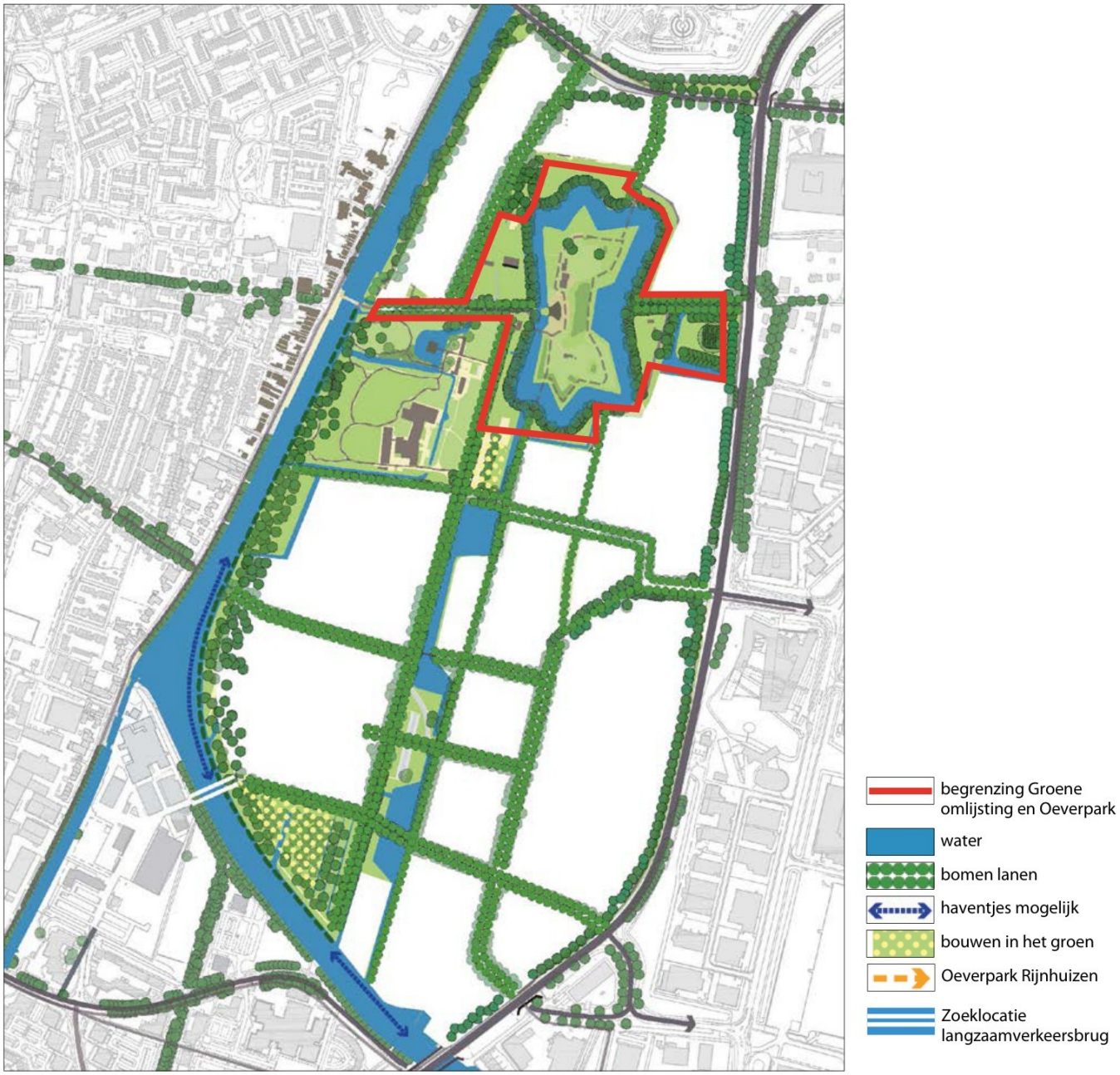
- het groene karakter van het Oeverpark in stand te houden en te versterken.
- een doorgaande route voor wandelaars, eventueel gecombineerd met fietspad te realiseren.
- de relatie met het water te versterken door doorzichten te realiseren.

Uitgangspunt is dat:

- het Oeverpark minimaal 20 meter breed is.
- de groene kwaliteit van het park behouden blijft, maar als incidentele bebouwing hierin past is dat niet ondenkbaar. Wel moet aangetoond worden dat de bebouwing de kwaliteit van het park ten goede komt. Daarnaast is overleg met het Hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat nodig.
- waar wenselijk het Oeverpark onderbroken kan worden door de toegang tot een haventje.
- ter hoogte van de haventjes de wandel- of fietsroute langs het water doorloopt.







Fortpark Rijnhuizen



referentiebeelden wijkpark Fort Jutphaas

Fortpark Rijnhuizen

Fort Jutphaas vormt samen met de groene rand er omheen (het vroegere defensielandschap en lint van kastelen) de recreatieve kern van het gebied: Fortpark Rijnhuizen. Het park heeft de potentie uit te groeien tot het bruisend hart van de nieuwe wijk. Er kunnen activiteiten worden georganiseerd die bovenwijkse betekenis hebben en de cultuurhistorische waarde zal te zien zijn voor een groot publiek. Op de dagen dat er geen activiteiten plaatsvinden is het een aantrekkelijk speel- en wandelgebied voor de bewoners van Rijnhuizen.

De ambitie is om:

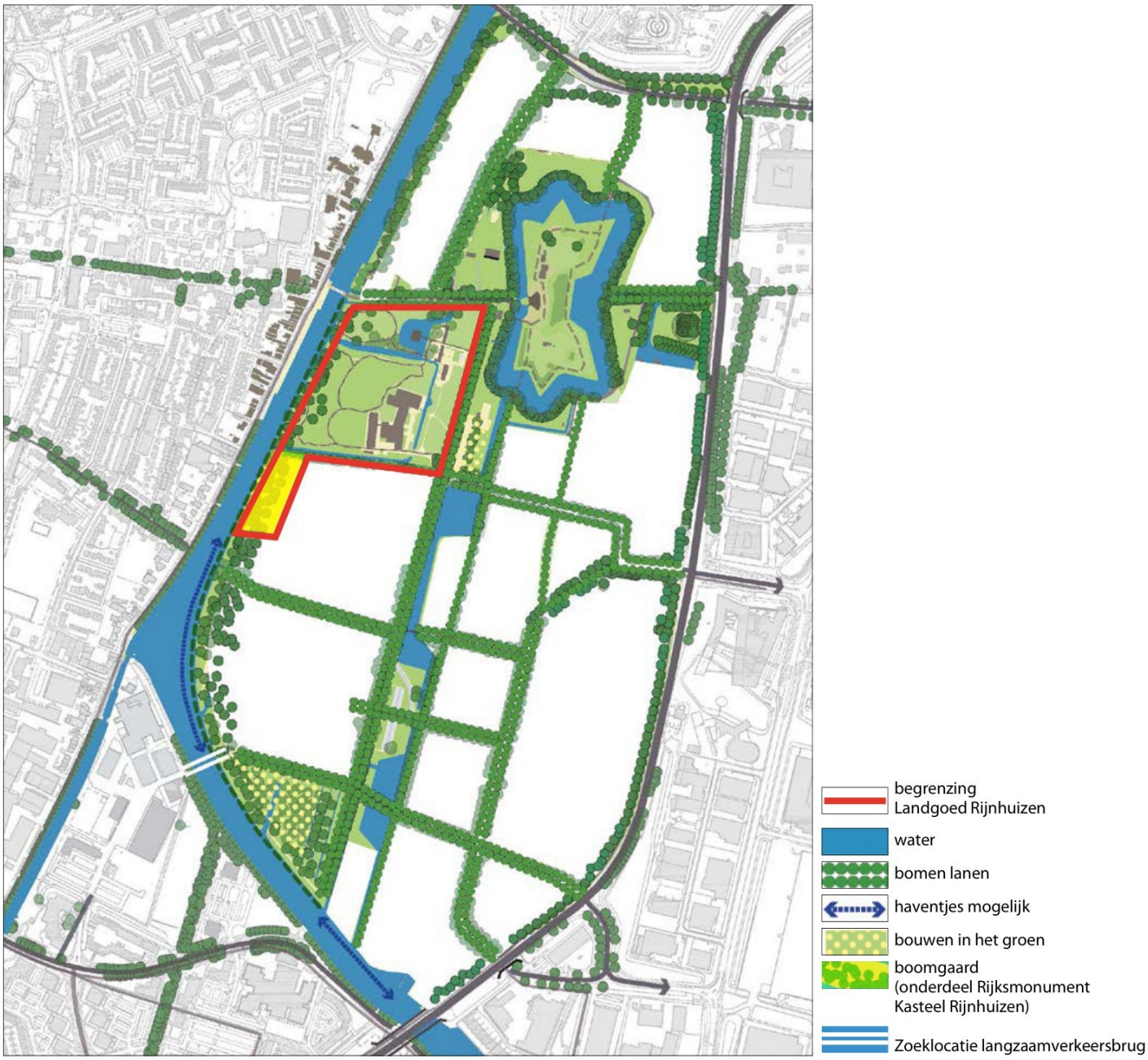
- het Fort meer zichtbaar te maken vanuit de straten rondom het gebied naar het Fortpark en een oost-west zichtlijn over het terrein van het Fort zelf.
- een nieuwe wandelbrug te realiseren aan de noodzijde van het Fort. Deze brug vormt een verbinding met de bestaande parkeerplaatsen aan de Newtonbaan.
- wandelroutes op het Fort te verbinden met wandelroutes in de omgeving.

Uitgangspunt is dat:

- de route Rond het Fort autovrij wordt met uitzondering van verkeer voor calamiteiten en bevoorrading.
- initiatieven bijdragen aan de recreatieve waarde van het gebied, de beleving van het fort en betekenis geven aan de historische waarde (voorbeeld: Huis de Wiers).
- initiatieven een positieve bijdrage leveren aan het openbare karakter.
- initiatieven passen bij het groene en waterrijke karakter van het forteiland. De vormgeving en het materiaalgebruik hangen samen met de historie; of wel door aan te sluiten (gebruik van hout en baksteen) of wel door een helder contrast.
- er geen parkeerplaatsen voor bezoekers op het Fort gerealiseerd worden. Er is parkeergelegenheid voor bezoekers op de bestaande parkeerterreinen in de omgeving, zoals het kantorenterrein aan de Newtonbaan noordzijde.







Landgoed Rijnhuizen



referentiebeelden buitenplaats Rijnhuizen

Landgoed Rijnhuizen

Landgoed Rijnhuizen vormt, samen met het Fortpark Rijnhuizen, de groene kern van het gebied. Het heeft een bijzondere allure en is van grote historische betekenis voor Nieuwegein. De aanwezige bebouwing bestaat uit het prachtige monumentale kasteel met de bijgebouwen en het recentere FOM-kantoor. De gebruiker van het kasteel is voornemens te vertrekken. Het is belangrijk dat er een nieuwe gebruiker/eigenaar gevonden wordt om het park en monumentale bebouwing te kunnen behouden. Binnen de buitenplaats liggen sloten, twee vijvers, stinzeflora en een stelsel van paden in de Engelse landschapsstijl. De boomgaard, de Laan van Rijnhuizen en de griend behoorden vroeger tot het landgoed. Deze landschappelijke elementen zijn onderdeel van het ruimtelijk raamwerk en worden verbonden met het landgoed.

De ambitie is om:

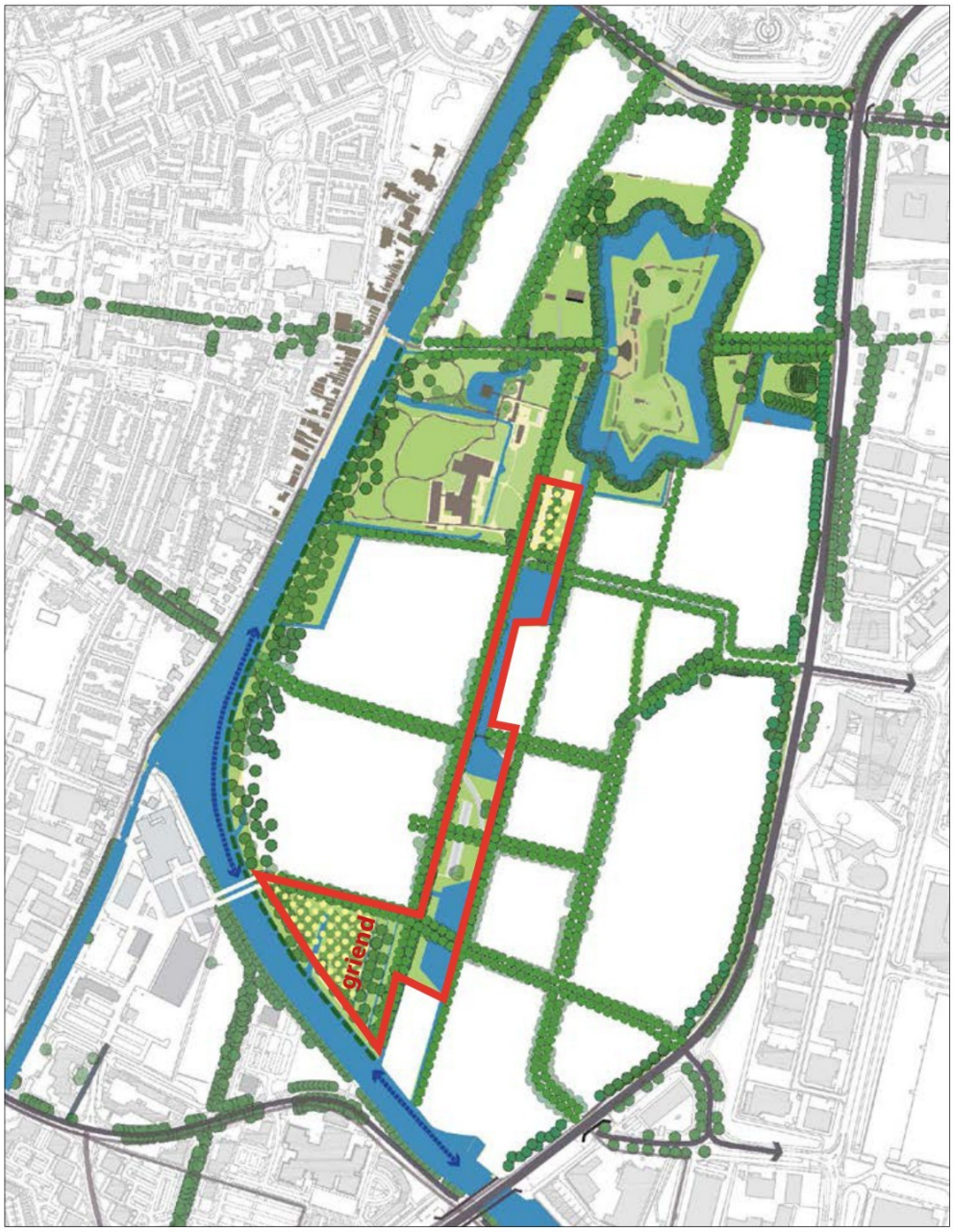
- de wandelroute langs het Merwedekanaal te verbinden met toekomstige wandelroutes aan de noord- en zuidzijde en dat deze route toegankelijk wordt voor bezoekers.
- de monumentale gebouwen, de compositie/natuurwaarde van het landgoed te behouden of te versterken.
- de Laan van Rijnhuizen te verbinden met Rond het Fort en de Laan van Rijnhuizen aan de zuidzijde. En dat de Laan van Rijnhuizen een openbare fietsverbinding wordt.
- de verbinding van de boomgaard met het landgoed Rijnhuizen te versterken.

Uitgangspunt is dat:

- het terrein autoluw is. Parkeerplaatsen worden zorgvuldig ingepast en zijn niet zichtbaar vanaf de Laan van Rijnhuizen of het Fortpark.
- elementen die de recreatieve waarde van het gebied ondersteunen, kunnen worden toegevoegd als het aansluit op de historische, landschappelijke context en de technische mogelijkheden.
- binnen het bouwvlak, waar het FOM-kantoor nu gevestigd is, nieuwbouw kan plaatsvinden tot 12 meter hoog. Hier kan wonen en/of werken gerealiseerd worden.
- de bebouwing wordt onder architectuur gebouwd en heeft een hoge ruimtelijke kwaliteit.
- de gebouwen samen een ensemble in stijl, kleur- en materiaalgebruik vormen, passend bij de historische setting.
- het deel van de boomgaard dat behoort tot het Rijksmonument behouden blijft. Incidentele bebouwing ten behoeve van het beheer van de boomgaard is toegestaan.







De Watertuin



watertuin







De Watertuin Rijnhuizen

De centrale watertuin ligt tussen de Laan van Rijnhuizen en de Edisonbaan/fietspad. Het vormt de overgang tussen Rijnhuizen Midden aan de oostzijde en de Nieuwe Buitenplaatsen tegen het Merwedekanaal aan de westzijde. In de huidige situatie liggen hier twee vijvers met singels daartussen. De kantoorgebouwen die aan de vijvers staan, krijgen hierdoor een bijzondere kwaliteit. De centrale watertuin speelt een belangrijke rol in de 'leesbaarheid en leefbaarheid' van het gebied. Het begeleidt de Laan van Rijnhuizen en houdt lucht en ruimte in het gebied dat in de toekomst aan de westzijde meer bebouwd mag worden.
De watertuin vormt de groene verbinding van het fort naar de griend aan de zuidzijde. Door het gebied Rijnhuizen, ter plaatse van de Watertuin, loopt een ecologische verbindingszone van noord naar zuid. De zone bestaat voornamelijk uit gebieden die nu al de bestemming ecologische verbindingszone hebben en gemeentegrond zijn. De zone is onderdeel van het gemeentelijke en het landelijk verbindingsnetwerk, die groene kerngebieden in de stad verbindt met de ommelanden, het Groene Hart en de Utrechtse Heuvelrug. Dit groen zal behouden worden, en kan versterkt worden door de inrichting van het groen en het beheer te richten op versterking en herstel van de ecologische waarde. Een belangrijke nieuwe drager van het gebied is de Laan van Rijnhuizen. De Laan van Rijnhuizen maakte vroeger onderdeel uit van het oude landgoed. In de huidige situatie is de laan fragmentarisch bewaard gebleven en in eigendom bij verschillende eigenaren. Gestreefd wordt naar herstel van de laan, en deze weer toegankelijk te maken voor langzaam verkeer. De Laan van Rijnhuizen benadrukt de historische verkavelingsrichting. Ook de Kasteellaan is een nieuwe drager. Deze zal met name de toegankelijkheid van het noordelijke deel van Rijnhuizen sterk verbeteren.

De ambitie is om:

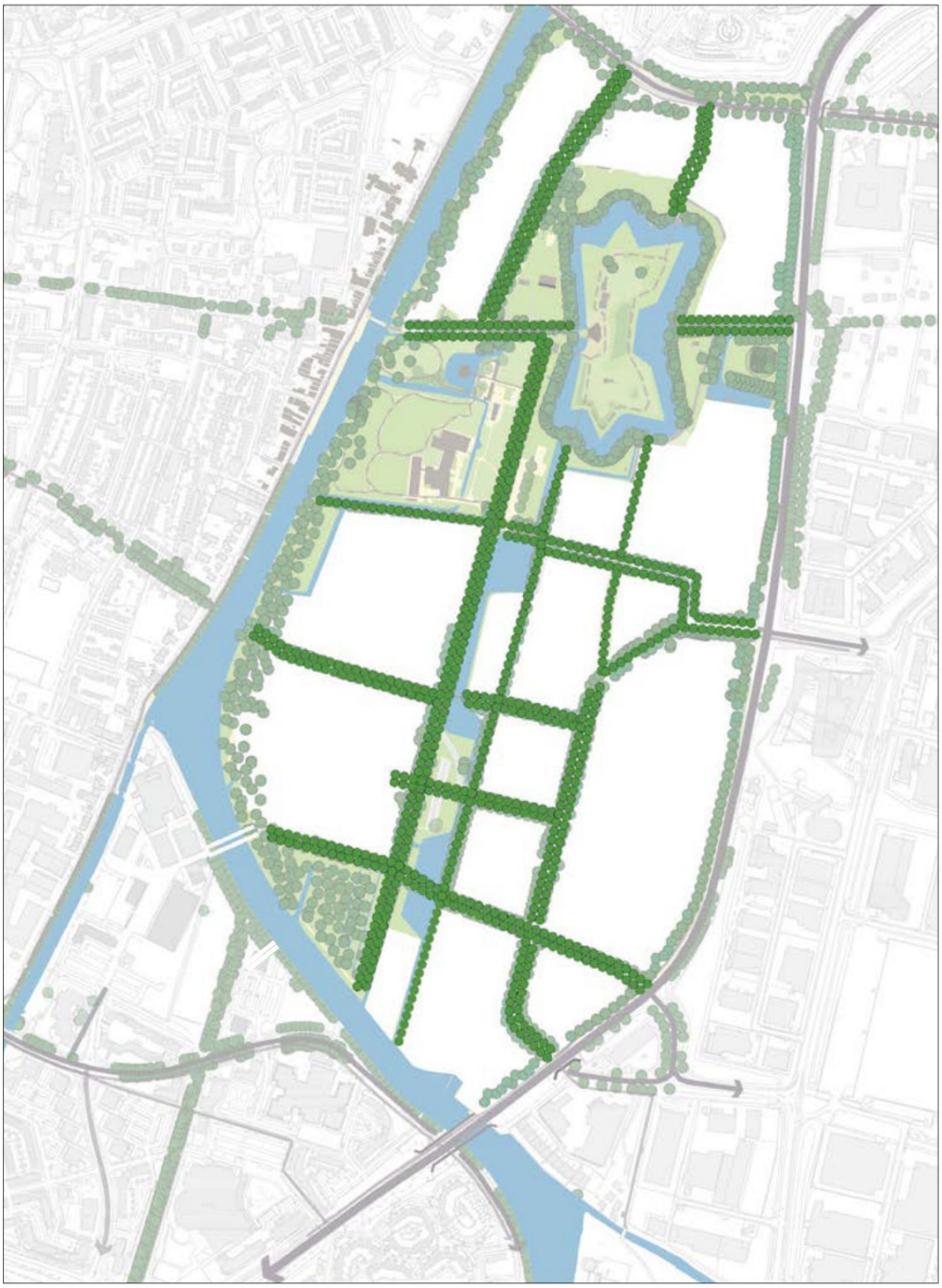
- het waterrijke karakter te behouden en te versterken.
- het dichtgegroeid historisch landschap in de griend weer zichtbaar en afwisselend te maken door plaatselijk bos te verwijderen. Creëer openheid aan de randen van het griendbosje zodat de structuur van het bosje als perceelsgewijs bos te midden van graslanden beleefbaar wordt.
- de ecologische verbinding te versterken. Soms loopt de verbinding over particulier terrein.
- de restanten van de Laan van Rijnuizen te verbinden en een nieuwe langzaam verkeer route te realiseren. Dit om de 'leesbaarheid' en toegankelijkheid van de Nieuwe Buitenplaatsen te vergroten en de kwaliteit van de Watertuin te beleven.

Uitgangspunt is dat:

- doorzicht van de oost- naar de westzijde behouden blijft en mogelijk wordt gemaakt.
- parkeren en ontsluiting buiten de Watertuin te laten plaatsvinden. Daar waar parkeren noodzakelijk is zoveel mogelijk uit het zicht.
- binnen de gebieden die aangewezen zijn als ecologische zone geen bebouwing, verharding en parkeren mogelijk zijn. De inrichting bestaat uit water en groen volgens ecologische principes.
- extensief recreatief medegebruik (wandelen, vissen, fietsen) mogelijk is.
- er in de Watertuin laagbouw gerealiseerd kan worden met een goothoogte van maximaal 6/7 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter in een lage dichtheid ten oosten van landgoed Rijnhuizen. Mits voldoende ruimte gerealiseerd wordt voor de ecologische verbindingszone en de bebouwing goed wordt ingepast ten opzichte van het defensielandschap en de Laan van Rijnhuizen.
- op een deel van de griend op een bijzondere manier gewoond kan worden. Maximaal 10% van het bouwvlak mag worden bebouwd met een goothoogte van maximaal 6/7 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter. Bijzondere manier van bouwen is noodzakelijk om het natte karakter van het gebied te behouden bijvoorbeeld met wonen op palen of een veranda in plaats van een tuin. Het patroon van het vroegere cope-landschap is inspiratiebron voor de verkaveling; de herkenbaarheid van het perceelsgewijze landschap in de vorm van het slotenpatroon en zichtlijnen is van belang.





Lanenstructuur



huidige situatie Marconibaan



Mogelijke nieuwe situatie Marconibaan, waarbij bomen aan beide zijden geplant worden en een haag continue is. Aan de westzijde is een woningbouwproject toegevoegd, waardoor de straat een ontspannen karakter krijgt.

Lanen

Het oostelijk deel van Rijnhuizen is goed ontsloten, het westelijk deel is heel beperkt toegankelijk. Als het westelijk deel ontwikkeld gaat worden als bijzonder woongebied is een 'mooie route' naar het gebied een vereiste. De uitstraling van de openbare ruimte in het gebied wordt veelal bepaald door hoe het privéterrein er uit ziet. In de meeste gevallen bestaat de openbare ruimte uit een rijbaan met daarlangs een stoep. Een uitzondering hierop is de Marconibaan met een breed, groen profiel en de Newtonbaan met een grote, openbare parkeerplaats. De buitenruimte moet beter herkenbaar zijn. Door het introduceren van een ruimtelijk raamwerk van lanen wordt de herkenbaarheid, de leesbaarheid en de toegankelijkheid van het gebied verbeterd. Dit, op veel plekken al, bestaande raamwerk kan met kleine ingrepen versterkt worden. Bijvoorbeeld door de overgang van particulier terrein naar de openbare weg op een gelijke manier vorm te geven. Bij elke laan kan dit op een andere manier uitgewerkt worden. Dit is maatwerk. Zo krijgen de lanen ieder een eigen karakter. Dit zorgt voor betere oriëntatiemogelijkheden.

De ambitie is om:

- Logische en beeldbepalende routes te realiseren en zo de oriëntatiemogelijkheden te verbeteren en het westelijke deel beter te ontsluiten.
- De beeldkwaliteit van de entrees te verbeteren, bijvoorbeeld door een bomenstructuur toe te voegen en aan te vullen.


FORT JUTPHAAS

Verkeer

Fietsers en voetgangers

De regionale fietsroute die Nieuwegein van noord naar zuid doorsnijdt loopt via de Herenstraat aan de overzijde van het kanaal. In de huidige situatie is de westzijde van Rijnhuizen via de brug over het Merwedekanaal toegankelijk. De rest van de westzijde is slecht ontsloten. De groene rand langs het Merwedekanaal is niet openbaar toegankelijk. De oostzijde van Rijnhuizen is goed toegankelijk, al ligt hier de nadruk op auto- en vrachtverkeer. Er zijn enkele vrijliggende fietspaden aanwezig die onderdeel zijn van een regionaal netwerk: de Hollandse Waterlinie route. Door ontbrekende fiets- en wandelroutes aan te vullen kunnen sterke verbeteringen worden gerealiseerd:

- Versterking van de recreatieve structuur en de toegankelijkheid van de westzijde.
- Een wandelroute door het Oeverpark biedt de mogelijkheid meer van de ligging aan het Merwedekanaal te profiteren. Deze is soms toegankelijk voor fietsers, soms alleen voor wandelaars.
- Het fietsnetwerk wordt aangevuld met de Laan van Rijnhuizen, de nieuwe noord-zuidroute die het westelijk deel van het gebied beter toegankelijk maakt.
- Een nieuwe fietsbrug over het Merwedekanaal is wenselijk om het gebied beter te verankeren in zijn omgeving en voorzieningen bereikbaar te maken. De voorkeurslocatie voor deze brug is gelegen tegenover Ecolab. Deze locatie is als zoeklocatie aangegeven op de kaart (p. 38).
- Het gebied Rond het Fort is in principe autovrij en met name voor fietsers en voetgangers toegankelijk.
- Om het Fort beter toegankelijk te maken is het de wens aan de noordzijde een nieuwe wandelbrug te maken.
- In de toekomst is het nog wenselijk dat er een verbindingselement/kunstwerk aan de oostzijde van het fort komt.

OV

Busverbindingen halteren aan de Plettenburgerbaan, aan de Marconibaan en aan de overzijde van het Merwedekanaal. Het gehele gebied is voldoende ontsloten per openbaar vervoer, de haltes liggen binnen een straal van 400m. Met de verbetering van het netwerk van wandel- en fietspaden worden de haltes nog beter bereikbaar. De sneltramhalte in het stadscentrum is binnen 10 minuten per fiets bereikbaar.
‘s Avonds is de bereikbaarheid van het gebied per OV beperkt. Zodra er meer gewoond wordt in het gebied, zal de noodzaak tot betere verbindingen in de avond aanleiding zijn om nieuwe afspraken met de openbaar vervoersaanbieder te maken.



toekomstige verkeersstructuur op hoofdlijnen: exacte ligging nieuwe wegen en wandel/fietspaden nader te bepalen.

Auto

De wijkontsluitingswegen in Rijnhuizen sluiten aan de oostzijde aan op de Plettenburgerbaan en aan de Noordzijde op de Structuurbaan. De kruispunten Plettenburgerbaan-Perkinsbaan-Martinbaan en Plettenburgerbaan-Marconibaan zijn zwaar belast en zitten aan hun capaciteit. Er kunnen hier verkeerskundige aanpassingen nodig zijn (zie bijlage verkeer) om de doorstroming van de Plettenburgerbaan en de bereikbaarheid van Rijnhuizen te garanderen. Door de transformatie van kantoren zal de verkeersituatie in eerste instantie verbeteren, doordat in- en uitgaande pendel meer in balans zal komen. Op termijn zal, wanneer er aanzienlijk meer woningen dan kantoren in het gebied aanwezig zullen zijn, de verkeersbelasting op de kruisingen weer toenemen, waardoor aanpassingen aan de capaciteit van de opstelstroken rondom de kruispunten noodzakelijk wordt.

Het netwerk kan sterk verbeteren door twee nieuwe straten te realiseren: 1) een straat parallel aan de Laan van Rijnhuizen, als verdeler van het verkeer van de Nieuwe Buitenplaatsen en 2) de Kasteellaan voor een betere ontsluiting van het gebied aan de noordzijde. In de oost-westrichting kunnen een aantal straten doorgetrokken worden. De invulling van de nieuwe ruitstructuur van lanen is flexibel. Per deelplan moet bekeken worden welke nieuwe route noodzakelijk is om dit gebied te ontsluiten. Aandachtspunten voor invulling van de ruitstructuur zijn:

- Het wordt rustiger naar de westkant van Rijnhuizen toe, zodat langs het Merwedekanaal het recreatieve karakter maximaal tot uitdrukking komt.
- Nieuwe infrastructuur volgt zoveel mogelijk de historische verkavelingsrichting van de cope-ontginning
- Vanaf deze oost-weststraten kunnen nieuwe verbindingsstraten worden aangelegd die de nieuwe buitenplaatsen ontsluiten. Deze worden afhankelijk van de verkaveling aangelegd. Het gebied heeft een kleinschalig karakter. Daarbij horen geen lange rechtstanden.

Parkeren

Het verbeteren van de verblijfskwaliteit van Rijnhuizen kan door middel van het vergroenen van het terrein. Hiervoor moeten mogelijkheden gezocht worden om anders met parkeren om te gaan. Bij het toevoegen van woningen in het werkgebied Rijnhuizen kunnen parkeerplaatsen in de toekomst dubbel worden gebruikt; overdag door de werknemers van kantoren en 's avonds door de bewoners. Nu is het in de huidige situatie zo dat alle parkeerplaatsen voor een kantoorgebouw op de eigen kavel zijn gerealiseerd. Eén van de mogelijkheden is om langs de straten, die niet tot het ruimtelijk raamwerk behoren, parkeren langs de straat toe te laten. Ook zouden eigenaren zelf onderling afspraken kunnen maken over dubbelgebruik op meerdere aangrenzende kavels. Per situatie moet gekeken worden of dit wenselijk is en of dit ten bate komt van de verblijfskwaliteit. Deze parkeeroplossingen zullen na enkele tijd geëvalueerd worden, zodat beleid hier op aangepast kan worden.

Scheepvaart

Het Merwedekanaal is een belangrijke vaarroute voor de beroepsvaart. Als de verbreding van het Lekkanaal gerealiseerd wordt, zal de beroepsvaart op het Merwedekanaal afnemen. Ook wordt het kanaal gebruikt voor recreatieve vaart. Wanneer er aanpassingen gedaan worden die invloed hebben op de doorvaart en oevers is overleg met Rijkswaterstaat noodzakelijk. Bijvoorbeeld bij het maken van een extra brug of het realiseren van haventjes.





huidige situatie Wattbaan
Mogelijke nieuwe uitstraling Wattbaan, waarbij parkeren toegankelijk vanaf de weg, vergroening van het terrein mogelijk maakt.


Randvoorwaarden deelgebieden
3-5m max. goothoogte, max. nokhoogte 8m
grondgebonden woningen
2 lagen + kap/beeindigingslaag*, bouwhoogte max 11 m.
max 3 lagen met 4e laag beeindigingslaag*, bouwhoogte max 12 m.
max 4 lagen, bouwhoogte max 12 m.
max 5 lagen, bouwhoogte max 15 m.
max 6 lagen, bouwhoogte max 20 m.
max 8 lagen, bouwhoogte max 20 m.
bouwen in het groen mogelijk
ecologische verbindingszone
verblijfskwaliteit verbeteren
(gehele ontwikkeling)
hoogteaccent mogelijk
zoeklocatie langzaamverkeersbrug
C
zoeklocatie centrumfuncties
haventjes toegestaan
centrumfuncties in plint. Ten behoeve van centrumfunctie en sociale woningbouw/ levensloopbestendige woningen, 1 extra bouwlaag toegestaan.
* beëindigingslaag bestaat uit een kap of een terugliggende bouwlaag (minimaal 2 m. terugliggend)
C
C

7. Inspiratie en randvoorwaarden deelgebieden

Verdeling deelgebieden

Het gebied is onder te verdelen in verschillende deelgebieden, ieder met een eigen sfeer. Dit zijn:

- Nieuwe Buitenplaatsen Rijnhuizen
- Rijnhuizen Midden
- Rijnhuizen Hoog

In dit hoofdstuk worden de sfeer en de mogelijkheden per deelgebied omschreven. Ook worden ten behoeve van de samenhang in Rijnhuizen randvoorwaarden gegeven.

Ruimtelijke Kwaliteit

De richtlijnen in dit document beogen op stedenbouwkundig en architectonisch vlak een consistente en hoge kwaliteit te waarborgen. De ruimtelijke kwaliteit is bij de boordeling van projecten leidend. Het ontwerp wordt hiertoe door de intervisor, stedenbouwkundige en Commissie Omgevingskwaliteit Nieuwegein beoordeeld.

Unesco Werelderfgoed

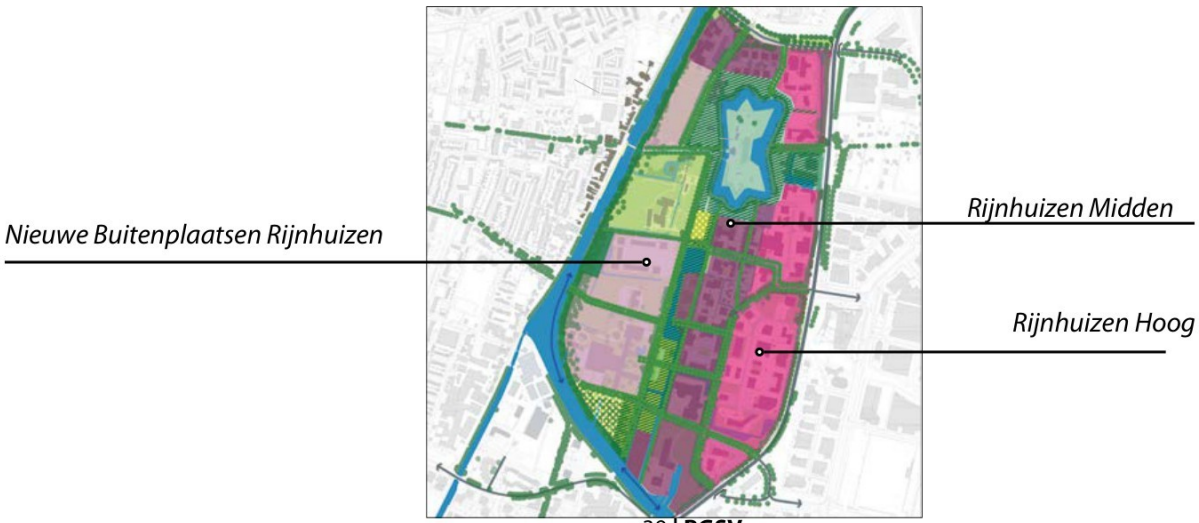
Fort Jutphaas maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en valt daarmee binnen de contour van de Unesco Hollandse Waterlinies. Dit kan consequenties hebben voor de ontwikkelmogelijkheden op de percelen in de invloedssfeer van Fort Jutphaas. Zo moet per project aangetoond worden hoe de nieuwe ontwikkeling binnen de erfgoedwaarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie past. Ook moet, voor projecten met een zichtlijn van en naar het fort, onderbouwd worden waarom het project geen afbreuk doet aan de visuele integriteit van Fort Jutphaas. Het fort mag niet worden weggedrukt of gemarginaliseerd door nieuwe toevoegingen aan de omgeving.

Programma

- Het toegestane aantal woningen in Rijnhuizen is vastgesteld op minimaal 2.500. Initiatieven boven dit aantal worden getoetst conform de uitgangspunten van de gebiedsvisie en de succesfacroten 'groei van de stad'.
- Transformatieprojecten zijn niet meer toegestaan voor plannen waarvoor nog geen principeverzoek was ingediend op het moment van herijking van de gebiedsvisie (14 november 2019) .

Hoogtes

- Rondom Fortpark Rijnhuizen, buurtschap Plettenburg en langs het Merwedekanaal is de hoogte beperkt. Hier is een maximale goothoogte van 6/7 meter toegestaan en een maximale bouwhoogte van 11 meter, ofwel een bouwhoogte van 10 meter met terugliggende 3e bouwlaag. De maximale bouwhoogte loopt op vanaf het Merwedekanaal richting de Plettenburgerbaan (ca. 15 meter).
- Bij de entrees en op bijzondere plekken in het gebied zijn hoogteaccenten mogelijk, enkele lagen hoger dan de omliggende bebouwing. De accenten versterken de oriëntatiemogelijkheid. Het gaat hierbij om slanke hoogteaccenten of een accent in de vorm van opvallende architectonische uitstraling. Er zijn 6 tot 7 hoogteaccenten mogelijk: nabijhet Merwedekanaal, op de kruising tussen de oost-west assen aan de watertuin, bij de entrees van Rijnhuizen langs de Plettenburgerbaan en ter hoogte van Rijnhuizen Noord.
- Ten behoeve van de functiemening en levendigheid op straatniveau wordt het realiseren van een hogere verdiepingshoogte in de plint gestimuleerd. Indien een ontwikkeling beschikt over een beganegrondvloer die geschikt is voor maatschappelijke functies of dienstverlening dan is het mogelijk om af te wijken van de bouwhoogte met maximaal 1,5 m. Deze regeling mag niet leiden tot het toevoegen van een extra bouwlaag.





3-5m max. goothoogte, max. nokhoogte 8m

grondgebonden woningen
2 lagen + kap/beeindigingslaag*, bouwhoogte max 11 m.

max 3 lagen met 4e laag beeindigingslaag*, bouwhoogte max 12 m.

max 4 lagen, bouwhoogte max 12 m.

max 5 lagen, bouwhoogte max 15 m.

max 6 lagen, bouwhoogte max 20 m.

max 8 lagen, bouwhoogte max 20 m.

bouwen in het groen mogelijk

ecologische verbindingszone

verblijfskwaliteit verbeteren
(gehele ontwikkeling)

hoogteaccent mogelijk

zoeklocatie langzaamverkeersbrug

C zoeklocatie centrumfuncties

haventjes toegestaan

centrumfuncties in plint. Ten behoeve van centrumfunctie en sociale woningbouw/ levensloopbestendige woningen, 1 extra bouwlaag toegestaan.

* beëindigingslaag bestaat uit een kap of een terugliggende bouwlaag (minimaal 2 m. teruglioaend)

Nieuwe Buitenplaatsen

referentiebeeld nieuwe buitenplaatsen







Nieuwe Buitenplaatsen Rijnhuizen

Het deel ten westen van de Watertuin heeft de mogelijkheid om uit te groeien tot een onderscheidend groen woon- en werkmilieu dat volop profiteert van de ligging tegen de historische elementen als Landgoed Rijnhuizen, het Fortpark Rijnhuizen, de boomgaard, de griend, het Oeverpark en het zicht op de historische bebouwing van Juthpaas aan de overkant. Deze kwaliteiten zijn onderscheidend ten opzichte van de overige woonmilieus in Nieuwegein. Hier kun je prachtig wonen en werken op een nieuw landgoed, in een groene setting met ruim uitzicht over het water. In dit deelgebied zijn nog onbebouwde kavels aanwezig. Gebiedsontwikkeling van nieuwe clusters woonbebouwing en uitbreiding van bestaande kantoorbebouwing/bedrijfsbebouwing is mogelijk. Een van de nieuwe buitenplaatsen is Rijnhuizen Noord. Wanneer de hockeyvelden verplaatst worden komt hier een locatie vrij voor 40-60 woningen in het hogere segment.

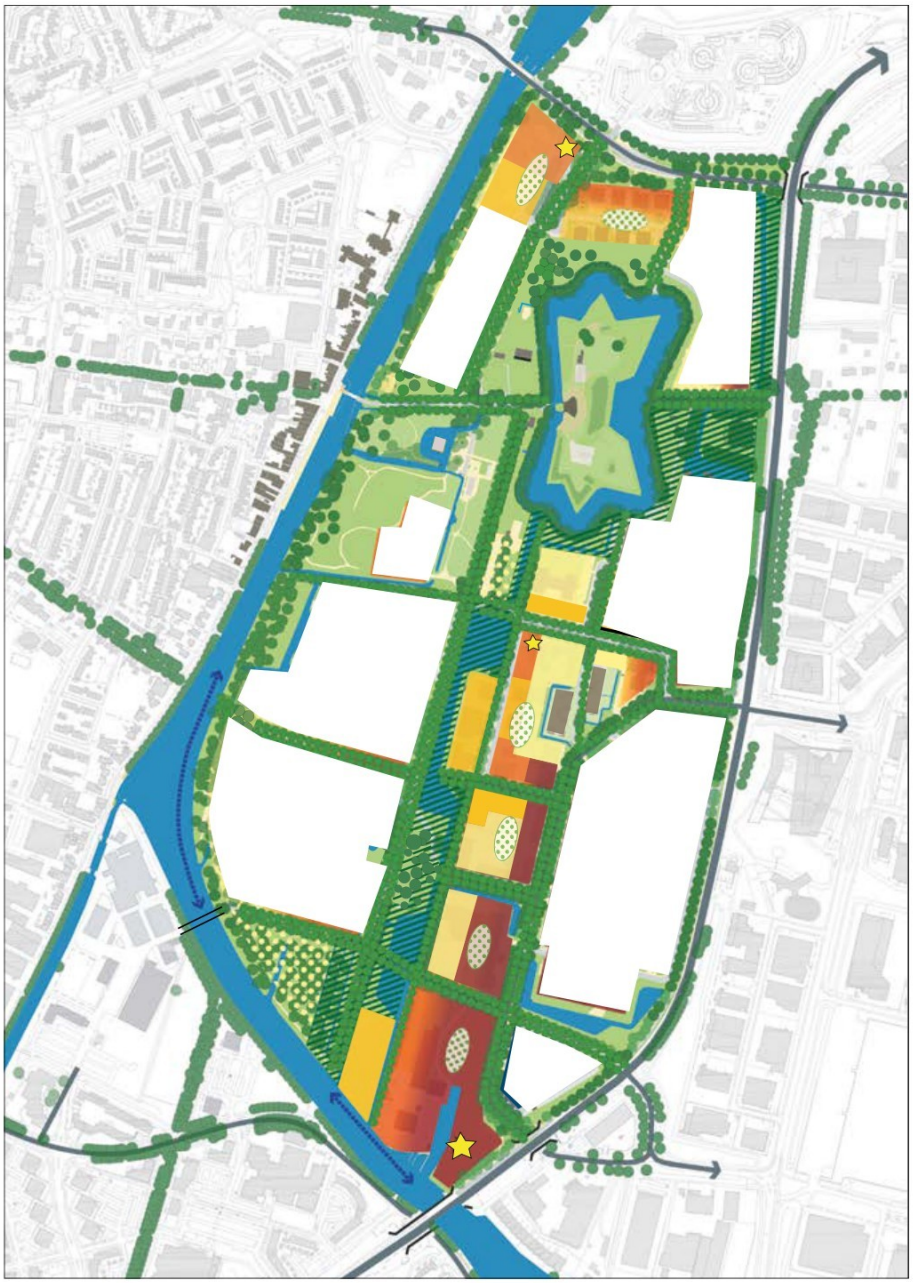
De ambitie is om:

- een afwisselende laagbouwbuurt te realiseren die maximaal profiteert van de landschappelijke ligging: wonen in het groen!
- samenhang in de beeldkwaliteit te realiseren. Hoge ruimtelijke kwaliteit. De eerste fase is maatgevend voor de rest.
- in principe is de historische verkavelingsrichting uitgangspunt voor een stedenbouwkundig ontwerp. Mocht echter in de ontwerpfase aangetoond worden dat met gebogen lijnen een overtuigende kwalitatieve stedenbouwkundige meerwaarde ontstaat dan is dit bespreekbaar.
- de nieuwe woningen een kleinschalige uitstraling te geven: de individuele woning is herkenbaar. Er is een grote mate van afwisseling in het beeld van de bebouwing aanwezig. Rooilijnverspringing of nokverdraaiing zijn middelen om dit te genereren, maar ook variatie in materiaal- en kleurgebruik en een afwisseling in woningtypes.
- groene overgangen openbaar-privé te realiseren. Dit houdt in: voortuinen en hagen of bebouwing die direct met 'de voeten in het groen' staat.
- parkeren zoveel mogelijk op de binnenterreinen te situeren, uit het zicht van de openbare straat en het Oeverpark.
- langs het kanaal bevindt zich een historische boomgaard. Voor zover deze niet tot het Rijksmonument behoort kan deze bebouwd worden. De ambitie is om de boomgaard als inspiratiebron te laten dienen voor de uitwerking van de verkaveling: creëer een uniek woonmilieu met een grote gezamenlijke buitenruimte.

Het uitgangspunt is dat:

- de maximale bouwhoogte oploopt van west naar oost. In het westelijk deel is laagbouw met kappen wenselijk. Hier is sprake van twee lagen met een kap/beeindigingslaag, bouwhoogte 11 m. De beeindigingslaag is minimaal 2 m. terugliggend.
- straten geen lange rechtstanden hebben.
- in het zuidelijk deel van Rijnhuizen haventjes in combinatie met bebouwing zijn toegestaan. Voorwaarde is wel dat de wandelroute doorloopt langs deze 'haventjes'. De richting van de haven volgt de historische verkavelingsrichting.
- gebouwen georiënteerd zijn op de openbare straat en het ruimtelijk raamwerk.
- bebouwing de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten versterkt/respecteert.
- bebouwing wordt onder architectuur ontworpen.
- duurzame materialen toegepast worden, die op een mooie manier verouderen. Materialen met een warme, natuurlijke uitstraling hebben de voorkeur (hout, baksteen).
- Aan de zuidkant van de hockeyvelden is een centrumvoorziening mogelijk (aangeduid met een C). De maximale hoogte hiervan is gelijk aan de hoogte van de woningbouw (maximaal 11 m.)





Randvoorwaarden deelgebieden

- 3-5m max. goothoogte, max. nokhoogte 8m
- grondgebonden woningen 2 lagen + kap/beeindigingslaag*, bouwhoogte max 11 m.
- max 3 lagen met 4e laag beeindigingslaag*, bouwhoogte max 12 m.
- max 4 lagen, bouwhoogte max 12 m.
- max 5 lagen, bouwhoogte max 15 m.
- max 6 lagen, bouwhoogte max 20 m.
- max 8 lagen, bouwhoogte max 20 m.
- bouwen in het groen mogelijk
- ecologische verbindingszone
- verblijfskwaliteit verbeteren (gehele ontwikkeling)
- hoogteaccent mogelijk
- zoeklocatie langzaamverkeersbrug
- C zoeklocatie centrumfuncties
- haventjes toegestaan
- centrumfuncties in plint. Ten behoeve van centrumfunctie en sociale woningbouw/ levensloopbestendige woningen, 1 extra bouwlaag toegestaan.

* beëindigingslaag bestaat uit een kap of een terugliggende bouwlaag (minimaal 2 m. terugliggend)

Rijnhuizen Midden

referentiebeelden Rijnhuizen Midden







Rijnhuizen Midden

In de huidige situatie zijn in Rijnhuizen Midden kantoren, bedrijven en onderwijsinstellingen gevestigd. Rijnhuizen Midden ligt tussen de Watertuin en Rijnhuizen Hoog. De Marconibaan vormt de groene drager tussen de twee kantoorgebieden. Hier ligt ook buurtschap Plettenburg met vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap-woningen en een boomgaard.
Er is in dit gebied, door de ligging aan de Watertuin en het Fortpark Rijnhuizen een ruime mate van verblijfskwaliteit aanwezig. Hier ligt een kans om deze verblijfskwaliteit te versterken en een prettig woonwerkmilieu te realiseren. Kantoortransformatie en sloopnieuwbouw kunnen hieraan bijdragen. Te denken valt ook aan bijzondere woon-/bouwvormen zoals woonwerkwoningen of (collectief) particulier opdrachtgeverschap, met een grote mate van vrijheid en invloed van de gebruiker op het eindresultaat. De Marconibaan kan zo geleidelijk transformeren van een functionele bedrijfsstraat, naar een aangename, gemengde laan waar woonbebouwing, de school, kantoren en woonwerkpanden elkaar afwisselen.

De ambitie is om:

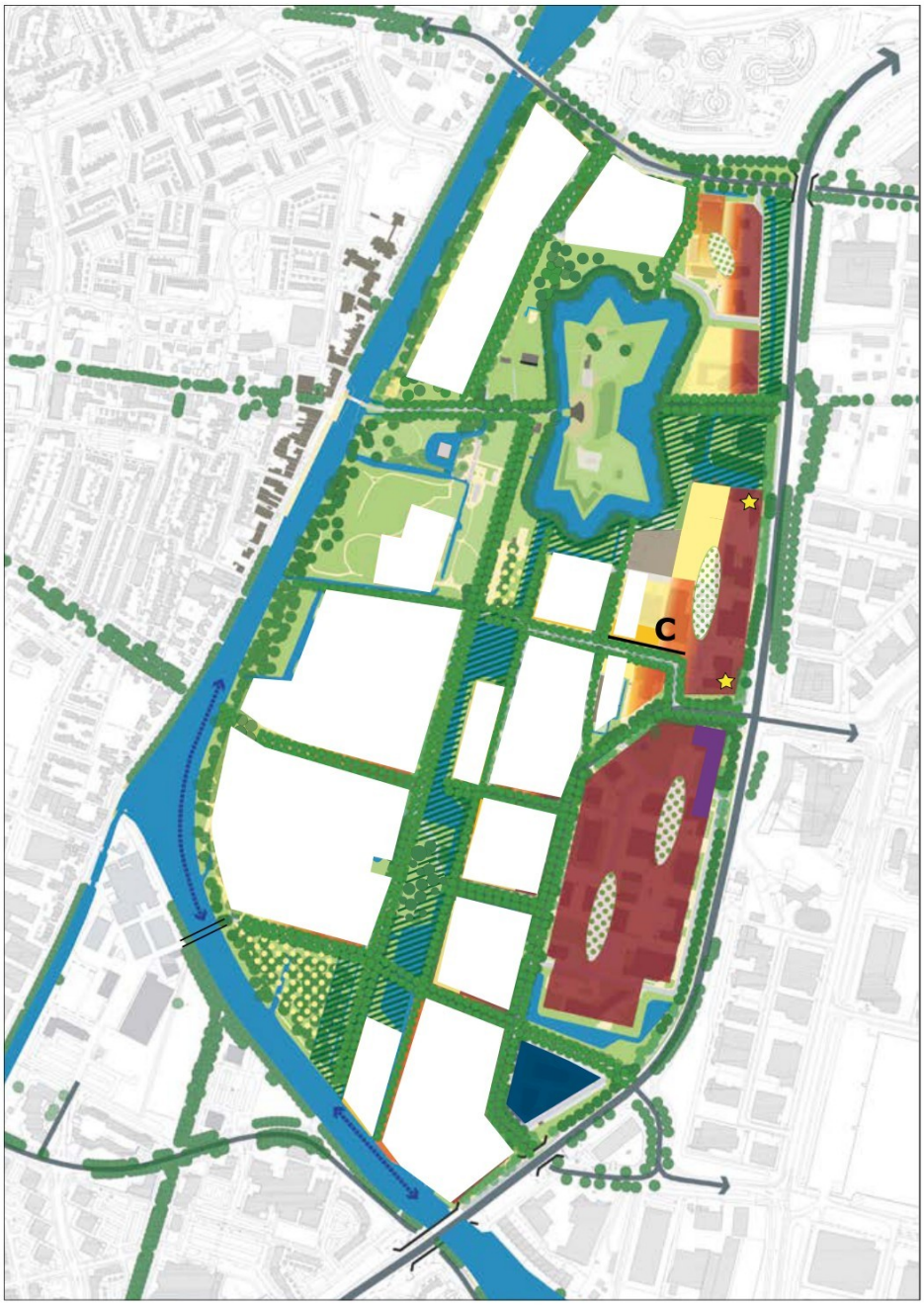
- een gemengd woonwerkmilieu te realiseren dat maximaal profiteert van de landschappelijke kwaliteiten in de Watertuin, het Oeverpark en de lanen.
- nieuwe woningen een kleinschalige uitstraling te geven: de individuele woning is herkenbaar. Er is een grote mate van afwisseling in bebouwing aanwezig. Rooilijnverspringing of nokverdraaiing zijn middelen om dit te genereren, maar ook variatie in materiaal- en kleurgebruik en een afwisseling in woningtypes.
- de verblijfskwaliteit te verbeteren door middel van het vergroenen van de kavels en eventueel door vergroenen van de openbare ruimte.
- parkeren op te lossen op eigen terrein, zoveel mogelijk uit het zicht. Vormen van dubbelgebruik van parkeerplaatsen kunnen worden onderzocht om vergroening mogelijk te maken.
- meerdere percelen tegelijk te transformeren. Dit biedt meer mogelijkheden om de verblijfskwaliteit te verbeteren. Samenwerken is een pre bij de ontwikkeling van een terrein.
- groene overgangen openbaar-privé te realiseren. Dit houdt in: voortuinen, een collectieve groene voorruimte, afgeschermd met hagen.
- de mogelijkheid open te houden voor hoogwaardige ontwikkeling op de langere termijn. Op de langere termijn ontstaat er waardecreatie, plannen kunnen daar rekening mee houden. Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat transformatieprojecten in de huur gerealiseerd worden (zodat eigendom niet versnipperd). Of dat binnen de transformatie rekening wordt gehouden met een flexibele indeling van de woningen

Uitgangspunt is dat:

- met nieuwbouw aangrenzend aan het huidige buurtschap aangesloten moet worden bij de kleinschalige kwaliteiten: bijvoorbeeld in hoogte, groene overgangen openbaar-privé, kapvorm en de individuele herkenbaarheid van de woning.
- bij de Edisonbaan is een hoogteaccent mogelijk van maximaal 6 lagen. Bij de zuidelijke entree is een accent van maximaal 7 a 8 lagen mogelijk.
- In Rijnhuizen-Noord bij de entree van de Kasteellaan een hoogteaccent kan worden gerealiseerd van maximaal 6 bouwlagen hoog.
- gebouwen georiënteerd zijn op de openbare straat en het ruimtelijk raamwerk. Soms betekent dit dat een gebouw een alzijdige uitstraling heeft.
- de begane grondverdieping een open, uitnodigende uitstraling heeft.
- in het zuidelijk deel van Rijnhuizen haventjes in combinatie met bebouwing zijn toegestaan. De richting van de haven volgt de historische verkavelingsrichting.
- duurzame materialen worden toegepast, die op een mooie manier verouderen. Materialen met een warme, natuurlijke uitstraling hebben de voorkeur (hout, baksteen).
- woningen en kantoren geen individuele inritten hebben aan de Marconibaan, maar één collectieve aansluiting per blok.
- bebouwing onder architectuur wordt ontworpen.
- Op de kavel Plettenburg 7 zijn koopwoningen in een hoger segment gewenst.







Randvoorwaarden deelgebieden

- 3-5m max. goothoogte, max. nokhoogte 8m
- grondgebonden woningen 2 lagen + kap/beeindigingslaag*, bouwhoogte max 11 m.
- max 3 lagen met 4e laag beeindigingslaag*, bouwhoogte max 12 m.
- max 4 lagen, bouwhoogte max 12 m.
- max 5 lagen, bouwhoogte max 15 m.
- max 6 lagen, bouwhoogte max 20 m.
- max 8 lagen, bouwhoogte max 20 m.
- bouwen in het groen mogelijk
- ecologische verbindingszone
- verblijfskwaliteit verbeteren (gehele ontwikkeling)
- hoogteaccent mogelijk
- zoeklocatie langzaamverkeersbrug
- C zoeklocatie centrumfuncties
- haventjes toegestaan
- centrumfuncties in plint. Ten behoeve van centrumfunctie en sociale woningbouw/ levensloopbestendige woningen, 1 extra bouwlaag toegestaan.

* beëindigingslaag bestaat uit een kap of een terugliggende bouwlaag (minimaal 2 m. terugliggend)

Rijnhuizen Hoog

voorbeelden van transformaties







Rijnhuizen Hoog

Het kantorenpark tussen de Marconibaan en Plettenburgerbaan en ten noorden van het fort heeft een stenige uitstraling door de grote hoeveelheid parkeerplaatsen. De grote kans bij herontwikkeling van het gebied en de gebouwen ligt hier in vergroening, zodat een aangenamer woonwerkklimaat ontstaat waar je een prettig wandelingetje kunt maken in de lunchpauze of mooi uitzicht hebt vanaf je balkon.

De ambitie is om:

- een gemengd woonwerkmilieu te realiseren.
- de verblijfskwaliteit te verbeteren door middel van het vergroenen van de kavels en eventueel door vergroenen van de openbare ruimte.
- vormen van dubbel gebruik van parkeerplaatsen te onderzoeken om vergroening mogelijk te maken.
- groene overgangen openbaar-privé te realiseren. Dit houdt in: een collectieve groene voorruimte, afgeschermd met hagen.
- daar waar kavels grenzen aan een (toekomstige) laan, zoals beschreven in het ruimtelijk raamwerk, de overgang openbaar-privé gezamelijk vorm te geven (bijvoorbeeld door gezamenlijk één type boom te kiezen).

Uitgangspunt is dat:

- de maximale hoogte oploopt in zuidelijke richting van 12 meter tot 25 meter. Rondom het Fortpark is twee lagen met een kap/beeindigingslaag toegestaan met bouwhoogte 11 m. De beeindigingslaag is minimaal 2 m. terugliggend.
- Op de noordwestelijke hoek van het kruispunt Plettenburgerbaan en Perkinsbaan is een hoogteaccent mogelijk, enkele lagen hoger dan de oorspronkelijke bebouwingshoogte.
- parkeren in principe op eigen terrein wordt opgelost. Maar als er een grote bijdrage geleverd wordt aan het verbeteren van de verblijfskwaliteit en het vergroenen van het gebied kan een uitzondering worden gemaakt. Dit wordt per situatie onderzocht.
- meerdere percelen tegelijk transformeren een grotere kans op een betere verblijfskwaliteit oplevert. Samenwerken is een pre bij de ontwikkeling van een terrein.
- de sloop van kantoorpanden een mogelijkheid is om meer differentiatie in het gebied te realiseren.
- gebouwen georiënteerd zijn op de openbare straat en het ruimtelijk raamwerk. Soms betekent dit dat een gebouw een alzijdige uitstraling heeft.
- de begane grondverdieping een open, uitnodigende uitstraling heeft.
- duurzame materialen worden toegepast, die op een mooie manier verouderen. Materialen met een warme, natuurlijke uitstraling hebben de voorkeur (hout, baksteen, begroeide gevels en daken).
- woningen en kantoren geen individuele inritten hebben aan de Marconibaan, maar één collectieve aansluiting per blok.
- bebouwing wordt onder architectuur ontworpen.
- Ter hoogte van de kavel Edisonbaan 8 en 10 zijn centrumfuncties in de plint gewenst. De hoogte is maximaal 4 lagen, met een terugliggende 5e laag, mits dit stedenbouwkundig goed inpasbaar is in relatie tot de omgeving. Wanneer aangetoond wordt dat een centrumfunctie in de plint niet haalbaar is dan is een invulling met sociale of levensloopbestendige woningen in de plint mogelijk.






Nedereindseweg
Kasteellaan
Fort Jutphaas
Landgoed Rijnhuizen
Herenstraat
Oeverpark Rijnhuizen
Nieuwe Buitenplaatsen Rijnhuizen
Laan van Rijnhuizen
Rijnhuizen Midden
Watertuin
Rijnhuizen Hoog
griend
wandel/fiets routes
auto ontsluiting
water
bomen lanen
haventjes mogelijk
bouwen in het groen
zoeklocatie langzaamverkeersbrug

8. Financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid

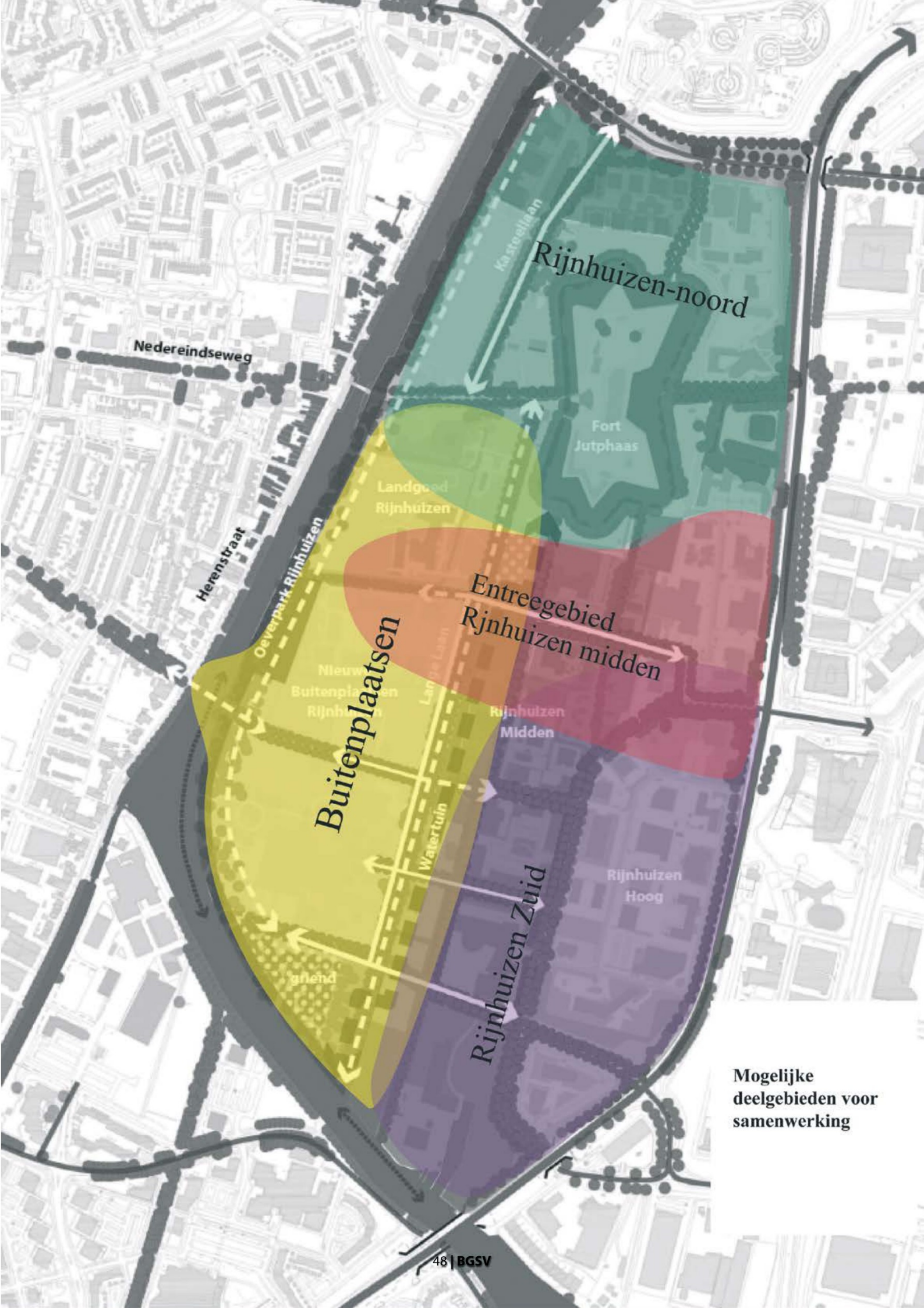
Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid is op hoofdlijnen onderzocht. Op hoofdlijnen omdat het gaat om een visie voor een lange periode van meer dan 10 jaar. Daarnaast is de visie geen blauwdruk maar wordt richting gegeven aan het proces van organische gebiedsontwikkeling; dit betekent maatwerk daar waar zich kansen voordoen en samenwerking met partijen die zich aandienen. Omdat de visie een leidraad vormt en de gemeente geen geld investeert om ontwikkelingen mogelijk te maken is er geen uitgewerkte gedetailleerde financiële paragraaf bij de gebiedsvisie. Om toch een beeld te krijgen van de kwaliteitsslag in de toekomst en de toch ook forse investering die daarbij nodig is in groenmaatregelen en in de inrichting van delen van de openbare ruimte is berekend dat daar ongeveer een bedrag van benodigd +/- 7,5 miljoen euro voor nodig is. De kwaliteitsslag die daarmee bereikt wordt zal leiden tot een waarde ontwikkeling in het gebied.

Uit alle gesprekken en analyses is gebleken dat er een aantal zaken belangrijk zijn voor een goede doorontwikkeling van het gebied, maatregelen die van 'kaveloverstijgend niveau' zijn. Dus investeringen die niet door één initiatiefnemer voor haar rekening kan worden genomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de fietsbrug naar Jutphaas-Zuid, de inrichting van het Oeverpark Rijnhuizen en voor de ecologische zone. De verbetering van de kruising Plettenburgerbaan/Perkinsbaan, die noodzakelijk is om de doorstroming op de Plettenburgerbaan te garanderen, is van belang voor alle partijen die herontwikkelen in het gebied ten zuiden van het fort Jutphaas.

De gemeente heeft niet de middelen om te investeren in de opwaardering van het openbaar gebied, anders dan haar taak om vervangingsinvesteringen te doen op het moment dat wegen en rioleringen technisch afgeschreven zijn. De gemeente zal wel actief blijven zoeken naar overige vormen van financiering van de overkoepelende ruimtelijke maatregelen, met name voor de aanpassing van genoemde kruising en de fietsbrug.

Het terrein en de gebouwen zijn nog relatief jong zijn; 60% van de kantoren wordt nog steeds verhuurd. Hierdoor ligt de waarde van het vastgoed op het moment van vaststelling van de gebiedsvisie vaak hoog. Dit betekent dat transformatie of sloop-nieuwbouw van kantoorpanden naar woningbouw in veel gevallen (nog) niet financieel aantrekkelijk is. Om wel of niet tot herontwikkeling van vastgoed over te gaan zijn individuele beslissingen van partijen. De bouw- en ontwikkelmogelijkheden zijn, afhankelijk van de situering in het gebied, verschillend. Voor de financiële haalbaarheid is daarnaast (ondermeer) van belang de boekwaarde van grond en bebouwing op het kavel, de hergebruiksmogelijkheden van het kavel en gebouw, de planning en fasering etc. Het feit dat de uitvoerbaarheid op kavelniveau verschillend is, kan er ook toe leiden dat sommige partijen meer kunnen bijdragen aan de investeringen in de openbare ruimte dan anderen partijen. Ook ligt de urgentie verschillend. De verwachting is dat in de loop van de tijd, met het dalen van de boekwaarde en verdere afboekingen van eigenaren op het vastgoed de ontwikkelpotentie in het gebied zal toenemen.



Mogelijke deelgebieden voor samenwerking

Uitvoeringsstrategie

Het eigendom is versnipperd en de contrasten binnen het gebied zijn groot. Gelet op de eigendomssituatie zal een toekomstige ontwikkeling altijd stapsgewijs tot stand komen, waarbij de nieuwe bebouwing of functiewijziging moet worden ingepast in de bestaande context.

In de Nota Grondbeleid zijn verschillende rollen benoemd die de gemeente bij ruimtelijke ontwikkeling op zich kan nemen. Deze rol loopt uiteen van faciliteren van initiatieven van derden tot een actieve grondpolitiek. Gelet op de eerdergenoemde grondposities en beleid van de gemeente ligt het accent van de aanpak bij faciliteren van planvorming door particulier initiatief daar waar zich kansen voordoen. Daar waar de gemeente wel grondbezit heeft kan zij een actieve rol op zich nemen. De gemeente hanteert daarmee een wisselende rol in het gebied afhankelijk van de mogelijkheden.

De partijen in het gebied zullen met elkaar moeten komen tot afspraken om de investeringen in de openbare ruimte gezamenlijk te dragen. De diverse initiatiefnemers zouden per deelgebied een samenwerkingsverband kunnen vormen waarbij zij het gebiedsmanagement organiseren om de samenhang zoals beoogd in de gebiedsvisie te borgen. Onderzocht kan worden of er op overkoepelend niveau een `kopgroep´ gevormd kan worden in het gebied Rijnhuizen. Deze kopgroep bewaakt het kwaliteitsniveau zoals neergelegd in de gebiedsvisie, probeert dwarsverbanden te leggen om ontwikkelingen mogelijk te maken. Kopgroepleden zijn ambassadeurs van Mooi! Rijnhuizen.

Het initiatief ligt na vaststelling van deze gebiedsvisie dus bij de eigenaren in het gebied. Gemeente en provincie faciliteren initiatiefnemers graag door middel van ondersteunende activiteiten. Maatwerk is daarbij de inzet. Gedacht wordt aan:

- Goed accountmanagement. De gemeente draagt er zorg voor dat partijen altijd een duidelijk aanspreekpunt hebben en weten waarvoor zij wel en niet bij de gemeente terecht kunnen. De accountmanager kent het gebied, informeert over (subsidie-) mogelijkheden, legt dwarsverbanden en kan deelnemen aan de kopgroep.
- Samenwerkende partijen kunnen ondersteuning krijgen in hun planproces. Bijvoorbeeld in de vorm van een projectmanager of gebiedsmakelaar die ondersteuning biedt bij het verkennen van voorkomende vraagstukken op gebiedsniveau en om ontwikkelingen aan te jagen en verder te brengen.
- Ondersteuning aan initiatieven voor gebiedsmarketing of met fondsvorming. Bijvoorbeeld door samen financieringsconstructies met OZB gelden te onderzoeken.

Voor de eventueel op termijn benodigde aanpassing van de kruising Plettenburgerbaan-Perkinsbaan zal een gezamenlijke oplossing moeten worden ingesteld. Hiervoor wordt van alle ontwikkelende partijen ten zuiden van Fort Jutphaas naar rato van extra verkeersbewegingen een bijdrage verwacht in een infrastructuurfonds. Specifieke uitwerking daarvan zal in anterieure overeenkomsten worden geregeld. Dezelfde constructie hebben wij ook voor ogen voor de fietsbrug naar Jutphaas-Zuid. Daarbij geldt dat van het gebied Nieuwe Buitenplaatsen Rijnhuizen voor 2/3 een bijdrage verlangd wordt en van het gebied Rijnhuizen Midden 1/3.

Het kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling is volop in ontwikkeling. Het kostenverhaal in de huidige Wro is vooral gebaseerd op de traditionele manier van integrale gebiedsontwikkeling. Bij de uitvoering van deze visie zal gebruik gemaakt worden van de flexibelere instrumenten die de nieuwe Omgevingswet en eventuele voorlopers daarop in de Crisis-en herstelwet zullen gaan bieden.

Uitgangspunt bij de Gebiedsvisie is om het gebied Rijnhuizen als één gebied te beschouwen. Vandaar dat de deelgebieden allen de cultuurhistorische naam Rijnhuizen dragen. Dit zal onderdeel worden van een verdere branding van het gebied. De te formeren kopgroep kan daarin een trekkersrol gaan vervullen. Het gebruik van het fort Jutphaas als het onderdeel Fortpark Rijnhuizen maakt daar nadrukkelijk onderdeel van uit. Uitgangspunt is het neerzetten van het gebied als een geheel en als een hoogwaardig woon- en werkgebied met veel aandacht voor cultuurhistorie en groen/ecologie in het gebied.










voorbeeld tijdelijke invullingen en kwartiermakers

Draagvlak en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tijdens het opstellen van de gebiedsvisie zijn verschillende informatie avonden georganiseerd met de belanghebbenden, de concept gebiedsvisie is in de inspraak gebracht en er zijn gesprekken gevoerd met bewoners-belangenvereniging, een aantal eigenaren en initiatiefnemers in het gebied.

Uit de gehouden bijeenkomsten blijkt een breed draagvlak voor de gebiedsvisie. Bij bedrijven en eigenaren in Rijnhuizen is er grote behoefte aan een toekomstvisie op Rijnhuizen, als kader voor hun initiatieven. In het algemeen zijn de partijen het eens dat de bijzondere kwaliteit van Rijnhuizen, cultuurhistorie, groen, behouden en versterkt moet worden. De overheid zal daarom kritisch moeten zijn op de kwaliteit van de ontwikkelingen. Transformatie van Rijnhuizen van een werkgebied naar een gemengde wijk wordt gedragen, ook is er het besef dat dit over een lange periode zal plaats vinden. Uit de gesprekken blijkt dat de partijen verschillende toekomstplannen hebben, en vanuit hun perspectief ook verschillende opvattingen hebben over hun eigen rol en de rol van de gemeente. Sommige partijen verwachten van de overheid flinke investeringen in het gebied en een actieve rol, andere meer een organische ontwikkeling van het gebied plaats vinden. Gezien de financiële positie van zowel marktpartijen – afschrijving van boekwaarde heeft nog relatief weinig plaatsgevonden - als de gemeente zelf, kiest de gemeente op dit moment voor een faciliterende/aanjagende rol.

Planologische procedures

Herziening van het bestemmingsplan voor het gebied Rijnhuizen is in de gemeentelijke meerjarenplanning herziening bestemmingsplannen in 2018 opgenomen. De 'boven-kavelniveau' voorzieningen kunnen dan planologisch worden geregeld. Als de dynamiek in het gebied daar aanleiding toe geeft kan de planherziening van Rijnhuizen naar voren worden gehaald. Aan de westzijde vinden meer ontwikkelingen plaats van grotere kavels. Daar is het werken met postzegelbestemmingsplannen het uitgangspunt. Voor het oostelijk deel van Rijnhuizen kan gezien de korrelstructuur en bestaande aanwezige bebouwing meestal met een omgevingsvergunning volstaan worden. Als het gebiedsbelang zich hiertegen verzet, kan worden afgeweken van de planologisch juridische uitgangspunten. Met anterieure overeenkomsten wordt het kostenverhaal geregeld.

Rijnhuizen Noord

De gemeenteraad heeft in mei 2013 besloten een planvoorbereidingskrediet ter beschikking te stellen voor o.a. het project Rijnhuizen Noord, als onderdeel van het project Rijnhuizen, Parkhout, Zandveld.
Het college heeft een verplaatsingsovereenkomst afgesloten met de hockeyvereniging MHCN/stichting Kunstgras. Insteek van deze overeenkomst is dat het hockeycomplex uiterlijk in augustus 2024 zal verhuizen naar het sportpark Parkhout/Zandveld. Daarna zal de gemeente kunnen starten met de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie. De verhuizing van het hockeycomplex, de woningbouwontwikkeling en de financiële randvoorwaarden maken onderdeel uit van de besluitvorming door latere besluitvorming door de raad over het project Rijnhuizen/parkhout/Zandveld. Deze besluitvorming is gepland voor medio 2015. In de overeenkomst is hiervoor een ontbindende voorwaarde opgenomen.

Fort Jutphaas

De gemeente Nieuwegein heeft in opdracht van de Enveloppecommissie Linieland een Inrichtingsvisie opgesteld. Deze Inrichtingsvisie is tot stand gekomen in afstemming met de Gebiedsvisie Rijnhuizen en vormt een meer gedetailleerde uitwerking. Er is een prachtige ambitieuze visie in concept gereed, een kostenraming is opgesteld. Voor het verbeteren van de bereikbaarheid van het fort, verbeteren en versterken van de groenstructuur en recreatieve mogelijkheden is een forse investering benodigd, die niet alleen bij de particuliere eigenaren op het fort kan worden neergelegd. De visie kan gefaseerd uitgevoerd worden. Echter er is (nog) geen uitzicht op financiering voor de realisatie. In samenwerking met de Enveloppe Linieland worden de subsidiemogelijkheden op dit moment onderzocht.



Bijlagen

1) reactienota concept Gebiedsvisie Rijnhuizen

2) verbeelding bestemmingsplan

3) kaart cultuurhistorische inventarisatie

4) eigendomskaart Rijnhuizen

5) verkeer

6) aandachtsgebieden milieu Rijnhuizen

Nieuwegein

Duurzame Ontwikkeling

Afzender [redacted]
Telefoon 030 60[redacted]
E-mail [redacted]@nieuwegein.nl

Concept Reactienota Concept gebiedsvisie "Mooi Rijnhuizen"

Datum 12 augustus 2014

Kenmerk

Onderwerp Reacties op het concept van de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen.

Dit is een reactienota op het concept gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen.

Betrokken partijen hebben van *13 mei tot en met 26 mei 2014* de gelegenheid gekregen een reactie in te dienen op het concept gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen.

Er zijn in het totaal 6 reacties ingediend. Natuurlijke personen zijn geanonimiseerd weergegeven.

Hieronder zijn de reacties (samengevat) weergegeven en wordt aangegeven hoe met deze reacties is omgegaan.

	Reactie	***Beantwoording Nieuwegein***
1	**KondorWessels Projecten bv**	
	Wij hebben met veel enthousiasme deelgenomen aan het participatietraject. Wij zijn blij met het stuk dat er nu ligt. Wij zouden graag een duidelijke definitie zien van de "oude" en "nieuwe" boomgaard als het gaat om het doortrekken van het Oeverpark. Waarbij wij overigens van mening zijn dat de gewenste kwaliteit van het park ook gerealiseerd kan worden met een breedte minder dan 20 meter.	Bedankt voor uw positieve reactie en uw bijdrage aan het participatietraject. Zowel op bladzijde 28 als op de bladzijden 40 en 41 hebben we verduidelijkt welk deel van de boomgaard bedoeld wordt met het "oude" en het "nieuwe" deel. De "oude" boomgaard valt onder het rijksmonumentencomplex kasteel Rijnhuizen. Wij zijn van mening dat een minimale breedte van tenminste 20 meter het uitgangspunt moet zijn voor het realiseren van een oeverpark. Eén van onze referenties daarbij is het Singelpark rondom de binnenstad van Utrecht met een breedte van minimaal 20 tot meer dan 50 meter. In de beschrijving van het oeverpark is opgenomen dat incidentele bebouwing niet ondenkbaar is in deze parkzoom, als wordt aangetoond dat dit de kwaliteit van het park ten goede komt (bladzijde 25). Wij denken op deze manier de kwaliteit van het park te garanderen, maar geven wel

	Als het gaat om de uitvoerbaarheid en (financiële) haalbaarheid van de gebiedsvisie hebben wij de volgende aandachtspunten. Vanwege de versnipperdheid aan eigendom zal er een gefaseerde en organische groei van het plangebied zijn. Wij vinden het van groot belang dat het gewenste ambitie-niveau zoals dat nu is weergegeven in de Gebiedsvisie al terug te zien moet zijn in de eerste fase van ontwikkeling. Dat betekent ook een voorinvestering in infrastructuur en openbaar gebied. Wij zijn wat dat betreft blij dat de Gebiedsvisie het plangebied Rijnhuizen als EEN gebied beschouwd en er nagedacht is over een mogelijk kosten-verhaal. Wij zijn uiteraard zeer benieuwd naar de onderzoeken financiële haalbaarheid en gaan ervan uit dat een financiële onderbouwing uiteindelijk onderdeel zal zijn van de definitieve Gebiedsvisie als deze ter besluitvorming wordt voorgelegd. De strakke lanen- en groenstructuur geeft een heldere oriëntatie aan het gebied maar wij zien daar grote uitdagingen als het gaat om de praktische uitvoerbaarheid. Een actieve grondpolitiek is dan bijna noodzakelijk.	flexibiliteit voor de invulling daarvan. Wij delen uw mening dat organische gebiedsontwikkeling het uitgangspunt is in Rijnhuizen. De gemeente heeft met de gebiedsvisie het kader voor verder ontwikkeling aangegeven. De markt is nu aan zet. De gemeente hanteert daarbij een faciliterende rol. De gebiedsvisie geeft een wensbeeld weer en is geen blauwdruk. Bij de uitvoering kunnen er, mits goed gemotiveerd, wijzigingen optreden. Zo zijn de aanduidingen voor de laan- en groenstructuur als indicatief aangegeven. De financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid is nader onderzocht. Dit is verwerkt in hoofdstuk 8 van de gebiedsvisie. De gemeente zal geen actieve grondpolitiek gaan voeren. De investeringen in het openbaar gebied zullen door de marktinitiatieven opgebracht moeten worden.
	Er is van ons uit zeker belangstelling om deel te nemen aan een mogelijke Kopgroep over bovengenoemde financiële en praktische uitvoerbaarheid te monitoren.	Wij zullen u als belangrijke mogelijke ontwikkelaar in het westelijk gebied van Rijnhuizen zeker benaderen om in enigerlei vorm deel te nemen aan (deel)-gebiedmanagement in Rijnhuizen. Bedankt voor het aanbod.
	<u>Bijlage:</u> [redacted] Ons bureau is in grote lijnen zeer enthousiast over de visie die door bureau BGSV en in samenwerking met de gemeente Nieuwegein geschreven is. Wij waarderen de aandacht voor de identiteit van de plek, met zijn historische elementen en zijn groen- en blauwe karakter. Wij vinden het positief hoe de bereikbaarheid en daarmee de beleving van het gebied, verbeterd kan worden. Wij zouden graag van de gelegenheid gebruik maken enkele punten onder de aandacht brengen c.q. ter discussie stellen. Het betreft het westelijke deelgebied dat in de visie *Nieuwe Buitenplaatsen Rijnhuizen* is genoemd.	Bedankt voor uw positieve reactie.
	<u>Auto-ontsluiting vanuit het oosten</u> Om het plangebied vanuit het oosten direct te bereiken is ons voorstel om het fietspad tussen de Plettenburgerbaan en de Dieselbaan als autoweg her in te richten. De Dieselbaan biedt inderdaad de gelegenheid om een duidelijke oostelijke entree te creëren. Wij vinden het de moeite waard om verdere verkeerstudies uit te voeren om dit te kunnen realiseren zonder extra verkeerdrukte op de Pletterburgerbaan te veroorzaken. Gedacht kan worden aan een	Onafhankelijk onderzoek uitgevoerd door [redacted] in opdracht van gemeente Nieuwegein in het kader van de gebiedsvisie Rijnhuizen heeft aangetoond dat de transformatie tot een gunstig beeld leidt in de verkeersafwikkeling. Er ontstaat een duidelijke tegenspits die voor meer evenwicht zorgt in de ochtend- en avondspits. Wij zullen met de reguliere verkeerstellingen blijven monitoren of ontwikkelingen verlopen zoals bij het genoemd onderzoek is aangegeven. Uitgangspunt voor ons blijft wel dit onderzoek

	middenbermsysteem in plaats van een rotonde. Het verkeer in en uit het gebied zou als volgt gesplitst kunnen worden: in, via de nieuwe Dieselbaan en uit, via de Marconibaan.	uitgevoerd voor deze gebiedsvisie. Als markpartijen, al dan niet in samenhang met elkaar, aantonen dat er betere oplossingen zijn, zullen wij dit serieus bekijken. Wij zullen dan een integraal planologische beslissing nemen op aangedragen onderzoeken. Daarbij zullen wij kritisch kijken naar het fietspad omdat dit een belangrijke vrij liggende schakel voor schoolgaand fietsverkeer is.
	<u>Fiets-ontsluiting vanuit het westen en vanuit het oosten</u> Wij vinden het heel positief dat er een nieuwe fietsroute in de Oost-West richting en door het gebied heen wordt voorgesteld. Maar het tracé van een deel van deze route tussen (aan de westkant) de nieuwe brug over de Merwedekanaal en (aan de oostkant) de nieuwe brug over de Watertuin is met de getekende lanenstructuur zeer beperkend. Wij vinden dat in deze fase het tracé van dat deel van de route flexibel zou moeten zijn en pas met de stedenbouw-kundige uitwerking van het gebied Nieuwe Buitenplaatsen Rijnhuizen het tracé definitief zou moeten worden.	Wij delen uw mening dat er flexibiliteit moet zijn in de exacte ligging van de verkeers-en fietspaden structuur. In de toelichting bij de tekening van de verkeersstructuur op bladzijde 36 is daarom aangegeven dat het gaat om een "verkeerstructuur op hoofdlijnen" waarbij de "exacte ligging van nieuwe wegen nader te bepalen" is. In deze zin voegen wij naast "wegen" ook "fietspaden" toe.
	<u>Bouwhoogtes</u> Wij pleiten zoals in de visie aangegeven eveneens voor een lage bebouwingsmassa en een kleine korrelgrootte die in de omgeving en bij het karakter van Jutphaas passen. Het hoogteaccent bij de westelijke fietsbrug ligt terug ten opzichte van het oeverpark in verband met het zicht vanaf de overzijde. In onze ogen heeft het hoogte-accent een essentieel ruimtelijk effect. Het markeert de plek aan het water en dient vanuit het oosten als oriëntatiepunt. De zichtbaarheid is belangrijk om Rijnhuizen vanuit het oosten voelbaar te maken. Een gebouw met 5 lagen is net niet hoog genoeg om vanuit de Pletterburgerbaan gezien te worden. Wij denken dat een gebouw met 7 of 8 lagen wel hoog genoeg is.	In de gebiedsvisie staat genoemd dat hoogte-accenten "enkele lagen hoger" mogen zijn dan de omringende bebouwing. Het hoogteaccent bij de westelijke fietsbrug staat in een gebied met bebouwing tot 3 lagen en 2 lagen (bebouwing Herenstraat). Op bladzijde 41 is beschreven dat dit hoogteaccent 5 lagen hoog kan worden. Als het accent 7 of 8 lagen hoog wordt menen wij dat het hoogteverschil tussen de omringende bebouwing en het hoogteaccent juist te groot wordt. Er is dan geen sprake meer van een goede verhouding ten opzichte van de bebouwing langs de Herenstraat. Wij vinden dit geen passende invulling ten opzichte van deze lage bebouwing en zijn van mening dat het karakter van de Herenstraat hierdoor geschaad zal worden. Deze argumenten wegen voor ons zwaarder belang dan de mogelijkheid het gebouw te zien vanaf de Plettenburgerbaan.
	<u>Cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten</u> Het plangebied kent veel landschappelijke lagen uit de geschiedenis en bevat veel overgebleven historische elementen zoals de verkavelingsloten van het cope-landschap en het Merwedekanaal. Het kanaal (in 1892 geopend) heeft historische waarde maar is ook een imposant landschappelijk element dat de westelijke gebogen rand van het gebied vormt. Wij zijn van mening dat in de toekomstige stedenbouwkundige verkaveling en invulling van het gebied Nieuwe Buiten-plaatsen Rijnhuizen, zowel rechthoekige als gebogen lijnen mogen worden geïntroduceerd zonder daarbij de identiteit van de plek af te tasten. Binnen dat kader moet er nog ontwerpvrijheid mogelijk zijn.	Inderdaad is de gebogen rand van het kanaal een belangrijk landschappelijk uitgangspunt. Als uitgangspunt hanteren wij echter de rechthoekige cultuurhistorische lijnen. Mocht er in de ontwerpfase met gebogen lijnen een overtuigende kwalitatieve stedenbouwkundige meerwaarde ontstaan dan is dit bespreekbaar.

2	**Indiener 2**	
	Eigenaresse onderschrijft: 1. Uw wens om evenwijdig aan het Merwedekanaal een fiets- en wandelroute te realiseren over alle eigendommen heen waardoor. 2. Ook voor het perceel nr. D 2795 wordt aangegeven dat hier ook voor fiets- en voetgangers een ontsluiting tussen oost en west kan plaatsvinden. Eveneens onderschrijft zij de mogelijkheid om een brug over het Merwedekanaal (noordoost richting) te maken zodanig dat er ook een directe ontsluiting ontstaat met het bebouwd gebied aan de oostzijde. (Herenstraat).	Wij zijn blij dat u op deze punten onze visie onderschrijft.
	<u>Bouwhoogtes:</u> Ook met betrekking tot de bouwhoogtes kan zij zich vinden in hetgeen algemeen beschreven wordt in de conceptvisie. Uit de informatie/document zoals door U is vervaardigd blijkt ons inziens geen gelijkwaardige behandeling van gelijkwaardige eigendommen van verschillende eigenaren. Alleen voor wat betreft de gronden in eigendom van indiener 2 wordt zeer geringe incidentele bebouwing toegestaan.	U vergelijkt de bebouwingsmogelijkheden voor de boomgaard met de bebouwingsmogelijkheden voor de Griend. Hierbij moeten we opmerken dat slechts een deel van de Griend voor bebouwing in aanmerking komt, namelijk het deel dat op dit moment al de bestemming 'Kantoor' heeft. Het deel van de Griend wat in het bestemmingsplan de bestemming 'Natuur' heeft wordt ook in de visie aangemerkt als groene zone. Daarnaast is de Griend niet vergelijkbaar met de boomgaard omdat de boomgaard onderdeel is van een rijksmonument en de Griend niet. Om al deze redenen houden wij de uitgangspunten voor de boomgaard zoals ze in de visie staan in stand. Wij vinden daarom ook niet dat u ongelijk behandeld wordt.
	Conform de tekeningen zoals wij die geheel ondersteunen vanuit de gesprekken die u heeft gevoerd met [redacted] (zie bijlage), was er tot op heden sprake van een bestemming aan deze terreinen zodanig dat: De fietsroute gerealiseerd kan worden zowel in oost-west - als noord-zuid richting over haar eigendommen. • Er voldoende afstand van bebouwing wordt gerealiseerd tot het Merwedekanaal. • Er een bebouwing aangegeven is (zie bijlagen) van 7 vlekken voor de bouw van 14- 2 onder 1 kap woningen. • Er een hoog groenkarakter wordt gerealiseerd in overloop naar het landgoed Rijnhuizen. • Er een hoogte opbouw in acht genomen wordt naar het kantorenpark "Rhijnhuysen". (hoogte ca. 16 meter)	Zonder in detail in te gaan op het bebouwings-voorstel volgt hier een antwoord op de vraag of extra bebouwing gewenst is in de boomgaard. Wij hebben ervoor gekozen om in de boomgaard slechts zeer incidentele bebouwing mogelijk te maken omdat de boomgaard een grote historische waarde als onderdeel van de historische tuin- en parkaanleg van kasteel Rijnhuizen en daarnaast ook een hoge landschappelijke waarde heeft. Door deze waarde vormt de boomgaard een belangrijk ruimtelijk element wat betekenis geeft en kwaliteit biedt aan het omringende gebied. Wij denken dat het niet mogelijk is de boomgaard deels te bebouwen en deels in stand te houden. De afmeting van de boomgaard is zo beperkt dat het bebouwingsvoorstel zoals u dat voorstelt in de praktijk zal betekenen dat de boomgaard verloren gaat. Een fiets- of wandelroute heeft een andere impact dan bebouwing.
	In de door U opgestelde tekst blijkt hier niets van. Wel blijkt dat op gelijkwaardige gronden, zoals de eigendommen Landgoed Rhijnhuysen en de Griendt, mogelijkheden van woningbouw mogelijk zijn,(open	Op dit moment heeft de "oude" boomgaard in het bestemmingsplan de bestemming Natuur/Landgoed. Zoals gezegd is het gebied onderdeel van een rijksmonument. Daarom kiezen wij op dit moment niet voor bebouwing op het plangebied van de boomgaard. De cultuurhistorische waarden van dit deelgebied zijn

	bebouwing, vrijstaande bouwelementen) terwijl de eigendommen van indieners 2 hiervan op belangrijke en niet gelijkwaardige wijze, uitgesloten worden. Gezien het feit dat: • De boomgaard al zeer oud is en de bomen eigenlijk gekapt moeten worden. • Er al de wens wordt aangegeven tot het maken van een fiets- en wandelroutes over deze eigendommen welke ook directe gevolgen zullen hebben voor het oppervlak van de resterende boomgaard. • De ongelijkwaardige bestemmings-afstemming ten opzicht van Landgoed Rhijnhuyzen en het Griendt, Zijn wij, na alle overleg dat gevoerd is, verrast door uw insteek. <u>Hoogte en bestemmingen:</u> Wij pleiten ervoor, c.q. gaan er vanuit dat er een invulling gegeven wordt aan de eigendommen van indiener 2 gelijk aan de met [redacted] besproken mogelijk-heden en dat daarvoor een aanpassing en een verduidelijking in bestemming en tekst komt. Het moge duidelijk zijn dat gezien vanuit de Herenweg er natuurlijk een logische hoogte opbouw naar het kantorenpark "Rhijnhuysen" wordt opgenomen zodat aansluitend een overgangsbebouwing op het terrein van de boomgaard wordt gerealiseerd zoals boven omschreven. (2 lagen plus kap). <u>Daarbij in acht nemen:</u> a. Een strook van ca. 5 m1 groen. (gemeten vanuit de oeverlijn). b. Vervolgens een strook van 5 m1 ten behoeve van verkeer, fiets, wandelbereikbaarheid bebouwing. (aan-sluitend aan a). c. Een maat van 30 m1 voorgevel rooilijn. De maat onder c gemeten vanuit de oeverkant van het Merwedekanaal. Wij gaan er vanuit dat de bebouwing die gerealiseerd gaat worden op het restant van het terrein een open bebouwing zal zijn met een footprint van maximaal 25 % van het totale eigendomsoppervlak (1.0498 ha.) afgerond op minimaal 2000 m2. Als aanduiding voor de soort van bebouwing houden wij de 7 bouwvlekken aan zoals aangegeven door [redacted], dan wel mogelijkheid om dit vloeroppervlak te realiseren in vrijstaande, individuele woningbouw. Dit met het doel om de transparantie van de terrein te bewaren en	voor ons belangrijk. Het advies van de rijksdienst voor cultuur en erfgoed weegt zwaar mee bij de mogelijkheden voor dit gebied. De visie van het bureau [redacted] is een door betrokken marktpartijen aangeleverde visie op het zuidwestelijk deel van Rijnhuizen. Deze visie is input geweest voor de gemeentelijke gebiedsvisie. Op onderdelen is de visie van de marktpartijen overgenomen, op enkele onderdelen niet. Onder meer de bebouwingsdichtheid alsook de bebouwing van de boomgaard is niet overgenomen. Wij menen dat hiermee een woondoelgroep aangetrokken wordt en een kwaliteit gerealiseerd kan worden die een aanvulling op het bestaande Nieuwegeinse segment kan zijn.

	eveneens het groene aanzien van het gehele gebied, door de tuinen behorende bij de woningen, te bewaren. Als bouwhoogte houden wij aan 2 lagen met kap. (ca. 6 m1 goothoogte). <u>Cultuurhistorische- en landschappelijke kwaliteiten</u> De cultuurhistorische- landschappelijke kwaliteiten zullen ons inziens hier niet onder lijden. Temeer daar u in uw visie met betrekking daartoe ook zelf aangeeft voor het zeer bijzondere landgoed Rijnhuizen ook (woon)bebouwingmogelijk te achten. Ons inziens heeft de boomgaard door de ouderdom van de bomen, de voorziene ingrepen, de restant overblijvende kavel geen blijvende cultureel historische waarde c.q. zal deze waarde op langere termijn niet gewaarborgd zijn. Inpassing op de door ons aangegeven wijze en met BDP Khandakar besproken stedenbouwkundige invulling in aansluiting op het kantorenpark "Rhijnhuysen", geeft ons inziens een evenwichtige toekomstgerichte invulling. Het geheel revitaliseren van het eigendom zal door nieuwe groen aanplant en een nieuw uiterlijk behorend bij de overige bebouwing in het plandeel "nieuwe buitenplaatsen Rijnhuizen" juist zijn en invulling geven aan een grote toekomstige en blijvende waarde. Aansluitend bij de reactie van [redacted] bevestigen wij dat het plan-gebied veel landschappelijke lagen uit de geschiedenis kent en veel overgebleven historische elementen bezit. Middels de totale invulling zoals geschetst in uw conceptvisie zullen er nieuwe elementen aan toegevoegd worden. Middels verder overleg over ontwerp en invuldetails met eigenaresse zowel als met [redacted] kunnen de diverse bestemmingen gedetailleerd ingevuld worden ter realisatie. Binnen het kader zoals aangegeven door [redacted] moet er nog ontwerp- en invul mogelijkheid zijn conform het eerder besprokene met dit adviesbureau conform de modeltekening zoals u in de bijlage aantreft.	De bebouwingsmogelijkheid die mogelijk wordt geacht binnen het landgoed van Rijnhuizen (rijksmonument) is gesitueerd ter plaatse van de huidige bebouwing, die gesloopt zal worden. Het bouwvlak zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen rondom de huidige bebouwing wordt nagestreefd bij realisatie van de nieuwe ontwikkeling. De vergelijking met de boomgaard gaat in zoverre niet op, omdat de boomgaard niet bebouwd is en in het bestemmingsplan op dit moment ook geen bouwvlak is opgenomen. Het mogelijk maken van bebouwing ter plaatse van reeds bestaande bebouwing betekent niet automatisch dat andere onderdelen van de parkaanleg van kasteel Rijnhuizen hiervoor eveneens geschikt zijn. Wij zijn het niet met u eens dat de boomgaard na voorziene ingrepen geen blijvende cultuurhistorische waarde zal hebben. Het kavel is na voorziene ingrepen namelijk nog steeds onderdeel van de historische parkaanleg. Ook ligt de historische waarde niet slechts in de aanwezige bomen. De kavel heeft bijvoorbeeld een hoge archeologische verwachting, wat in dit geval wil zeggen dat er een grote kans is dat in de bodem archeologische resten van de historische tuinaanleg aanwezig zijn.
3	**Indiener 3**	
	1. Landgoed Rijnhuizen en Fort Jutphaas/ Wijnestein vertegenwoordigen hoge monumentale, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten/waarden, die als gesloten front Rijnhuizen Noord en Rijnhuizen Zuid scheidt. Deze waarden kunnen alleen door beperkt openbare ruimte en beperkt openbaar gebruik worden versterkt. Dat heeft het	1. Wij delen de mening dat de hoge monumentale, landschappelijke en cultuurhistorische waarden beschermd moeten worden en dat beperkt openbaar gebruik daarbij een rol speelt. Bepaalde cultuurhistorische elementen willen wij echter versterken door ze beter toegankelijk maken, zoals de lange historische laan en het Fort Jutphaas.

	verleden bewezen, dit wordt dan ook als uitgangspunt bepleit.	
	2. Vanuit Rijnhuizen Noord en Rijnhuizen Zuid wordt dit gebied toegankelijk gemaakt. Van een doorgangsroute is geen sprake, behalve voor voetgangers/ fietsers en beperkt bestemmingsverkeer voor aanwonenden en een gevestigd bedrijf. Doorgangsroute voor fietsers is en blijft Rond het Fort (historische verbinding Overeindseweg) en de bestaande aangesloten fiets-verbinding van Rijnhuizen Noord naar Zuid. Dus wordt voorgesteld geen volledig openbaar gebruik van bestaande toegangslaan Kasteel Rijnhuizen en geen fietsroute op de Lange Laan, maar de bestaande fietsroute handhaven aan *oostzijde* van de Watertuin/as en deze gescheiden te houden van de voetgangers / wandelroute, mede door de intensiteit van het bestaande fietsverkeer.	2. In de visie wordt de huidige bestaande fietsroute aan de oostzijde van de watertuin gehandhaafd. Daarnaast is in de visie de wens geuit om de historische laan te herstellen en open te stellen voor fietsers en voetgangers. Daarmee wordt een extra verbinding voor fietsers gerealiseerd ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen aan de westzijde van het gebied. Tevens geeft dit laantje met zijn historische betekenis een herkenbare structuur en identiteit aan het gebied. Vanuit verkeer bezien is het belangrijk dat er goede fietsverbindingen zijn. In de nadere uitwerking moet bepaald worden waar en hoe die verbindingen het best gemaakt kunnen worden.
	3. Lange Laan kan worden getransformeerd tot een wandelpad eventueel aansluitend op de hoofdtoegangslaan naar Kasteel Rijnhuizen.	3. Inderdaad wordt in de visie de wens geuit om de laan te transformeren tot wandelpad. Ook zouden we graag zien dat fietsers hier gebruik van kunnen maken.
	4. Brug Vredenbestlaan - zuidelijk deel Plettenburg West/Rijnhuizen is noodzakelijk om het zuidelijk deel van het gebied vroegtijdig toegankelijk te maken voor de ontwikkeling van wonen/werken, om de aantrekkelijkheid van dit deel van Mooi Rijnhuizen te verhogen, de bereikbaarheid van dagelijkse voorzieningen te faciliteren en de toenemende druk op het landgoed/fort (1) gebied te ontlasten voor fietsers en voetgangers, nu dit gebied meer in beeld komt.	4. en 5.Vanuit verkeer bezien is het belangrijk dat er goede fietsverbindingen zijn. In de nadere uitwerking moet bepaald worden waar en hoe die verbindingen het best gemaakt kunnen worden. Een nieuwe fietsbrug is inderdaad als wens in de visie opgenomen.
	5. Aansluiting vanuit de genoemde brug op Groene omlijsting & Oeverpark Rijnhuizen. Deze door trekken naar de bestaande Rijnhuizenbrug via het monumentale parkgedeelte van Kasteel Rijnhuizen is niet aan te bevelen, vanwege kwetsbaarheden bijzondere inrichting van dat deel van het landgoedpark.	
	6. Wonen op het kantorenpark Rijnhuizen, zeker in de gebouwen, grenzend aan de boomgaard is aantrekkelijk voor de betreffende doelgroepen nieuwe buitenplaatsen. Afstemming van de hoogte van deze gebouwen met het historisch dorpsfront Jutphaas is sterk aan te bevelen. Oorspronkelijke voorziene hoogten passen beter.	6. De kantooreigenaren van het Kantorenpark Rijnhuizen kiezen er (vooralsnog) voor om de kantoorfunctie te behouden en gezamenlijk te investeren in het gebied om de verhuurbaarheid van de kantoren te vergroten. Wij delen de mening dat de bebouwing van kantorenpark Rijnhuizen afgestemd moet worden op de bebouwing van Jutphaas. Daarom is de bouwhoogte van de bebouwing aan de westzijde

	Ook de ontwikkeling van de Buitenplaatsen aan de rand van het Merwedekanaal zou zich hierbij moeten aansluiten (max. 3 lagen). Gebouwen tot boomkruinhoogte zijn onverantwoord en niet toekomstbestendig.	van het gebied maximaal 10 meter (bladzijde 38) Deze maat komt overeen met een grondgebonden woning van maximaal 3 lagen. De bebouwing zal beduidend lager zijn dan de boomkruinen. De zin op bladzijde 39 `niet hoger dan de boomkronen´ is verwarrend en zal geschrapt worden.
	7. Gebouwen en terreininrichting van SKF R&D zouden ook goed passen in een gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen en vertegenwoordigen een belangrijke maatschappelijk economische drager in het gebied.	7. De visie doet geen uitspraak over het al dan niet uitplaatsen van SKF. Als de SKF haar vestiging wil behouden dan kan dat.
	8. Edisonbaan is de toegangspoort naar het landgoed en kantorenpark Rijnhuizen. Woonkern Plettenburg zou uitgebreid moeten/kunnen worden om een passendede en harmonieuze aansluiting/overgang met het landgoed Rijnhuizen en het Fort Jutphaas mogelijk te maken (woonenclave).	8. Wij delen deze mening. De harmonieuze aansluiting wordt in de visie gewaarborgd door de uitgangspunten die hiervoor staan opgesteld op bladzijde 43 staan, met betrekking tot hoogte, kapvorm, terreinafscheiding en individuele herkenbaarheid.
	9. Rijnhuizen Midden en Hoog: de gebouwen zouden de huidige hoogten niet mogen overschrijden, eerder zouden deze aangepast moeten worden aan de toekomstige functie. Het is noodzakelijk in dit deel van het gebied meer algemene voorzieningen te creëren, zoals een aantrekkelijke groene ruimte en meer parkeergelegenheid.	9. Uitgangspunt van de visie is dat de bouwhoogtes geleidelijk oplopen vanaf het Merwedekanaal (10 meter,3 lagen) richting de Plettenburgerbaan (15 meter, 5 lagen). Niet alle gebouwen langs de Plettenburgerbaan hebben op dit moment deze hoogte. De Plettenburgerbaan heeft echter zodanige schaal en maat dat wij hier een hoogte van 15 meter acceptabel vinden.
	10. Tussentijds wonen in Rijnhuizen Hoog zonder het creëren van deze extra voorzieningen is praktisch onmogelijk (bijvoorbeeld in de omgeving van Huis van de Sport). Het wisselend parkeren door bewoners en bedrijven, gebruikmakend van de huidige bestaande parkeerruimte, zal een extra belasting vormen.	10. Het zorgen voor een goed leefklimaat is onderdeel van de visie. Hieronder valt ook parkeergelegenheid en groene ruimte. Parkeren is hier maatwerk. Per situatie moet vraag en aanbod in beeld worden gebracht en moeten indien nodig naar goede oplossingen worden gezocht. Uitwisseling van parkeercapaciteit tussen bewoners en bedrijven is vaak wel mogelijk doordat de bezettingsperioden van elkaar verschillen.
	11. Bestemmingskader van huidige kantoor en bedrijfsvoorzieningen dienen minstens voor de toekomst te worden gehandhaafd en te worden geborgd. Dit moet in het op te stellen bestemmingsplan ook als uitgangspunt worden vastgelegd. Bedrijfsvoering van kantoren en bedrijven mogen door inpassing van functie wonen niet worden beperkt. Het vestigingsmilieu voor bedrijven moet aanvullend worden versterkt.	11. Uitgangspunt is dat het gebied van een werkmilieu naar een meer gemengd woon-werkmilieu over gaat. Het bestemmingsplan zal dit ook als uitgangspunt kennen. Bestaande rechten proberen wij zoveel mogelijk daarbij te respecteren. We willen samen met initiatiefnemers in het gebied een milieu bewerkstelligen waar het prettig wonen is en er een goed vestigingsklimaat voor bedrijven blijft bestaan.
	12. Onze reactie op de mogelijke ontwikkelingen inrichtingsvisie op Fort Jutphaas hebben we eerder ingediend bij [redacted], projectleider bij de gemeente Nieuwegein (zie bijlage). Horeca kleinschalig gewenst, recreatieve voorzieningen betreffen natuurgerichte activiteiten in een robuuste natuurlijke	12. Het woord Fortpark geeft niet aan dat het een strak gemaaid en ingericht park is. Het geeft aan dat we het fort als een openbaar gebied/park willen inrichten. In de Inrichtingsvisie (bladzijde 34) kunt u lezen dat initiatieven getoetst worden aan een aantal trefwoorden. Het forteiland is hierin in verschillende delen onderverdeeld. De uitstraling die we voor ogen hebben is voor het

	omgeving. Omvorming tot Fortpark is niet gewenst en voldoet niet aan het karakter en de uitstraling van de Hollandse Waterlinie.	noordelijk deel een natuurlijke/avontuurlijke uitstraling, voor het centrale deel een levendige en het zuidelijk deel een chique uitstraling. De visie geeft een richting waar gebruikers en gemeente naartoe willen en moet nog nader worden uitgewerkt en geconcretiseerd in een ontwerp van een aantal basisvoorzieningen. Binnenkort wordt gestart met een quickscan flora en fauna om inzicht te geven in de natuurwaarden van het fort op dit moment. In de uitwerking wordt, daar waar mogelijk en noodzakelijk, rekening gehouden met de natuurwaarden. Echter wordt het geen rustig en robuust natuurgebied, maar zoals de visie aangeeft een openbaar gebied/park, waar gerecreëerd kan worden. Een kleinschalige horecavoorziening past in de ambitie van de visie, maar of die er ook komt is afhankelijk van andere partijen.
	13. Hoogbouw langs Rond het Fort, ten noord westen van het Fort Jutphaas in Rijnhuizen Noord, is ongepast en strookt niet met de oorspronkelijke functie en karakter van Fort Jutphaas, temeer nu ook het omliggende watersysteem tot aan het Merwedekanaal (Vaartse Rijn) door monumentenzorg / Rijksoverheid is toegevoegd aan bescherming van de cultuur-historische waarde.	13. De visie biedt mogelijkheden voor bebouwing rondom het Fort tot maximaal 3 lagen. Hoogbouw direct grenzend aan Fort is dus niet toegestaan. Wel wordt in de visie ruimte geboden voor een hoogteaccent bij de entree van de Kasteellaan van maximaal 5 lagen hoog. De afstand van dit accent tot Rond het Fort is zodanig dat de ruimtelijke impact op het fort beperkt zal zijn.
	14. Een extra brug aan de zuidzijde van het Fort Jutphaas in de toekomst wordt door de omwonenden als niet wenselijk beschouwd, is niet in te passen en uitvoerbaar en heeft geen toegevoegde waarde.	14. De extra brug is als wens op de kaart gezet. In het vervolgtraject moet blijken of de brug haalbaar en inpasbaar is. De toegevoegde waarde ligt in het feit dat hiermee een directe verbinding voor voetgangers mogelijk wordt tussen de Watertuin en Het Fortpark.
	15. Toegankelijkheid voor auto's naar tennisbaan verbeteren door gedeeltelijke aanleg van de Kasteellaan vanaf (parkeerplaats) Newtonbaan en beperkt openstellen van Rijnhuizerbrug voor auto's, die tennisbaan en wijnfort bezoeken. Spreiding en bestaande parkeervoorziening uitbreiden en ruimte benutten (springbaksportvelden) door gepaste aanleg in bestaand groen i.p.v. langs de weg. Bevordert het autoluw maken van Rond het Fort.	15.De Rijnhuizerbrug is niet geschikt voor autoverkeer. Bovendien is dit conform het GMP+ een belangrijke fietsroute waarop zo min mogelijk autoverkeer zou moeten plaatsvinden.
4	**Namens:** • **Bewoners Rijnhuizen,** • **Bewonersvereniging Oud-Jutphaas,** • **Wijknetwerk Jutphaas Wijkersloot,** • **Bewoners Collectief Nieuwegein**	
	Inleiding Dit document is tot stand gekomen i.s.m. de Bewonersvereniging "Oud Jutphaas", de bewoners van Rijnhuizen Noord en Wijknetwerk Jutphaas Wijkersloot. Het Bewoners Collectief Nieuwegein heeft geassisteerd met het samenstellen van deze inspraak reactie. Over het algemeen wordt	

	het plan, geschetst in het document "Gebiedsvisie mooi Rijnhuizen", goed ontvangen. De rede hiervoor is dat de omgeving ook ziet dat leegstand leidt tot verloedering en criminaliteit. Echter zijn er een aantal verschillen in visie die we graag met u willen delen.	
	<u>Algemeen</u> Zoals meerdere malen is aangegeven, wil de bevolking van Nieuwegein, de omwonende van het gebied en de directe betrokkenen geen groene gebieden meer opgeven voor stenen. Geen verstedelijking van het gebied rond het Fort Jutphaas, het kasteel, de kasteeltuin, het sportpark en de aan-grenzende gebieden. Om zo de cultuur-historische waarde, de sport en in het bijzondere de flora en fauna te behouden. Wij zien weinig in twee centrale sport-locaties, maar meer in behoud van sport mogelijkheden binnen de wijk zoals op sportpark Rijnhuizen. Om o.a. te gebruiken voor schoolsport, bedrijfsport en voor de hockeyvereniging.	Wij zijn van mening dat met deze gebiedsvisie het groene karakter, de omgeving van Fort Jutphaas, het landgoed Rijnhuizen (zowel kasteel als kasteeltuin) goed worden beschermd. Op een aantal plaatsen proberen we het groen en de cultuurhistorie meer zichtbaar en beleefbaar te maken. Wij menen dat met deze visie de balans tussen die waarden aan de ene kant en de wens om een woon-werkmilieu te creëren aan de andere kant goed in balans is. Wij denken dat wij met twee centrale sportlocaties in de stad een betaalbaar, bereikbaar en breed sportaanbod voor een ieder kunnen faciliteren. Dit neemt niet weg dat op incidentele basis er buiten deze clusters ook sportmogelijkheden blijven bestaan. De tennisvereniging van Rijnhuizen is daar een voorbeeld van. Met de hockeyvereniging hebben we een overeenkomst gesloten dat zij over tien jaar de huidige locatie zullen verlaten en vertrekken naar sportpark Oudegein.
	We spreken hier nog niet eens over de parkeer c.q. verkeersproblematiek die hier gaat ontstaan als men de plannen kosten wat kost gaat realiseren. Door het gebied een diverse bestemming te geven word het verkeer beter verdeeld.	Onafhankelijk onderzoek uitgevoerd door [redacted] in opdracht van gemeente Nieuwegein in het kader van de gebiedsvisie Rijnhuizen heeft aangetoond dat de transformatie tot een gunstig beeld leidt in de verkeersafwikkeling. Er ontstaat een duidelijke tegenspits die voor meer evenwicht zorgt in de ochtend- en avondspits. Pas wanneer naast de transformatie woningen worden toegevoegd kan de tegenspits sterker worden en zijn er mogelijk verkeersmaatregelen nodig bij de Perkinsbaan - Martinbaan. Er is vooralsnog geen aanleiding om andere verkeersproblemen te verwachten. Desalniettemin worden ontwikkelingen en de impact hiervan op verkeer nauwlettend gevolgd onder meer met onze reguliere verkeerstellingen.
	Als er dan toch wat moet gebeuren, bouw het gebied halfvol om aan de woning behoefte te voldoen en gebruik hiervoor het kantorengebied ten zuiden van het Fort, FOM en het kasteel Rijnhuizen. Ontzie daarbij het gebied met de cultuurhistorische waarde, flora en fauna. Dat wil zeggen het gebied rond het Fort, het kasteel en het sportpark Rijnhuizen. De omkadering van deze locaties moet niet gebeuren door verstedelijking, maar door ruimte en groen, zoals het nu is. De zichtlijnen, de herken-baarheid van historische punten van het Fort en het Kasteel en bovenal het groen. Nieuwegein kent weinig historische locaties, ons advies: luister naar de mensen en wees zuinig met dit gebied.	Wij delen de mening dat gebieden met cultuur-historische betekenis en-of natuurwaarde ontzien moeten worden. Om die reden blijven de gebieden met bestemming 'Groen', 'Natuur' of 'Landgoed' zoveel mogelijk in stand, zoals het Fort en Landgoed Rijnhuizen. Bebouwing of transformatie is alleen mogelijk op de gebieden met de bestemming 'Kantoor', 'Bedrijf' en ´Sport´. Het sportterrein heeft geen hoge cultuurhistorische en geen natuurwaarde (wel groenwaarde overigens). Wij menen dat lage woningbouw kwaliteit kan toevoegen aan deze plek en niet ten koste gaat van waardevol groen of cultuurhistorie. Om wel voldoende ruimte en groen te waarborgen is in de visie een ruimtelijk raamwerk opgesteld waarin uitgangspunten en ambities staan voor het versterken van de groenstructuur en openbare ruimte. Het ruimtelijk raamwerk zorgt ervoor dat

		het gebied niet volledig volgebouwd kan worden.
	Wat dan wel: stenen voor stenen. Bouwen op plaatsen van leegstand. Het zou getuigen van visie en durf als het gebied van de Henkel aangepakt wordt. De fabriek hoort en past al jaren niet meer binnen de gemeentegrenzen en is een uitgelezen plek voor woningbouw.	Wij delen deze mening. In de Structuurvisie 'Nieuwegein verbindt' uit 2010 is de locatie van 'Henkel' aangegeven als ontwikkelingsgebied. De gemeente heeft gesprekken gevoerd met Henkel over verplaatsing. De eigenaren van het Henkel-terrein hebben aangegeven hun bedrijfsvoering voort te willen zetten. De fabriek voldoet aan alle milieu- richtlijnen. Daarmee ontbreekt de mogelijkheid om de fabriek weg te bestemmen. Bovendien zijn aan een verplaatsing van de fabriek zeer hoge kosten verbonden, die niet door eventuele grondopbrengsten van woningbouw worden gecompenseerd.
	<u>Aantal woningen</u> Van de gemeente hebben we in diverse plannen vernomen dat er 3300 woningen extra (misschien meer) nodig zijn in heel Nieuwegein. Even los van deze discussie of dit correct is, zien wij in dat er in Nieuwegein veel van dezelfde huizen gebouwd zijn, namelijk rijtjeshuizen. In het plan staan diverse soorten woningen die er gebouwd zouden kunnen worden. Dit zijn inderdaad het soort woningen waar, volgens onze visie, Nieuwegein behoefte aan heeft. Onze vraag is hoe de gemeente gaat garanderen dat dit type bouw ook echt gerealiseerd wordt? Wat houd de grondeigenaren / projectbureaus tegen iets anders te gaan bouwen?	In deze gebiedsvisie worden hierover uitgangspunten vastgelegd. De visie vormt het toetsingskader voor de gemeente bij nieuw te ontwikkelen woningbouwplannen. Wordt niet voldaan aan deze uitgangspunten dan geeft de visie aan dat in principe niet meegewerkt wordt aan een bestemmingsplanwijziging. Overigens kan ook met de bouw van rijtjeswoningen die bijvoorbeeld, groter, luxer en meer duurzaam zijn (voor een deel) worden voorzien in de aanwezige woningbehoefte.
	Daarnaast missen wij in het document het aantal geraamde woningen dat mogelijk binnen het gebied gebouwd kan worden, in acht neming van de beschikbare uitvalswegen. Ook zien wij graag een verdeling van het aantal woningen voor de diverse locaties binnen het gebied.	Het aantal woningen dat binnen het gebied gebouwd gaat worden is sterk afhankelijk van het aantal (private) initiatieven. Bij de verkeers-onderzoeken is gerekend met 672 woningen door transformatie en 480 woningen door nieuwbouw. Daarmee worden de grenzen van de uitvalswegen bereikt. In de visie zijn bewust geen woningaantallen genoemd, zodat de visie flexibel blijft. Het is geen blauwdruk voor de toekomst. We leggen meer de nadruk op de kwaliteit. Die kwaliteit leggen we vast door het ruimtelijk kader en met de randvoorwaarden voor ontwikkeling van de deelgebieden.
	<u>Woningprijs</u> De 3300 woningen die nodig zijn (bovenop hetgeen nu al 'in de pijplijn' zit), worden gebaseerd op een woningbehoefte vanuit de omgeving en recent nog uit een onderzoek onder de burgers van Nieuwegein. Wij vragen ons alleen sterk af of de bewoners naast de behoefte een woning te kopen, deze ook kunnen betalen. Wij zien toch veel projecten stranden tijdens de verkoop fase. Alle onderzoeken ten spijt. De prijzen voor woningen in Nieuwegein (en de regio) zijn hoog. Rijnhuizen is een mooi gebied om in te wonen gezien zijn ligging tot het centrum, de uitvalswegen, recreatie en een groene omgeving. Dit kan de prijs van de woningen nog verder naar boven doen	Uit het woningbehoefteonderzoek van eind 2013 blijkt dat er in de koopsector, met name in het segment boven de € 300.000,-, woningen toegevoegd zouden moeten worden. De huidige koopwoningvoorraad van Nieuwegein bestaat voornamelijk uit woningen met een prijs onder € 300.000,-. Voor de bewoners van deze woningen die een stap in hun wooncarrière willen maken is een segment van woningen met een prijs daarboven interessant. Natuurlijk moet de situatie op de woningmarkt wel eerst wat aantrekken wil deze woonwens zich ook gaan manifesteren. Deze visie is ook voor een langere termijn. Wat betreft uw angst dat de prijzen te hoog worden, zal de markt er zelf voor zorgen dat dit niet gebeurt. De afzet van woningen met te hoge

	opdrijven. Hoe wil de gemeente voorkomen dat de prijzen te hoog worden? Doorstromen moet voor de burger financieel haalbaar zijn. Een kanttekening hierbij is dat wij niets zien in leningen vanuit de gemeente, zoals de startersleningen. De huidige crisis heeft ons geleerd dat hoge schulden maken niet goed is voor de burger en ons land. Er moet een gezonde prijs komen voor de woningen. We moeten voorkomen dat dit gebied een speelbal wordt van grondeigenaren en investeringsfondsen die hier even snel veel geld willen verdienen en het belang van de stad en haar inwoners niet dragen en/of dienen. Hoe gaat de gemeente hierin acteren?	prijzen wordt moeilijk omdat die niet aansluit bij de woonwensen van onze inwoners. Met de kwaliteitseisen in de visie willen we borgen dat initiatiefnemers die iets willen in het gebied alleen kunnen ontwikkelen als die kwaliteit ook tot uiting komt in hun plannen. De gemeente heeft weinig grondpositie in het gebied, maar kan bij planologische verzoeken wel toetsen op kwaliteit.
	<u>Leef- en woongenot</u> In het programma staat dat "bijvoorbeeld een sportschool" wenselijk zou zijn in het nieuwe gebied. Hoe gaat de gemeente voorkomen dat er een vergelijkbaar vervelende situatie ontstaat als nu bij de sportschool op de Kruyderlaan het geval is?	Iedere functie die zich nieuw in het gebied wil vestigen en niet past in het bestemmingsplan, zoals een sportschool, zal een planologische procedure moeten doorlopen. Daarbij zullen alle planologisch relevante aspecten meegenomen en afgewogen worden, voordat meegewerkt wordt aan het initiatief. Wordt meegewerkt, dan staan de gebruikelijke bezwaar- en beroepsmogelijkheden open voor belanghebbenden die menen dat er een onjuiste afweging heeft plaatsgevonden. Wij verwachten dat het gebied Rijnhuizen bewoners en ondernemers naar het gebied trekt die passen bij het beeld dat de gebiedsvisie Mooi Rijhuizen uitstraalt.
	<u>Verkeer</u> Wij moedigen het toevoegen van nieuwe wegen aan. Dit maakt de westkant beter bereikbaar en zal de doorstroming verbeteren. We hopen dat de wegen als zogenaamde erftoegangswegen worden ingericht. Op dit moment worden er straatraces in het gebied gehouden wat een neveneffect is van de huidige leegstand. De geplande lange lanen kunnen hierdoor misbruikt worden als racebaan.	Wij zijn het met u eens dat toevoeging van wegen en gebruikers eraan bijdraagt dat de leefbaarheid in het gebied vergroot wordt. Bij de inrichting van de nieuwe wegen zal rekening worden gehouden dat dit een woon- en werkbuurt is. Hiermee zal voorkomen moeten worden dat er straatraces worden gehouden. Wanneer structureel onaanvaardbaar verkeersgedrag optreedt, is het verstandig dit aan de politie en aan ons te melden.
	<u>Groen</u> Het behoud van het groen is een absolute must. Het is het visitekaartje van dit gebied. Ook het aantal parken dat is aangewezen geeft het gebied een goede uitstraling. In de uiteindelijke uitwerking van dit gebied/ plannen hopen wij ook dat deze parken ook toegankelijk worden voor iedereen. Een goede wandel/fiets ontsluiting is hiervan belang.	Deze mening delen wij. Juist daarom doet de visie duidelijke uitspraken over een ruimtelijk raamwerk waarvan de groenstructuur een belangrijk onderdeel vormt. Ook wordt in de visie de ambitie uitgesproken om het fortpark beter toegankelijk te maken en het fiets/wandel netwerk te versterken.
	<u>Bouwhoogte</u> In "Gebiedsvisie mooi Rijnhuizen" staat een hoogtekaart (bladzijde 38). Op de volgende pagina staat een hoogtekaart zoals wij die graag zouden zien. De hoogteaccenten (aangeduid met een ster) die in de kaart staan om het gebied beter leesbaar te maken, wordt niet goed ontvangen. Er is	De hoogte van de accenten bij de nieuwe fietsbrug en bij de entree van de kasteellaan staat omschreven bij de 'uitgangspunten' op bladzijde 41. Deze accenten zijn maximaal 5 lagen hoog. Voor de overige accenten geldt dat deze enkele lagen hoger kunnen zijn dan de omringende bebouwing. Wij delen de mening dat deze laatste formulering

	onduidelijkheid over de vorm en hoogte van de hoogteaccenten. De bomen in het gebied belemmeren elk zicht, waardoor het nut van hoogteaccenten kan worden afgevraagd. Het is beter om als accent de gebouwen karakteristiek te maken. Hierdoor wordt het gebied ook leesbaar. Ook adviseren wij dat de bestaande woningen worden ontzien van hoogbouw in hun omgeving.	niet erg exact is. Daarom wordt in de tekst het volgende aangepast: bij de Edisonbaan is een hoogteaccent mogelijk van maximaal 6 lagen. Bij de zuidelijke entree is een accent van maximaal 7 à 8 lagen mogelijk. Overigens merken we op dat het hoogteaccent een indicatie is en dat maatwerk moet worden geleverd. E.e.a. is dus afhankelijk van situering, hoogte, breedte en dergelijke.
	De geplande bouwhoogte op het sportpark Rijnhuizen mag niet hoger worden dan de bestaande bebouwing. Richting de (leegstaande) kantoren zou deze eventueel hoger mogen zijn.	In het vigerend bestemmingsplan staat dat de goothoogte van de bebouwing op het sportpark 6 meter is. Dit betekent dat volgens het bestemmingsplan een gebouw met een goothoogte van 6 meter plus een kap gebouwd kan worden, wat vergelijkbaar is met een bouwhoogte van 9 à 10 meter. Wij hebben in de visie daarom een bouwhoogte aangehouden van 10 meter. Deze hoogte is dus vergelijkbaar met de hoogte die nu gebouwd mag worden volgens bestemmingsplan.
	Als er dan uiteindelijk toch wat moet gebeuren, dan geen hoogbouw in deze omgeving. Er is nu nieuwbouw gepland in het park Rijnhuizen rond de FOM kantoren. De nieuwe gebouwen zouden niet hoger moeten worden dan de bestaande bouw. Ook zou er geen groen opgeofferd moet worden voor stenen.	Ook op het terrein van de FOM-kantoren houden we de hoogte aan die vergelijkbaar mogelijk is volgens het vigerend bestemmingsplan. Bebouwing wordt alleen mogelijk gemaakt ter hoogte van de huidige FOM-kantoren en op de plek van de huidige parkeerplaats (binnen het bouwvlak en op de bestemming 'Verkeer'). In de praktijk kan dit wel betekenen dat enige stukjes groen die nu binnen het bouwvlak of binnen de bestemming ' verkeer' vallen bebouwd worden. Om nieuwe ontwikkelingen haalbaar en mogelijk te maken is dat niet te voorkomen.
	<u>Bebouwingspercentage</u> We missen de bebouwingspercentages in de nieuwe kaarten. In het bestemmingsplan staan deze wel. In veel nieuwbouw projecten zie je dat er veel gebouwen dicht tegen elkaar gebouwd worden. Dat schaadt de ruimtelijkheid van het gebied. Voeg daarom de bebouwingspercentages toe aan de visie.	We hebben ervoor bewust voor gekozen geen bebouwingspercentages op de kaarten te zetten omdat het gaat om een visie op hoofdlijnen. In de visie wordt wel een duidelijke ambitie en kwaliteit omschreven waaraan plannen getoetst worden. Deze kwaliteit is vastgelegd in het ruimtelijk kader en in de uitgangspunten per deelgebied. Wij hechten hier meer waarde aan dan aan bebouwingspercentages. Het vastleggen van bebouwingspercentages is geen garantie voor kwaliteit en kan zelfs averechts werken wanneer een plan ingediend wordt dat wel aan de percentages voldoet maar niet de beoogde kwaliteit biedt. Wij kiezen ervoor om juist op voorhand niet te veel in regels vast te leggen. De huidige tijd vraag om meer vraaggericht bouwen en de nodige flexibiliteit in plannen. Met de criteria per deelgebied willen we als gemeente meer sturen op kwaliteitseisen. In het bestemmingsplan zal uiteindelijk wel een passend planologisch juridisch regime opgesteld worden.
	<u>Procedure</u> Wij vinden het jammer dat de "Gebiedsvisie mooi Rijnhuizen" slecht gecommuniceerd is naar de bewoners, het Wijknetwerk, de Vogelvriend en de Buurtvereniging. Hierdoor heeft de uitnodiging de partijen pas een paar dagen voor de informatieavond bereikt. Hierdoor is ons helaas weinig tijd gegund om	Wij vinden het vervelend dat u het gevoel heeft slecht geïnformeerd te zijn. We hebben voordat de inspraak van start ging een publicatie geplaats in de Molenkruier zodat iedereen uitgenodigd was. Daarnaast hebben we verschillende specifieke uitnodigen gestuurd aan partijen die eerder in het proces betrokken zijn geweest. Dit had wellicht

	een gedegen inspraak te doen. Daarnaast vinden wij de termijn van twee weken om te reageren en bezwaar te maken te kort voor zo'n omvangrijk en belangrijk document. Wij hopen dat de gemeente gedurende het verdere verloop van het proces tijdig informeert en alle partijen de kans geeft om betrokken te worden bij de verdere ontwikkeling van de "Gebiedsvisie mooi Rijnhuizen".	wat eerder gekund en daarom zullen we daar verder in het proces scherp op zijn. Als inspraak-procedure hebben we de procedure gevolgd zoals de inspraakverordening die aangeeft bij ruimtelijke processen. Deze inspraakverordening is door de gemeenteraad vastgesteld. De inspraakperiode en de start daarvan met de inspraakavond hebben we bewust gepland na de meivakantie. Medio juli hebben we met u een apart overleg gehad om goed duidelijk te krijgen waar u bezwaarpunten liggen.
	<u>Document</u> In het document worden veel dezelfde kleuren gebruikt. Vooral de kleuren voor de hoogte aanduidingen worden vaker gebruikt. Echter is er dan geen spraken van een hoogte aanduiding, maar een markering van een gebied. Dit kan tot verwarring leiden. Het gebruik van goothoogte kan daarnaast ook tot verwarring leiden. Het suggereert de maximale hoogte van een gebouw, maar in werkelijkheid kan het gebouw hoger zijn.	Inderdaad kan het kleurgebruik op de kaarten duidelijker en werkt het verwarrend dat dezelfde kleuren zijn gebruikt voor gebiedsaanduidingen en hoogte-aanduidingen. Dit passen we aan. Ook delen we de mening dat het verwarrend werkt dat deels goothoogtes en deels bouwhoogtes genoemd worden. Ook dit passen we aan. Op de kaart komen overal bouwhoogtes te staan. Rondom het buurtschap is bewust gekozen voor goothoogte om ervoor te zorgen dat de bebouwing een kap krijgt en niet 3 gelijke bouwlagen. Dit voegen we toe in de tekst.
	<u>Verhuizing Hockeyvelden</u> In de gebiedsvisie wordt twee keer gesuggereerd dat de raadsbeslissing, over de verhuizing van het Hockeyveld naar park Oudegein over 10 jaar, reeds genomen is. Dit is onjuist. De mogelijke verhuizing van het Hockeyveld wordt pas a.s. september in de raad besproken. Graag zien we dat de gebiedsvisie hierin wordt aangepast. Wij blijven van mening dat het sportpark op Rijnhuizen behouden moet blijven, ook na 10 jaar.	De gebiedsvisie is weliswaar een concept maar wordt geschreven alsof deze door de raad vast-gesteld gaat worden. In de gebiedsvisie wordt voor het gehele gebied Rijnhuizen de gewenste ontwikkeling geschetst voor de lange termijn. In de gebiedsvisie worden de uitgangspunten aan-gegeven voor deze transformatie, bijvoorbeeld de maximale bouwhoogte en kwaliteitseisen. Door het vaststellen van de visie wordt geen besluit genomen dat de hockeyvereniging verplaatst gaat worden. Dat besluit zal in het kader van het project Rijnhuizen/Parkhout/Zandveld worden genomen door de raad te vragen hiervoor een grex te openen. Dit zal vertraagd worden en pas in 2015 plaatsvinden. Mocht de raad tot een andere richting besluiten dan zullen wij de tekst hierop aanpassen.
	<u>Tijdsplanning</u> We hebben gevraagd om uitstel. Met betrekking tot de mogelijke verhuizing van het Hockeyveld gaat het hier om plannen die pas over tien jaar gerealiseerd worden. Waarom zo'n haast? Hier zien wij niet de noodzaak van in. Wanneer er nog zes jaar gewacht wordt, dan bestaat er mogelijkheid om maatwerk te leveren en een plan neer te leggen dat voldoet aan de eisen van de dan geldende omstandigheden en tijd. Plannen die nu gemaakt worden zijn dan waarschijnlijk achterhaald en niet meer realistisch, de woonbehoefte zal aanzienlijk verschillen met de vraag van vandaag. Kortom we weten niet hoe we dan leven. Een bijkomend voordeel is dat de direct omwonende en belanghebbende die nu nog niet in beeld zijn en niet gekend zijn, dan ook hun visie en eventuele bezwaren kenbaar kunnen maken waardoor er beter	Zoals hierboven beschreven wordt in de gebieds-visie Rijnhuizen voor het gehele gebied Rijnhuizen (tussen de Structuurbaan, Plettenburgerbaan, en Merwedekanaal) de gewenste ontwikkeling geschetst voor de lange termijn. In de gebieds-visie worden de uitgangspunten aangegeven voor deze transformatie en ontwikkeling, bijvoorbeeld de maximale bouwhoogte en kwaliteitseisen. Bij bedrijven en eigenaren in Rijnhuizen is er grote behoefte aan een toekomstvisie op Rijnhuizen, als kader voor hun initiatieven. Uit de gehouden bij-eenkomsten blijkt een breed draagvlak voor de concept gebiedsvisie. In de gebiedsvisie zullen voor de locatie Rijnhuizen-noord de uitgangs-punten aangegeven worden voor woningbouw, zoals de bouwhoogte. Deze uitgangspunten gelden als de raad tezijnertijd een besluit heeft genomen dat het project door zal gaan. Voor de locatie Rijnhuizen-noord worden er nu minder onderzoeken en planontwikkeling

	maatwerk geleverd kan worden. <u>Haventjes</u> In het document wordt in de bocht van het Merwedekanaal met een onderbroken blauwe lijn aangegeven dat hier haventjes mogelijk zijn. Onduidelijk is. • Of haventjes in deze onoverzichtelijke bocht waar professionele vrachtboten passeren wel verstandig is en wel toegestaan is. • Of dit enkel haventjes zijn of dat dit haventjes met bebouwing zijn (bijvoorbeeld huizen met privé steigers). Dit laatste zou weer ten koste gaan van de groene rand. • Hoe dit te combineren valt met de groene rand met fiets/wandelpad die elders in het document staat aangegeven. <u>Rijnhuizen en knelpunten aanliggende gebieden</u> Het is heel jammer om te zien, dat in de gebiedsvisie Rijnhuizen amper gekeken is naar de aanliggende gebieden. En al helemaal niet in de mogelijkheid om vanuit de gebiedsvisie Rijnhuizen problemen in de aanliggende gebieden op te lossen. Een goed voorbeeld hiervan is de ambitie om een wandel/fiets route in de vorm van een brug over het Merwedekanaal aan te leggen ter hoogte van de Vredebestlaan. Let wel, we hebben geen bezwaar tegen een extra wandel/fietsbrug over het Merwede-kanaal, maar de ligging die is voorgesteld zou een slechte investering zijn, omdat dit bestaande problemen in aanliggende gebieden vergroten, in plaats van oplost. In kaart 1 (oorspronkelijke kaart uit gebiedsvisie Rijnhuizen) is te zien, dat 450 meter ten zuiden van een bestaande fiets/wandelbrug een nieuwe brug wordt voorgesteld. Links onder op kaart 1 hebben we in een rode cirkel een bestaand enorm groot knelpunt opgenomen, namelijk de Doorslagbrug. De Doorslagbrug kan ondanks de aanleg van het nieuwe fietspad en herinrichting Herenstraat tussen de brug en Karwei de fietsstroom niet aan. Zelfs de politie heeft te kennen gegeven, dat niet alleen tijdens de spits, maar de hele dag gevaarlijke tot zeer gevaarlijke situaties ontstaan en dat de oude situatie misschien nog wel veiliger was. Met dit schrijven, willen we u erop wijzen, dat een extra fietsbrug vanuit Rijnhuizen (mits op de juiste plek) in belangrijke mate enerzijds meerwaarde kan hebben voor Rijnhuizen, maar anderzijds een groot knelpunt in een	uitgevoerd. Dat zal over een paar jaar worden opgepakt. Rijkswaterstaat is de beheerder van het Merwede-kanaal. Wij hebben met Rijkswaterstaat overleg gevoerd over de concept gebiedsvisie. Rijkswaterstaat staat in principe positief ten opzichte van de plannen van de gemeente Nieuwegein voor het realiseren van de ontwikkelingsplannen in Rijnhuizen. Het gaat dan om het realiseren van een haventje voor recreatievaartuigen en een fietsbrug over het Merwedekanaal. Wel moet in de uitwerking met een aantal zaken rekening worden gehouden worden zoals de Richtlijnen Vaarwegen 2012. In welke vorm haventjes en hoe het fietspad/wandelpad wordt gecontinueerd is onderwerp van nadere uitwerking. Bij het opstellen van een gebiedsvisie wordt ook naar de omgeving gekeken. De structuurvisie is daar het uitgangspunt voor. Het verkeersonderzoek is een voorbeeld van een breder georiënteerd onderzoek dan het gebied zelf. Een nieuwe fietsbrug is als wens in de visie opgenomen. Zowel het bestaande gebied aan de westkant als het te ontwikkelen gebied aan de oostkant kan baat hebben bij deze verbinding. De initiatiefnemers in het gebied zullen dit moeten oppakken qua financiële haalbaarheid. De aanlanding en randvoorwaarden voor de scheepvaart is onderwerp van nadere uitwerking. We hebben goed gekeken naar de mogelijkheden voor aanlanding van een dergelijke brug. Het kostenaspect, de verhaalsmogelijkheden, de concrete mogelijkheden (Henkel en SKF zijn bedrijven waarvan wij vernomen hebben dat deze niet op korte of middellange termijn vertrekken uit het gebied) en omstandigheden aan beide zijden van het kanaal en verkeerstechnische aspecten hebben uiteindelijk de doorslag gegeven om te kiezen voor een langzaam verkeersbrug in de zuidwest hoek van Rijnhuizen en niet (ook) aan de zuidkant. Wanneer je bijvoorbeeld de ligging van voorzieningen (winkels, ziekenhuis, City Plaza) in Nieuwegein als vertrekpunt neemt, lijkt een nieuwe brug over het Merwedekanaal aan de westkant van Rijnhuizen in het verlengde van de Vredebestlaan de meest voor de hand liggende locatie. Het sluit bovendien aan op de regionale snelfietsroute waardoor men relatief snel en comfortabel van en naar Utrecht kan fietsen vanaf dit punt. Een brug aan de zuidkant van Rijnhuizen heeft vanuit deze optiek een minder directe route naar Utrecht tot gevolg. Daarnaast heeft de fietser vanaf dit punt meer keuzemogelijkheden bij het

aanliggend gebied opgelost kan worden. Een win-win situatie dus.

Kaart 1: gebiedsvisie Rijnhuizen



Uitgaande van het voorstel van een fiets-/wandel brug zoals in de gebiedsvisie wordt voorgesteld hebben wij de volgende bevindingen (zie ook kaart 2 – extra fietsstroom):

- Wat is de meerwaarde om een fiets-wandelbrug 450 m zuidelijk van een bestaande brug met dezelfde functie neer te leggen?
- Beide bruggen zouden hetzelfde deel van Rijnhuizen ontsluiten namelijk de westzijde.
- De 'lange laan' zou een grotendeels doodlopende laan worden omdat het aan de zuidzijde geen meerwaarde meer heeft.
- De Doorslagbrug wordt naast de bestaande belasting nog eens extra belast met fietsers die van 'Nieuwe buitenplaatsen Rijnhuizen' richting Merwestein, Cals College en achterliggende wijken moeten.

Kaart 2 – extra fietsstroom



bepalen van de verdere route. Zo zijn er vanaf hier meerdere routes om naar City Plaza te fietsen. Het biedt de fietser dus meer flexibiliteit. Vanuit comfort en directheid heeft deze variant van de brug dan ook de voorkeur. Een brug aan de zuidkant biedt in deze zin minder flexibiliteit en comfort. De fietser die naar City Plaza wil kan dan slechts een route kiezen en moet dan ook rekening houden met meer obstakels op zijn route (waaronder oversteekpunten en een brug waardoor men regelmatig extra moet wachten), waardoor de reis langer duurt. Vanwege minder comfort en minder directheid wordt deze brug dan ook als secundair beschouwd. Voor fietsers met bestemming Merwestein of Fokkesteeg is dit wel een directere verbinding naar voorzieningen in deze delen van Nieuwegein. Vanuit die zin is deze brug interessant, maar heeft het naar verhouding met de westelijke brug niet de voorkeur. De westelijke brug sluit ook goed aan op het geplande fietspad in Rijnhuizen dat in het zuidelijk gebied van west naar oost tot de Marconibaan-Plettenburgerbaan.

Met het leggen van een fiets-/wandelbrug aan de zuidkant van Rijnhuizen (zie kaart 3) zou niet alleen voor Rijnhuizen beter zijn, maar zou ook een knelpunt bij de Doorslag-brug kunnen oplossen. In de kaart worden twee mogelijke posities aan de zuidzijde van Rijnhuizen voorgesteld. Voor beide posities valt wat te zeggen:

1. Een fiets/wandelbrug in het verlengde van 'de lange laan'
    a. Geeft de 'lange laan'- meer functionaliteit als doorgaande fiets/wandelroute
    b. Kan aansluiten op een bestaande weg langs het Merwedekanaal
    c. Ontlast de Doorslagbrug van fietsverkeer doordat fietsers uit Rijnhuizen rechtstreeks t.h.v. Cals College uitkomen.
    d. Aantrekkelijke route voor fietsers/wandelaars uit Rijnhuizen omdat ze niet hoeven om te fietsen/wandelen via Doorslagbrug.
    e. Voor de scholieren uit Nieuwegein Zuid een betere en veiligere manier om naar het Oosterlicht College te komen (ontlasting Doorslagbrug).
2. Een fiets-/wandelbrug ten westen van 'de lange laan'
    a. Directe aansluiting op het noord-zuid fietspad ("Bomenlaan") aan de zuidzijde van het Merwedekanaal
    b. Directe aansluiting van de fiets-/wandelbrug op de groene rand die langs de westkant Rijnhuizen langs het water loopt.
    c. Ontlast de Doorslagbrug van fietsverkeer doordat fietsers uit Rijnhuizen een goed en veiliger alternatief hebben.

Kaart 3 – voorstel positie fiets/wandelbrug



	Tot slot willen we u erop wijzen, dat er vanuit de Buurtvisie 'Jutphaas-Zuid' een aanbeveling is gedaan om een fiets-/wandelverbinding t.h.v. 'De Doorslag' te maken waarmee de oude verbinding wordt hersteld. We realiseren ons wel, dat deze verbinding deels over het terrein van 'Henkel' komt te liggen en dit misschien wat lastiger is. Vanuit de buurtvisie is dezelfde reden aangegrepen om deze verbinding te herstellen, namelijk om het knelpunt Doorslagbrug te ontlasten van fietsverkeer dat vanuit noord en noordwest Nieuwegein richting Merwestein en Cals College moet.Bij het realiseren van een fiets-/wandelbrug aan de zuidzijde van het Rijnhuizen gebied kan wellicht ook de nog te realiseren aan-sluiting tussen de Noordstedeweg en de nieuwe fietsbrug bij de Plofsluis meegenomen worden. Daarmee wordt de nieuwe brug een onderdeel van de regionale fietsverbinding en zullen ook fiets forenzen van IJsselstein en Houten gebruik kunnen maken van de nieuwe brug. Vanuit de Bewonersvereniging Oud-Jutphaas zijn wij er stellig van overtuigd, dat het plaatsen van een fiets/wandelbrug op de juiste positie misschien wat langer duurt, dan de fiets-/wandelbrug zoals deze in de gebiedsvisie Rijnhuizen wordt voorgesteld, maar dat dit een betere investering is om de huidige fietsstromen beter te kanaliseren, dan te investeren in het oplossen van het knelpunt Doorslagbrug ter plekke. Vanuit de Bewonersvereniging Oud-Jutphaas en het wijknetwerk Jutphaas Wijkersloot zijn wij zeker bereid om samen met de Gemeente, Politie en andere belangenpartijen hier nader onderzoek naar te doen. <u>Vogel Vereniging Vogelvriend Nieuwegein</u> Bij contact met de Vogel Vereniging Vogelvriend Nieuwegein is naar voren gekomen dat deze vereniging in het geheel niet of tijdig is geïnformeerd over deze gebiedsvisie door de gemeente. De gebiedsvisie en deze inspraakreactie zijn door de bewoners besproken met de vereniging. De vereniging onderschrijft de inhoud van deze inspraakreactie. <u>Tot slot</u> Als laatste willen wij benadrukken dat iedere partij die heeft meegewerkt aan deze inspraakreactie bereid is om de inhoud van deze inspraakreactie tijdens een gesprek te verduidelijken en in de toekomst mee te werken bij het verbeteren van de gebiedsvisie.	Onze excuses dat de vereniging niet persoonlijk door ons is geïnformeerd en uitgenodigd voor de bijeenkomsten over de gebiedsvisie. De aankondiging van de inspraakperiode op de gebiedsvisie Rijnhuizen is gepubliceerd op de website van de gemeente en via de gemeente-pagina in de Molenkruier. Daarnaast zijn alle belanghebbenden per brief geïnformeerd. Abusievelijk heeft de vereniging deze brief niet ontvangen. De vereniging hebben wij nu opgenomen in onze mailinglijst. De vereniging is wel in twee persoonlijke gesprekken geïnformeerd over de planvorming rond de hockeyvereniging/Rijnhuizen-noord. Wij bedanken u voor uw inzet en betrokkenheid. Op 15 juli jl. hebben wij met u een gesprek gehad over uw inspraakreactie.

5	**Edelmark b.v. en Groengoed b.v.**	
	Eveneens door [redacted] toegezegd dat op twee hoekpunten 25 meter hoog mocht net als de Getronics bestemmingplanhoogte!	Aan een mededeling van een ambtenaar, die overigens al ruim 10 jaar geleden is vertrokken, kunnen geen rechten ontleend worden.
	Vier gebouwen conform architect [redacted] uit Amsterdam hoogte 15 lagen is de wens dus 45 meter hoogte voorlangs om het geheel importantie te geven ook een gebouw voor bij u de Dieselbaan.	Op de kaart op bladzijde 38 staat een hoogte-accent ten zuiden van het pand Marconibaan 5-55 (voormalig pand Getronics). De hoogte van het accent mag maximaal enkele lagen hoger zijn dan de omringende bebouwing. De omringende bebouwing is hier 15 meter (5 bouwlagen). Het accent mag dus 7 of 8 lagen hoog worden oftewel 21 à 24 meter. Het voormalig pand van Getronics is eveneens 8 lagen hoog. Het nieuwe accent kan dus een hoogte krijgen die vergelijkbaar is met de hoogte van het voormalig pand van Getronics. Bebouwing van 45 meter hoogte overstijgt de schaal en aard van het gebied. Deze hoogte past bij een hoogstedelijk centrumgebied. Het is niet onze ambitie om Rijnhuizen te transformeren tot een gebied met een dergelijke uitstraling.
	Wij hadden begrepen dat de hele Dieselbaan bestemd was in het bestemmingsplan met 60 % bebouwbaar grondoppervlakte .	Het gebied ten noorden van de Dieselbaan heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming ´Kantoor' waarvoor inderdaad een bebouwings-percentage van 60% geldt. Ten zuiden van de Dieselbaan geldt in het vigerende bestemmings-plan de bestemming ´Bedrijf´. Hier geldt geen bebouwingspercentage en bebouwing is conform het vigerend bestemmingsplan alleen beperkt mogelijk binnen de bouwvlakken. De gebiedsvisie biedt daarnaast ruimte voor woningbouw, mits passend binnen de omschreven uitgangspunten en ambitie.
	[redacted] heeft toegezegd dat ik het interne water mocht bebouwen voor dezelfde bestemming. Het water kan in fase 2 als SKF wordt ontwikkeld en daar is natuur genoeg om te verwateren. Op die plek is genoeg groen om om te zetten in water en heeft genoeg grond aan natuur om deze hogere kwaliteit te gaan waarborgen.	Het interne water zien wij als een kwaliteit die een mogelijke woningbouw ontwikkeling meerwaarde kan bieden.
	Bij de Dieselbaan kan een flat aan het water komen en op het overige deel 15 meter hoog om een beneden- en bovenhuis woning per bebouwing mogelijk te kunnen maken, zodat er veel op een plek gebouwd kan worden en er genoeg ruimte aan groen overblijft (zie de tekeningen van [redacted] architecten).	De bouwhoogte op het terrein ten zuiden van de Dieselbaan is deels 12 deels 15 meter hoog. Binnen de randvoorwaarden die in de gebiedsvisie zijn weergegeven is een ontwikkeling mogelijk. Deze randvoorwaarden zijn vooral kwalitatief ingestoken. Het gebied heeft naar onze mening geen hoge bouwdichtheden nodig zoals u die voorstaat.
	Voor bij de Marconibaan hoogwaardige appartementen gebouwen tenminste 25 meter hoog (was reeds in het oude best. pl. toegezegd) maar met een accent waarmee de rest wat later erachter (als SKF ooit leeg) komt de tweede fase door verbijzondering ook meer een succes zal maken, tenminste 15 meter net als bij de overige plek Dieselbaan gevraagd.	Wij kunnen er niet van uit gaan dat SKF zal vertrekken. Uitgangspunt van de visie is dat eigenaars op hun eigen ontwikkelgebied voor voldoende leef- en verblijfskwaliteit zorgen.

	Dus een kleine upgrade dan maken we er samen het kleine verschil. Samenwerken maakt alles veel leuker.	Het is aan de initiatiefnemers om met de uitgangspunten van deze gebiedsvisie plannen te ontwikkelen. De gemeente zal deze initiatieven binnen haar kader faciliteren.
6	**Indiener 6**	
	De visie spreekt in grote lijnen aan. Goed om de krachten te bundelen en ontwikkelingen te sturen. Goed dat kantoren worden omgebouwd. Zet dat beleid voort. Zorg dat appartementen een goede buitenruimte krijgen. Een mooi groot balkon zoals op de Buxtehudelaan, maakt de appartementen goed verkoopbaar. Dat kan ook mensen trekken die wat meer te besteden hebben. Nieuwbouw appartementen alleen met parkeerkelder, geen parkeerplaatsen buiten voor bewoners.	Wij danken u voor deze positieve reactie.
	Maak het water rond het fort bevaarbaar, waardoor levendigheid en dagtoerisme toeneemt. Dit biedt meer kansen voor horeca. Misschien een kanaaltje graven om water rond het fort te verbinden met Merwedekanaal. Zorg ook voor leuke schaatsroutes. Dat betekent een doorvaarthoogte van 2m. Zorg dat het fort zichtbaar is.	Wij begrijpen deze gedachte en het is een leuk idee. Het zal echter een kostbare maatregel zijn, naast de vraag of het technisch uitvoerbaar is. Er zijn in het plan al veel kostbare noodzakelijke maatregelen genoemd bij verdere ontwikkeling: nog meer kostbare maatregelen maakt de visie naar onze mening mogelijk onhaalbaar. Er is een concept inrichtingsvisie voor Fort Jutphaas gereed. Hierin staan de ambities van de huidige gebruikers en de gemeente verwoord. Deze visie is tevens een toetsingskader voor toekomstige initiatieven. De visie en informatie over het fort is te vinden op: www.nieuwegein.nl/fortjutphaas. Zichtbaarheid is meegenomen in de visie. Varen en recreëren rondom het fort past in de visie. De fortgracht staat echter niet in verbinding met omliggend water, er kunnen dus alleen rondjes gevaren worden. Bovendien is er hierdoor ook weinig doorstroming, waardoor de gezondheidsrisico's bij gebruik als zwem- of speelwater te groot zijn (door blauwalg, botulisme, etc.).
	Maak het gebied aantrekkelijk voor sporten. Een leuke hardlooproute. Bankjes voor oudere mensen. Een mooi afwisselend pad om te skaten. (glad en breed asfalt, zoals 't Lint in Maximapark Utrecht). Door een leuke wandelroute/fietspad met bewegwijzering trekt het meer mensen.	Ook dit zijn goede ideeën. Voor een gebiedsvisie gaat de uitvoering van hardloop/skateroutes en het plaatsen van bankjes te ver, zo gedetailleerd willen we de visie nu nog niet maken. We houden dit in gedachten bij de verdere uitwerking van de plannen, waarbij wel gezegd moet worden dat een en ander afhankelijk is van de financiële mogelijkheden.
	De oever van het Merwedekanaal heeft potentie. Aan de Jutphase zijde strijken al veel fietsers neer bij het terras van de Zwaan en de ijszaak. Een wandelpromenade langs kanaal is een goed plan. I.p.v. een groene oever met veel bomen en struiken, vind ik juist een historisch ogende bebouwing aan de overzijde van bebouwing Jutphaas gewenst (referentie Ooster-, Westerkade Utrecht).	Wij delen de mening dat de bebouwing langs het kanaal moet passen bij/refereren aan de historische bebouwing van de Herenstraat. Het groene karakter van de oever willen we echter wel behouden. Door de eeuwen heen heeft de oever altijd een groen karakter gehad als onderdeel van landgoed Rijnhuizen. Wij willen deze typologie behouden en waarderen juist het contrast tussen de bebouwde oever van de Herenstraat en de groene overzijde. Het uitgangspunt is daarbij het doorzicht tussen de bomen te versterken door de bomen op te kronen en lage beplanting te snoeien. Zo wordt de bebouwing achter het oeverpark zichtbaar.



Ooster- en westerkade, Utrecht

Dit biedt meer kansen voor horeca, zoals een wijnbar, eetcafé of grand café met terras langs het kanaal. De bezonning is aan die kant beter dan aan de zijde van Jutphaas. Zorg voor wat luxere horeca. Geen snackbar. Geef de horeca een goede uitstraling (goed Anafora Maximapark Utrecht, niet goed nieuwbouw Ledig Erf, Utrecht)

In de gebiedsvisie wordt de ambitie uitgesproken het gebied te transformeren tot een gemengd woon-werkmilieu. Nieuwe horeca is hierbij niet uitgesloten, maar wel afhankelijk van particulier initiatief. Eventuele aanvragen zullen ook getoetst worden op beeldkwaliteit.



Anafora: geslaagd voorbeeld van nieuwe horeca.



Ledig Erf: panden zonder uitstraling. Hoewel op een geweldige plek is de horeca nog niet verhuurd.

Zorg voor goede materialen en architectuur. Geen cataloguswoningen. Geen gevel-panelen van goedkope materialen. Geen betonnen lateien. Ramen verticaal georiënteerd. Zorg dat zonnepanelen architectonisch ingepast worden in de constructie, voorkom dat mensen zelf her en der platen op dak aanbrengen. Wees trots

	op Nieuwegein en straal dat uit. Bij De Markt in centrum Nieuwegein zijn prachtige materialen en een mooi steden-bouwkundig ontwerp gemaakt. Helaas zijn er te veel winkels in het laagste segment, daardoor krijgt de horeca het zwaar, denk ik. Dus in Rijnhuizen ook eisen durven stellen aan exploitanten, niet zo maar genoegen nemen met elk plan van een ondernemer.	Wij zijn blij dat u tevreden bent over de materiaalkeuze in de Binnenstad. Omdat wij weinig grondeigendommen hebben in het gebied kunnen wij weinig invloed uitoefenen op eventuele exploitanten
	Fijn dat de lange laan beter toegankelijk wordt gemaakt voor fietsers en voetgangers. Prachtig!	Dank voor uw positieve reactie op dit punt.
	Nieuwe fietsbruggen naar het fort is prima idee, fietsbruggen architectonisch aankleden. Ook andere bruggetjes kunnen een mooi ontwerp krijgen. Zorg in ieder geval voor voldoende vrije hoogte. Een bruggetje mag best gezien worden.	Deze opmerking nemen we mee in de uitwerking. Ook hier geldt dat een en ander afhankelijk is van de financiële mogelijkheden.
	Met verbazing gelezen dat bij Kasteel Rijnhuizen gebouwen bijgebouwd mogen worden. Dit is het mooiste plekje van Nieuwegein. Het kasteel is juist zo mooi, omdat het nog niet is aangetast. Zorg dat het vanaf de waterkant beter zichtbaar is. Maar nieuwbouw bij het kasteel is ondenkbaar! Het is een goede locatie voor trouwerijen. Misschien dat daarmee een deel van de kosten voor het beheer en onderhoud betaald kunnen worden.	De nieuwbouw bij Rijnhuizen vervangt het huidige FOM-instituut. De bebouwing komt dus op de plaats van de huidige kantoren: er is geen extra bebouwing. Het bouwvlak in het bestemmingsplan is hierbij leidend. Daarnaast bieden we de mogelijkheid om bebouwing in lage dichtheid toe te voegen ter hoogte van de huidige parkeerplaats aan de oostzijde van het landgoed. Officieel behoort deze parkeerplaats niet bij het Rijks-monument en oorspronkelijk was het geen onder-deel van het landgoed. Deze bebouwing zal het zicht op het landgoed vanaf het water niet belemmeren. Om deze redenen vinden wij deze bebouwing acceptabel.

Bijlage behorend bij zienswijze 4 van [redacted],

Geachte [redacted]

Wij danken u voor de toezending van het verslag van de informatiebijeenkomst voor omwonenden van Fort Jutphaas voor eventuele aanvullingen en wijzigingen. Moet [redacted] niet aan de verzendlijst worden toegevoegd?
Het verslag kan aan duidelijkheid winnen indien de onderwerpen in de presentatie wordt gevolgd, omdat de reacties en vragen direct verband hielden met de inhoud van de sheets. Dan kunnen de opmerkingen en voorstellen, die ingebracht zijn direct aan de besproken onderwerpen worden gekoppeld. Hierbij onze inbreng tijdens de informatiebijeenkomst.

Hoofdidee / Basisuitrusting
Parkachtige setting / Park kraag / Fort park: Aangegeven is, dat dit geen woorden zijn, die het huidige en toekomstige karakter van het Fort zouden mogen uitdragen. De forten van het verdedigingslint van de Hollandse Waterlinie laten zich kenmerken door woorden als Robuust, Sober en Natuurwaarden. Gevraagd is dit als uitgangspunt te behouden.
Verkeer en parkeren: is een belangrijk knelpunt, waar maatregelen nodig zijn, Newtonbaan is als parkeerplaats voor het Wijnfort in haar bouwvergunning aangegeven.
Fort Jutphaas: geen toegang en parkeren voor bezoekers aan het Wijnfort en Scouting, alleen toegang voorwijnwinkel, toelevering en bewoners.
Rond het Fort/fietsrotonde: autoluw maken, één richtingsverkeer voor fietsers (behalve voor fietsers op deel zuid- west van fietsrotonde) waarop gehandhaafd wordt, en parkeerverbod op fietsrotonde voor voertuigen.
Rond het Fort van Rijnhuizerbrug naar Fort Jutphaas: gebruik van parkeerterrein tennisvereniging en alleen langsparkeren aan zijde tennisbanen en sportvelden, parkeerverbod aan weg zijde Kasteel Rijnhuizen en ingang Kasteel Rijnhuizen /driesprong / afslag bij Fort Jutphaas. Een aanvullende parkeervoorziening in de "springbak" van de sportvelden wordt bepleit, een meer natuurlijke oplossing.
Nieuw scoutinggebouw: architectuur laten aansluiten op houten barakken op forten en batterijen

Beheer Fort Jutphaas
Gras taluds: door schapen laten beweiden, een pad voor rondwandeling d.m.v. eenvoudige afrastering van max 1meter afscheiden, brengt het meest maatschappelijke waarde (dieren in een natuurlijke omgeving) en minste onderhoudskosten. Geen schaapsherder.
Open velden: voor buiten spelen / activiteiten scouting etc.
Beplanting langs randen Fort Jutphaas en Rond het Fort: deze handhaven, zijn kenmerkend voor de meeste inrichtingen van de forten.
Voetgangersbrug noordzijde: een "must", fietsbrug is beter i.v.m. stalling en beveiliging fietsen gebruikers, die fortJutphaas bezoeken.

Streefbeeld
Vissteigers: alleen aan noordzijde van het Fort Jutphaas (aan fortzijde) bij voetgangersbrug noordzijde.
Overlast vissers: vissen en parkeren van voertuigen langs weg Rond het Fort verbieden.
Geen zuidelijke verbinding met brug
Geen ommetje zuidelijk deel met Kasteel Rijnhuizen: te kunstmatig en niet praktisch, Rond het Fort is al een ommetje
Kleinschaligheid in activiteiten: nader te definiëren, passend op het terrein voor Fort Jutphaas en haar omgeving. Het woord evenementen is niet passend in dit verband, aantal bezoekers dient te worden beperkt.

In het vertrouwen u hiermee van dienst te zijn, verblijven wij,

2) verbeelding Bestemmingsplan

BESTEMMINGEN

- A Agrarisch
- B Bedrijf
- DH Detailhandel
- G Groen
- GD Gemengd
- K Kantoor
- M Maatschappelijk
- N Natuur
- N-LG Natuur - Landgoed
- R Recreatie
- S Sport
- T Tuin
- V Verkeer
- V-VB Verkeers- en verblijfsgebied
- WA Water
- W Wonen

AANDUIDINGEN

- bouwvlak
- (3) maximum aantal wooneenheden
- (an) aannemersbedrijf
- (bs2) bedrijf ten hoogste tot en met categorie 2
- (ba) bakhuis
- (bp) begraafplaats
- (bw) bedrijfswoning
- (dw) dierenweide
- (gh) goothoogte
- (evz) ecologische verbindingszone
- (hz) houtzagerij
- (in) installaties toegestaan
- (kc) kringloopcentrum
- (ku) producten van kunstoffen
- (ma) manege
- (nu) nutsvoorziening
- (o) overbouwing
- (op) opslag
- (p) ondergrondse parkeergarage
- (rei) reiniging van gebouwen
- (ri) risicovolle inrichting
- (sch) schildersbedrijf
- (va) nieuwbouw en reparatie van sport- en recreatievaartuigen
- (vml) verkooppunt motorbrandstoffen
- (vt) volkstuinen
- (wk) wijnkoperij
- (wl) woonschepenligplaats
- (wwi) waterwinning
- (zo) zend-/ontvangstinstallatie

DUBBELBESTEMMINGEN

- Waterstaat
- Leidingenstrook
- Geluidzone
- Archeologisch waardevol gebied
- -G-G-G- Leiding - aardgasleiding
- -B-B-B- Leiding - brandstofleiding
- -H-H-H- Leiding - hoogspanningsleiding
- -W-W-W- Leiding - watertransportleiding

- (5) maximum goothoogte in meters
- 10 maximum bouwhoogte in meters
- 30% maximum bebouwingspercentage
- gemeentelijk monument
- rijksmonument
- onderdoorgang
- wijzigingsbevoegdheid

- plangrens
- bestemmingsgrens
- aanduidingsgrens
- grens gezoneerd industrieterrein

VERKLARINGEN

- Gbkn-gegevens
- huisnummer
- grens kaartbladen



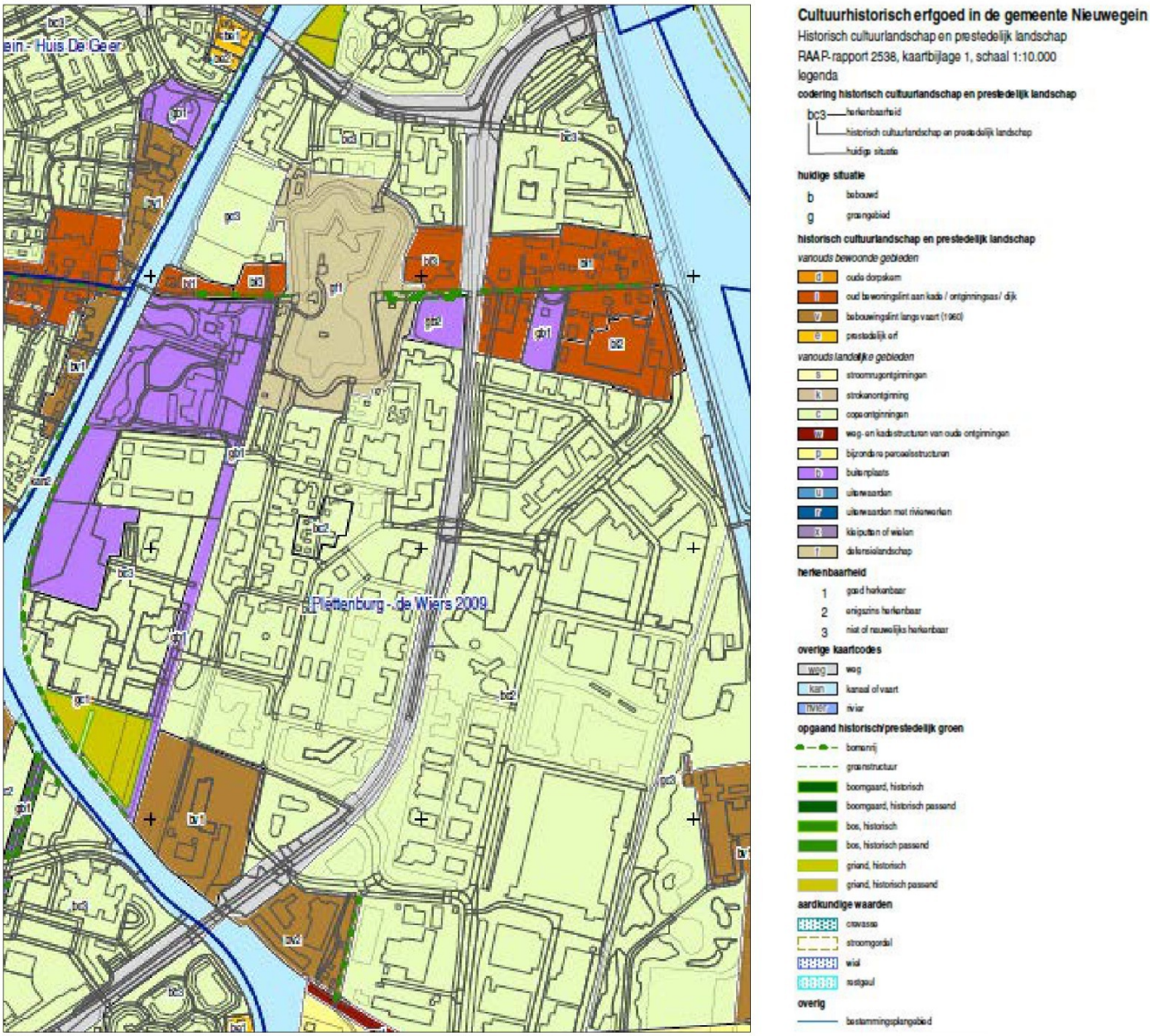
bestemmingsplankaart

Deze kaart is de verbeelding bij het bestemmingsplan. Het gehele bestemmingsplan is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.



bestemmingsplankaart

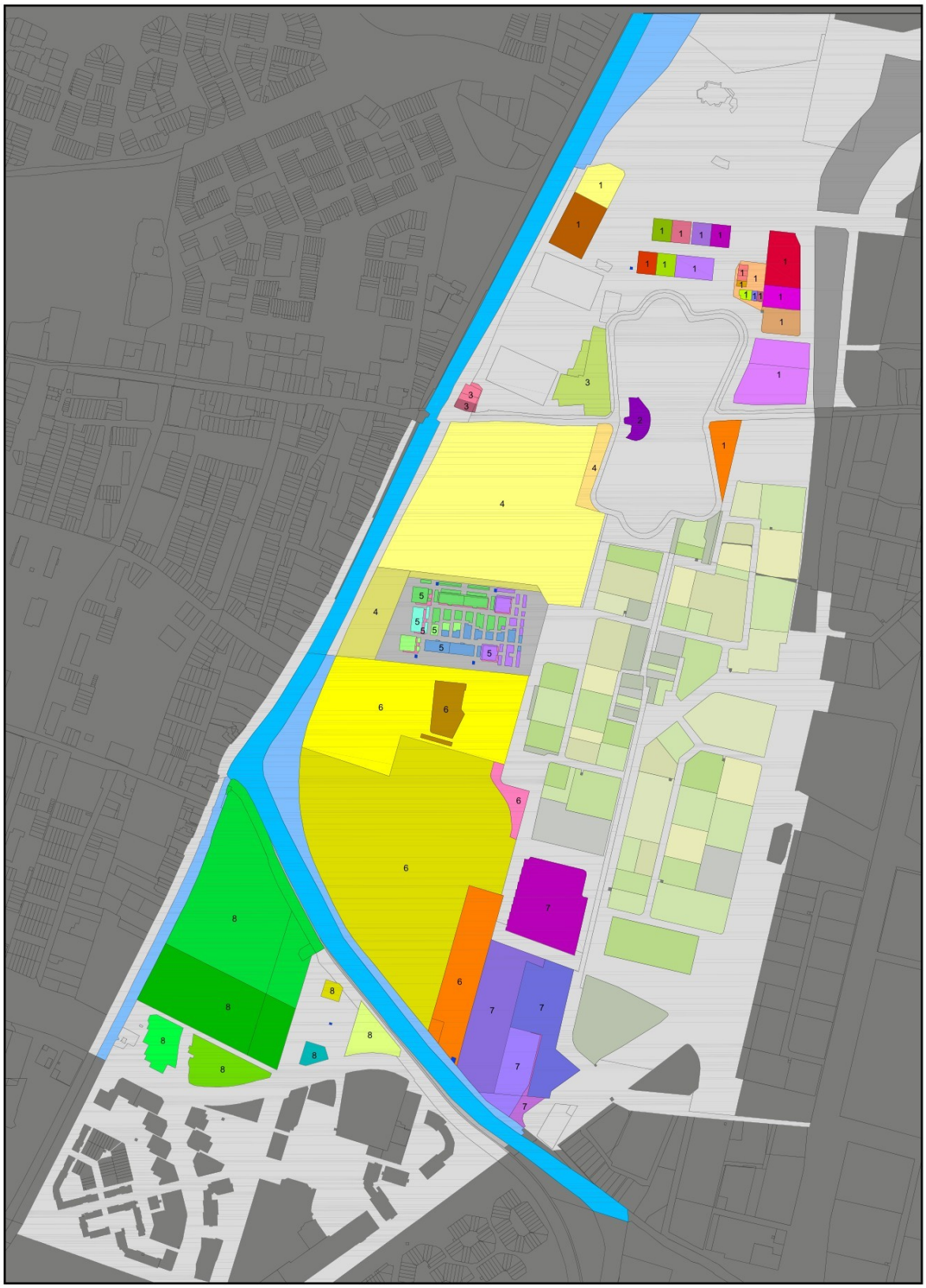
3) kaart cultuurhistorische inventarisatie



cultuurhistorische inventarisatiekaart

De historische elementen zijn uitgebreid beschreven in het rapport 'Jonge stad, oude kwaliteiten'. Een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Nieuwegein' van 16 augustus 2013. Hierbij hoort een set cultuurhistorische inventarisatiekaarten. De kaart hierboven is een uitsnede uit een van de kaarten die de belangrijkste cultuur-historische elementen in Rijnhuizen laat zien.

4) eigendomskaart Rijnhuizen



eigendomskaart

Op deze kaart zijn de verschillende eigenaren met een kleur aangegeven en het gemeenteeigendom in grijs. Te zien is dat het eigendom versnipperd is in het gebied en veelal particulier bezit.

5) verkeer

Het beleidskader voor verkeer is het GMP+, dat op 11-12-2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwegein. Het beleidskader voor het parkeren is de nota Parkeernormen 2011-2015 en de nota parkeren 1999.

Daarnaast heeft [redacted] een onderzoek gedaan naar de effecten op de aansluitingen van Rijnhuizen op de Plettenburgerbaan. Hieronder volgt de samenvatting:

Transformatie en woningbouw Rijnhuizen en effecten op de verkeersinfrastructuur

[redacted] heeft in opdracht van gemeente Nieuwegein onderzoek verricht naar de effecten van twee scenario's op de verkeersinfrastructuur bij en in de omgeving van Rijnhuizen. De effecten van transformatie van kantoren naar woningen is ten eerste onderzocht. Daarnaast is gekeken naar een scenario waarbij niet alleen transformatie plaatsvindt, maar ook gebiedsontwikkeling (sloop, nieuwbouw en/of vergroting van het bouwvolume). De twee scenario's zijn vergeleken met de situatie zoals die er zou zijn in 2030 bij autonome ontwikkeling. In het bijzonder is onderzocht welke effecten er gelden op de hoofdwegen in het gebied: de Plettenburgerbaan, de Laagravenseweg, en de kruispunten Plettenburgerbaan-Perkinsbaan-Martinbaan en Plettenburgerbaan-Marconibaan.

Scenario 1 Transformatie vergeleken bij huidige ontwikkeling

Het scenario van de transformatie leidt tot de beste netwerkprestaties, ook ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie (basisscenario) is sprake van een scheve verhouding in de ochtend- en avondspits voor wat betreft het aantal aankomsten en vertrekken. De huidige werklocaties trekken in de ochtendspits veel verkeer aan en in de avondspits genereren zij verkeer. Voor woningen geldt het omgekeerde principe, waardoor er met de transformatie en woningbouw een duidelijke tegenspits ontstaat die voor meer evenwicht zorgt op het kruispunt in de ochtend- en avondspits. De gemiddelde snelheden in de ochtend- en avondspits liggen vergeleken bij scenario 2 en bij de autonome ontwikkeling hoger en de verliestijden zijn lager.

Scenario 2 gebiedsontwikkeling

Scenario 2 leidt tot slechtere netwerkprestaties in de ochtendspits en tot betere netwerkprestaties in de avondspits ten opzichte van de ontwikkeling bij autonome groei. In scenario 2 ligt de totale verkeersproductie iets boven het niveau van de situatie in 2030 bij autonome ontwikkeling (zowel in de ochtend- als avondspits is er sprake van een toename van het aantal voertuigkilometers). Wanneer naast transformatie woningbouw wordt toegevoegd, wordt de tegenspits sterker en slaat de afwikkeling van verkeer deels om. Er ontstaat een betere verdeling van het verkeer over de kruispunten, waardoor de netwerkprestatie in de ochtendspits (grootste toename van verkeer ten opzichte van het basisscenario) een relatief beperkte afname van de verkeersprestatie toont. Er ontstaan nieuwe maatgevende conflicten die er voor zorgen dat de afwikkeling op het kruispunt verslechtert, met name voor verkeer dat in de ochtend Rijnhuizen uit wil.
In de avondspits is er zelfs sprake van een zeer goede verdeling van het verkeer waardoor de netwerkprestatie zelfs verbetert ten opzichte van de huidige situatie (basisscenario).

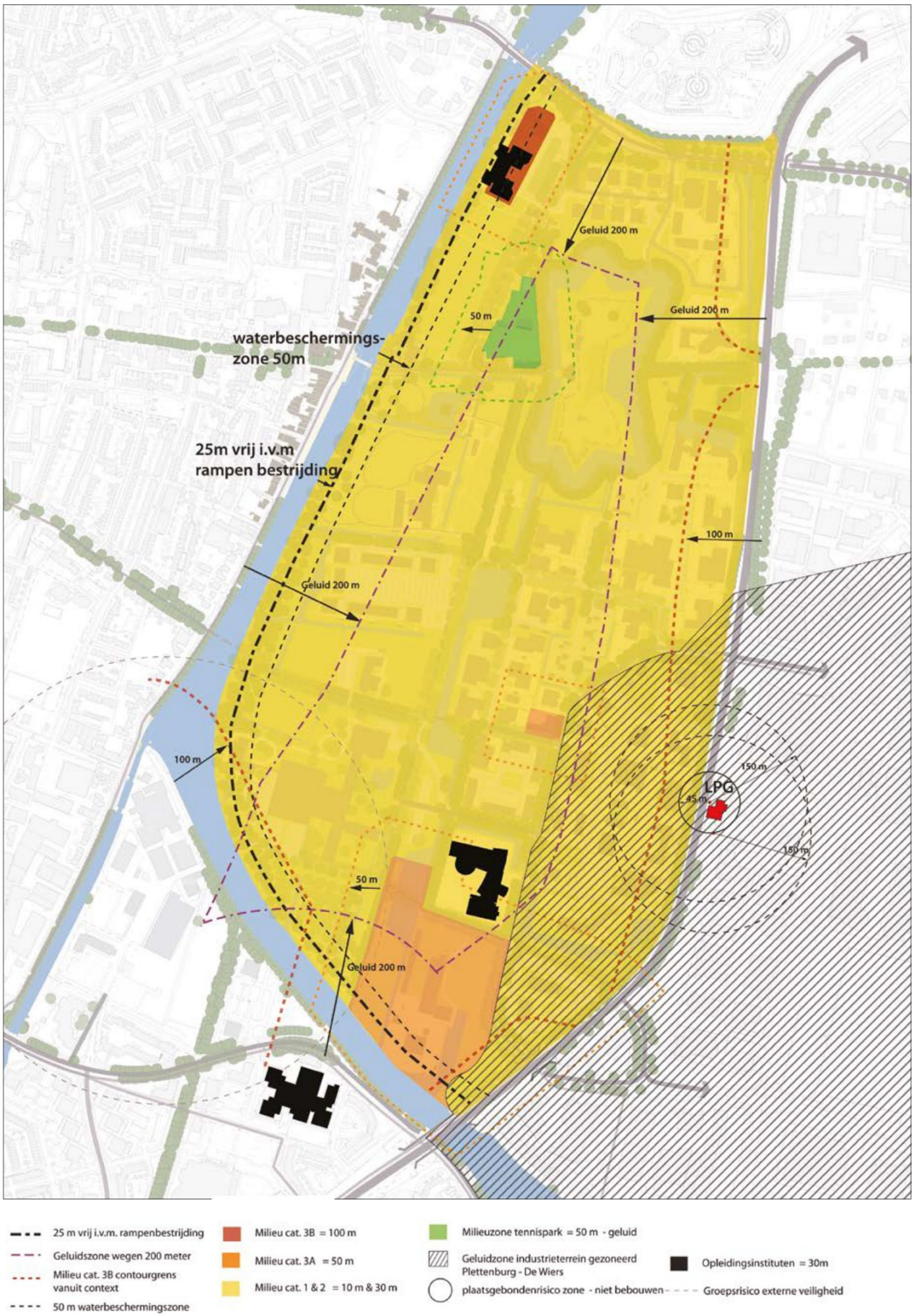
Beide kruispunten staan in beide scenario's onder druk.

Beide scenario's laten zien dat beide kruispunten tegen of op hun capaciteit functioneren. In alle scenario's is sprake van overschrijdingen van de maximale opstellengte voor verschillende richtingen. De robuustheid van de kruispunten staat daarmee onder druk. De kruispunten zijn niet robuust genoeg om de verkeersintensiteiten van ontwikkelingen van de Liesbosch op te kunnen vangen.

Maatregelen

Het kruispunt Plettenburgerbaan-Perkinsbaan-Martinbaan functioneert op zijn capaciteit en kan worden verbeterd door van enkele richtingen de opstelcapaciteit te vergroten door extra opstelstroken en de lengte van opstelstroken te verlengen, zodat meer voertuigen opgesteld kunnen worden zonder ander verkeer te hinderen. [redacted] heeft hiervoor een schets gemaakt met een kostenraming. De kosten worden geraamd op € 600.000,00 exclusief btw. Deze kosten zijn op dit moment nog niet gedekt.

6) aandachtsgebieden milieu Rijnhuizen



Deze kaart laat de aandachtsgebieden met betrekking tot milieu zien. Enkele begrenzingen zijn hard zoals de cirkel plaatsgebonden risico rondom het benzinestation aan de Plettenburgerbaan. Andere contouren zijn indicatief en bedoelt als aandachtspunt. Hiervoor moet nader onderzoek gepleegd worden als een initiatief opstart.

Nieuwegein

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