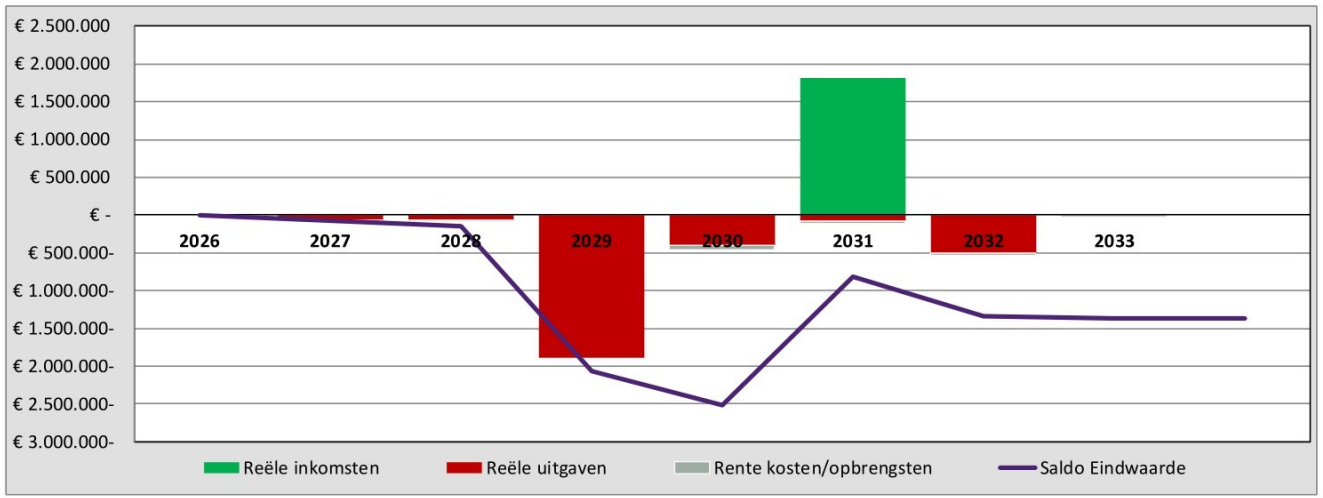
SALDI GRONDEXPLOITATIE

TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN			1.653.000
TOTALE NOMINALE KOSTEN (INCLUSIEF NIET TERUGVORDERBARE BTW)			2.848.000
NOMINAAL SALDO	**op prijspeildatum:**	**1-1-2026**	**1.195.000-**
(GROND)OPBRENGSTENSTIJGING			154.000
(GROND)KOSTENSTIJGING			180.000-
RENTEOPBRENGSTEN (over positieve kasstroom)			-
RENTEKOSTEN (over negatieve kasstroom)			151.000-
EINDWAARDE SALDO	**op datum:**	**31-12-2032**	**1.372.000-**
SALDO CONTANTE WAARDE	**op datum:**	**1-1-2026**	**1.194.000-**

CASHFLOW



HAALBAARHEID PER EIGENAAR

Herenstraat

Programmatische verdeling o.b.v. stedenbouwkundige (0% sociaal, 50% betaalbaar, 50% duur)

Bij inbrengwaarde: € 1,7 mln. (€300 per m²)

= Eindwaarde € 1,4 mln. (-)

Bij inbrengwaarde: € 0,5 mln. (€92 per m²)

= Eindwaarde € 0

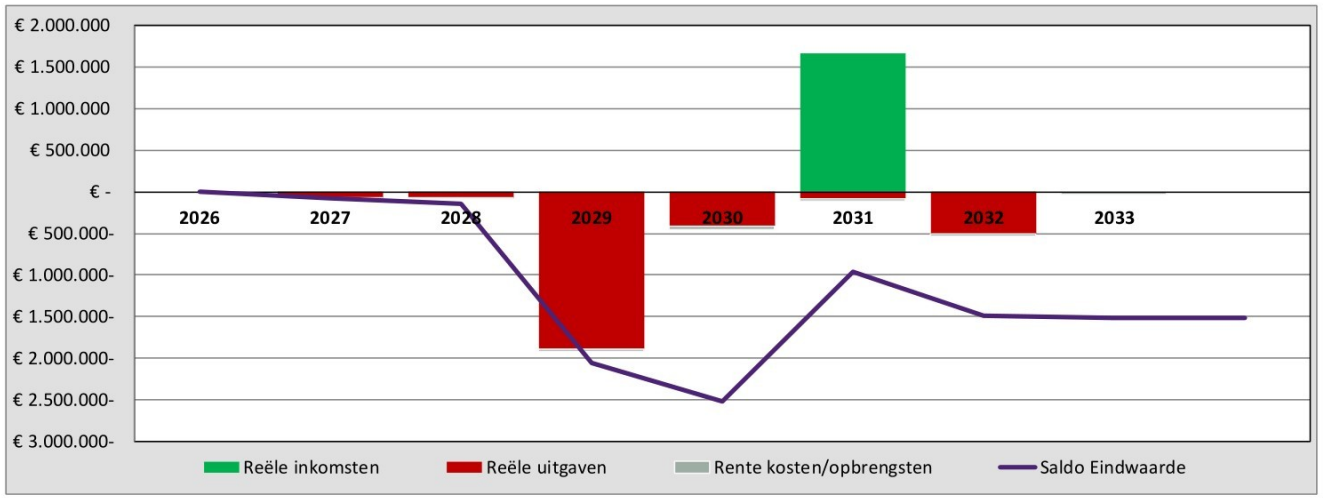
HAALBAARHEID PER EIGENAAR

Herenstraat

SALDI GRONDEXPLOITATIE

TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN			1.641.000
TOTALE NOMINALE KOSTEN (INCLUSIEF NIET TERUGVORDERBARE BTW)			2.848.000
NOMINAAL SALDO	**op prijspeildatum:**	**1-1-2026**	**1.207.000-**
(GROND)OPBRENGSTENSTIJGING			142.000
(GROND)KOSTENSTIJGING			180.000-
RENTEOPBRENGSTEN (over positieve kasstroom)			-
RENTEKOSTEN (over negatieve kasstroom)			158.000-
EINDWAARDE SALDO	**op datum:**	**31-12-2032**	**1.403.000-**
SALDO CONTANTE WAARDE	**op datum:**	**1-1-2026**	**1.221.000-**

CASHFLOW



Programmatische verdeling o.b.v. default programma (20% sociaal, 40% betaalbaar (33/66 huur/koop), 40% duur)

Bij inbrengwaarde: € 1,7 mln. (€300 per m²)

= Eindwaarde € 1,4 mln. (-)

Bij inbrengwaarde: € 0,5 mln. (€88 per m²)

= Eindwaarde € 0

Dus: Resultaat ontwikkeling is sterk afhankelijk van type programma per blok

KANTTEKENING

- **Inbrengwaarde**

Sterk afhankelijk per eigenaar
De gehanteerde € 300 per m² ziet Stadkwadraat als onderkant bandbreedte voor de inbrengwaarde.

- **Parkeren**

Voor de van Bentumfabriek is een inschatting gemaakt van de stichtingskosten voor de verbouwing t.b.v. de parkeergarage, heeft een grote onzekerheidsfactor. Parkeren in openbaar gebied buiten het plangebied zijn voor kosten van de gemeente en worden aangewezen aan ontwikkeling. Dit betreft de 27 plekken langs de Herenstraat.

- **Programma & vormfactor**

Eerst dient een duidelijke ontwikkelstrategie uitwerkt te worden, vervolgens een vertaling van de ontwikkelstrategie voor het programma en uitwerken in gebouwen. Hierbij dient nagedacht te worden over de evenredige toedeling van functies aan de eigenaren.
De ingetekende programmatische verdeling is momenteel afwijkend van het ambitiedocument. Hierdoor zijn de tweetal scenario's geschetst, waarbij de getekende en het default programma (gemiddelde verdeling van het programma) is uitgerekend per eigenaar.

Op basis van het aangeleverde programma en de tekeningen zijn verschillende aanpassingen aan de VEX doorgevoerd. Daarbij is geprobeerd deze zoveel mogelijk gelijk te houden aan de VEX van de Zeepfabriek, maar deze komt dus niet meer 1:1 overeen met zowel de Zeepfabriek als de ingetekende m² door de stedenbouwkundige.

KANTTEKENING

Ontwikkelstrategie

Haalbaarheid is sterk afhankelijk van programma en typering

Er is afhankelijkheid tussen blokken t.b.v. plotontwikkeling omdat parkeren deels plot overstijgend wordt opgelost en de programmatische gewenste verdeling niet in één blok kan worden opgelost.

Belangrijke aandachtspunten omtrent ontwikkelstrategie:

- Wil de gemeente een programmatische verdeling afdwingen, dan zal dit in het omgevingsplan moeten worden benoemd.
- Met een evenredige toedeling van functies is het niet mogelijk tot plotontwikkeling te komen. Hier dient over nagedacht te worden hoe een ruiling van programma wordt mogelijk gemaakt tussen partijen om plot ontwikkeling mogelijk te maken.
- Kunnen partijen de ruiling onderling afspraken, of lopen deze afdrachten via de gemeente. Hoe is de gemeente voornemens een mogelijke verrekking plaats te laten vinden?
- Kan een plot tot ontwikkeling komen als een deel van de parkeervraag in een andere plot wordt opgelost? Hoe kan er worden gezorgd dat er minimale afhankelijkheden zijn onderling zodat de plot ontwikkeling mogelijk is.

stad
kwadraat



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

Van Bentumkwartier Nieuwegein

[redacted] & [redacted]

6 maart 2026

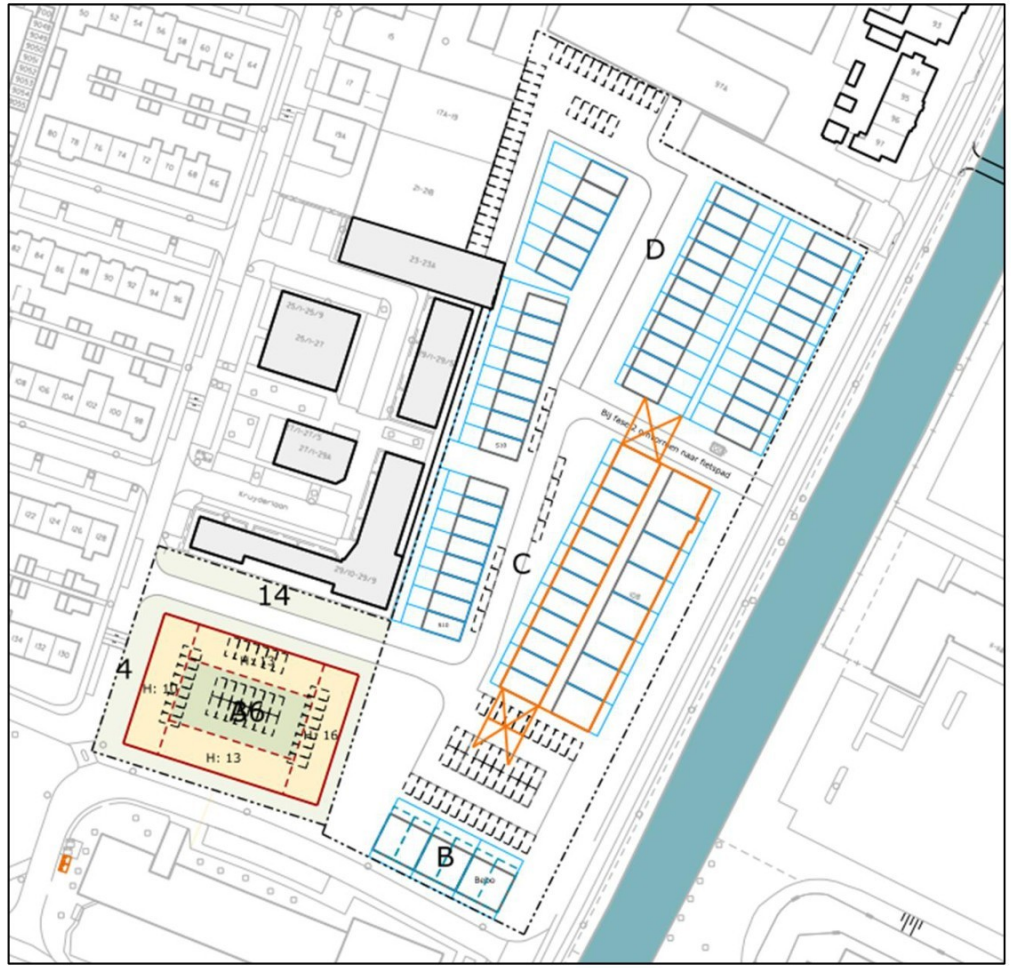
PLANGEBIED

Tekening vanuit stedenbouw/ontwikkelkader

- Bentumfabriek 9.338 m²
- Kruyderlaan 3.187 m²
- Herenstraat 5.299 m²
- **Plangebied totaal** **17.824 m²**

Ruimtegebruik totaal (schatting)

- Uitgeefbaar 50,1 %
- Verharding 35,9 %
- Groen 14,1 %
- Water 0,0%



PROGRAMMA - ACTUALISATIE

Programma zoals opgenomen in GREX

Programma totaal: 127 won.

- Kruyderlaan: 54 won. (36 gebouwde parkeerplekken)
- Bentumfabriek: 45 won.
- Herenstraat: 28 won.

Programmatische verdeling:

- 0% Sociale huur
- 0% Middenhuur
- 54% Betaalbare koop
- 46% Vrije sector
- Wijkt af van ambitiedocument (20% sociaal, 40% betaalbaar, 40% duur)

Deze verdeling komt voort uit de interpretatie van de aangeleverde stukken en cijfers door Stadkwadraat en kan hierdoor afwijken

PROGRAMMA - ACTUALISATIE

Programma zoals opgenomen in GREX

Bentumfabriek Aan		Aandeel	Aantal eenheden	Parkeerbehoefte Norm	Parkeerbehoefte # parkeer-plaatsen	Opp. (go) per eh	Factor go/bvo	Opp. (bvo) per eh
PROGRAMMA WONINGBOUW		**100%**	**45**		**62**	**4.034**		**5.276**
BETAALBARE KOOP		**31%**	**14**		**20**	**71**	***71%***	**101**
Fabriekswoning 1 laag	*Grondgebonden*	*17,8%*	*8*	*1,4*	*11*	*62*	*70%*	*89*
Bovenwoning 2 lagen	*Gestapeld*	*13,3%*	*6*	*1,4*	*8*	*84*	*72%*	*116*
DURE KOOP		**69%**	**31**		**43**	**98**	***78%***	**125**
Benedenwoning	*Gestapeld*	*6,7%*	*3*	*1,2*	*4*	*84*	*72%*	*116*
Fabriekswoning 2 lagen	*Grondgebonden*	*26,7%*	*12*	*1,4*	*17*	*86*	*72%*	*120*
Stadswoning	*Grondgebonden*	*35,6%*	*16*	*1,4*	*22*	*109*	*84%*	*130*
Totaal bouwoppervlak (m^2 bvo)					**62**	**4.034**		**100%**

Kruyderlaan Aan		Aandeel	Aantal eenheden	Parkeerbehoefte Norm	Parkeerbehoefte # parkeer-plaatsen	Opp. (go) per eh	Factor go/bvo	Opp. (bvo) per eh
PROGRAMMA WONINGBOUW		**100%**	**54**		**62**	**3.105**		**4.400**
BETAALBARE KOOP		**100%**	**54**		**62**	**58**	***71%***	**81**
Koop betaalbaar klein	*Gestapeld*	*50,0%*	*27*	*1,1*	*30*	*50*	*70%*	*71*
koop betaalbaar groot	*Gestapeld*	*50,0%*	*27*	*1,2*	*32*	*65*	*71%*	*92*
PARKEERPROGRAMMA			**36**					**1.080**
GEBOUWD PARKEREN								
Parkeren binnen bouwveld	*Huur (btw belast)*		*36*					*30*
Totaal bouwoppervlak (m^2 bvo)					**62**	**3.105**		**80%**

Herenstraat Aan		Aandeel	Aantal eenheden	Parkeerbehoefte Norm	Parkeerbehoefte # parkeer-plaatsen	Opp. (go) per eh	Factor go/bvo	Opp. (bvo) per eh
PROGRAMMA WONINGBOUW		**100%**	**28**		**39**	**3.483**		**4.146**
DURE KOOP		**100%**	**28**		**39**	**124**	***84%***	**148**
Stadswoning	*Grondgebonden*	*21,4%*	*6*	*1,4*	*8*	*109*	*84%*	*130*
Stadswoning L	*Grondgebonden*	*78,6%*	*22*	*1,4*	*31*	*129*	*84%*	*153*
Totaal bouwoppervlak (m^2 bvo)					**39**	**3.483**		**100%**

OPBRENGSTEN EXPLOITATIE

- Sociale huur = grondprijsbeleid gemeente
- Middenhuur = residueel berekend
- Betaalbare koop = residueel berekend
- Dure koop = residueel berekend
- Voorzieningen = grondprijsbeleid gemeente
- Gebouwd parkeren = residueel berekend

OPBRENGSTEN

Opbrengsten elementen		Opbrengst per eenheid	Gerealiseerde opbrengsten	Prognose	Subtotaal	Totaal
					(alle bedragen zijn exclusief BTW)	
OPBRENGST UIT GRONDUITGIFTE						
SOCIALE HUUR	*0 won.*	-	-	-	-	**10.110.000**
MIDDENHUUR	*0 won.*	-	-	-	-	
BETAALBARE KOOP	*68 won.*	*54.985*	-	3.739.000	3.739.000	
DURE KOOP	*59 won.*	*107.983*	-	6.371.000	6.371.000	
GEBOUWD PARKEREN	*36 pp*	*25.639-*	-	923.000-	923.000-	**923.000-**
TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN		**515**	**per m² expoitatiegebied**			**9.187.000**
TOTALE REËLE OPBRENGSTEN						**9.882.000**

KOSTEN EXPLOITATIE

- Inbrengwaarde = 300 per m²
- Civiele techniek = o.b.v. kengetallen Stadkwadraat
- Bodemsanering = PM
- Plankosten = o.b.v. kengetallen Stadkwadraat
- VTU = o.b.v. kengetallen Stadkwadraat

KOSTEN

Kosten elementen	Kosten per eenheid	Gerealiseerde kosten	Prognose	Subtotaal	Totaal
				(alle bedragen zijn exclusief BTW)	
INBRENGWAARDE GEMEENTE	*€ 300 per m²*	-	5.347.000		**5.347.000**
SLOOP OPSTALLEN		-	255.000		**255.000**
BODEMSANERING		-	-		**-**
CIVIELE WERKEN	*€ 110 per m²*				**1.965.000**
BOUWRIJP MAKEN	*€ 40 per m²*	-	717.000	717.000	
WOONRIJP MAKEN	*€ 140 per m²*	-	1.248.000	1.248.000	
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN (POK)		-	635.000		**635.000**
VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING (VTU)		-	428.000		**428.000**
TOTALE NOMINALE KOSTEN	**484**	**per m² expoitatiegebied**			**8.630.000**

NIET TERUGVORDERBARE BTW		-	-		**-**
TOTALE NOMINALE KOSTEN INCLUSIEF FISCALE KOSTEN					**8.630.000**
TOTALE REËLE KOSTEN					**9.047.000**

PARAMETERS

- Start 1-1-2026
- Einde project 31-12-2032

- Opbrengstenstijging 2%
- Kostenstijging 2%
- Rente (negatieve kasstroom) 2%
- Discontovoet 2%

PARAMETERS & SALDI

Data exploitatie	
Nominale prijspeildatum:	1-1-2026
Startdatum exploitatie:	1-1-2026
Contante waarde datum:	1-1-2026
Einddatum exploitatie:	31-12-2032

Inflatie parameters	**Jaar 1**	**Jaar 2**	**Jaar >2**
VON-prijsstijging / marktw. stijging	2,00%	2,00%	2,00%
Stichtingskostenstijging	2,00%	2,00%	2,00%
(Grond)opbrengstenstijging:	2,00%	2,00%	2,00%
(Grond)kostenstijging:	2,00%	2,00%	2,00%

Renteparameters	**Jaar 1**	**Jaar 2**	**Jaar >2**
Rente over positieve kasstroom:	0,00%	0,00%	0,00%
Rente over negatieve kasstroom:	2,00%	2,00%	2,00%

Rente contant maken (discontovoet):	2,00%

CASHFLOW & RESULTAAT

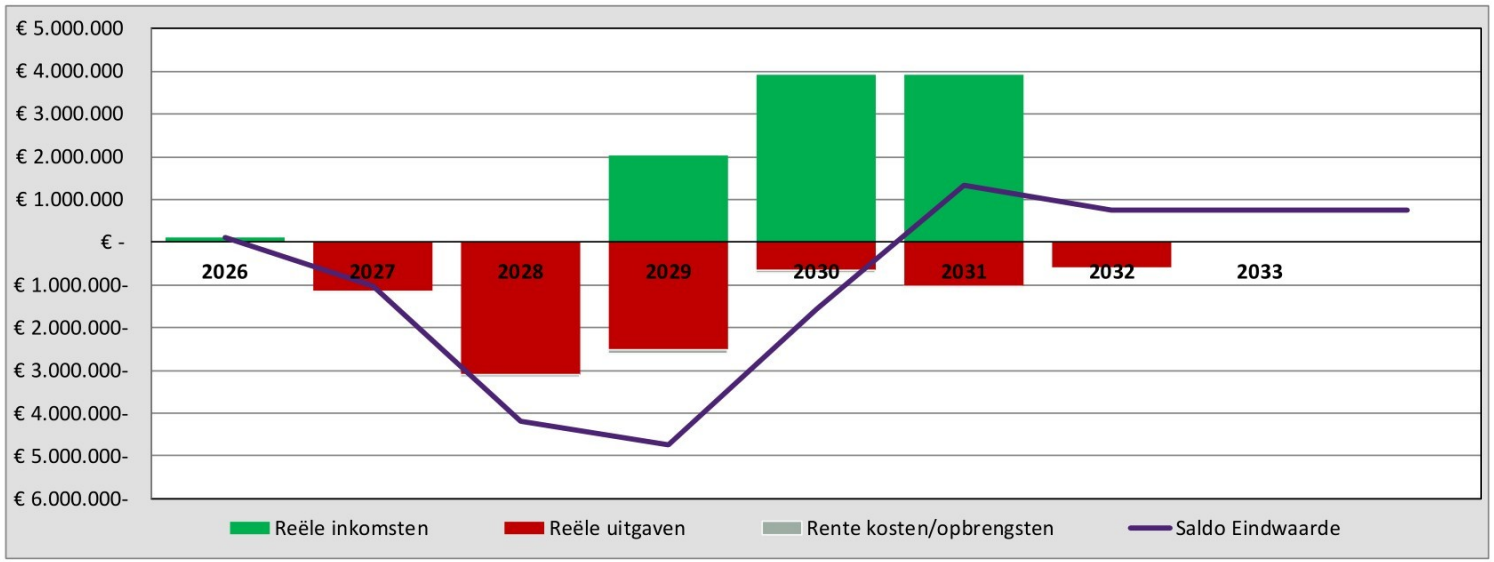
- Opbrengsten vastgoed: € 10,1 mln. (+)
- Opbrengsten commercieel: € 0 mln.
- Opbrengsten parkeren: € 0,9 mln. (-)
- **Totale opbrengsten: € 9,2 mln. (+)**
- **Totale kosten: € 8,6 mln. (-)**

- Saldo nominale waarde: € 0,6 mln. (+)
- Saldo contante waarde: € 0,5 mln. (+)

SALDI GRONDEXPLOITATIE

TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN			9.187.000
TOTALE NOMINALE KOSTEN (INCLUSIEF NIET TERUGVORDERBARE BTW)			8.630.000
NOMINAAL SALDO	**op prijspeildatum:**	**1-1-2026**	**557.000**
(GROND)OPBRENGSTENSTIJGING			695.000
(GROND)KOSTENSTIJGING			417.000-
RENTEOPBRENGSTEN (over positieve kasstroom)			-
RENTEKOSTEN (over negatieve kasstroom)			214.000-
EINDWAARDE SALDO	**op datum:**	**31-12-2032**	**621.000**
SALDO CONTANTE WAARDE	**op datum:**	**1-1-2026**	**541.000**

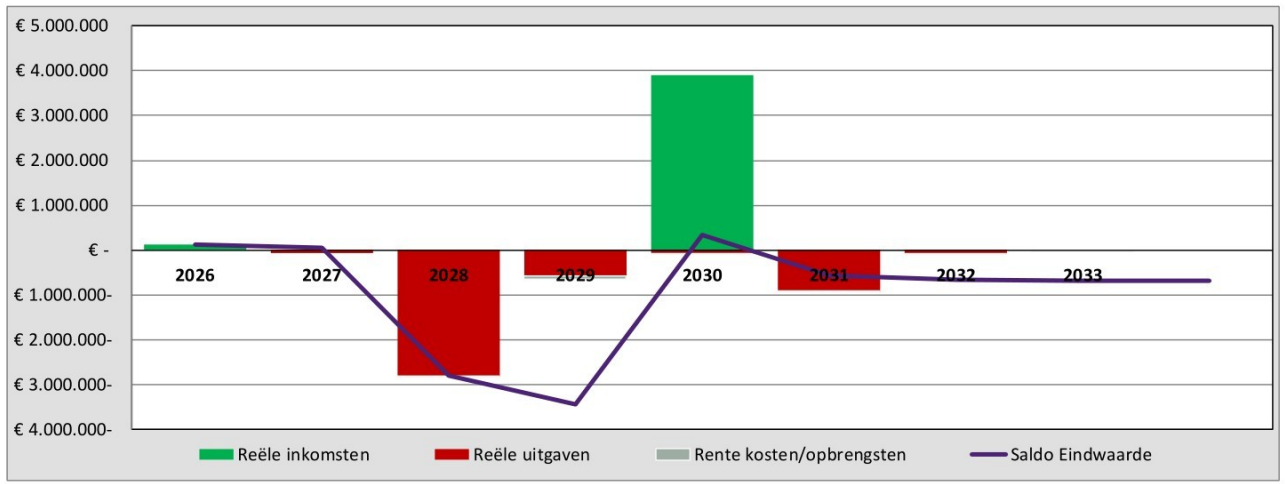
CASHFLOW



SALDI GRONDEXPLOITATIE

TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN			3.648.000
TOTALE NOMINALE KOSTEN (INCLUSIEF NIET TERUGVORDERBARE BTW)			4.363.000
NOMINAAL SALDO	**op prijspeildatum:**	**1-1-2026**	**715.000-**
(GROND)OPBRENGSTENSTIJGING			262.000
(GROND)KOSTENSTIJGING			204.000-
RENTEOPBRENGSTEN (over positieve kasstroom)			-
RENTEKOSTEN (over negatieve kasstroom)			148.000-
EINDWAARDE SALDO	**op datum:**	**31-12-2032**	**805.000-**
SALDO CONTANTE WAARDE	**op datum:**	**1-1-2026**	**701.000-**

CASHFLOW



HAALBAARHEID PER EIGENAAR

Bentumfabriek (B+C)

31% betaalbaar, 69% vrije sector

Bij inbrengwaarde: € 2,7 mln. (€300 per m²)

= Eindwaarde € 0,7 mln. (-)

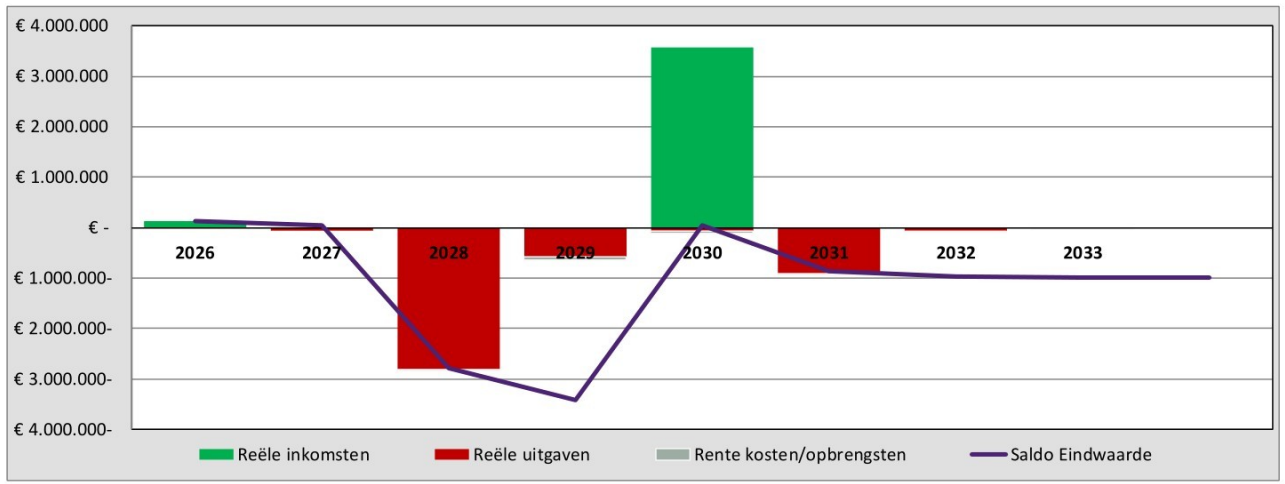
Bij inbrengwaarde: € 1,9 mln. (€219 per m²)

= Eindwaarde € 0

SALDI GRONDEXPLOITATIE

TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN			3.342.000
TOTALE NOMINALE KOSTEN (INCLUSIEF NIET TERUGVORDERBARE BTW)			4.317.000
NOMINAAL SALDO	**op prijspeildatum:**	**1-1-2026**	**975.000-**
(GROND)OPBRENGSTENSTIJGING			240.000
(GROND)KOSTENSTIJGING			201.000-
RENTEOPBRENGSTEN (over positieve kasstroom)			-
RENTEKOSTEN (over negatieve kasstroom)			168.000-
EINDWAARDE SALDO	**op datum:**	**31-12-2032**	**1.104.000-**
SALDO CONTANTE WAARDE	**op datum:**	**1-1-2026**	**961.000-**

CASHFLOW



HAALBAARHEID PER EIGENAAR

Bentumfabriek (B+C)

16% betaalbaar, 84% vrije sector + 5 bedrijsunits

Bij inbrengwaarde: € 2,7 mln. (€300 per m²)

= Eindwaarde € 1,1 mln. (-)

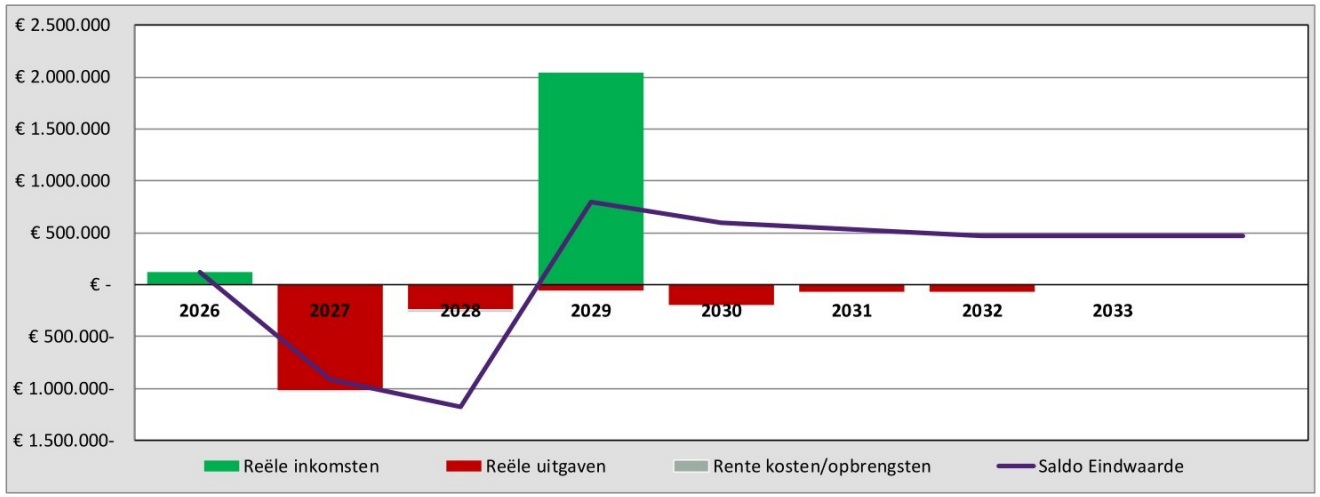
Bij inbrengwaarde: € 1,7 mln. (€190 per m²)

= Eindwaarde € 0

SALDI GRONDEXPLOITATIE

TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN			1.944.000
TOTALE NOMINALE KOSTEN (INCLUSIEF NIET TERUGVORDERBARE BTW)			1.618.000
NOMINAAL SALDO	**op prijspeildatum:**	**1-1-2026**	**326.000**
(GROND)OPBRENGSTENSTIJGING			99.000
(GROND)KOSTENSTIJGING			46.000-
RENTEOPBRENGSTEN (over positieve kasstroom)			-
RENTEKOSTEN (over negatieve kasstroom)			32.000-
EINDWAARDE SALDO	**op datum:**	**31-12-2032**	**347.000**
SALDO CONTANTE WAARDE	**op datum:**	**1-1-2026**	**302.000**

CASHFLOW



HAALBAARHEID PER EIGENAAR

Kruyderlaan (A)

100% betaalbaar (36 gebouwde parkeerplekken)

Bij inbrengwaarde: € 1 mln. (€300 per m²)

= Eindwaarde € 0,3 mln. (+)

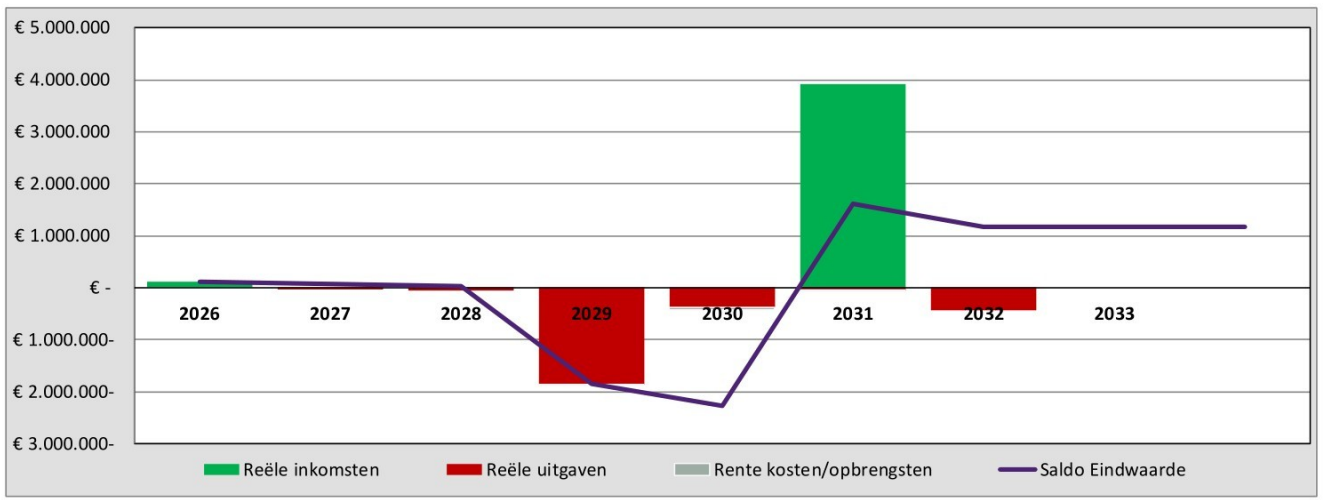
Bij inbrengwaarde:€ 1,3 mln. (€400 per m²)

= Eindwaarde € 0

SALDI GRONDEXPLOITATIE

TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN			3.593.000
TOTALE NOMINALE KOSTEN (INCLUSIEF NIET TERUGVORDERBARE BTW)			2.649.000
NOMINAAL SALDO	**op prijspeildatum:**	**1-1-2026**	**944.000**
(GROND)OPBRENGSTENSTIJGING			335.000
(GROND)KOSTENSTIJGING			166.000-
RENTEOPBRENGSTEN (over positieve kasstroom)			-
RENTEKOSTEN (over negatieve kasstroom)			65.000-
EINDWAARDE SALDO	**op datum:**	**31-12-2032**	**1.048.000**
SALDO CONTANTE WAARDE	**op datum:**	**1-1-2026**	**912.000**

CASHFLOW



HAALBAARHEID PER EIGENAAR

Herenstraat (D)

100% vrije sector

Bij inbrengwaarde: € 1,7 mln. (€300 per m²)

= Eindwaarde € 0,9 mln. (+)

Bij inbrengwaarde: € 2,7 mln. (€464 per m²)

= Eindwaarde € 0

KANTTEKENING

- **Inbrengwaarde**

Sterk afhankelijk per eigenaar

De gehanteerde € 300 per m² ziet Stadkwadraat als onderkant bandbreedte voor de inbrengwaarde.

- **Parkeren**

Voor de Bentumfabriek en Herenstraat zijn op basis van de opgegeven m² BVO onvoldoende parkeerplekken. Er zijn 93 ingetekend maar dienen 100 plekken beschikbaar te zijn. Om dit te compenseren is parkeren langs de Herenstraat in de openbare ruimte mogelijk. Parkeren in openbaar gebied buiten het plangebied zijn voor kosten van de gemeente en worden aangewezen aan ontwikkeling. Dit betreft de 7 plekken langs de Herenstraat.

- **Programma & vormfactor**
  - De ingetekende programmatische verdeling is momenteel afwijkend van het ambitiedocument.
  - De benedenwoning, bovenwoning en de 2 laagse fabriekswoning zitten rondom de betaalbaarheidsgrens. Een verdere detaillering van het programma kan zorgen dat deze net wel of net niet als betaalbaar aangemerkt kunnen worden.
  - Voor de van Bentumfabriek is een inschatting gemaakt van de stichtingskosten voor de verbouwing t.b.v. woningbouw. Hierin zit een grote onzekerheidsmarge.
  - Op basis van het aangeleverde programma en de tekeningen zijn verschillende aanpassingen aan de VEX doorgevoerd. Daarbij is geprobeerd deze zoveel mogelijk gelijk te houden aan de VEX van de Zeepfabriek, maar deze komt dus niet meer 1:1 overeen met zowel de Zeepfabriek als de ingetekende m² door de stedenbouwkundige.

stad
kwadraat



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

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

Verzonden: 29-01-2025 17:22

Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>

Onderwerp: RE: Gebiedspaspoort Kruyderlaan - Herenstraat

Hoi [redacted],

Voor parkeren is de laatste stand van zaken:
- Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan het Koersdocument parkeren 2020-2025. Het gebied is niet bedoelt als overloopgebied voor centrum parkeren.
- Parkeren wordt zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost, waarbij bezoekersparkeren openbaar toegankelijk dient te zijn. Parkeren dient goed ingepast te worden in de bouwblokken en waar van toepassing in de openbare ruimte.

De twee punten die er nu over parkeren in staan mogen eruit.

Groeten, [redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Verzonden: maandag 27 januari 2025 14:03
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Onderwerp: Gebiedspaspoort Kruyderlaan - Herenstraat

Beste allen,

[redacted] en ik zijn enige tijd geleden herstart met de actualisatie van een gebiedspaspoort voor het gebied Kruyderlaan - Herenstraat. Bijgevoegd vinden jullie de eerder in 2017 voor communicatie doeleinden vrijgegeven concept versie. Deze versie heeft het om redenen nooit gehaald tot besluitvorming door het college (en/of raad).

Voor de komende versie van een gebiedspaspoort wil ik graag de laatste stand van zaken meenemen van o.a. de onderwerpen Duurzaamheid/Klimaatadaptatie; Verkeer en Parkeren; en Openbare ruimte, water en groen.

Zouden jullie vanuit jullie eigen vakdisciplines kunnen meegeven wat de laatste vigerende beleidsuitgangspunten zijn die opgenomen kunnen worden in de geactualiseerde versie van het gebiedspaspoort? Ter illustratie heb ik de vorige versie van het gebiedspaspoort bijgesloten, met daarin opgenomen op hoofdlijnen de verschillende (beleids)uitgangspunten uit 2017....

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Projectmanager Gebiedsontwikkeling, Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein Tel. (030) 607 15 64 Email [redacted]@nieuwegein.nl| Web https://eur02.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.nieuwegein.nl%2F&data=05%7C02%7CJ.[redacted]NL%7Cb297bdaf9ff94d0a661808dd408111da%7C34c19d144ba84e3792a26f2bdaa8e4a3%7C0%7C0%7C638737645280540580%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMiIsIkFOIjoiTWFpbCIsIldUIjoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=vElENFsNQbcJVX24t505CAPjDn%2ByZt3Ms%2BZmyeNp1sQ%3D&reserved=0

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Uw bericht kan nu met de volgende bijlagen of koppelingen worden verzonden:

Gebiedspaspoort college januari 2017.pdf

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Nieuwegein

Routingformulier

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

Nummer:	**Onderwerp**:
621285	Voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot.

Afdeling
Ruimtelijk Domein - Projecten en Accountmanagement

Behandelend ambtenaar
[redacted]

Naam portefeuillehouder
4. [redacted]

Openbaar/ niet openbaar
Openbaar

Geplande datum behandeling B&W
17 januari 2017

Eventuele fatale termijn
17 januari 2017

Beslispunten:

1. Het voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot vrij te geven voor inspraak en vooroverleg (inclusief document "Spelregels bij particulier intiatiatief Kruyderlaan-Herenstraat"), aangevuld met eventuele opmerkingen vanuit de commissie ROM, waarbij t.o.v. het geldende bestemmingsplan de volgende belangrijkste wijzigingen zijn aangebracht:
   a) De locaties in het bedrijvengebied Kruyderlaan-Herenstraat, te weten Kruyderlaan 31-35, Karwei/Van Benthemlocatie, Hildo Kropstraat 12-18 en Hildo Kropstraat 35 hebben de bestemming 'Ontwikkellocatie Wonen' gekregen.
   b) De andere locaties in Jutphaas-Wijkersloot, te weten Mondriaanlaan/EMC locatie, Nedereindseweg 149, Kerkveld 63 (buurtcentrum Kerkveld), hoek Herenstraat-Armensteeg, Jukoterrein en Vredebestlaan tevens de bestemming 'Ontwikkellocatie Wonen' hebben gekregen.
   c) Voor de panden aan Het Sluisje 1 t/m 10, de panden aan de zuidzijde van Nedereindseweg t/m huisnummer 43 en Herenstraat 1 t/m 48 (incl. Utrechtestraatweg 1) zijn woonfuncties op de begane grond nu algemeen toegestaan (bestemming Centrum).
   d) Het beschermd dorpsgezicht Jutphaas is opgenomen.
2. Het voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot te bespreken in de commissie ROM aan de hand van bijgevoegde brief aan de raad, voordat het inspraaktraject en het vooroverleg wordt gestart.

Samenvatting van het voorstel:
Het college geeft het voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot vrij voor inspraak en vooroverleg. Voordat de inspraak en vooroverleg wordt gestart, wordt aan het presidium voorgesteld het voorontwerp te bespreken in de vergadering van de commissie ROM van 9 februari 2017.
De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn:

- Diverse locaties hebben de bestemming "Ontwikkellocatie Wonen" gekregen. Bij het ontwerp bestemmingsplan zal bepaald worden of de betreffende locatie een definitieve woonbestemming kan krijgen.
- Voor de panden aan Het Sluisje 1 t/m 10, de panden aan de zuidzijde van Nedereindseweg t/m huisnummer 43 en Herenstraat 1 t/m 48 (incl. Utrechtestraatweg 1) zijn woonfuncties op de begane grond nu algemeen toegestaan (bestemming Centrum).
- Het vastgestelde beschermd dorpsgezicht Jutphaas is verwerkt.

Info raad/behandelingsverzoek presidium	**Raadsbehandeling geheim/niet geheim**
Het voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot bespreken in de commissie ROM van 9 februari 2017.	Niet van toepassing

Middelen/ dekking Zie proces	**Akkoord concerncontroller** Zie proces	**Akkoord leidinggevende** Zie proces
Secretaris: akkoord/ niet akkoord/ bespreken Opmerking: Zie proces		

Burgemeester en wethouders	B	W	W	W	W
Bespreken					
Akkoord					

Vergadering B & W d.d. nr.:
Akkoord met voorstel/beslissing:

Deponeren archief: Datum: Paraaf:

Nieuwegein

B&W voorstel

Datum voorstel	10 januari 2017
Afdeling	Ruimtelijk Domein - Projecten en Accountmanagement
Portefeuillehouder	[redacted]

Onderwerp

Voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot.

Beslispunten

1. Het voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot vrij te geven voor inspraak en vooroverleg (inclusief document "Spelregels bij particulier intiatiatief Kruyderlaan-Herenstraat", bijlage 2), aangevuld met eventuele opmerkingen vanuit de commissie ROM, waarbij t.o.v. het geldende bestemmingsplan de volgende belangrijkste wijzigingen zijn aangebracht:
   a) De locaties in het bedrijvengebied Kruyderlaan-Herenstraat, te weten Kruyderlaan 31-35, Karwei/Van Benthemlocatie, Hildo Kropstraat 12-18 en Hildo Kropstraat 35 hebben de bestemming 'Ontwikkellocatie Wonen' gekregen.
   b) De andere locaties in Jutphaas-Wijkersloot, te weten Mondriaanlaan/EMC locatie, Nedereindseweg 149, Kerkveld 63 (buurtcentrum Kerkveld), hoek Herenstraat-Armensteeg, Jukoterrein en Vredebestlaan tevens de bestemming 'Ontwikkellocatie Wonen' hebben gekregen.
   c) Voor de panden aan Het Sluisje 1 t/m 10, de panden aan de zuidzijde van Nedereindseweg t/m huisnummer 43 en Herenstraat 1 t/m 48 (incl. Utrechtestraatweg 1) zijn woonfuncties op de begane grond nu algemeen toegestaan (bestemming Centrum).
   d) Het beschermd dorpsgezicht Jutphaas is opgenomen.
2. Het voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot te bespreken in de commissie ROM aan de hand van bijgevoegde brief aan de raad, voordat het inspraaktraject wordt gestart.

Inleiding

De uiterste datum dat het bestemmingsplan vastgesteld moet worden is 19 maart 2018. Voor het geldende bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 2006 is het inmiddels ruim 10 jaar geleden dat dit bestemmingsplan werd vastgesteld door de raad. Dit

betekent dat dit bestemmingsplan geactualiseerd moet worden. Hoewel de 10 jaar termijn van vaststelling inmiddels voorbij is, valt dit bestemmingsplan onder het overgangsrecht, waarbij de datum van het onherroepelijk worden van het geldende bestemmingplan nu als uiterste datum geldt.
De belangrijkste wijzigingen in het bijgevoegde voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn weergegeven bij de beslispunten.

Gewenst effect

Door het in procedure brengen van het bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot ontstaat er een nieuw en actueel planologisch regime.

Argumenten

1.1. Door de bestemming 'Ontwikkellocatie Wonen' aan genoemde locaties te geven kan het voorontwerp bestemmingsplan al inspelen op de lopende trajecten voor deze locaties.
Voor al deze locaties geldt dat er in meer of mindere mate gesproken is over woningbouw met (potentiële) initiatiefnemers. Voor sommige locaties loopt er al een vergunningstraject (bv. Hildo Kropstraat 35), terwijl anderen nog niet verder zijn dan alleen het feit dat het een goede woningbouwlocatie zou kunnen zijn (bv. Mondriaanlaan/EMC locatie). Deze locaties kunnen nu aan de hand van het voorontwerp bestemmingsplan met belanghebbenden besproken worden.
De locaties met de bestemming 'Ontwikkellocatie Wonen' kunnen onderscheiden worden in de locaties die onderdeel uitmaken van het (voormalige) bedrijventerrein Kruyderlaan-Herenstraat en overige daar buiten gelegen locaties. Hierbij kan ook de HN-locatie genoemd worden. Hoewel deze locatie geografisch tot de wijk Jutphaas-Wijkersloot hoort, valt deze plek in het bestemmingsplangebied Binnenstad. Nieuwe planologische procedures zullen dan ook binnen het kader van de Binnenstad plaatsvinden.

In 2007 is de notitie Kruyderlaan-Herenstraat vastgesteld door de raad. Deze notitie bevat een visie over hoe om te gaan met particuliere initiatieven om woningbouw te realiseren in het gebied en geeft daarbij richtlijnen mee aan initiatiefnemers. In de afgelopen periode is gebleken dat het lastig is om binnen deze kaders particuliere initiatieven te ontplooien. Los gezien van de economische crisis heeft dit met name te maken met de "groene erfzone" die in het midden van het gebied was bedacht. Vandaar dat nieuwe richtlijnen zijn opgesteld, waarbij deze "groene erfzone" is geschrapt: "Spelregels bij particulier intiatiatief Kruyderlaan-Herenstraat". Hierbij kan ook de Buurtvisie Oud Juphaas genoemd worden. In deze visie zijn maatregelen genoemd, die inmiddels grotendeels gerealiseerd zijn, zoals het buurtpark ten noorden van Jukoterrein en diverse verkeersingrepen bij en langs de Hildo Kropstraat (w.o. rotonde en aanleg parkeerplaatsen). Alleen het idee om de Herenstraat meer allure te geven zoals in vroegere tijden en dit als een soort boulevard een verbinding te laten zijn tussen de nieuwe binnenstad en oud Jutphaas is niet opgepakt. Deze gedachte sluit aan bij de in de spelregels genoemde streven van een groene loper langs de Herenstraat, Kruyderlaan en Hildo Kropstraat.
Ook deze spelregels zullen met alle belanghebbenden gecommuniceerd worden.

Voor de duidelijkheid: de bestemming 'Ontwikkellocatie Wonen' is een tijdelijke bestemming t.b.v. het voorontwerp bestemmingsplan. Afhankelijk van o.a. het inspraak/participatietraject zal blijken of de betreffende locatie daadwerkelijk een woonbestemming kan krijgen. Een mogelijkheid kan ook zijn dat wel de bestemming "Wonen" wordt gegeven, maar dat er nog geen bouwvlak kan worden toegekend.

1.2. Door het toestaan van woonfuncties op de begane grond kan leegstand ook tegengegaan worden.
In het geldende bestemmingsplan is destijds een brede gemengde bestemming gegeven aan de panden langs Nedereindseweg/Herenstraat om zo verlevendiging van (Oud-)Jutphaas te stimuleren en op diverse panden, waar wonen op de begane grond al plaatsvond, is de aanduiding 'wonen' toegevoegd. De afgelopen jaren is op enkele plekken wonen op de begane grond toegevoegd, waaronder bij de onlangs verleende omgevingsvergunning voor Herenstraat 18: de voormalige horecafunctie wordt gewijzigd in 8 woningen. Hiermee wordt voorkomen dat er leegstand ontstaat. Er staan op dit moment ook enkele panden leeg (begane grond). Het stimuleringsbeleid van het geldende bestemmingsplan heeft nog niet het gewenste effect gehad.
Voor diverse panden die buiten de hiervoor genoemde straten zijn gelegen is nu ook wonen op de begane grond algemeen toegestaan (bestemming Gemengd-2). Het betreft hier de panden die in het geldende bestemmingsplan al een gemengde bestemming hadden, maar waar deels wel en deels niet wonen op de begane grond was toegestaan. De regeling is nu uniform gemaakt.

2.1. De raad wordt op deze manier conform de motie "Bestemmingsplannen" vroegtijdig betrokken in het bestemmingsplanproces.
Met deze motie (2012-044) is afgesproken dat voordat de inspraak van een voorontwerp bestemmingsplan start, dit eerst in de commissie ROM wordt besproken met een startnotitie of met het voorontwerp bestemmingsplan zelf.

Kanttekeningen

1.1. De bestemming 'Ontwikkellocatie Wonen' is maar een tijdelijke bestemming.
Bij het ontwerp zal de bestemming 'Ontwikkellocatie Wonen' vervangen zijn door een definitieve bestemming. Hoewel bewoners en bedrijven tijdens de voorontwerpfase nog niet weten wat de definitieve bestemming in het ontwerp wordt, zullen de definitieve bestemmingen mede op basis van de resultaten van de inspraak worden gekozen.

1.2. Het toestaan van woonfuncties op de begane grond kan leiden tot het langzaam verdwijnen van gemengde functies in deze gebieden.
Het gebied Rijnhuizen zal komende jaren steeds meer nieuwe bewoners verwelkomen. Deze bewoners zullen voor voorzieningen (ook) aangewezen zijn op de voorzieningen aan de Nedereindseweg/Herenstraat. Wanneer algemeen een woonfunctie op de begane grond wordt toegestaan, bestaat de mogelijkheid dat meer voorzieningen zullen verdwijnen. Voor het toekomstige woongebied Rijnhuizen zou dit geen goede ontwikkeling, aangezien de nieuwe inwoners van Rijnhuizen voor een impuls van de Herenstraat/Nedereindseweg kunnen zorgen. Afgevraagd kan wel worden of zij wel gebruik zullen gaan maken van de voorzieningen aan de Nedereindseweg/Herenstraat en juist kiezen om met de auto naar andere locaties zullen gaan.

Financiën

Niet van toepassing.

Communicatie

De raad wordt op de hoogte gebracht van uw besluit aan de hand van bijgevoegde brief en hiermee voorbereid op de bespreking in de commissie ROM van 9 februari 2017. Na behandeling in de commissie zal het inspraak-/participatietraject starten:

- Het voorontwerp bestemmingsplan zal conform de inspraakverordening gedurende twee weken ter inzage worden gelegd. Tevens zal een inloopbijenkomst worden belegd en met belangengroepen worden gesproken (Wijkplatform Jutphaas-Wijkersloot, Bewonersverenging Oud Juphaas).
- Per locatie met de bestemming 'Ontwikkellocatie Wonen" zal een eigen inspraak/participatietraject worden gestart. Vooraf zullen de eigenaren op de hoogte worden gebracht.
- Het document "Spelregels bij particulier intiatiatief Kruyderlaan-Herenstraat" zal een eigen participatietraject volgen, maar er zijn raakvlakken met het inspraaktraject van de locaties in dit gebied met de bestemming. Vandaar dat in het ontwerp bestemmingsplan de resultaten van beide participatietrajecten samen zullen komen.

Uitvoering

De eigenaren van de locaties met de bestemming 'Ontwikkellocatie Wonen' zullen op de hoogte gebracht worden van dit voornemen. Het wijkplatform zal ook op de hoogte worden gebracht van het voorontwerp bestemmingsplan Juthaas-Wijkersloot en de gekozen insteek voor locaties met de bestemming 'Ontwikkellocatie Wonen'. Na bespreking in de commissie ROM zal het inspraak-/participatietraject zoals omschreven bij de communicatieparagraaf worden gestart. De planning is dat in september 2017 het ontwerp bestemmingsplan met de resultaten van het gehele inspraak-/participatietraject ter besluitvorming aan u wordt voorgelegd.

Bijlagen

1. Voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot (boekje toelichting en regels en 3 verbeeldingskaarten).
2. Spelregels bij particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat.
3. Brief aan de raad.

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

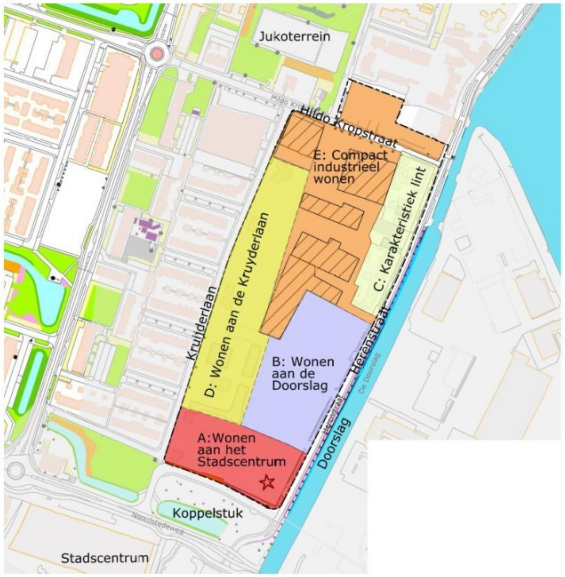
Spelregels bij particulier initiatief
Kruyderlaan-Herenstraat
Collegevergadering 17 januari 2017

Het ontwikkelgebied Kruyderlaan-Herenstraat is een typisch perifeer centrummilieu ofwel ‘aanloopgebied’.

Om ingespeeld te blijven op toekomstige ontwikkelingen, zullen delen van de stad zich de komende jaren blijven vernieuwen. Het ontwikkelgebied Kruyderlaan-Herenstraat dat de potentie heeft te transformeren naar een gebied met meer woningen, is onderdeel van deze vernieuwing. Nieuwegein vindt het belangrijk om verbonden te zijn met de stad en met elkaar. De binnenstad is een bruisend stadscentrum, waaraan deze ontwikkellocatie ligt. Ook vinden bewoners het belangrijk te wonen in een fijne groene buurt rondom een levendig centrum. Deze ontwikkellocatie is toekomstbestendig voor jong en oud.

Deze ambitie is geen blauwdruk, maar een uitnodiging gezamenlijk een nieuwe fijne woon- en leefomgeving te realiseren.

Het plangebied
Het plangebied wordt begrensd door de Kruyderlaan aan de westzijde, de



Herenstraat aan de oostzijde en de Noordstedeweg aan de zuidzijde. Aan de noordzijde loopt het plangebied tot en met de bebouwing aan de Hildo Kropstraat. Voor deze begrenzing is gekozen omdat de ontwikkelingen binnen dit gebied van ongeveer gelijke aard zijn. Het gaat hier om privaat eigendom met een bedrijfsmatige bestemming waarbij sprake is van een mogelijke herontwikkeling naar woonfuncties.

Ontwikkelgebied
Het ontwikkelgebied Kruyderlaan-Herenstraat is een typisch perifeer centrummilieu ofwel ‘aanloopgebied’ zoals dat wel vaker te zien is aan de randen van stadscentra. De kwaliteit die dit soort gebieden sterk maakt is een grote diversiteit in functie, bebouwing en programma. Als ‘aanloopgebied’ kan het gebied profiteren van de nabijheid van de binnenstad zonder dat dezelfde grondprijs betaalt hoeft te worden. Dit maakt het gebied bijzonder geschikt voor startende ondernemingen en kleine bedrijfjes die de huurprijzen in de binnenstad te duur vinden. Het gebied kan daarom gezien worden als een ‘broedkamer’ voor nieuwe ondernemingen.

Zone A: Wonen aan het stadscentrum
In dit gebied wordt optimaal aansluiting gevonden met het nieuwe stadscentrum en de ontwikkeling op de aangrenzende HN-locatie. Langs de Doorslag en aan de kant van het stadscentrum is een verbijzondering gewenst die de markering van het gebied aangeeft.

Zone B: Wonen aan de Doorslag
Dit deelgebied ligt aan een belangrijke waterstructuur van de stad. Dit kanaal de Doorslag is een belangrijke identiteit van dit deelgebied. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan deze stedelijke verbindings-as en de identiteit van het deelgebied. Dit betekent voor het plangebied dat bijzondere aandacht voor de bebouwing en openbare ruimte

langs de Doorslag vereist is. Van belang is de rol van de Herenstraat als verbindings-as te versterken.

Zone C: Karakteristieke lintbebouwing
De historisch karakteristieke lintbebouwing is van grote waarde. Deze karakteristiek en de kleinschalige opbouw draagt bij aan historisch Nieuwegein. Voor behoud van deze lintbebouwing is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen zich voegen in de bestaande bebouwing en bijdrage aan de historische beleving.

Zone D: Wonen aan de Kruyderlaan
Dit gebied sluit aan op het woongebied langs de Kruyderlaan met grondgebonden eengezinswoningen. Van belang is een eenduidig straatprofiel met parkeren, groen en bomen, waarbij een geleidelijke overgang ontstaat met de bestaande woonbuurt.

Zone E: Wonen aan de Hildo Kropstraat
Compact industrieel wonen
De Hildo Kropstraat is een belangrijke wijkverbinding die aansluit op de Herenstraat. Aan weerszijde van de straat zien we een verzorgd openbaar gebied ontstaan, dat aansluit bij de levendigheid van het gebied. Nabij de Hildo Kropstraat ligt het Hessepark, dat een groene en sportieve mogelijkheden biedt voor omwonenden. Het binnen gebied heeft een besloten identiteit. In dit gebied ligt de nadruk op wonen en werkgelegenheid zonder een representatieve of verkeer aantrekkende functie. Er moet vooral gestreefd worden naar een goede interne kwaliteit met een rustig en groen karakter.

Programma

- Een gemengd woon-werkmilieu, waarbij de nadruk voor wonen ligt op de realisering van woningen voor verschillende doelgroepen (starters, stijgers en senioren) en prijsklassen (goedkoop, middelduur en duur) is wenselijk.
- We streven naar kwalitatief hoogwaardige en eigentijdse woningbouw (o.a. levensloopbestendige woningen, hoogwaardige architectuur en woningen met een goede buitenruimte).
- In het gebied is op de begane grond verdieping een voorzieningenstrip (kleine ambachten/dienstverlening/maatschappelijke voorzieningen) mogelijk als overgang vanaf het stadshart. Uitbreiding van detailhandel en horeca is niet wenselijk

De Spelregels

- Om onze gezamenlijke ambitie vorm te geven hanteren we heldere spelregels. Voldoen aan de spelregels is daarbij geen doel op zich, het realiseren van de ambitie staat voorop.

Ruimtelijke kwaliteit

- Wij streven naar een aantrekkelijke gebouwde omgeving.
- Om de beeldkwaliteit te waarborgen moeten de bouwplannen voldoen aan de Welstandsnota Nieuwegein 2010.
- De Welstandsnota is vooral bedoeld als een sturend en stimulerend hulpmiddel en niet als instrument om van alles te verbieden.



Sociaal en duurzaam

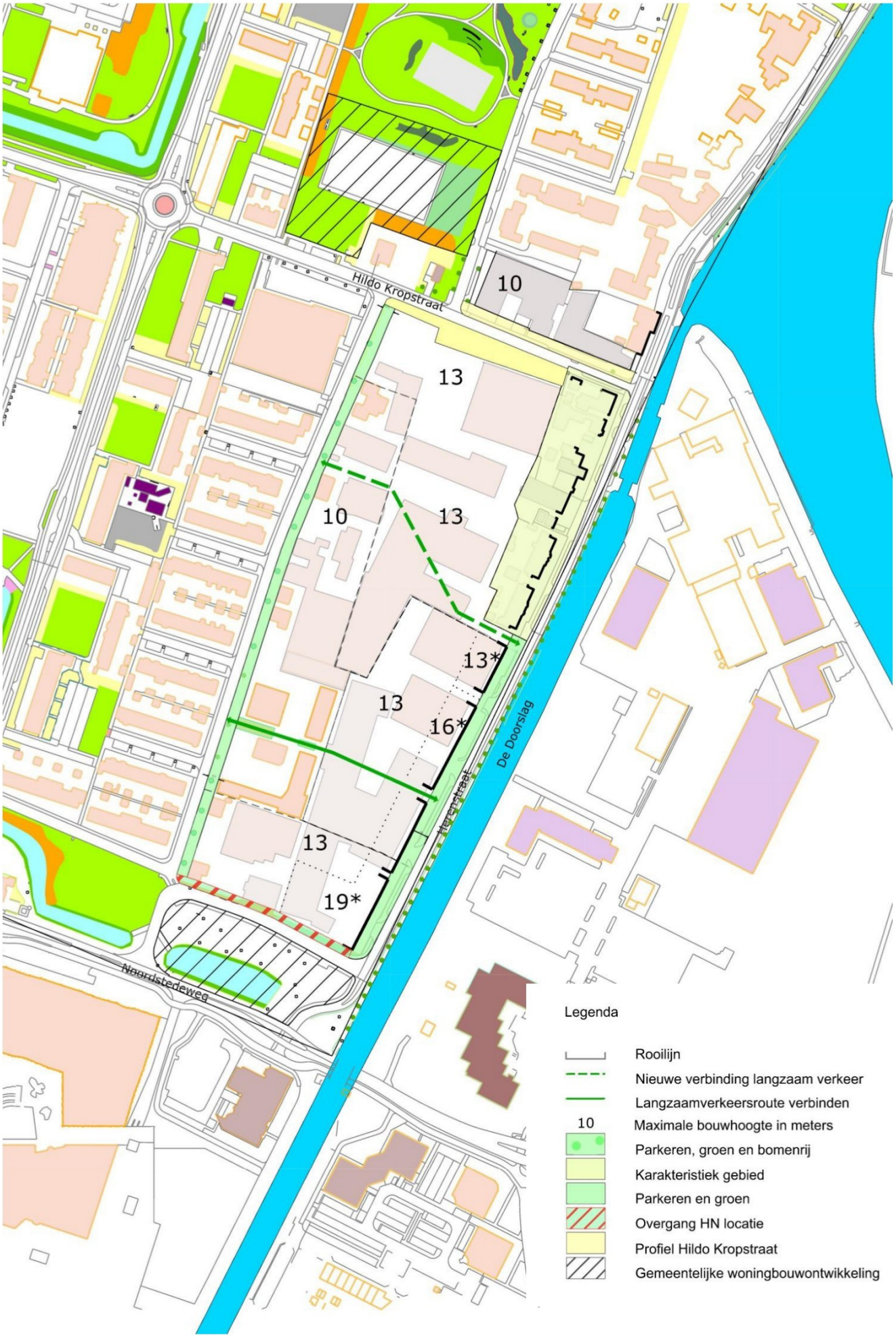
- Plannen worden in dialoog met de omwonenden en eigenaren ontwikkeld.
- In de vastgestelde nota 'Bouwen voor de toekomst: duurzaam bouwen beleid gemeente Nieuwegein' is de ambitie geformuleerd om bij nieuwbouw en renovatie te streven naar een milieuprestatieverbetering van 15% of hoger ten opzichte van de opdat moment geldende gebruikelijke bouwstandaard in Nederland.
- Met het instrument GPR-gebouw kan de integrale milieuprestatie bij bouwplannen inzichtelijk worden gemaakt. GPR-gebouw geeft per thema een waardering op een schaal van 1 tot 10, waarbij 6,0 staat voor de huidige bouwstandaard. Wij streven naar een GPR-score van minimaal 6,9 op alle thema's.
- Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het SER-Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD.
- Nieuwegein wil dat er energieneutraal wordt gebouwd en getransformeerd. Dit betekent dat het van belang is de energievoorziening volledig te verduurzamen (o.a. volledig aardgasloze gebouwde omgeving, verwarming via

een warmtenet (collectief) of via elektrische warmtepompen (individueel of collectief) of andere duurzame technieken).
- Nieuwegein wil conform het Coalitieakkoord 2014-2018 in 2040 een klimaat neutrale duurzame stad zijn. Dit sluit aan op het Klimaatverdrag van Parijs.

Verkeer en parkeren
- Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de vigerende parkeernormen uit de Nota Parkeernormen 2011-2015. Het gebied is niet bedoeld als overloopgebied voor centrum parkeren.
- Ontsluiting vindt aan de ene kant via de Noordstedeweg en Herenstraatplaats en aan de andere kant via de Kruyderlaan en Hildo Kropstraat. Vanaf de Herenstraat is er geen doorgaande route mogelijk via de Hildo Kropstraat
- Parkeeroplossingen dienen goed ingepast te worden in de bouwblokken en in de openbare ruimte.
- Langs de randen van het gebied worden goede wandelstroken aangelegd.

Openbare ruimte, water en groen
- We streven naar een gebied met voldoende groen en water en streven daarbij naar een groene loper langs de Herenstraat, Kruyderlaan en Hildo Kropstraat.
- Afvalinzameling vindt zoveel mogelijk ondergronds plaats.
- Het aantal speelplaatsen en speeltoestellen wordt afgestemd op de woningbouw.
- Eventueel benodigde watercompensatie vindt (hoofdzakelijk) binnen het plangebied plaats. Regenwater dient gescheiden te worden afgevoerd.
- De openbare ruimte krijgt een hoogwaardige kwaliteit met een beheerbewust ontwerp, passend bij het karakter van gebied en de naastliggende woongebieden en conform de uitgangspunten uit de nota Stedelijk Tapijt (handboek inrichting openbare ruimte).

Facts & figures
- *Een plangebied van ca. 7 hectare groot*
- *Korte afstand tot centrum en omliggende woonwijken*
  Stadsplein ca. 200 m
  Juko-/Hesseveld park ca. 50 m
  Winkels ca. 200 m
  Tramstation ca. 500 m
  Doorslag ca. 30 m
- *Stadscentrum, (wijk)voorzieningen, wijkpark en speelplek om de hoek*


Hildo Kropstraat
Noordstedeweg
Herenstraat
De Doorslag
10
13
10
13
13*
13
16*
13
19*
Legenda
Rooilijn
Nieuwe verbinding langzaam verkeer
Langzaamverkeersroute verbinden
10
Maximale bouwhoogte in meters
Parkeren, groen en bomenrij
Karakteristiek gebied
Parkeren en groen
Overgang HN locatie
Profiel Hildo Kropstraat
Gemeentelijke woningbouwontwikkeling

Nieuwegein

Routingformulier

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

Nummer: **1154556**	**Onderwerp**: Ontwikkelkader Van Bentumkwartier
Afdeling Ruimtelijk Domein - Projecten en Accountmanagement **Behandelend ambtenaar** [redacted] J, [redacted] J **Naam portefeuillehouder** 2. Marieke Schouten **Openbaar/ niet openbaar** Openbaar **Geplande datum behandeling B&W** 09-09-2025 **Eventuele fatale termijn**	**Beslispunten:** -1. Een participatietraject voor belanghebbenden te starten voor het ontwikkelkader Van Bentum kwartier en deze vrij te geven voor het indienen van reacties, met daarin bijzondere aandacht voor: -a. Het voorstel om alleen ruimte te bieden voor toekomstige transformatie naar woningbouw voor het gedeelte van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat ten zuiden van de lijn Herenstraat 98; -b. Het bedrijvengebied Herenstraat-Kruyderlaan, ten noorden van de lijn Herenstraat 98, als bedrijventerrein gehandhaafd blijft en daarmee geen transformatie naar woningbouw na te streven voor in ieder geval de komende 30 jaar; -c. In afwijking van het gestelde in het Omgevingsprogramma Wonen (februari 2024) de uitgangspunten voor toekomstige woningbouwprogramma's gewijzigd worden in 20% sociaal, 40% betaalbaar en 40% duur, teneinde een betere balans te krijgen tussen draagkracht en draaglast in de wijk; -2. De raad door middel van bijgevoegde brief te informeren. **Samenvatting van het voorstel:** Het college van B&W heeft recent ingestemd om het participatietraject voor het ontwikkelkader voor het gebied Van Bentumkwartier te starten, zodat omliggende bedrijven en omwonenden de gelegenheid wordt geboden hierop te reageren.

Info raad/behandelingsverzoek presidium	**Raadsbehandeling geheim/niet geheim**	
Middelen/ dekking Zie proces	**Akkoord concerncontroller** Zie proces	**Akkoord leidinggevende** Zie proces
Secretaris: akkoord/ niet akkoord/ bespreken Opmerking: Zie proces		

Burgemeester en wethouders	B	W	W	W	W
Bespreken					
Akkoord					

Vergadering B & W d.d. nr.:
Akkoord met voorstel/beslissing:

Deponeren archief: Datum: Paraaf:

Nieuwegein

B&W voorstel

Datum voorstel	7-07-2025
Afdeling	Ruimtelijk Domein - Projecten en Accountmanagement
Portefeuillehouder	2. Marieke Schouten

Onderwerp

Ontwikkelkader Kruyderlaan-Herenstraat/Van Bentumkwartier

Beslispunten

1) Een participatietraject voor belanghebbenden te starten voor het ontwikkelkader Van Bentum kwartier en deze vrij te geven voor het indienen van reacties, met daarin bijzondere aandacht voor:
a. Het voorstel om alleen ruimte te bieden voor toekomstige transformatie naar woningbouw voor het gedeelte van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat ten zuiden van de lijn Herenstraat 98;
b. Het bedrijvengebied Kruyderlaan-Herenstraat, ten noorden van de lijn Herenstraat 98, gehandhaafd blijft en daarmee geen transformatie naar woningbouw na te streven voor in ieder geval de komende 30 jaar;
c. In afwijking van het gestelde in het Omgevingsprogramma Wonen (februari 2024) de uitgangspunten voor toekomstige woningbouwprogramma's gewijzigd worden in 20% sociaal, 40% betaalbaar en 40% duur, teneinde een betere balans te krijgen tussen draagkracht en draaglast in de wijk;
2) De raad door middel van bijgevoegde brief te informeren.

Inleiding

Voor het gebied Kruyderlaan–Herenstraat in de wijk Jutphaas-Wijkersloot bestaat al lange tijd de wens om het gebied meer te verkleuren tot woongebied. Deze wens is onder andere opgenomen in de notitie Kruyderlaan-Herenstraat, uitgangspunten bij particulier initiatief (2007), buurtvisie Oud Jutphaas (2014), Woningbouwprogramma Nieuwegein 2030

en de Omgevingsvisie (2020). De verkleuring van het gebied naar meer wonen is slechts deels gelukt. In de afgelopen 20 jaar zijn alleen enkele locaties langs de Kruyderlaan (locatie 'de Bois') en meer recent de locatie Hildo Kropstraat 35 voor woningbouw doeleinden tot ontwikkeling gebracht. Het inmiddels 18 jaar oude vigerende ontwikkelaarskader uit 2007 heeft niet geleid tot grootschalige nieuwe initiatieven. De meeste bedrijven hebben aangegeven geen plannen te hebben om op korte termijn hun percelen te willen herontwikkelen, en/of hebben hun eigendommen opgeknapt en toekomstbestendig gemaakt. Wel zijn in het zuidelijk deel van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat initiatiefnemers bekend die de betreffende percelen willen herontwikkelen voor woningbouwdoeleinden. Echter, het hiervoor beschikbare ontwikkelkader is verouderd en voldoet niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd. Hoog tijd om het ontwikkelkader te actualiseren.

Kenmerken gebied Kruyderlaan-Herenstraat
Het gebied wordt gekenmerkt door diverse functies die naast elkaar bestaan. Het oogt in hoge mate als een wat verouderd bedrijventerrein met veel kleinschalige bedrijven, waar langs de randen ook gewoond wordt. De bebouwing is over het algemeen veelal verouderd en in sommige gevallen in slechte staat van onderhoud. Ditzelfde geldt ook voor delen van de openbare ruimte. Aan de zuidzijde liggen enkele percelen braak en/of staan grote voormalige bedrijfspanden leeg (locatie Karwei/Van Bentum). Het historische lint van Jutphaas, de Doorslag en de voormalige Van Bentum fabriek (= gemeentelijk monument) zijn waardevolle elementen. Daarnaast kan het gebied profiteren van de nabije ligging dicht tegen City en de 'Zeeplocatie' (voormalige Henkel/Ecolab terrein). Deze ligging maakt het gebied interessant voor doelgroepen die dicht bij voorzieningen willen wonen. Daarnaast vormt de doorfietsroute die op korte termijn op de Herenstraat wordt vernieuwd, een belangrijk uitgangspunt.

Afbakening ontwikkelkader Van Bentumkwartier
In de afgelopen jaren is gesproken met diverse gevestigde bedrijven in hoeverre zij plannen hebben om hun percelen te herontwikkelen en/of om te verhuizen. Dit heeft behalve de ontwikkeling Hildo Kropstraat 35 en eerder de voormalige locatie 'de Bois' langs de Kruyderlaan, tot op heden niet geleid tot recente concrete veranderingen. Wel zijn in het zuidelijk deel initiatiefnemers bekend die de betreffende percelen langs de Kruyderlaan en Herenstraat (o.a. locatie Karwei/Van Bentum) willen herontwikkelen voor woningdoeleinden. Voorgesteld wordt om voor dit deel van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat een ontwikkelkader op te stellen waardoor woningbouw initiatieven mogelijk gemaakt kunnen worden en aan getoetst kunnen worden. Grofweg wordt dit gebied begrensd door het HN-gebouw (Point of View) langs het zuidelijk deel van de Herenstraat, City aan de zuidzijde, de bestaande woningen langs de Kruyderlaan aan de westzijde, de Doorslag aan de oostzijde en de bebouwing ten noorden van Herenstraat 98.

De wens is te komen tot een gemengd woon-werkmilieu, waarbij de nadruk voor wonen in het zuidelijk deel ligt op realisering van woningen voor verschillende doelgroepen (starters, stijgers en senioren). De locatie ligt in de Centrale As, onderdeel van het nationaal programma leefbaarheid en veiligheid, waarbij we onder andere de ambitie hebben om te werken aan leefbare en veerkrachtige wijken. De uitgangspunten voor toekomstige woningbouwprogramma's zijn hierop aangepast: 20% sociale huur, 40% betaalbaar en 40% duur. We willen zorgen voor een betere balans tussen draagkracht en draaglast in de wijk. Omdat de voorzieningen in de nabijheid zijn, biedt deze locatie mogelijkheden om een deel van onze ambitie naar zorggeschikte woningen (in een mix van sociale huur met betaalbaar/duur segment) hier te realiseren. Daarbij streven we naar kwalitatief hoogwaardige architectuur en daarop aangepaste uitstraling voor de openbare ruimte. Parkeren voor bewoners wordt in beginsel op eigen terrein, bij voorkeur in een gebouwde voorziening/inpandig, binnen het bouwblok, gerealiseerd. Parkeren voor bezoekers mag in het openbaar gebied. Maatwerkmogelijkheden zijn wat betreft parkeer- en mobiliteitsoplossing, mogelijk.

Voorgesteld wordt om het gebied ten noorden van Herenstraat 98 als bedrijventerrein te handhaven, voor nu en de langere termijn (ten minste 30 jaar). Binnen de U10 regio is een grote behoefte aan bedrijventerreinen. Ondanks het voornemen om 2 of 3 regionale bedrijventerreinen aan de randen van de regio te realiseren, kan dit niet voldoen aan de huidige en toekomstige vraag. Het voorstel is dan ook om – zoals destijds bij De Wiers Zuid is besloten – om in ieder geval voor de komende 30 jaar rust te genereren op het bedrijventerrein en het gebied ten noorden van de Herenstraat 98 (zie bijgevoegde kaartbeeld), de functie en bestemming als bedrijventerrein te laten behouden. Dit besluit in combinatie met actief EZ accountmanagement op het terrein, moet private investeringen gaan ontlokken om nieuwe en meer duurzame bedrijfspanden te realiseren.

Ontwikkelkader Van Bentum kwartier en ontwikkelstrategie
Het ontwikkelkader schetst het gezamenlijke toekomstbeeld voor het plangebied en biedt ruimtelijke en functionele kaders waarbinnen initiatieven en ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Dit ontwikkelkader moet gelezen worden als een gebiedsgericht omgevingsprogramma conform artikel 3.4 en 3.5 van de Omgevingswet en vormt in feite een uitvloeisel van het gewenste beleid voor dit gebied zoals is opgenomen in de Omgevingsvisie (2020).
Omdat het uitvoeren van het ontwikkelkader vaak een proces is van vele jaren, is rekening gehouden met een opzet die het mogelijk maakt om het gebied gefaseerd te ontwikkelen binnen het gestelde ontwikkelkader.

Om te komen tot de daadwerkelijke realisatie van de locatie Kruyderlaan-Herenstraat, zullen de volgende stappen gezet worden:

- Vaststellen van het ontwikkelkader Van Bentumkwartier door college;

- Vastleggen afspraken inzake publiek- en/of privaatrechtelijk kostenverhaal;
- Opstellen van omgevingsplannen en doorlopen planologische procedure;
- Realisatiefase.

Gewenst effect

1. Bijdrage kunnen leveren aan de binnenstedelijke woningbouwopgave van 9000 woningen;
2. Inzetten op kwaliteitsverbetering, in bebouwing, in (openbare) buitenruimte en in gebruiksmogelijkheden, in overleg met de initiatiefnemers en met bedrijven;

Argumenten

1.1. In het kader van participatie vrijgeven van het ontwikkelkader Van Bentumkwartier, zodat input door belanghebbenden gegeven kan worden.
Door het vrijgeven van het nieuwe geactualiseerde ontwikkelkader Van Bentumkwartier, wordt voldaan aan het participatiebeleid conform de Omgevingswet en wordt daarnaast gepolst in hoeverre de voorgestelde verkleuring van dit gebied naar wonen door bewoners en eigenaren onderschreven wordt. Het vigerende ontwikkelkader voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat dateert uit 2007 en voldoet niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd.

1.a.1. In het zuidelijk deel van het gebied Van Bentumkwartier zijn initiatiefnemers bekend
In het zuidelijk deel van het gebied Van Bentumkwartier zijn initiatiefnemers bekend die de betreffende percelen op korte termijn willen verkleuren naar wonen en concrete woningbouwplannen hebben. In het noordelijk deel is in de afgelopen periode alleen de locatie Hildo Kropstraat 35 verkleurd naar wonen.

1.a.2. De locatie Kruyderlaan-Herenstraat aangemeld als een van de gebiedsontwikkelingsgebieden in de Centrale As van Nieuwegein, in het kader van de NPLV-gebieden.
De locatie Kruyderlaan-Herenstraat is recent aangemeld als een van de gebiedsontwikkelingsgebieden in het kader van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV). Dit programma beoogt woningbouwontwikkelingen te versnellen. Er is binnen de realisatiestimulans een aparte opslag voorzien voor versterking van de capaciteit op de fysieke opgave voor de NPLV-gebieden. Het Programma gaat er daarbij vanuit dat de gewenste woningbouw in de periode 2028-2029 in uitvoering gebracht zal zijn c.q. opgeleverd zal zijn.

1.b.1. Het deel ten noorden van de Herenstraat 108 blijft voor ten minste de komende *30 jaar bedrijvengebied*
In de afgelopen jaren was in dit deel van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat weinig animo bij eigenaren om hun eigendommen c.q. panden te transformeren naar 'wonen'. Daarnaast blijft vanuit regionaal oogpunt behoefte aan bedrijventerreinen bestaan. Het handhaven van een deel van het gebied vult een deel van de regionale behoefte in bedrijventerreinen. Het besluit om een deel van het bedrijventerrein te behouden, zal te zijner tijd in de Omgevingsvisie opgenomen worden.

1.c.1. Vanwege de ligging in de centrale as wordt het woningbouwprogramma aangepast
Om een betere balans te krijgen tussen draagkracht en draaglast in de wijk, wordt voorgesteld om in afwijking van het Omgevingsprogramma Wonen, de uitgangspunten voor toekomstige woningbouwprogramma's te wijzigen, in 20% sociaal, 40% betaalbaar en 40% duur. Hiertoe zal te zijner tijd een voorstel aangereikt worden aan de raad.

2.1 De raad wordt door middel van een brief geïnformeerd over het ontwikkelkader Van Bentumkwartier
Gezien het belang voor de stad is het wenselijk om de raad te informeren over het nieuwe ontwikkelkader voor het zuidelijk deel van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat.

Kanttekeningen

1.a.1. Voor het gedeelte ten zuiden van de lijn Herenstraat 98 wordt ruimte geboden voor toekomstige transformatie naar woningbouw;
De gemeente heeft geen grondpositie in dit gebied en is afhankelijk van initiatiefnemers om dit gebied te verkleuren naar 'wonen'.

1.a.*2. De locatie Van Bentum/Karwei is deels vervuild*
De grond van de locatie Van Bentum/Karwei is deels vervuild. De eigenaar/initiatiefnemer dient zelf zorg te dragen voor de toekomstige sanering. Op dit moment is niet bekend hoe groot en in welke mate de bodemverontreiniging van invloed zal zijn op het slagen van de beoogde herontwikkeling. Een bodemonderzoek is daarom noodzakelijk.

1.b.1. Het gebied ten noorden van de Herenstraat 98 blijft bedrijventerrein
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om het zuidelijk deel van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat te verkleuren naar wonen. Hierdoor kan een fraaie overgangszone ontstaan aansluitend op reeds bestaande plannen voor woningbouw in de directe omgeving.

Financiën

Voor het tot realisatie brengen van deze locatie, op basis van het ontwikkelkader, is ambtelijke capaciteit noodzakelijk. Daarvoor moet de

raad een voorbereidingskrediet beschikbaar stellen. Deze plankosten worden door de gemeente voorgefinancierd, tot het moment dat het kostenverhaal privaatrechtelijk verzekerd is met een intentie- en/of een anterieure overeenkomst. Naast deze plankosten (inclusief ruimtelijke procedure) verhalen we de kosten voor de realisatie en aanpassingen in het openbaar gebied, planschaderisico's, bovenwijkse kosten en bijdragen ruimtelijke ontwikkeling op initiatiefnemers.

Voorfinanciering van de plankosten brengt het risico met zich mee dat kosten niet of niet volledig verhaald kunnen worden, in het geval van een langdurig ontwikkelproces, het tijdens het proces herstarten of een initiatiefnemer die alsnog afziet van een ontwikkeling.

De voorkeur wordt gegeven aan privaatrechtelijk kostenverhaal. Indien er toch sprake is van publiekrechtelijk kostenverhaal, wordt ingezet op maximaal kostenverhaal binnen de wettelijke kaders. We werken in principe niet mee aan publiekrechtelijk kostenverhaal voor ontwikkelingen die onrendabel zijn. Dit omdat de economische uitvoerbaarheid in een dergelijke situatie niet gewaarborgd is en we dan niet gedwongen willen worden om een bijdrage aan de initiatiefnemer te doen.

Recent is de locatie Kruyderlaan-Herenstraat aangemeld als een van de gebiedsontwikkelingsgebieden in de Centrale As van Nieuwegein, die in het kader van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV-gebieden) zijn opgenomen om beoogde woningbouwontwikkelingen te versnellen. Er is binnen de realisatiestimulans een aparte opslag voorzien voor versterking van de capaciteit op de fysieke opgave voor de NPLV-gebieden.

Communicatie & participatie

Voor de komende communicatie over het ontwikkelkader zal de participatieleidraad gevolgd worden. Het Wijkplatform zal in afstemming met (incl. Wijkwethouder) en via de wijkcoördinator op korte termijn geïnformeerd worden over dit voorstel. Na het collegebesluit wordt de raad door middel van een brief geïnformeerd. De bewoners/omwonenden, bedrijven en eigenaren zullen daarna door middel van een brief geïnformeerd worden. Vervolgens wordt een persbericht uitgegeven. Voorgesteld wordt ook om na de zomervakantie (oktober/november 2025) voor belanghebbenden een inloopbijeenkomst in het Stadshuis te organiseren. Op basis van alle belangen zal de gemeente uiteindelijk een definitief besluit nemen.
Conform het participatiebeleid zijn initiatiefnemers zelf verantwoordelijk voor de communicatie en participatie rondom het eigen initiatief. De initiatiefnemer brengt daarbij de belangen van de directe omgeving in beeld.

Uitvoering

Door afdeling Ruimtelijk Domein: team projecten en EZ. Het handhaven van een deel van het bedrijventerrein Kruyderlaan-Herenstraat vormt een wijziging ten opzichte van diverse plannen en beleidsnota's. Deze hoeven niet direct aangepast te worden, maar zullen in de loop van de tijd wel doorwerken in de herziening van deze plannen. Ten behoeve van toekomstige woningbouwplannen in het zuidelijk deel zullen deze na verlening van een omgevingsvergunning (BOPA) en/of in een afzonderlijke wijziging omgevingsplan verwerkt worden. Uw besluit om een deel van het bedrijventerrein te behouden, zal in de Omgevingsvisie opgenomen worden. Het geactualiseerde ontwikkelkader zal in de komende periode na afweging van de verkregen input van belanghebbenden, te zijner tijd voor definitieve besluitvorming aan het college voorgelegd worden. De notitie “Kruyderlaan-Herenstraat, uitgangspunten bij particulier initiatief”, zal door de raad ingetrokken moeten worden.

Bijlagen

1. Ontwikkelkader Van Bentumkwartier (september 2025);
2. Kaartbeeld begrenzing gebied ontwikkelkader Van Bentumkwartier;
3. Brief aan de raad;
4. Notitie Kruyderlaan-Herenstraat, uitgangspunten bij particulier initiatief (2007)

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

Ontwikkelkader

Van Bentumkwartier



“De constructiewerkplaats en stalen ramenfabriek Gebroeders van Bentum werd in 1948 gebouwd en later meerdere keren uitgebreid of aangepast. Het college vindt het gebouw monumentwaardig, onder andere omdat het een tastbare herinnering is aan de industriële historie langs de Vaartsche Rijn en de Doorslag, en het fabrieksgebouw met het getrapte dak zeldzaam en gaaf is”

Nieuwegein

Ontwikkelkader

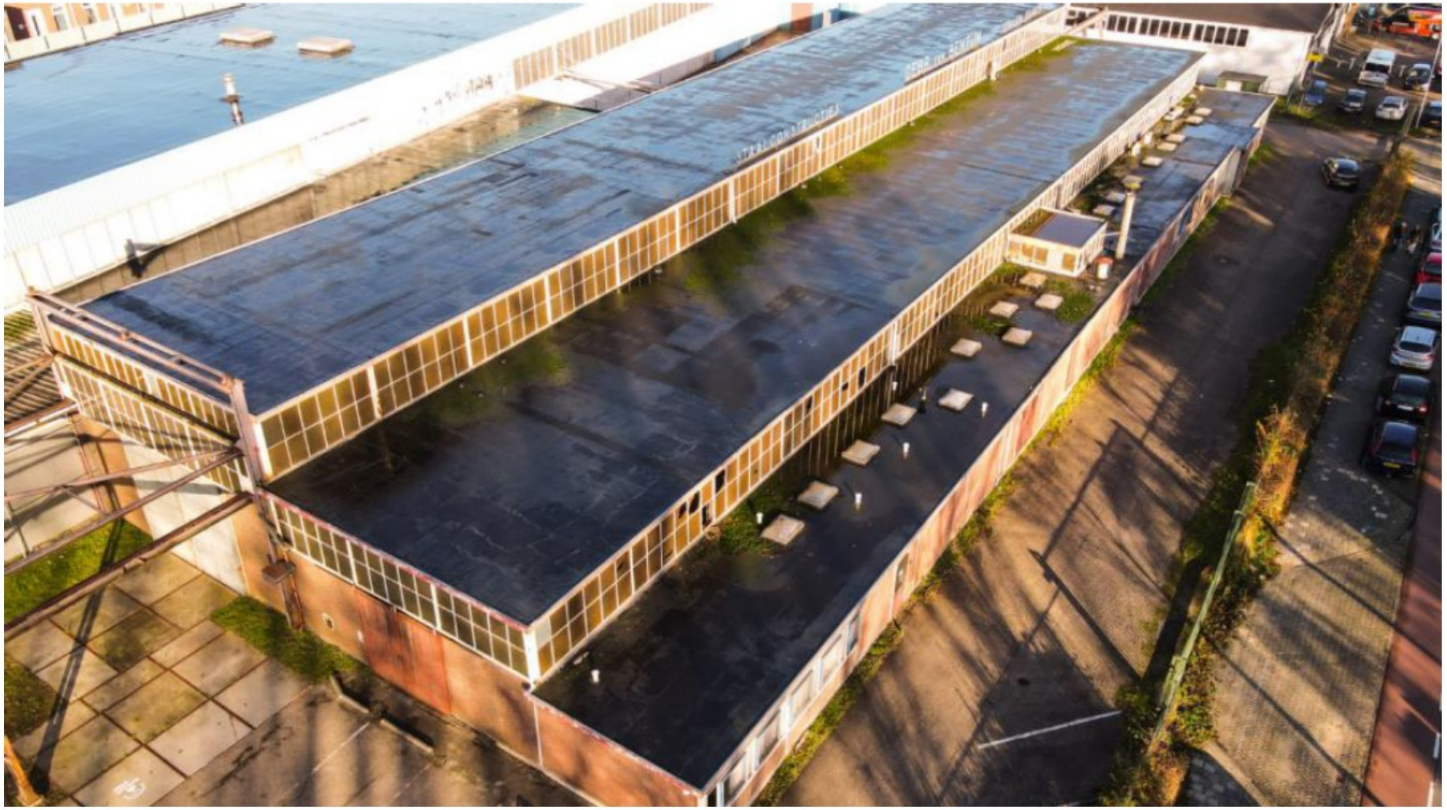
Van Bentumkwartier

Nieuwegein

Colofon

Gemeente Nieuwegein

4 september 2025









Inhoud

1. Inleiding 5

2. Gebiedsbeschijving 7
- 2.1 Van Bentum in breder perspectief
- 2.2 Ontwikkelpotentie

3. Historie 10

4. Beleid en ambities 12

5. Ontwikkelvisie 18

6. Ruimtelijke randvoorwaarden 20

7. Beeldkwaliteit 24
- 7.1 Gebouwen
- 7.2 Openbare ruimte

8. Ontwikkelstrategie 28
- 8.1 Duurzaam transformeren
- 8.2 Ontwikkelkader als kaderstellend document
- 8.3 Ontwikkelen in de tijd - fasegewijze transformatie
- 8.4 Opzetten financiële kaders
- 8.5 Uitvoerbaarheid
- 8.6 Organisatorisch

Nieuwegein


Luchtfoto 2024
Herenstraat
Rijnhuizen
Zeepfabriek
Nijpelsplantsoen
City

1. Inleiding

Algemeen
Het Van Bentumkwartier maakt deel uit van een groter geheel gelegen in zuid-oost hoek van de wijk Jutphaas-Wijkersloot. De grenzen van dit gemengde gebied worden in het zuiden gevormd door de Herenstraat, de Kruyderlaan en de Noordstedeweg. In het noorden zijn de grenzen minder duidelijk, rondom de kruising Hildo Kropstraat en Kruyderlaan bevinden zich ook verschillende bedrijfspanden.

Dit gemengde gebied - dat vaak wodt aangeduid als "de Herenstraat - Kruyderlaan"- ligt centraal in Nieuwegein. Gedurende de laatste decennia heeft dit gebied zich ontwikkeld van een hoofdzakelijk industrieel gebied naar een gebied waar zich dienstverlenende bedrijven en (grootschalige) detailhandel vestigen. Daarnaast zijn er verschillende initiatieven om in dit gebied woningbouw te realiseren. De druk op het gebied voor herontwikkeling wordt steeds groter, mede gelet op de grote behoefte aan nieuwe woningen, zowel op stedelijk als op regionaal/rijksniveau.

In de afgelopen twintig jaar is al meerdere malen gekeken naar dit gebied en zijn uitgangspunten opgesteld op welke wijze het gebied herontwikkeld zou kunnen worden. Deze eerdere uitgangspunten zijn deels verouderd en/of spelen in onvoldoende mate in op de huidige eisen en wensen van deze tijd.

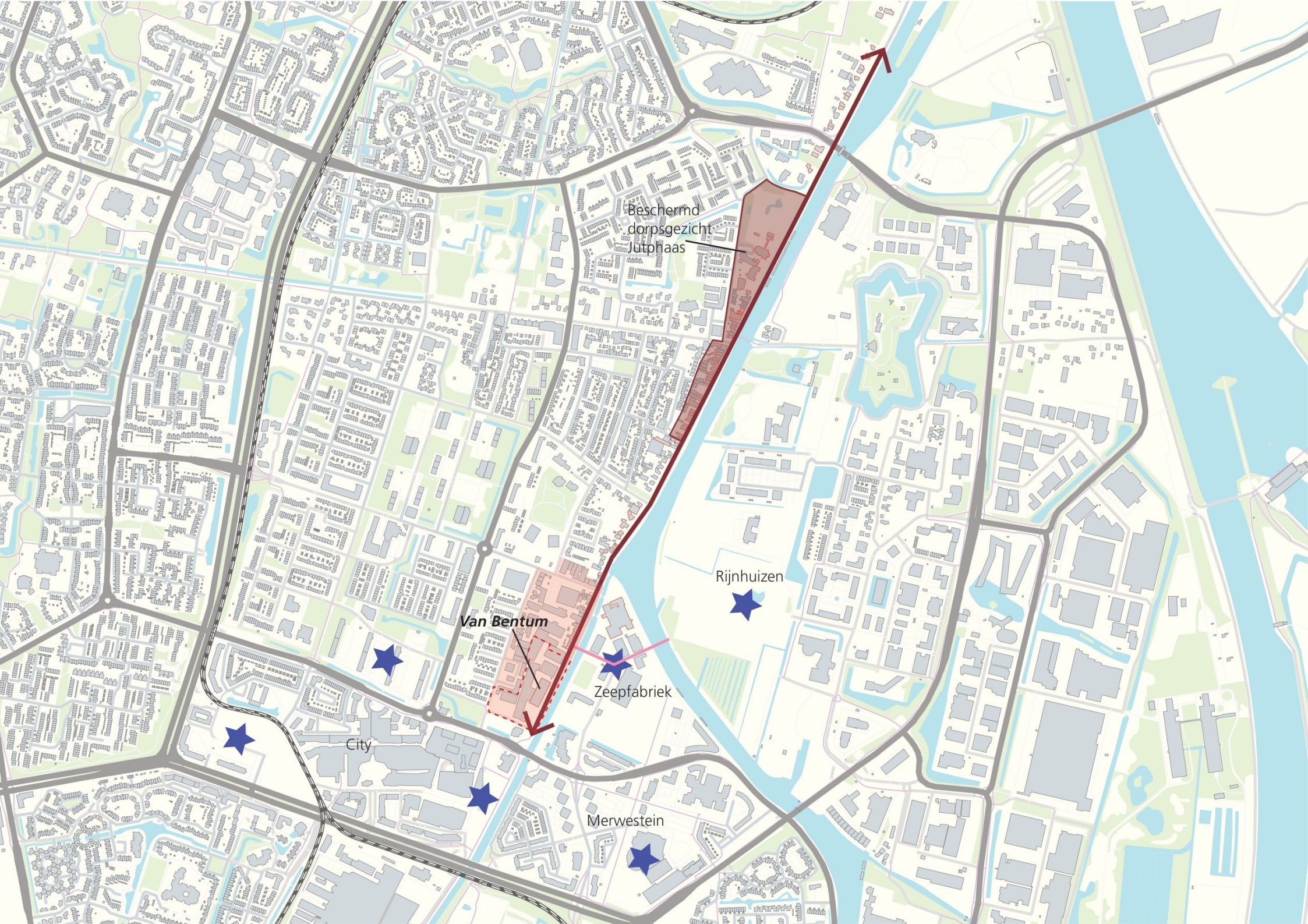
Met het oog hierop is dit ontwikkelkader opgesteld om richting te geven aan particuliere initiatieven die niet passen binnen het vigerend bestemmingsplan en/ of beheersverordening. Particulieren kunnen op grond van dit ontwikkelkader, in overleg met de gemeente, een bouwplan ontwikkelen. De focus ligt nu enkel op het zuidelijke deel van de Herenstraat-Kruyderlaan. We gaan er vanuit dat er voorlopig geen ontwikkeling zal plaats vinden in het noordelijke deel.

Dit ontwikkelkader moet gelezen worden als een gebiedsgericht omgevingsprogramma conform artikel 3.4 en 3.5 van de Omgevingswet en vormt in feite een uitvloeisel van het gewenste beleid voor dit gebied zoals is opgenomen in de Omgevingsvisie Nieuwegein (2020).

Opgaven en ambities
We willen het gebied een impuls geven als het om ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige samenhang gaat. Het gebied vertoont nu niet de ruimtelijke kwaliteit die je zou verwachten van een gebied dat grenst aan het stadscentrum en is gelegen langs een eeuwenoude vaarweg. De aanwezige kwaliteiten kunnen en moeten beter benut en versterkt worden.

Programma
Binnen de gemeente en de regio is een grote vraag naar woonruimte. Het gebied tussen de Kruyderlaan en de Herenstraat is in het woningbouwprogramma van de gemeente Nieuwegein opgenomen als kansrijke woningbouwlocatie tot 2030.

Cultuurhistorie
De gemeente Nieuwegein heeft de ambitie om cultuurhistorie in en om de oude dorpskernen te behouden en te versterken.
Het plangebied is conform de gemeentelijke Cultuurhistorische waardenkaart van hoge cultuurhistorische waarde. De van Bentumfabriek is als restant van het industriele gebied aan de vaart van zeer hoge cultuurhistorische waarde voor Nieuwegein en het gebied in het bijzonder. Het vertelt het verhaal van de ontwikkeling van Jutphaas langs de vaart. In de Nota Ruimtelijke kwaliteit is de van Bentumfabriek opgenomen als beeldbepalend gebouw. De Van Bentumfabriek krijgt een prominente plek binnen de buurt en vormt ook de inspiratiebron voor eventuele nieuwbouw, waardoor het oude inustriële karakter zichtbaar en beleefbaar blijft.


Beschermd
dorpsgezicht
Jutphaas
Rijnhuizen
Van Bentum
Zeepfabriek
City
Merwestein

2. Gebiedsbeschrijving

2.1 Van Bentum in breder perspectief

Het gebied tussen de Herenstraat en de Kruyderlaan en langs de Hildo Kropstraat laat zich tegenwoordig het best omschrijven als een gemengd gebied. De industriële oorsprong is echter nog duidelijk zichtbaar.

Het gebied is gelegen in de zuid-oosthoek van de woonwijk Jutphaas Wijkersloot, maar wijkt functioneel en stedenbouwkundig erg af van de rest van de woonwijk. Voordat de woonwijk werd gerealiseerd was het gebied een industriegebied behorend bij het dorp Jutphaas. Langs het dorpslint vestigden zich dichtbij het water verschillende bedrijven, waaronder de Van Bentum fabriek. Ondanks de uitbreiding van Jutphaas en later de bouw van de stad Nieuwegein bleef het gebied haar industriële karakter behouden.

Door de ontwikkelingen rondom het terrein heeft het gebied een prominente plek midden in de stad Nieuwegein gekregen. Met uitzicht op het historische water van de Doorslag, aan een van de mooiste historische (fiets)routes van Nieuwegein en met het stadscentrum en het park op steenworp afstand heeft het gebied veel potentie om een belangrijke schakel in het hart van Nieuwegein te worden.

Actuele ontwikkelingen in de omgeving
Ook nu is het omliggende gebied weer volop in ontwikkeling. In City worden honderden woningen gebouwd, de flats in het Nijpelsplantsoen worden opgeknapt en ook hier komen nieuwe woningen bij, aan de overkant van de Doorslag staat de Zeepfabriek die wacht op herontwikkeling en de transformatiewijk Rijnhuizen transformeert steeds verder naar een woongebied. Er liggen plannen klaar om twee nieuwe fietsbruggen te realiseren over het Merwedekanaal en de Doorslag die Rijnhuizen, de Zeepfabriek en de Herenstraat met elkaar verbinden. Samen maken deze ontwikkelingen deel uit van het Groot Stadshart.

City
City, het stadscentrum van Nieuwegein, is volop in onwtikkeling. In hoge dichtheid zijn en worden woningen toegevoegd aan het stadscentrum en ook de openbare ruimte, de tramhalte en de bushalte worden vernieuwd.

Doorfietsroute Herenstraat
De provincie en gemeente werken samen om een doorfietsroute te realiseren van IJsselstein naar Utrecht. De doorfietsroute loopt onder andere over de Herenstraat. De Herenstraat zal in de toekomst worden ingericht als fietsstraat. Daarom zien we op de Herenstraat het liefst zo min mogelijk autoverkeer. De autoontsluiting voor nieuwbouw gaat dus niet via de Herenstraat. Het autoverkeer op de Herenstraat wordt zoveel mogelijk teruggedrongen. Wel is het wenselijk dat er fiets- en wandelverbindingen van de Herenstraat het gebied in worden gerealiseerd.

Rijnhuizen
Rijnhuizen is een transformatiewijk waar volop woningen zijn en worden gebouwd. Daarnaast wordt er ook een brug aangelegd over het Merwedekanaal van Rijnhuizen naar de Zeepfabriek.

Zeepfabriek
Er is een ontwikkelkader opgesteld voor het gebied de Zeepfabriek. De zeepfabriek bevindt zich aan de overzijde van de Doorslag, en de ontwikkeling daar heeft invloed en moet in samenhang worden gezien met de ontwikkeling van de Herenstraat-Kruyderlaan. Van uit de Zeepfabriek wordt een fietsbrug over de Doorslag gerealiseerd die Rijnhuizen en de Zeepfabriek verbinden met de Herenstraat en zorgen voor een snelle fietsverbinding tussen deze gebieden en City. Deze brug versterkt de schakelfunctie van het van Bentumkwartier.

Merwestein
Merwestein is een gemengde wijk waar veel gebeurt. In het afgelopen decennium zijn veel kantoorpanden getransformeerd naar wonen. Daarnaast zijn delen van de openbare ruimte vernieuwd en wordt het zwembad vernieuwd. Om de verdere doorontwikkeling van de wijk in goede banen te leiden wordt een ontwikkelvisie voor het gebied opgesteld.


Gebied Kruyderlaan - Herenstraat
Actuele ontwikkelmogelijkheid
Ontwikkelpotentie
Geen ontwikkeling
Al ontwikkeld
Lintbebouwing Herenstraat
Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

2.2 Ontwikkelpotentie

Door het versnipperde eigendom en de uiteenlopende functies in het gebied, is het onmogelijk het hele gebied tussen de Kruyderlaan en de Herenstraat op korte termijn te ontwikkelen. We zien op dit moment weinig beweging in het noord en noordwestelijke deel van de Herenstraat-Kruyderlaan als geheel. Het zuiden daarentegen heeft wel ontwikkelpotentie. Het gaat om de kavel op de zuidelijke hoek van de Kruyderlaan, deze kavel ligt momenteel braak en er zijn al plannen voor herontwikkeling.

Ook op de kavel langs de Herenstraat met de Van Bentumfabriek zien we kansen voor ontwikkeling. De gebouwen op deze kavel staan leeg of worden tijdelijk verhuurd. De kavel ten noorden van de Van Bentumfabriek is op dit moment nog in gebruik, hier zijn verschillende bedrijven gevestigd. We zien hier ontwikkelpotentie, maar wellicht op wat langere termijn.

Het gebied ten noorden van het Van Bentumkwartier (oa Brové plastics en Nettorama) blijft voorlopig bedrijventerrein.



Van Bentumfabriek vanaf de Herenstraat



Hoek Kruyderlaan

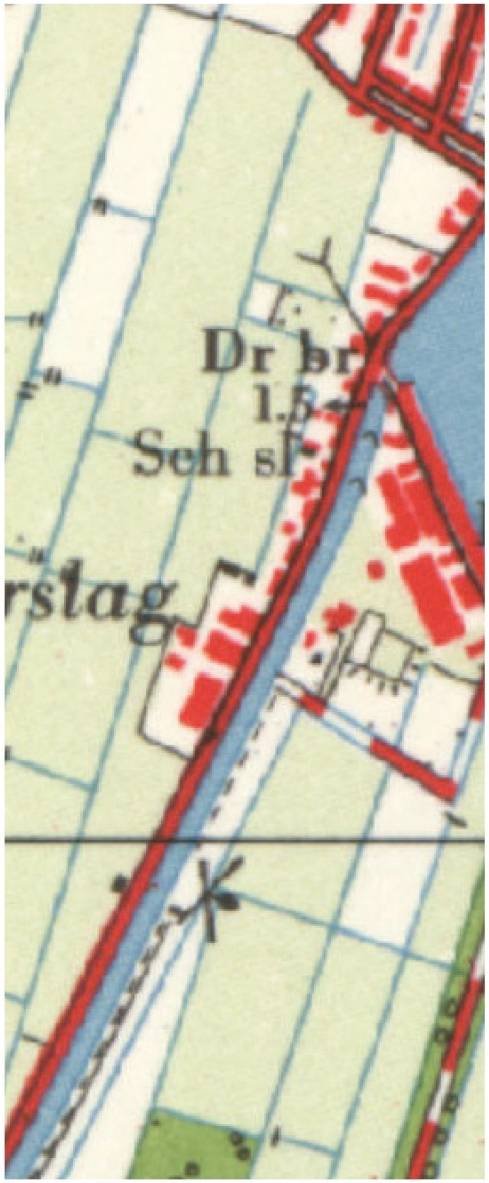


Herenstraat 98 - 107

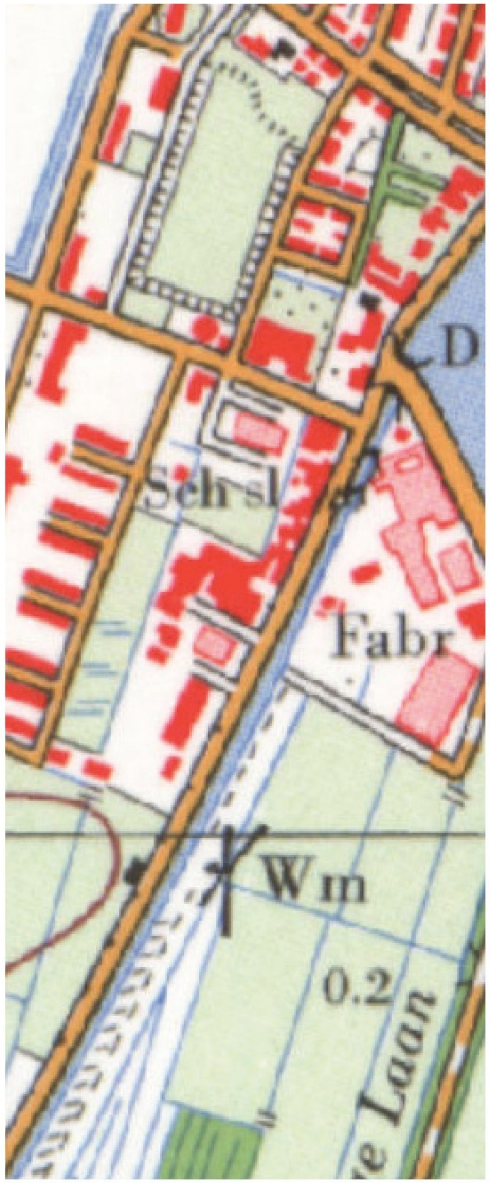
1900



1960



1970



2018



3. Historie

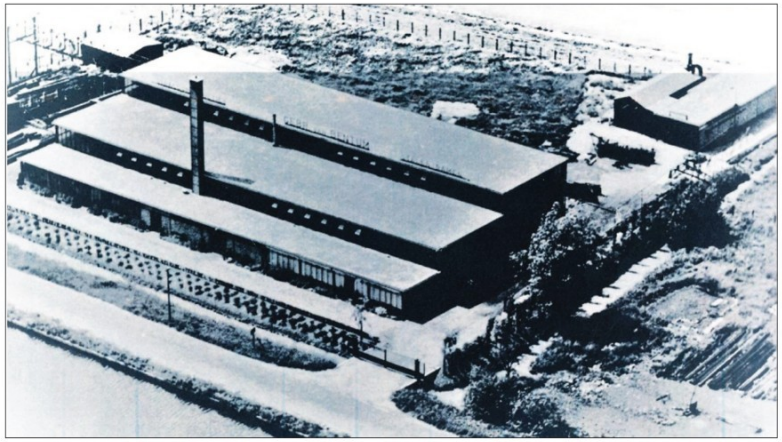
Hoewel Nieuwegein een jonge stad is, heeft het grondgebied van de gemeente een rijke historie. Dat geldt ook voor het gebied tussen de Kruyderlaan en de Herenstraat.

Jutphaas
Oorspronkelijk maakte het ontwikkelgebied deel uit van de gemeente Jutphaas. Jutphaas was een dorp dat ongeveer 1000 jaar geleden is ontstaan rondom het Kerkveld aan de Nedereindseweg. Toen de Vaartse Rijn (nu Doorslag) werd gegraven in 1122 verplaatste de historische kern van het dorp zich naar het water en Jutphaas groeide uit tot een handelspost dat het moest hebben van reizigers en schippers langs het water.

Herenstraat
De Herenstraat bestaat uit lintbebouwing langs de vaart. De ontwikkeling van industrie langs de vaart begon met het graven van het kanaal en breidde zich in de eeuwen erna steeds verder uit. De ontwikkeling van grootschalige industrie zoals de Van Bentum staalfabriek en het Henkel complex past hier naadloos in.

Van Bentum fabriek
De Van Bentumfabriek werd opgericht in 1948 voor de productie van staalconstructies en stalen ramen, door de gebroeders Van Bentum. De eerste fabriekshal, gericht op het water, werd in de opvolgende decennia uitgebreid tot een complex. Dit complex is in 2022 aangewezen als gemeentelijk monument. De fabriek is een laat voorbeeld van het functionalistisch bouwen, en mede hierdoor van bijzonder belang. Er zijn namelijk maar weinig fabrieksgebouwen in deze stijl gerealiseerd en behouden. Daarnaast zijn er in de gemeente Nieuwegein weinig voorbeelden overgebleven van erfgoed uit de industriële periode.
Het gemeentelijk monument is beeldbepalend, zeldzaam, weerspiegelt het tijdsbeeld van de Wederopbouw en een nieuwe industriële start van het gebied. De kernwaarden van het complex die leidend zijn in een herontwikkeling omvatten:
- De hoofdvorm van het complex als samengestelde langshal met getrapt dak;
- De kraanbaan, aan weerszijden in de zijgevels zichtbaar;
- De raampartijen in beide zijgevels en achtergevel;
- De hijsconstructies in beide zijgevels die het omhoog hijsen van de raampartij mogelijk maken.

Andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in het omgeving zijn:
- Het communicatiegebouw uit 1977 aan de Kruyderlaan 7;
- De geschakelde woonhuizen uit 1921 aan de Herenstraat 90-97;
- De brug- en sluiswachterswoning uit 1909 aan de Herenstraat 77.





4. Beleid en ambities

4.1 Omgevingsvisie Nieuwegein 2040

In de Omgevingsvisie Nieuwegein 2040 staat centraal wat voor stad Nieuwegein in 2040 wil zijn en wat de gemeente gaat doen om dat te bereiken. Dit wordt beschreven aan de hand van verschillende ambities en keuzes over de inrichting van de fysieke leefomgeving. Nieuwegein wil een veilige, duurzame en gezonde stad zijn. De Omgevingsvisie vormt mede het vertrekpunt voor de ontwikkeling van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. Belangrijke speerpunten zijn:

- Verbonden met de stad
- Verbonden met elkaar
- Fijne en groene stad met een levendig centrum
- Toekomstbestendige stad voor jong en oud
- Bedrijvige stad in een sterke regio

4.2 Grip op groei van de stad

In 2023 heeft de gemeente het onderzoek 'Grip op de groei van de stad Nieuwegein' uitgevoerd. In het onderzoek zijn de effecten, kansen en opgaven in beeld gebracht van de bouw van in totaal 9.000 woningen die tot 2030 onderdeel uitmaken van de woningbouwprogrammering. Het rapport maakt inzichtelijk onder welke condities de stad kan groeien. Daarvoor zijn vijf kritische succesfactoren benoemd die ook het vertrekpunt vormen voor de ontwikkeling van het Van Bentumkwartier:

1. ***Ruimtelijke ordening en inrichting moeten bijdragen aan een leefbare en veilige stad.*** Goede woningbouw en openbare ruimte dragen bij een hogere kwaliteit van leven, leefbare buurten en veiligheidsgevoel. Zet ook in op een goede diff erentiatie van de woningvoorraad.
2. ***Voorzieningen moeten meegroeien in de nabijheid.*** Met het toevoegen van woningen moet ook het voorzieningenniveau meegroeien. Als de horecavoorziening op deze locatie verdwijnt is het dus wenselijk om een andere voorziening toe te voegen, zodat het voorzieningenniveau in ieder geval niet daalt.
3. ***Investeren in de kwalitatieve versterking van het groen.*** Het groen, dat voldoende aanwezig is, vraagt bij groei om kwalitatieve versterking en kan een grotere bijdrage leveren aan de gezondheid van de Nieuwegeinse inwoners.
4. ***Blijvend inzetten op lopen, fietsen en openbaar vervoer.*** Om het autogebruik niet evenredig mee te laten groeien met de groei van de stad en de regio moet blijvend worden ingezet op lopen, fi etsen en openbaar vervoer.
5. ***Gebiedsgericht en integraal werken is een voorwaarde.*** Het is van essentieel belang om aan de voorkant van een ontwikkeling gebiedsgericht af te wegen. Hierbij wordt onderzocht en afgewogen wat een gebied kan bijdragen aan de doelen van de omgevingsvisie. Uit deze gebiedsgerichte afweging kan komen dat woningbouw op bepaalde plekken geen goede keuze is ondanks dat op stadsniveau de bouw van 9.000 woningen mogelijk is.

4.3 Naar een Groot Stadshart

In het midden van de stad Nieuwegein is er veel dynamiek. De grote gebiedsontwikkelingen in City en Rijnhuizen zijn volop in ontwikkeling. Het aangekondigde vertrek van het Antonius Ziekenhuis geeft vragen over de toekomstige invulling van de plek. Tegelijkertijd wordt druk gewerkt aan de opgaven voor de Zeepfabriek en het Nijpelsplantsoen. Deze transformatiegebieden moeten nog tot volle ontwikkeling komen, maar zullen op hun beurt weer invloed hebben op City en Rijnhuizen en de andere gebieden (en vice versa). Ook verandert de positie van bijvoorbeeld Merwestein in het stedelijk netwerk door de ontwikkelingen. Daarnaast spelen in de diverse gebieden ook gebied overstijgende opgaven op het vlak van bijvoorbeeld de groei van de stad, mobiliteit, groen en werkgelegenheid die van invloed zijn op de mogelijke ontwikkeling van de gebieden. Dit gebied in het midden van de stad noemen we op dit moment het Groot Stadshart. Door de ontwikkelingen in samenhang te bezien kan er scherper gestuurd worden op het benutten van de aanwezige kansen en mogelijkheden voor de afzonderlijke gebieden, voor het Groot Stadshart, voor Nieuwegein en de regio. Het gebied Kruyderlaan-Herenstraat speelt mede door zijn ligging een belangrijke rol in het verbinden en in het realiseren van samenhang.



Structuur op wijkniveau

4.4 Overig relevant beleid

Per beleidsthema wordt een (niet-uitputtend) samenvattend overzicht gegeven van bestaande kaders die aan de orde zijn bij de herontwikkeling van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat.

Woonbeleid

Het Omgevingsprogramma Wonen 2024 is gestoeld op vier ambities. De gemeente Nieuwegein vindt het belangrijk dat haar woningvoorraad past bij de wens en de behoefte van haar inwoners. Dat geldt voor nu, maar ook in de toekomst (ambitie 1). Het aandeel kwetsbare inwoners is hoog in Nieuwegein. Daarom krijgen de huisvesting van aandacht groepen en de zorg- en ondersteuningsbehoefte in relatie tot wonen een steeds grotere rol binnen het woonbeleid (ambitie 2). Voorts wil de gemeente voorzien in wonen, welzijn en zorg voor alle doelgroepen in de wijk zonder dat de leefbaarheid (ambitie 3) onder druk komt te staan. Tenslotte vraagt de bestaande woningvoorraad om aandacht. Er ligt een grote opgave om te verduurzamen en de kwaliteit van woningen te verbeteren (ambitie 4).
Het woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:
30% van de nieuwe woningen is sociale huur
12% is een lage middenhuurwoning
24% is een betaalbare koopwoning of middenhuurwoning en
1/3 van de nieuwe woningen zijn duurdere woningen.
Woningen in het duurdere segment maken doorstroming mogelijk, voor starters worden betaalbare woningen gerealiseerd en woningen die geschikt zijn voor ouderen maken langer zelfstandig wonen mogelijk (met of zonder zorg aan huis).
Specifiek voor het gebied Van Benthem kwartier zien wij langs de Wateras kans om meer duurdere en toekomstbestendige woningen te realiseren voor bijvoorbeeld senioren, waardoor elders veelal grotere woningen kunnen vrijkomen voor andere doelgroepen (bijv. gezinnen met kinderen of stijgers). Voorgesteld wordt om af te wijken van de opgegeven percentages voor toekomstige woningprogramma's zoals opgenomen in het Omgevingsprogramma Wonen 2024(zie verder hoofdstuk 6 Stedenbouwkundige randvoorwaarden)

Economisch beleid

De Economische visie (2017) heeft als doel de werkgelegenheid in stand te houden door partijen met elkaar te verbinden en te werken vanuit een 'ja, mits' houding. De gemeente is trots op haar centrale ligging, bereikbaarheid, ondernemers en werkgevers. Het economische beleid kent vier leidende thema's: De werknemer centraal, Regionaal is het nieuwe lokaal, Profileren en Innoveren.

De Winkelvisie Nieuwegein (2017) is een voortzetting van het beleid om buurt- en wijkwinkelcentra in stand te houden. Ze vormen het sociale hart van de wijk en zijn daarom ook belangrijk voor de inwoners. Daarnaast staat de gemeente ervoor open om in nieuwe woonwijken ook de mogelijkheid voor een supermarkt te bieden. Het gaat dan wel om woonwijken die volwaardig als zelfstandige wijk functioneren met school, gezondheidszorg etc. De ervaringen uit Rijhuizen leren dat daar minimaal 2.500 tot 3.000 woningen voor nodig zijn, en er tevens sprake moet zijn van een geïsoleerde ligging ten opzichte van andere winkelcentra. Het Van Bentumkwartier ligt dicht bij City, vanouds het stadscentrum, en heeft een beperkte omvang waardoor het beleidsmatig niet wenselijk is dat er winkels gerealiseerd gaan worden.

Het Omgevingsprogramma Horeca (2023), Balans als Basis, richt zich op het bieden van een aantrekkelijk en diverse horeca-aanbod in Nieuwegein. Met daarnaast een eenduidig toetsingskader voor nieuwe initiatieven. Ruimtelijk bezien blijft de focus liggen op City, Jutphaas en Vreeswijk en in de buurt- en wijkwinkelcentra. Voor unieke locaties en /of horecaconcepten kan er gemotiveerd afgeweken worden van de betreffende planologische kaders op de locatie.

Ruimtelijke kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2016) stimuleert het beschermen en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Nieuwegein. Het is een inspirerend en toetsend kader voor de ruimtelijke beoordeling van bouwwerken op het gebied van stedenbouw, landschap, cultuurhistorie en archeologie. De nota gaat uit van: 'streng waar het moet, vrij waar het kan'. Een bijzonder gebouw op een bijzondere plek vraagt bijvoorbeeld om strengere eisen dan een schuur in een achtertuin.
De onafhankelijke Commissie Omgevingskwaliteit Nieuwegein (CON) adviseert Nieuwegein bij grote ruimtelijke plannen. Een deel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is opgenomen in de Omgevingsvisie Nieuwegein en de Erfgoedvisie.

Erfgoed
De Erfgoedvisie 2019-2024 heeft als titel ‘Verbinden met verhalen’. Het bevat de ambities voor het Nieuwegeinse erfgoed, gericht op de belangrijkste cultuurhistorische thema’s van de stad. Enerzijds wordt ingezet op bescherming en behoud, anderzijds heeft het uitdragen en zichtbaar maken van ons erfgoed ook de aandacht. Het culturele erfgoed moet meegewogen worden en onderdeel uitmaken van ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen. In 2022 is de Erfgoedvisie opgegaan in de Omgevingsvisie van Nieuwegein. Hierin worden de ambities op het gebied van erfgoed nog steviger neergezet.

Mobiliteit
In de Mobiliteitsvisie Nieuwegein 2030 is bepaald wat Nieuwegein belangrijk vindt voor mobiliteit. Mobiliteit moet bijdragen aan de ambities op het gebied van leefbaarheid, economie, duurzaamheid, gezondheid en deelname aan de maatschappij. Dit betekent dat ook in de toekomst wonen, werken, onderwijs en vrijetijdsbesteding voor alle inwoners bereikbaar blijven. En dat de kansen van een veranderende mobiliteit worden benut. Nieuwegein moet kunnen groeien en tegelijk voor de toekomst aantrekkelijk, verkeersveilig en bereikbaar zijn. Daarmee wordt bedoeld dat iedereen zo snel als mogelijk op zijn of haar bestemming kan zijn, dat auto’s en het openbaar vervoer zoveel mogelijk rijden op schone energie en dat de stad uitnodigt om te fietsen en te lopen. In het Koersdocument Parkeren 2020 is vastgelegd hoe Nieuwegein omgaat met parkeren bij nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw en transformatie). Er wordt ontwikkelaars een alternatief geboden naast de gemeentelijke parkeernormen (opgenomen in het koersdocument), waarbij meer aandacht is voor de specifieke kenmerken van de omgeving (demografie, autobezit), de parkeerdruk op straat en aanvullende concrete mobiliteitsmaatregelen rond bijvoorbeeld deelauto’s en deelfietsen. Op deze wijze draagt Nieuwegein bij nieuwe ontwikkelingen actief bij aan het stimuleren van deelmobiliteit en aan een efficiënt ruimtegebruik.

Spelen, sporten en ontmoeten
Ruim baan voor oorspronkelijk spelen, sporten en ontmoeten! In de Speelvisie Nieuwegein wil de gemeente kinderen, jeugd en jongeren uitdagen om buiten te spelen, te sporten en elkaar te ontmoeten. Daarbij wordt de nadruk minder gelegd op toestellen en gaat de aandacht vooral naar mogelijkheden voor het (oorspronkelijke) spel. Ook gaat de gemeente naar een eerlijke verdeling van de speelvoorzieningen en speellocaties in de stad. Daarbij wordt niet meer gekeken op plekniveau maar op buurtniveau, en wordt gestreefd naar een aanpak waarbij het groen, verharding, water, verkeer en parkeren ook worden meegenomen.

Groen
In het Groenstructuurplan 2017 zijn de groene hoofdlijnen beschreven die het natuurnetwerk van Nieuwegein weergeven. Dit ‘groene geraamte’ vormt en ondersteunt de visueel en ecologisch samenhangende ruimtelijke structuur van Nieuwegein, en ondersteunt de thema’s uit de Omgevingsvisie Nieuwegein 2040. Ook is beschreven welk beeld gewenst is bij de verschillende onderdelen van deze groenstructuur. Tenslotte geeft het Groenstructuurplan kaders en uitgangspunten mee voor veranderingen van het openbaar gebied, gericht op behoud en verdere ontwikkeling van een kwalitatief goede en goed beheer(s)bare groenstructuur, waarin alle benodigde en gewenste functies een plaats krijgen.

In het Omgevingsprogramma Natuur in de Stad 2023-2033 is opgenomen wat de basis is van onze natuurlijke omgeving en wat gedaan moet worden om een gezonde leefomgeving te realiseren. Met dit omgevingsprogramma wordt een stap gezet in de richting van het toekomstbeeld voor Nieuwegein; in 2040 is Nieuwegein een stad waar de aanwezigheid van algemene inheemse planten en dieren heel normaal is en blijft. Met alles wat deze planten en dieren nodig hebben om goed te groeien en bloeien. De pijlers Verbinden, Verbeteren, Vergroten, Beschermen en Betrekken vormen de basis van het omgevingsprogramma. Bij die pijlers horen duidelijke doelen, maatregelen en acties waarmee Nieuwegein werkt aan een stad die klaar is voor de toekomst.

Duurzaamheid en klimaat
De gemeente Nieuwegein wil de stad in goede staat aan toekomstige generaties doorgeven en kiest er daarom voor om duurzaam bouwen bij alle woningbouwontwikkelingen als uitgangspunt te nemen. In het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: Woningbouw 2022 wordt een overzicht gegeven van de instrumenten en werkwijzen die de gemeente inzet om de prestatie-eisen en uitgangspunten op het vlak van duurzaam bouwen te vertalen in acties. Met duurzaam bouwen wordt bedoeld dat de nieuwe woningen ten minste energieneutraal zijn. Ook wordt er circulair gebouwd en stimuleert het ontwerp fietsen en lopen. Ontwikkelende partijen krijgen twaalf heldere prestatie-eisen voorgelegd, die zijn terug te vinden in het Omgevingsprogramma.

In het Omgevingsprogramma Klimaatadaptatie 2023-2026 wordt invulling gegeven aan de opgave om de leefomgeving in Nieuwegein klimaatbestendig en water robuust te maken. Nieuwegein wil toekomstbestendig worden en blijven. De stad moet zo ingericht worden dat de effecten van klimaatverandering goed kunnen worden opgevangen en dat inwoners, ondernemers en andere partners in de gemeente straks goed in staat zijn om met die verandering om te gaan. In het omgevingsprogramma worden de ambities en keuzes uit de Omgevingsvisie Nieuwegein 2040 concreet gemaakt. De uitvoeringsprojecten worden geïntroduceerd en uitgelegd, evenals de mogelijkheden om samen te werken aan projecten met inwoners en andere partnerorganisaties, de juridische en financiële instrumenten en hoe hierover met elkaar te communiceren en kennis te delen.

In overeenstemming met de Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040 wil de gemeente in 2040 een klimaat neutrale stad zijn. Dit sluit aan op het Klimaatverdrag van Parijs. Om klimaatneutraal te worden is het van belang om de energievoorziening volledig te verduurzamen. Dit betekent een aardgas loze gebouwde omgeving, waarbij elektrisch wordt gekookt en verwarmd wordt via een warmtenet, elektrische warmtepompen of andere duurzame technieken. Voor het bereiken van energieneutraliteit is nieuwbouwen of transformeren zonder aardgasaansluiting echter niet voldoende. Mits technisch haalbaar wil de gemeente Nieuwegein dat er nu al volledig energieneutraal wordt gebouwd en verbouwd. Energieneutraal betekent momenteel: bouwen met BENG-eis 3 op 100%, waarbij al het gebouw gebonden energieverbruik is verduurzaamd. De gemeente daagt bouwers graag uit extra prestaties te leveren op energieneutraliteit. Bij voorbeeld via een ‘nul-op-de-meter’ energieconcept, waarbij zowel gebouw- als gebruikers gebonden energieverbruik is verduurzaamd.

Leefbaarheid en veiligheid
In het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid gaan bewoners, maatschappelijke organisaties, overheden en bedrijven de komende jaren concreet aan de slag om de kansen voor inwoners in de centrale wijken te verbeteren. Binnen dit programma gaat Nieuwegein aan de slag met de Centrale As. De Centrale As doorsnijdt verschillende wijken in Nieuwegein en bestaat uit het oostelijk deel van Batau-Noord en -Zuid, het westelijk deel van Zuilenstein, een groot deel van Jutphaas Wijkersloot, Merwestein en Fokkesteeg. Het programma richt zich op verbeteren van leefbaarheid en versterken van de veiligheid en weerbaarheid. De doelen van het programma zijn:
• Investeren in bestaanszekerheid en voorkomen dat het mis gaat: iedere bewoner in de Centrale As kan de basisbehoeften betalen en krijgt hulp als dat niet lukt.
• Vergroten van kansen voor de jeugd: alle kinderen en jongeren in de Centrale As kunnen gezond en veilig opgroeien en worden wie ze willen zijn.
• Werken aan leefbare en veerkrachtige wijken: alle bewoners van de Centrale As voelen zich veilig en prettig in hun buurt en in hun woning.

De locatie Van Bentum ligt in deze Centrale As. De herontwikkeling van de locatie draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk.

Sociaal domein
De gemeente Nieuwegein streeft naar een bloeiende samenleving waarin alle inwoners mee kunnen doen. Een samenleving waar inwoners zoveel als mogelijk op eigen kracht goed en gezond kunnen leven en grip hebben op hun leven. In de Koers Sociaal Domein (2024) wordt beschreven hoe de gemeente dat samen met bewoners en alle andere partners in de stad wil bereiken, en wat de richting is waarop de gemeente met de sociale leefomgeving wil inzetten. Dat gaat over gemeenschapszin, bestaanszekerheid en toekomstbestendige zorg en ondersteuning.

Kunst en cultuur
In de Cultuurvisie Nieuwegein wordt een integrale visie gegeven op het cultuurbeleid. De gemeente wil hiermee een bijdrage leveren aan een mooie stad met een aantrekkelijk verblijfsklimaat en een aantrekkelijke openbare ruimte waar het prettig wonen en verblijven is. De Cultuurvisie is gebaseerd op vijf thema's:
- Wensen vervullen (het bij elkaar brengen van vraag en aanbod)
- Doelgroepen verleiden (participatie verhogen van inwoners die minder meedoen)
- Nieuwegein exposeren (promotie van cultuur, toerisme en recreatie)
- De stad verlevendigen (cultuur en evenementen via netwerken en vrijwilligers bevorderen)
- Cultureel bedrijven (cultureel ondernemerschap faciliteren)

Gezondheid
Vanuit een brede kijk op positieve gezondheid en door preventieve maatregelen op de gezonde leefstijl en leefomgeving wil de gemeente de gezondheid van Nieuwegeiners bevorderen. In het Omgevingsprogramma Gezondheid; Nieuwegein Gezond 2024-2026 wordt daar richting aan gegeven. Het Omgevingsprogramma omvat de volgende ambities:
Gezonde leefstijl
1. Gezond gewicht hebben, behouden en bevorderen
2. Middelengebruik voorkomen, verminderen en stoppen
3. Mentale gezondheid versterken
Gezonde leefomgeving
4a. Sociale leefomgeving die bijdraagt aan gezondheid
4b. Fysieke leefomgeving die bijdraagt aan gezondheid

De ambities op gezonde leefstijl en leefomgeving dragen bij aan een gezondere stad en worden waar mogelijk verankerd binnen alle beleidsdomeinen. De ontwikkeling van het Van Bentumkwartier biedt een mooie kans om bij te dragen aan het realiseren van de ambities op het vlak van leefstijl, mentale gezondheid en de sociale- en fysieke leefomgeving.

5. Ontwikkelvisie

Visie

1. Woongebied met een stoer karakter dat past bij de industriële oorsprong

2. Als schakel in het groot stadshart is verbinding belangrijk; een goed dooraderd gebied waarin het prettig verblijven en verplaatsen is voor voetganger en fietser

3. Steen maakt plaats voor groen, zowel op het maaiveld als op daken en in binnenhoven

Het gebied tussen de Herenstraat en de Kruyderlaan is een belangrijke schakel in het Groot Stadshart, tussen City en de Zeepfabriek en Rijnhuizen en tussen City en het oude Jutphaas.
Het is een gebied waar nu veel gebeurt, maar het is naar binnen gekeerd, het is niet openbaar toegankelijk en er is weinig lucht en ruimte. Juist als schakel moet het gebied beter dooraderd worden met groene wandel- en fietsverbindingen. Met de herontwikkeling van dit zuidelijke deel ontstaat de kans het gebied te openen en te vergroenen. Met nieuwe looproutes en groen in plaats van verharding krijgt deze schakel net als de omliggende gebieden zijn eigen karakter en charme.
Het industriële verleden is nog voelbaar maar er kan rustig gewoond worden, voor vertier en winkelen zijn City en de Zeepfabriek dichtbij.

Belangrijke speerpunten bij de herontwikkeling van het Ven Bentumkartier zijn:
- Ontspannen woonbuurt
- Vergroening
- Midden-stedelijk woonmilieu
- Klimaatbestendig en natuurinclusief
- Goede overgang van Stad naar dorpslint

De ruimtelijke structuur wordt gevormd door de bestaande (te behouden) bebouwing en infrastructuur rondom het gebied. De van Bentum fabriek is de eyecatcher en goed zichtbaar en beleefbaar. De Herenstraat vormt de belangrijkste ontsluiting voor fiets en voetganger, de auto moet dus op een andere manier het gebied in worden geleid. Een nieuwe ontsluiting van zuid naar noord vormt de toegang voor de auto. Dit wordt een rustige woonstraat in een groene setting. Aan weerszijden van deze straat worden bomen geplant en ruime plantvakken aangelegd. Van oost naar west wordt het gebied op meerdere plekken dooraderd met langzaamverkeerverbindingen die ook worden aangekleed met groen.

Binnen de nieuwe ruimtelijke structuur zijn bouwvelden vastgelegd waarbinnen woningbouw gerealiseerd kan worden. De bebouwingstypologie en bouwhoogte is afhankelijk van de nabijheid van stad of dorp.
De openbare ruimte tussen de bouwvelden wordt zo groen mogelijk ingericht, anders dan in City landen de bouwblokken hier in een groene setting.
Parkeren wordt grotendeels uit het zicht binnen de bouwblokken gerealiseerd.



6. Ruimtelijke randvoorwaarden

Stednebouwkundig plan deelgebied 1 & 2



Stedenbouwkundig plan geheel



Algemeen
In de toekomst dient het gebied zich beter te verhouden tot de omliggende gebieden en kwaliteiten. Daarbij is het belangrijk dat er langs de Herenstraat een goede overgang wordt gecreëerd van de historische lintbebouwing naar het hoogstedelijke karakter van City en er ook een duidelijke relatie met het water ontstaat. Ook langs de Kruyderlaan kan de relatie met het naastgelegen woongebied versterkt worden. De bouwhoogte loopt daarom af van zuid-west in noord-oostelijke richting. En ook in de verticale geleding wordt aansluiting gezocht met de omliggende bebouwing.
Desalniettemin heeft het gebied ook een eigen karakter dat behouden en versterkt dient te worden. Van oudsher is er bedrijvigheid in het gebied. De industrie heeft inmiddels plaatsgemaakt voor meer lichtere vormen van bedrijvigheid. Maar de mix van functies en het inustriële karakter is wat het gebied al eeuwen typeert en waar het zijn bestaan aan heeft ontleend. De verhouding bedrijvigheid-wonen zal verschuiven naar meer wonen dan bedrijvigheid, maar de architectuur van de woningen doet nog steeds denken aan het industriële verleden.

Programma
Het van Bentumkwartier wordt een gemengd woonwerkmilieu met de nadruk op wonen. Realiseer woningen voor verschillende doelgroepen(starters, stijgers en senioren). De locatie ligt in de Centrale As, onderdeel van het nationaal programma leefbaarheid en veiligheid, waarbij we o.a. de ambitie hebben om te werken aan leefbare en veerkrachtige wijken. We willen zorgen voor een betere balans tussen draagkracht en draaglast in de wijk. De uitgangspunten voor het programma zijn hierop aangepast: 20% sociale huur, 40% betaalbaar en 40% duur.
Omdat de voorzieningen in de nabijheid zijn, biedt deze locatie mogelijkheden om een deel van onze ambitie naar zorggeschikte woningen (in een mix van sociale huur met betaalbaar/duur segment) hier te realiseren. Het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden is afhankelijk van de grootte van de woningen en hoeveel er daarvan inpasbaar zijn binnen de aangegeven rooilijnen en bouwhoogtes. Daarnaast dient het parkeren voor bewoners inpandig opgelost te worden, ook dit is maatgevend voor de hoeveelheid woningen inpasbaar zijn. De gemeente denkt hierbij aan een maximum van 200 woningen voor het gehele gebied. Waarvan 40-50 op het deelgebied aan de Kruyderlaan en 120 tot 150 op het deelgebied langs de Herenstraat.

Openbare ruimte en groen
Er wordt een kwalitatieve openbare ruimte gerealiseerd die uitnodigt voor ontmoeting. Het gebied tussen de bouwblokken wordt zoveel mogelijk openbaar toegankelijk.
Om een aantrekkelijk woongebied te realiseren moet er voldoende groen ingepast worden. De (langzaamverkeers-) verbindingen binnen het gebied worden aangekleed met bomenrijen in groenstroken. Daarnaast dient er ook een groene ontmoetingsplek gerealiseerd te worden in het binnengebied. Op deze plek kan ook een speelvoorziening gerealiseerd worden.
Langs de Herenstraat wordt de ruimte tussen de straat en de bouwblokken ingericht met kwalitatief beleefbaar groen en een wandelpad.
Eventueel benodigde watercompensatie vindt (hoofdzakelijk) binnen het plangebied plaats. Regenwater dient gescheiden te worden afgevoerd.
De openbare ruimte krijgt een hoogwaardige kwaliteit met een beheerbewust ontwerp, passend bij het karakter van gebied en de naastliggende woongebieden.

Ontsluiting
Autoverkeer in het gebied wordt beperkt. De Herenstraat wordt ontlast als het gaat om gemotoriseerd verkeer, de woningen worden ontsloten door middel van een nieuwe erfontsluiting vanaf de Kruyderlaan en/of de Noordstedeweg. Afhankelijk van de volgorde van ontwikkelen wordt de inprikker vanaf de Noordstedeweg of die vanaf de Kruyderlaan afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, zo wordt voorkomen dat een doorsteek voor gemotoriseerd verkeer gemaakt wordt van de Kruyderlaan naar de Herenstraat.
De verbinding van noord naar zuid dient als erfontsluiting, maar is hoofdzakelijk een langzaamverkeersverbinding. Dit is geen doorgaande route voor de auto.
Vanaf de Herenstraat gaan enkel langzaamverkeersverbindingen het gebied in.
De Herenstraat wordt omgevormd tot doorfietsroute en op den duur wordt deze straat (deels) autoluw, langs de Herenstraat worden dus geen extra parkeerplaatsen of auto-ontslutingen aangelegd.

Parkeren
Parkeren dient per ontwikkeling binnen het plangebied opgelost te worden. Parkeren voor bewoners wordt in beginsel op eigen terrein, bij voorkeur in een gebouwde voorziening/inpandig, binnen het bouwblok, gerealiseerd. Parkeren voor bezoekers mag in het openbaar gebied langs de nieuwe ontsluiting worden gerealiseerd. Maatwerkmogelijkheden zijn wat betreft parkeer- en mobiliteitsoplossing, mogelijk.

Architectuur en uitstraling
Elementen uit het verleden worden gecombineerd met hedendaagse moderne architectuur.
Het industriële verleden en de historische lintbebouwing langs de Herenstraat vormen inspiratie voor de vormgeving van de nieuwbouw.
De nieuwe bebouwing sluit goed aan bij de cultuurhistorische Van Bentumfabriek.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie
De gemeente heeft prestatie-eisen en uitgangspunten voor klimaatadaptief bouwen vastgesteld in het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: woningbouw 2022. In het Omgevingsplan zijn vervolgens deze prestatie-eisen vastgelegd.

Van Bentum fabriek
De cultuurhistorisch waardevolle fabriek wordt in ere hersteld en is de eyecatcher van het gebied. Bij voorkeur is de fabriek is (deels) toegankelijk voor bezoekers.
Aan of op de fabriek kan bebouwing worden toegevoegd. Toegevoegde bebouwing past bij de industriële uistraling van het gebouw, maar is tegelijkertijd duidelijk een moderne toevoeging aan het pand.
De hoofdvorm van de fabriek blijft duidelijk zichtbaar. En de lange hal blijft in zijn geheel beleefbaar. Nieuwe fucnties worden zorgvuldig ingepast en schaden de monumentale waarde van het pand niet. We zien kansen om de farbiek te transformeren naar een multifunctioneel pand met diverse functies. Kleine bedrijvigheid, maatschappelijke functies, wonen of ambachten in de farbiek behoren onder andere tot de mogelijkheden.

Waardevolle elementen die absoluut het behouden waard zijn, zijn;
- Schuiframen
- Ramen aan de zijgevel
- Kraanbaan
- Letters op het dak
- Getrapte opbouw
- Lange hal

Volume, rooilijnen en bouwhoogte
Bouwhoogte:
- Bouwhoogte langs de Herenstraat loopt op in zuidelijke richting
- Respecteer de aangegeven bouwhoogtes
- de stippellijnen op de tekening hiernaast geven bij benadering aan voor welk deel van het bouwblok de bouwhoogte geldt

Bebouwingsgrenzen en rooilijnen
- De bebouwing langs de Herenstraat wordt evenwijdig aan de Herenstraat gebouwd
- Respecteer de uiterste rooilijnen zoals aangegeven op de tekening hiernaast
- De stippellijn over de fabriek is bedoelt als suggestie waar een overbouw zou kunnen komen, belangrijk is vooral dat de eventuele overbouw zorgvuldig onwtorpen wordt en de monumentale waarde van de fabriek respecteert.

Afvalinzameling
Indien mogelijk aansluiten op bestaande ondergrondse containers bij Point of view. Wanneer loopafstanden te groot worden en/of meer capacipeit nodig is dan afval inzamelen langs de nieuwe erfontsluiting. Houdt er rekening mee dat het inzamelvoertuig niet achteruit mag rijden en dus moet kunnen keren.


H: 12
H:15
H: 21 m
H: 24 m
H: 9
H: 12
H: 12
H: 15
Kruyderlaan

7. Beeldkwaliteit

7.1 Gebouwen

Architectuur
- Eigentijdse hoogwaardige architectuur
- Architectuur moet aansluiten bij het historische industriële karakter van het gebied.
- Langs de Herenstraat en de nieuwe zuidelijke ontsluitingsweg dient een duidelijk ‘front’ gerealiseerd te worden. De bebouwing heeft een duidelijke voorkant, gericht op de weg.
- Langs de Herenstraat: gestreefd moet worden naar een gevarieerd maar wel samenhangend straatbeeld.

Kleur en materiaalgebruik
- Materiaalgebruik langs de Herenstraat dient op elkaar afgestemd te zijn.
- Gebruik maken van hoogwaardige en duurzame materialen. Gedacht kan worden aan metselwerk, hout, metaal, glas.

Natuurinclusief
- Bouw natuurinclusief en hou daarbij rekening met de behoefte van aanwezige soorten in de omgeving

Sfeer en uitstraling









Groene binnenhoven/daktuinen



Industriële uitstraling





Groen middengebied





Parkeergarage in monumentale loods



Moderne opbouw op industrieel erfgoed



7.2 Inrichting openbare ruimte

Algemeen

- Sluit qua inrichting van de openbare ruimte aan op de inrichting rondom Point of view: rondom de gebouwen veel kleurrijke beplanting, verschillende soorten bomen en halfverharde paden.
- de erfontsluiting krijgt een ingetogen uitstraling die past bij een woonstraat, maar aan weerszijden wordt deze aangekleed met beplanting, bomen en halfverharde paden
- Realiseer een kwalitaitieve groene zone tussen de fietsstraat (Herenstraat) en de bebouwing
- De openbare ruimte heeft een robuuste natuurlijke uitstraling
- Richt de openbare ruimte klimaatbestendig in
- Aantrekkelijke wandelroutes van oost naar west en langs de Herenstraat

Verharding

- Voer de woonstraat uit in betonstraatstenen, grijs of eventueel ingetogen kleur
- Voer de parkeerplekken uit in grasbetondstenen met dichtgestrate uitstapstroken tussen de vakken
- Trottoirs langs de woonstraat in betontegels uitvoeren

Beplanting

- Richt de openbare ruimte zo groen mogelijk in
- Kies diverse, bloeiende, kleurrijke soorten
- Kies beplanting uit de sortimentslijst van de gemeente
- Verbijzonder de entrees van de gebouwen met verhoogde plantvakken met

Referentiebeelden





Kleurrijke beplanting die bijdraaagt aan biodiversiteit





Grasbetonstenen - Rainaway Flood twin

Inrichting openbare ruimte



Referentiebeelden


Halfverharde paden


Cortenstalen elementen

8. Ontwikkelstrategie

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkelstrategie beschreven. De ontwikkelstrategie gaat over de wijze waarop alle ambities voor het plangebied gerealiseerd gaan worden.

8.1 Duurzaam transformeren

De feitelijke ontwikkeling van het van Bentumkwartier begint bij het vaststellen van dit Ontwikkelkader door het college van B&W van Nieuwegein. Met het vaststellen van het Ontwikkelkader wordt ingezet op een duurzame transformatie van dit gebied naar een woongebied waar op een eigentijdse manier wordt gewoond, geleefd en gewerkt. Daarmee wordt bewust gekozen voor het neerzetten van hoge ambities voor de nieuwe gebiedsidentiteit. De opgave voor de ontwikkelstrategie is om deze hoge ambities tot rendabele business cases te brengen. De uitdagingen zijn groot. Het plan moet dusdanig flexibel zijn om door meerdere economische cycli heen te kunnen ontwikkelen. Het gebied is relatief klein, maar uitdagend. De centrale ligging aan het water en de nabijheid tot City en de Zeepfabriek maakt het een kansrijke omgeving als overgangsgebied tussen de bestaande woon- en werkgebieden in dit deel van de wijk Jutphaas-Wijkersloot en de nieuwe ontwikkelingen in City en de Zeeplocatie.

Voor het gebied Kruyderlaan – Herenstraat in de wijk Jutphaas-Wijkersloot bestaat al lange tijd de wens om het gebied meer te verkleuren tot woongebied. Deze wens is onder andere opgenomen in de buurtvisie Oud Jutphaas (2014), het Woningbouwprogramma Nieuwegein 2030 en de Omgevingsvisie (2020). De verkleuring van het gebied naar meer wonen is slechts deels gelukt. In de afgelopen 20 jaar zijn alleen enkele locaties langs de Kruyderlaan (locatie ‘de Bois’) en enkele jaren geleden Hildo Kropstraat 35 voor woningbouw doeleinden tot ontwikkeling gebracht. Het hiervoor geldende ontwikkelkader (notitie Kruyderlaan-Herenstraat, uitgangspunten bij particulier initiatief) uit 2007 is ondertussen inmiddels 18 jaar oud en daarmee verouderd en heeft niet geleid tot grootschalige nieuwe initiatieven. De meeste bedrijven hebben aangegeven geen plannen te hebben om op korte termijn hun percelen te willen herontwikkelen, en/of hebben hun eigendommen opgeknapt en toekomstbestendig gemaakt. In het zuidelijk deel van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat zijn daarentegen wel initiatiefnemers bekend die de betreffende percelen willen herontwikkelen voor woningbouwdoeleinden.
Voorgesteld wordt om het gebied ten noorden van Herenstraat 98 (Brové Plastics) als bedrijventerrein te handhaven, voor nu en de langere termijn (ten minste 30 jaar). Binnen de U10 regio is een grote behoefte aan bedrijventerreinen. Ondanks het voornemen om 2 of 3 regionale bedrijventerreinen aan de randen van de regio te realiseren kan dit niet voldoen aan de huidige en toekomstige vraag. Dit betekent dat er ook volop ingezet zal moeten worden op herontwikkeling en intensivering. Indachtig de gemeentelijke Omgevingsvisie zijn de bedrijventerrein Het Klooster, Plettenburg - De Wiers en De Liesbosch, de terreinen die de gemeente in de toekomst bestendig wil houden. Hierdoor wordt duidelijkheid geschapen richting de markt, worden private ontwikkelingen en investeringen ontlokt die leiden tot herontwikkeling en intensivering van bedrijfspanden.

Met deze enorme behoefte in het achterhoofd en het feit dat het voor de markt al jarenlang niet geheel duidelijk is hoe het gebied zich gaat ontwikkelen, is duidelijkheid gewenst voor de ondernemers en vastgoedeigenaren in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. De gemeente heeft daarom de wens om in ieder geval voor de komende 30 jaar rust te genereren op het bedrijventerrein en het gebied ten noorden van de Herenstraat 98 de functie en bestemming als bedrijventerrein te laten behouden.

8.2 Ontwikkelkader als kaderstellend document

Het Ontwikkelkader Kruyderlaan-Herenstraat stelt de kaders voor de ontwikkeling van het zuidelijk deel van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat: het gebied ten zuiden van de lijn Brové Plastics (Herenstraat 98) en de Herenstraat. Het Ontwikkelkader schetst het gezamenlijke toekomstbeeld voor het plangebied en biedt ruimtelijke en functionele kaders waarbinnen initiatieven en ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Het benoemt daarbij de structurerende elementen voor openbare ruimte, bebouwing, mobiliteit, duurzaamheid en programmering. Het Ontwikkelkader geeft richtlijnen voor de na te streven beeldkwaliteit van architectuur en openbare ruimte op straat- en bouwblokniveau.

Het Ontwikkelkader zal na vaststelling gebruikt worden als toetsingskader voor initiatieven vanuit de markt (naast overige voorwaarden zoals het vigerende beleid). Daarnaast vormt het Ontwikkelkader de onderlegger voor de te volgen procedures over de fysieke leefomgeving. De gemeente bewaakt hierbij de uitgangspunten vanuit het Ontwikkelkader.

8.3 Ontwikkelen in de tijd – fasegewijze transformatie

Het uitvoeren van het Ontwikkelkader betreft een ontwikkelproces van vele jaren. Dit vraagt om een fasegewijze transformatie en een ontwikkelstrategie die kan meebewegen in de tijd. Gekozen is voor een opzet die het mogelijk maakt om het gebied gefaseerd te ontwikkelen binnen de gestelde kaders van het Ontwikkelkader. De benodigde fases voor de complete ontwikkeling worden niet voorgeschreven en zullen afhankelijk zijn van verschillende factoren.

Om te kunnen ontwikkelen in de tijd is gekozen voor een stedenbouwkundige opzet met een heldere structuur: – een ruimtelijk raamwerk – waarbinnen samenhangende ontwikkelonderdelen zijn benoemd. Het ruimtelijk raamwerk wordt met dit Ontwikkelkader vastgelegd, evenals de beeldkwaliteit. Maar de verdere invulling en uitwerking is flexibel. De indeling van het gebied is dusdanig dat de aanleg van de openbare groenstructuur en de infrastructuur eenvoudig kan meelopen met de ontwikkeling van de ontwikkelonderdelen.

Een ander belangrijk gegeven is de tijd zelf. De ontwikkeling vergt een tijdsspanne waarin zich ongetwijfeld nog onbekende marktontwikkelingen zullen voordoen die vragen om een bepaalde mate van flexibiliteit.

8.4 Kostenverhaal

De gemeente heeft op deze locatie behalve de bestaande openbare ruimte geen grondeigendom en beperkt zich tot haar publiekrechtelijke (faciliterende) rol. De grondeigenaren c.q. initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor de realisatie binnen het ontwikkelkader Van Bentumkwartier. Binnen de wettelijke kaders worden de gemeentelijke plankosten (inclusief ruimtelijke procedure), kosten voor de realisatie en aanpassingen in het openbaar gebied, planschaderisico's, bovenwijkse kosten en bijdragen ruimtelijke ontwikkeling verhaald op initiatiefnemers. Afspraken daarover worden vastgelegd in een intentieovereenkomst en in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer(s). Waar mogelijk worden in overleg met de initiatiefnemer(s) bijdragen en subsidies van derden benut die bijdragen aan de haalbaarheid van het plan binnen het ontwikkelkader.
De voorkeur wordt gegeven aan privaatrechtelijk kostenverhaal. Als er toch sprake is van publiekrechtelijk kostenverhaal, wordt ingezet op maximaal kostenverhaal binnen de wettelijke kaders. De gemeente werkt in principe niet mee aan publiekrechtelijk kostenverhaal voor ontwikkelingen die onrendabel zijn. Dit omdat de economische uitvoerbaarheid in een dergelijke situatie niet gewaarborgd is en de gemeente dan niet gedwongen wil worden om een bijdrage aan de initiatiefnemer te doen.

8.5 Uitvoerbaarheid

Om de beoogde ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken zal afgeweken moeten worden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (beheersverordening Herenstraat-Kruyderlaan). Aan de hand van een formele vergunningsaanvraag (BOPA) kunnen initiatiefnemers voor concrete bouwplannen, die voldoen aan het ontwikkelkader een vergunning verkrijgen.
Op het terrein van Karwei/Van Bentum is een bodemverontreiniging aanwezig.
De grondeigenaar heeft onderzoek verricht inzake de ernst en omvang van de verontreiniging. De sanering van deze bodemverontreiniging is randvoorwaardelijk voor deze herontwikkeling.

8.6 Organisatorisch

Samenwerking

Om de ambities uit het Ontwikkelkader te realiseren is een (intensieve) samenwerking tussen gemeente en de grondeigenaren c.q. initiatiefnemers gedurende het gehele planproces wenselijk en noodzakelijk. Iedere partij kan vanuit zijn expertise en belang een bijdrage leveren om de hoge ambities werkelijkheid te laten worden. Partijen maken met elkaar afspraken hoe deze samenwerking wordt vormgegeven.
Voor het gebied ten noorden van Herenstraat 98 (Brové Plastics) dat als bedrijventerrein gehandhaafd zal blijven, voor nu en de langere termijn (tenminste 30 jaar), zal actief EZ accountmanagement toegepast worden. Dit moet private investeringen gaan ontlokken om nieuwe en meer duurzame bedrijfspanden te realiseren.

Kwaliteitsbewaking en supervisie

De ontwikkelplannen in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat zullen door de ambtelijke vakgroep Ruimtelijke Kwaliteit ruimtelijk en programmatisch beoordeeld en bewaakt worden. MooiSticht maakt hier tevens deel van uit. Zij draagt zorg voor formele advisering aan het college van B&W.

Participatie en communicatie

Betrokkenheid is belangrijk voor draagvlak en kan bijdragen aan de kwaliteit en haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Toekomstige afnemers, gebruikers en bewoners worden waar mogelijk betrokken bij de uitwerking. De gemeente zal alle betrokkenen blijven informeren over de plannen en vervolgstappen.

Ontwikkelstappen

Om te komen tot de daadwerkelijke realisatie van het Ontwikkelkader zullen de volgende stappen worden gezet:
1. Vaststellen van het Ontwikkelkader Kruyderlaan-Herenstraat.
2. Opstellen van omgevingsplannen en doorlopen planologische procedure.
3. Realisatiefase.

Nieuwegein

Begrenzing gebied Onwikkelkader



Nieuwegein

Contactpersoon [redacted]
Telefoon 14 030
E-mail gemeente@nieuwegein.nl

Gemeenteraad Nieuwegein
Postbus 1
3430 AA NIEUWEGEIN

Datum 9 september 2025
Uw kenmerk RD
Kenmerk Projectmanagement Ruimtelijk Domein
Zaaknummer
Berichtnummer
Onderwerp Kruyderlaan-Herenstraat / ontwikkelkader Van Bentumkwartier

Geachte leden van de raad,

Voor het gebied Kruyderlaan–Herenstraat in de wijk Jutphaas-Wijkersloot bestaat al lange tijd de wens om het gebied meer te verkleuren tot woongebied. Om dit mogelijk te maken heeft u al in 2007 een ontwikkelkader vastgesteld: notitie Kruyderlaan-Herenstraat, uitgangspunten bij particulier initiatief. Vervolgens is deze wens o.a. opgenomen in de buurtvisie Oud Jutphaas (2014), de Woonvisie (2015/2019) het Woningbouwprogramma Nieuwegein 2030 (2017) en de Omgevingsvisie (2020). De verkleuring van het gebied naar meer wonen is slechts deels gelukt. In de afgelopen 20 jaar zijn alleen enkele percelen langs de Kruyderlaan (de voormalige 'de Bois' locatie) en meer recent de locatie Hildo Kropstraat 35, voor woningbouw doeleinden tot ontwikkeling gebracht. Het hiervoor geldende ontwikkelkader uit 2007 is ondertussen inmiddels 18 jaar oud en verouderd.

In de afgelopen jaren hebben de meeste bedrijven aangegeven geen plannen te hebben om op korte termijn hun percelen te herontwikkelen, en/of hebben ondertussen hun eigendommen opgeknapt en toekomstbestendig gemaakt. Wel zijn in het zuidelijk deel van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat initiatiefnemers bekend die de betreffende percelen willen herontwikkelen voor woningbouwdoeleinden. Echter, het hiervoor beschikbare ontwikkelkader is zoals aangegeven verouderd en voldoet niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd. Hoog tijd om het ontwikkelkader te actualiseren.

Recent hebben wij besloten om het geactualiseerde ontwikkelkader voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat (= ontwikkelkader Van Bentumkwartier) vrij te geven voor communicatiedoeleinden met belanghebbenden. In het ontwikkelkader worden uitgangspunten voor particulier initiatief meegegeven waardoor dit gebied kan transformeren naar een woongebied. Het geactualiseerde ontwikkelkader vervangt

hiermee het vigerende ontwikkelkader uit 2007. Het ontwikkelkader moet gelezen worden als een gebiedsgericht omgevingsprogramma conform artikel 3.4 en 3.5 van de Omgevingswet en vormt in feite een uitvloeisel van het gewenste beleid voor dit gebied zoals is opgenomen in de Omgevingsvisie (2020).

Het geactualiseerde ontwikkelkader heeft betrekking op het gebied ten zuiden van de lijn Herenstraat 98 (Brové Plastics) tot aan de HN-locatie langs het zuidelijk deel van de Herenstraat. Dit gebied mag verkleuren naar 'wonen' en als overgangszone fungeren voor de bestaande en geplande woningbouwontwikkelingen rondom dit gebied, zoals de ontwikkelingen in City en de Zeeplocatie. Voor het gebied ten noorden van deze lijn wordt voorgesteld voorlopig geen transformatie naar woningbouw na te streven voor in ieder geval de komende 30 jaar. In tegenstelling tot het zuidelijk deel, was in de afgelopen jaren in het noordelijk deel weinig animo te bespeuren bij bedrijven en eigenaren, om hun percelen te transformeren voor woningbouwdoeleinden. Daarnaast is er regionaal nog steeds behoefte aan bedrijventerreinen. Het voorstel om het noordelijk deel als bedrijventerrein aan te houden voor de komende jaren biedt duidelijkheid voor bedrijven en hun eigenaren. En biedt wellicht voor bedrijven een situatie waarin het aantrekkelijker wordt om te investeren in hun terrein en hun panden.

In de komende periode zal het geactualiseerde ontwikkelkader met belanghebbenden gecommuniceerd worden. Op basis van de ontvangen input zal het ontwikkelkader definitief vastgesteld worden. Het vigerende ontwikkelkader uit 2007 zal ingetrokken worden. U zult te zijner tijd hiervoor een voorstel aangereikt krijgen.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

Ellie Liebregts
secretaris

Marijke van Beukering-Huijbregts
burgemeester

Bijlagen

Kopie aan

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Nieuwegein

Kruyderlaan Herenstraat

Uitgangspunten bij particulier initiatief





Gemeente Nieuwegein

Stadsontwikkeling & Beheer

Juli 2007

Kruyderlaan Herenstraat

Uitgangspunten bij particulier initiatief

1 Inleiding 6

2 Plangebied 8

3 Bestemmingsplan en eigendomssituatie 10

4 Uitgangspunten 12

4.1 'Aanloopgebied' 12
4.2 Wateras 12
4.3 Stedelijk woonmilieu 12
4.4 Verkeerstructuur 16
4.5 Behoud van waardevolle architectonische elementen 18
4.6 Exploitatie en fasering 18
4.7 Erfzone 20
4.8 Deelgebieden 22

5 Randvoorwaarden per deelgebied 24

5.1 Deelgebied 1, Kruyderlaan 24
5.2 Deelgebied 2 Herenstraat 26
5.3 Deelgebied 3, Binnenhof 30
5.4 Deelgebied 4: Hildo Kropstraat 32
5.5 Deelgebied 5: historisch lint 33
5.6 Deelgebied 6: HN blok 33

6 Beheer en exploitatie 34

6.1 Grondeigendom 34
6.2 Exploitatieovereenkomst 34

7 Algemene randvoorwaarden 35

7.1 Parkeren 35
7.2 Waterhuishouding 36
7.3 Nutsvoorzieningen 36

8 Milieu 37

8.1 Geluid 37
8.2 Bodem 37
8.3 Luchtkwaliteit 37
8.4 Externe Veiligheid 38
8.5 Bedrijven 39
8.6 Duurzaam bouwen 39

9 Aanpasbaar bouwen 40

Colofon 41



1 Inleiding

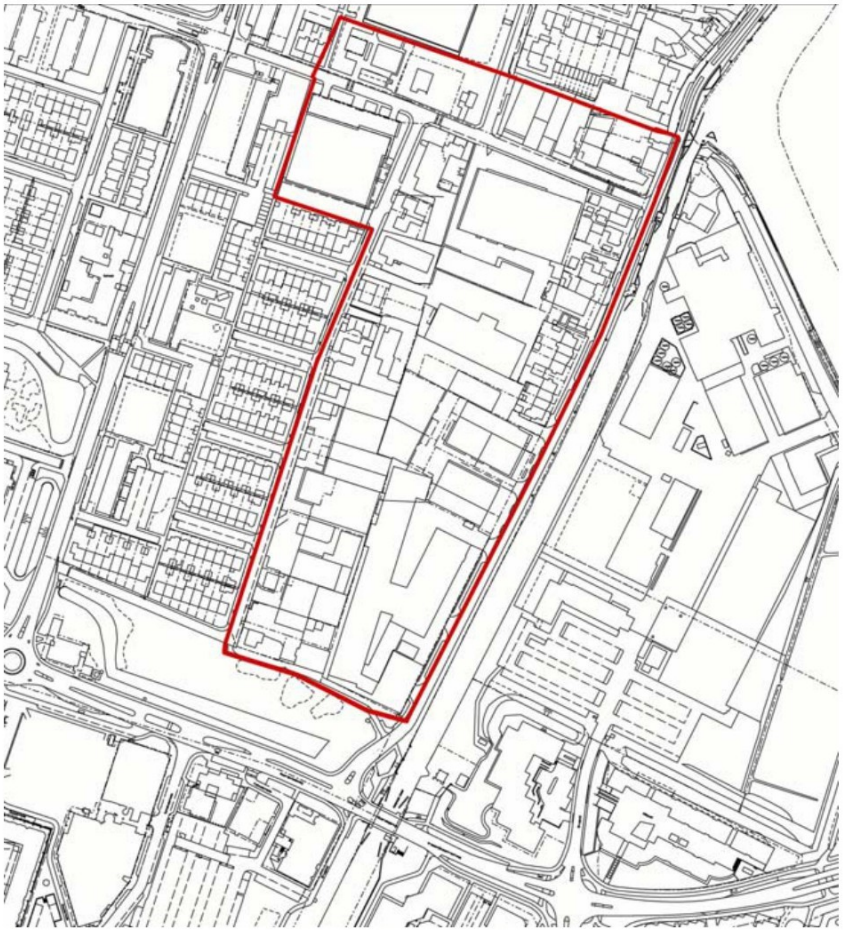
Het gebied Kruyderlaan/Herenstraat ligt centraal in Nieuwegein. Het betreft een bedrijvengebied tussen de Herenstraat, Kruyderlaan, Hildo Kropstraat en Noordstedeweg. Gedurende de laatste decennia heeft dit gebied zich ontwikkeld van een hoofdzakelijk industrieel gebied naar een gebied waar zich dienstverlenende bedrijven en (grootschalige) detailhandel vestigen. Daarnaast zijn er verschillende initiatieven om op deze locatie woningbouw te realiseren. De druk op het gebied voor herontwikkeling wordt steeds groter. Met het oog hierop is deze notitie opgesteld om richting te geven aan particuliere initiatieven die niet passen binnen het vigerend bestemmingsplan. Particulieren kunnen op grond van deze notitie, in overleg met de gemeente, een bouwplan ontwikkelen.

Status
De randvoorwaarden in deze notitie gelden als richtlijn en uitgangspunt. Nieuwe initiatieven moeten hieraan voldoen en zullen op grond van deze notitie beoordeeld worden. De kwaliteit en inpasbaarheid van het ontwerp is daarbij het belangrijkste criterium. Indien een geringe afwijking van de randvoorwaarden een ontwerp oplevert met aantoonbaar meer kwaliteit dan is dit bespreekbaar.

Eerdere visies
In het verleden zijn reeds een aantal studies naar de mogelijkheden van het gebied verricht. De studie *"Kruyderlaan / Herenstraat, kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven"* geeft een goede aanzet voor de te hanteren ruimtelijke uitgangspunten. Dit document is echter geen integrale benadering en nooit bestuurlijk vastgesteld. De voorliggende notitie voldoet aan de opgave tot het maken van één integraal document waarin de randvoorwaarden van alle relevante beleidsafdelingen voor de ontwikkeling van het plangebied verwoord zijn.

Proces
De conceptnotitie wordt vastgesteld in het college en zal worden besproken in de raadscommissie RIM. Vervolgens zal communicatie met omwonenden en belanghebbenden plaatsvinden. Na verwerking van deze communicatieronde zal over de notitie een collegebesluit worden genomen. Vervolgens wordt de notitie opnieuw behandeld in de raadscommissie RIM waarna een Raadsbesluit wordt genomen. Hierna kunnen bouwplannen uitgewerkt worden. Voor iedere particuliere ontwikkeling zal afzonderlijk een vrijstellingsprocedure gevolgd moeten worden. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing vereist waarbij deze notitie gebruikt zal worden.

Termijn
De aanwezigheid van Ecolab in de directe omgeving van het plangebied is momenteel nog een beperkende factor voor de ontwikkeling van nieuwe functies zoals woningbouw. De termijn waarop nieuwe ontwikkelingen plaats kunnen vinden is mede hiervan afhankelijk.



2 Plangebied

Begrenzing

Het plangebied wordt begrensd door de Kruyderlaan aan westzijde, Herenstraat aan oostzijde en Noordstedeweg aan zuidzijde. Aan de noordzijde loopt het plangebied tot en met de bebouwing aan de Hildo Kropstraat. Voor deze begrenzing is gekozen vanwege het feit dat de ontwikkelingen binnen dit gebied van ongeveer gelijke aard zijn. Het gaat hier om privaat eigendom met een bedrijfsmatige bestemming waarbij sprake is van een mogelijke herontwikkeling naar andere functies (zoals woningbouw). In eerdere studies is de bebouwing aan noordzijde van de Hildo Kropstraat buiten beschouwing gelaten. De bebouwing langs deze weg kent echter in sterke mate dezelfde problematiek als het plangebied. Ook zijn er voor dit gebied reeds particuliere initiatieven tot herontwikkeling. Daarom is de bebouwing langs de Hildo Kropstraat als onderdeel van het plangebied meegenomen.

Ontwikkelingen en problematiek

Het gebied Kruyderlaan- Herenstraat bevond zich oorspronkelijk aan de rand van het dorp Jutphaas. Op deze locatie kon zich in de jaren ’50 en ’60 kleinschalige bedrijvigheid en industrie ontwikkelen. Door het ontstaan van de gemeente Nieuwegein in 1971 en de door het Rijk toegekende groeikernstatus, is het gebied echter meer en meer in het centrum van de stad komen te liggen. Hierdoor heeft het gebied zich geleidelijk ontwikkeld van een gebied met een hoofdzakelijk industrieel karakter tot een gebied waar zich meer en meer dienstverlenende bedrijven en (grootschalige) detailhandel vestigen. Door de veranderingen in en rondom het gebied zijn een aantal ruimtelijke en programmatische problemen ontstaan die om een oplossing vragen.

- Er is overlast van bedrijven voor de bewoners in de omgeving; dit uit zich met name in verkeers- en parkeeroverlast, veroorzaakt door de aangrenzende bedrijven.
- Vanuit particulieren is er een verandering gevraagd van industriële bedrijven naar detailhandel, dienstverlening en wonen; Deze functies passen echter niet in het vigerend bestemmingsplan. Ook vormen de industriële bedrijven in de directe omgeving (waaronder Ecolab) in eerste instantie een belemmering voor het realiseren van woningbouw.
- Er is behoefte aan een kwalitatief hoogwaardiger functieniveau, uitstraling en architectuur die recht doet aan de locatie (ligging aan de Wateras en nabij de Binnenstad);
- Het plangebied grenst aan het terrein van Ecolab (voorheen Henkel). De aanwezigheid van Ecolab heeft consequenties voor de ontwikkelingsmogelijkheden van woningbouw (zie hierover hoofdstuk 8).



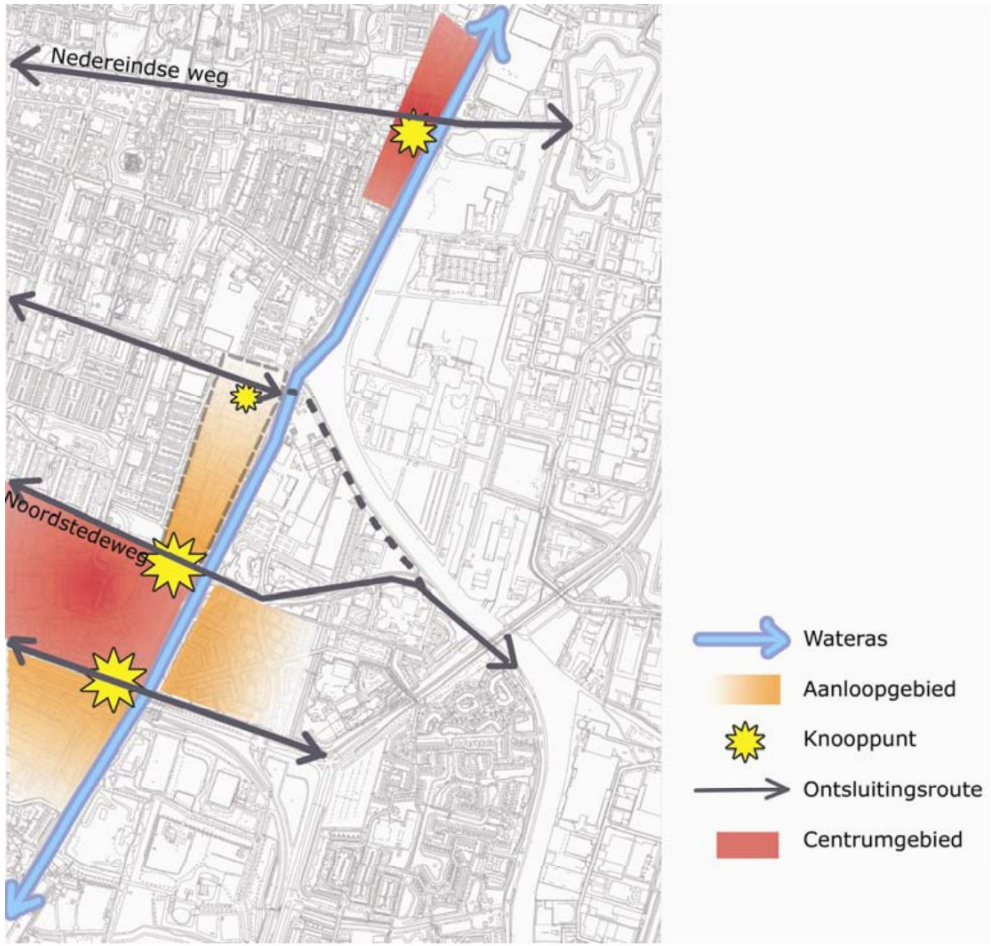
Kadastrale Percelen

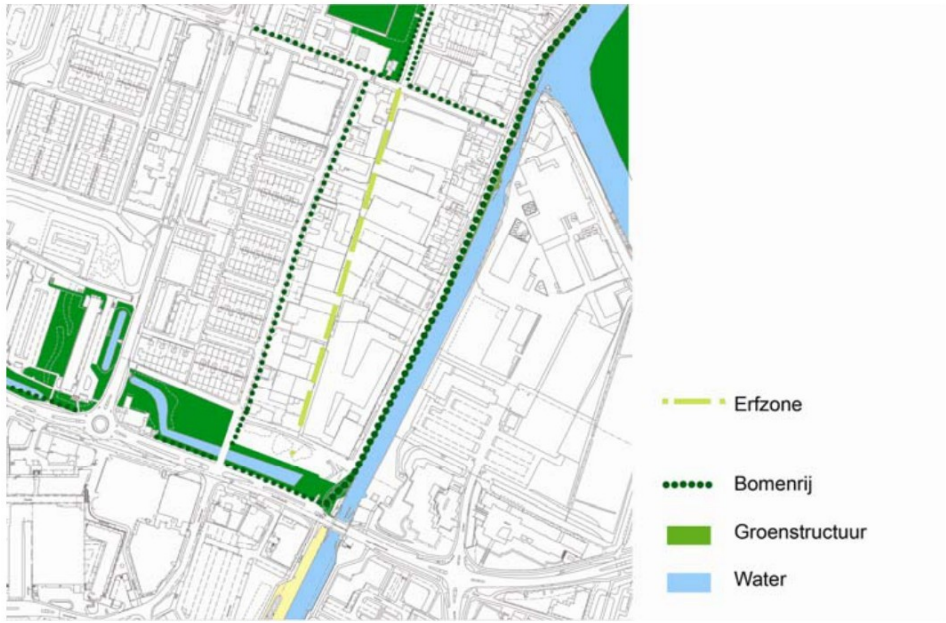
3 Bestemmingsplan en eigendomssituatie

De bestemmingsplannen Jutphaas-Wijkersloot 1986 en 1973 (ged.) sluiten niet meer aan bij de vraag en de ontwikkelingen vanuit de markt en bij het gemeentelijk beleid. Op 28 september 2006 is een herzien bestemmingsplan "Juphaas-Wijkersloot 2006" vastgesteld. Nieuwe ontwikkelingen die voldoen aan dit bestemmingsplan blijven uiteraard mogelijk. Het bestemmingsplan is echter gebonden aan het uitgangspunt dat alleen bestaand beleid is meegenomen, waardoor nieuwe visies op toekomstige ontwikkelingen niet zijn opgenomen. Dit vastgestelde bestemmingsplan kan noodzakelijkerwijs nog niet geheel voldoen aan de behoeften vanuit de markt en de ruimtelijke en functionele wensen voor het gebied. Nieuwe initiatieven die niet passen in het bestemmingsplan kunnen daarom alleen worden gerealiseerd door middel van een artikel 19 WRO procedure.

De verwachting is dat 1 juli 2008 de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening in werking treedt. De artikel 19WRO procedure komt daarmee te vervallen. Daarvoor in de plaats komt een verkorte bestemmingsplanprocedure en een snelle procedure om te bouwen (projectbesluit).

Eigendomssituatie
Het gebied is verdeeld in meer dan 50 kadastrale percelen en eigenaars. Op de kaart hiernaast zijn met verschillende kleuren de eigendomsverhoudingen aangegeven.


Nedereindse weg
Noordstedeweg
Wateras
Aanloopgebied
Knooppunt
Ontsluitingsroute
Centrumgebied


Erfzone
Bomenrij
Groenstructuur
Water

4 Uitgangspunten

Hieronder volgen (integraal) de kernpunten van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het gebied.

4.1 'Aanloopgebied'

Het gebied Herenstraat – Kruyderlaan is een typisch perifeer centrummilieu ofwel 'aanloopgebied' zoals dat wel vaker te zien is aan de randen van stadscentra. De kwaliteit die dit soort gebieden sterk maakt is een grote diversiteit in functie, bebouwing en programma. Als 'aanloopgebied' kan het gebied profiteren van de nabijheid van de binnenstad zonder dat dezelfde grondprijs betaalt hoeft te worden. Dit maakt het gebied bijzonder geschikt voor startende ondernemingen en kleine bedrijfjes die niet kunnen standhouden in de binnenstad. Het gebied kan daarom gezien worden als een 'broedkamer' voor nieuwe ondernemingen.

4.2 Wateras

Belangrijk voor de ontwikkeling van het gebied is de ligging aan de 'wateras'. Deze wateras (Doorslag en Merwedekanaal) is een belangrijke stedelijke structuur. Oorspronkelijk functioneerde deze waterweg als verbinding van Utrecht met de Lek. Aan de wateras zijn park Oudegein, het stadscentrum en de kern van Jutphaas gelegen. Het gemeentelijk beleid is erop gericht de wateras te versterken. Dit betekent voor het plangebied dat bijzondere aandacht voor de bebouwing langs de wateras (Herenstraat) vereist is.

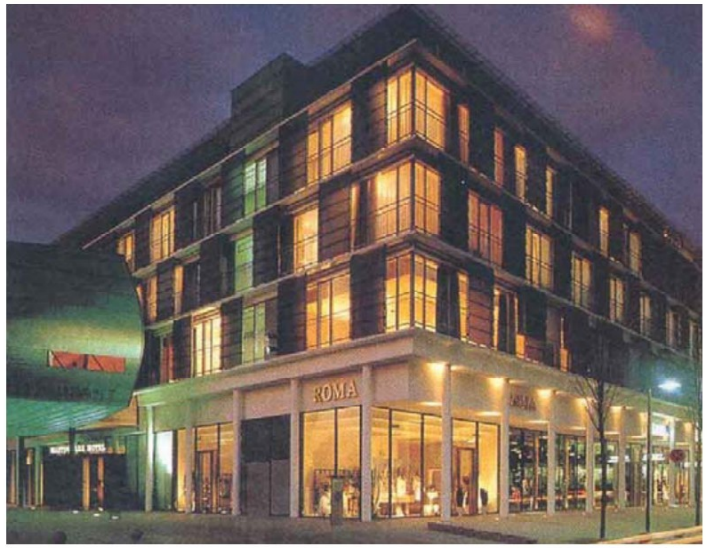
4.3 Stedelijk woonmilieu

Woonvisie

De gemeenteraad heeft kennis genomen van de Woonvisie "Kijk hier wil ik wonen" en ermee ingestemd om deze als input te gebruiken vanuit Wonen bij integrale beleidsafwegingen. Op basis van deze visie zijn een aantal beleidsuitgangspunten vanuit het Wonen geformuleerd. Vanuit de visie zijn de volgende beleidsuitgangspunten op het gebied Herenstraat-Kruyderlaan van toepassing:

1. *mogelijkheden voor aanvullende woningbouw zoveel mogelijk benutten en kansen creëren.*
   Gezien de grote woningvraag blijft het belangrijk mogelijkheden voor aanvullende woningbouw te benutten en zelfs kansen te creëren. Bij verplaatsingen van bedrijven en andere functies uit de woonomgeving, bij herstructurering van de woningvoorraad, maar ook bij het opstellen van de structuurvisie zullen mogelijkheden voor (extra) woningbouw nadrukkelijk worden overwogen. De gemeente beseft dat kwantitatieve aanpassingen van de woningvoorraad beperkt zijn, ongeacht de demografische ontwikkeling of veranderende woonbehoeften. Wanneer er mogelijkheden zijn dan moet gemikt worden op diversiteit, kwaliteit en het doorbreken van eenzijdigheid.




ROMA

2. *Wanneer woningbouwontwikkelingen aan de orde zijn dienen de volgende kwalitatieve aspecten meegenomen te worden:*

a. De realisering van groene woonmilieus krijgt voorrang.
b. Daar waar voorzieningen aanwezig en bereikbaar zijn krijgt huisvesting voor senioren prioriteit.
c. Er dient meer (goedkoop) aanbod te komen voor jongeren en starters door bevordering van de doorstroming en nieuwbouw op strategische locaties, bijvoorbeeld aan de randen van het centrum.
d. Daarnaast blijft er aandacht voor huisvesting van gezinnen, met name in het duurdere segment.

Voor het gebied Herenstraat – Kruyderlaan betekent de woonvisie dat de kansen voor woningbouw die hier liggen benut moeten worden. De aantrekkingskracht ligt in de nabijheid van de binnenstad, gecombineerd met iets meer ruimte en rust dan dat er in het stadscentrum aanwezig is.

Woonmilieu

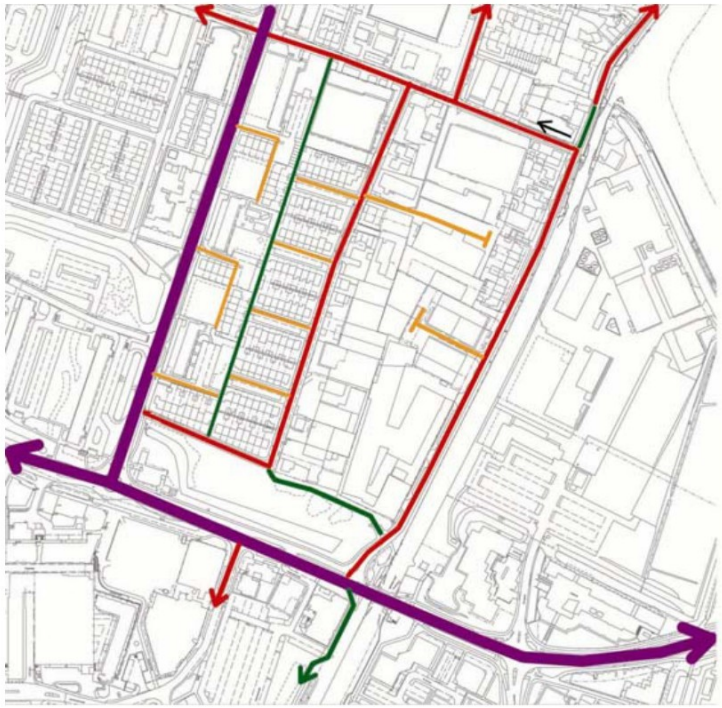
Wanneer het om de kwalitatieve invulling gaat zal de realisering van een woonmilieu met een stedelijke uitstraling hier de aandacht moeten krijgen. Door daarnaast de aandacht te geven aan de aanwezigheid van (stedelijk) groen kan het gebied zich onderscheiden van het centrum en een toevoeging in de woningvoorraad vormen. Ook wat betreft de typologie moet enig onderscheid met het centrum worden gezocht door te bouwen in lagere dichtheid en minder hoogte dan de binnenstad. Ten opzichte van de perifere woonwijken van Nieuwegein kan echter van een relatief hoge dichtheid gesproken worden. Gedacht kan worden aan grondgebonden stadswoningen, woon-werkwoningen of middelhoogbouw met appartementen waarbij patio's of (dak)tuinen mogelijk zijn en waarbij eveneens de link met werken op de begane grond makkelijk gemaakt kan worden.

Doelgroep

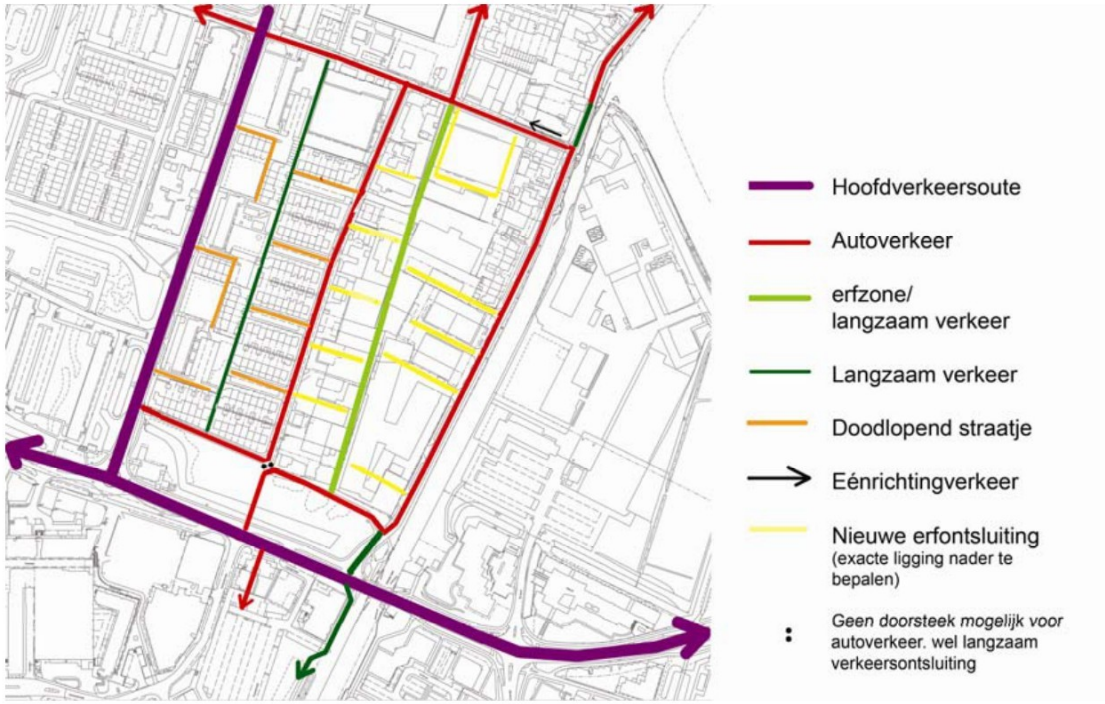
Wat betreft de doelgroep is het realiseren van seniorenhuisvesting in het gebied Herenstraat/Kruyderlaan zeer goed mogelijk gezien de ligging nabij het stadscentrum met een veelheid aan voorzieningen, de aanwezigheid van een supermarkt in het plangebied en het openbaar vervoer op geringe afstand. Het realiseren van seniorenhuisvesting is daarom van belang. Naast de aandacht voor senioren dienen ook starters een plek te krijgen in het gebied. Door meerdere woningtypen binnen het plangebied te realiseren kunnen meerdere doelgroepen bediend worden en ontstaat er diversiteit. Bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden wordt nader op de beoogde doelgroepen ingegaan.

<u>Relatie wonen - bedrijven</u>

Het realiseren van woningen op een bedrijventerrein zou beperking van de mogelijkheden kunnen betekenen voor de aangrenzende bedrijven. Als woningbouwinitiatieven leiden tot (milieu)beperkingen voor de zittende ondernemers moeten deze voortijdig opgelost worden door de indiener van het verzoek/bouwplan. Uitgangspunt is dat de bestaande bedrijven niet door nieuwe initiatieven benadeeld worden.



Huidige verkeersontsluiting



Gepland verkeersmodel

4.4 Verkeerstructuur

Huidige situatie

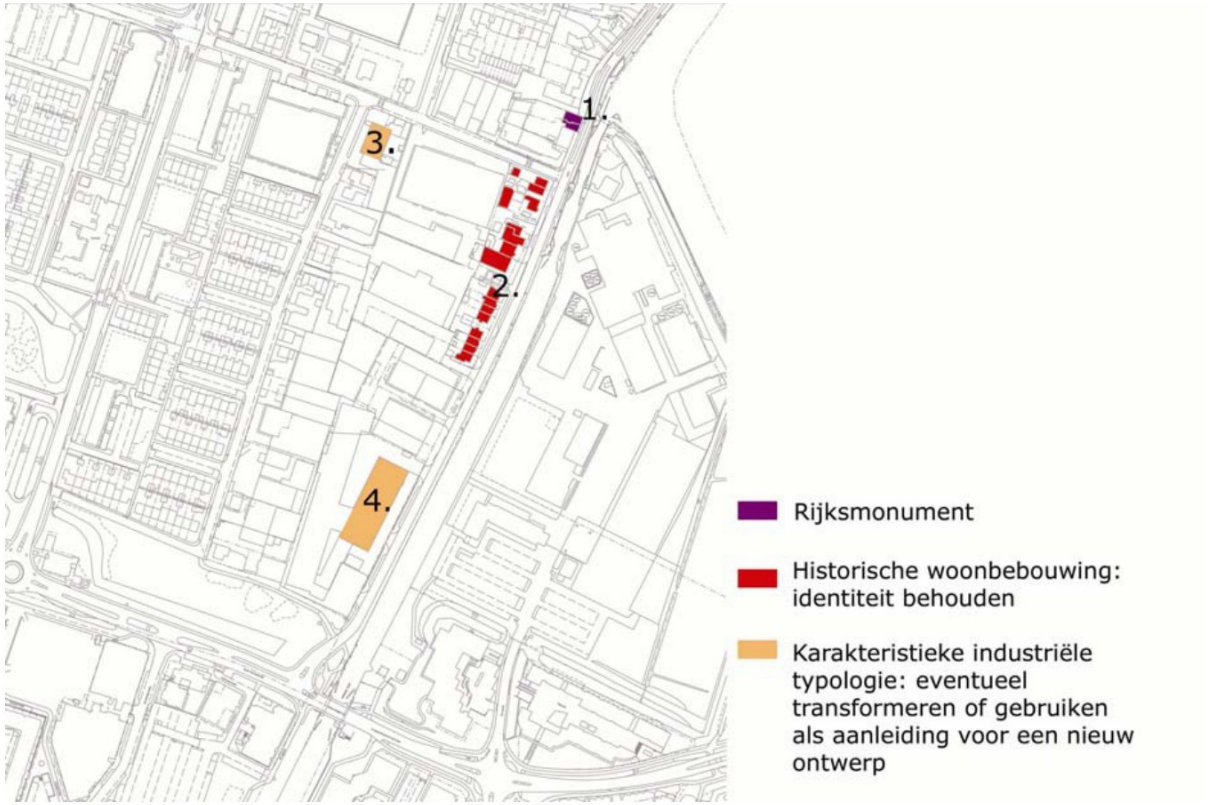
Momenteel is het gebied ontsloten door de Kruyderlaan, Herenstraat, Hildo Kropstraat en Noordstedeweg. De ontsluiting van het gebied laat echter te wensen over. De bedrijven zorgen voor verkeers- en parkeeroverlast voor de bewoners. Er is behoefte aan meer parkeerruimte en het verkeer voor bedrijven dient beter gescheiden te zijn van de woningen. In de aansluiting tussen Hildo Kropstraat en Herenstraat is één-richtingsverkeer ingesteld. De maatregel is ingesteld vanwege de beperkte uitzichthoek bij de Herenstraat in relatie tot de hoofdfietsroute die via de Herenstraat loopt. Verder heeft de maatregel tot doel om sluipverkeer via de Herenstraat te ontmoedigen.

Verkeersaansluiting op binnenstad

In het kader van de plannen voor de binnenstad is een nieuw verkeersmodel ontwikkeld voor het zuidelijk gedeelte van het gebied. Tegelijk met de ontwikkeling van het HN blok (op de hoek Herenstraat Noordstedeweg) wordt een nieuwe ontsluitingsweg geprojecteerd tussen de Herenstraat en de Kruyderlaan. Deze weg zal daarmee het knooppunt Herenstraat-Noordstedeweg van autoverkeer ontlasten. De verbinding tussen de Herenstraat en de Noordstedeweg is dan alleen nog voor langzaam verkeer (fiets en voetganger) bestemd. Zo wordt de situatie veiliger en overzichtelijker voor fietsers en autoverkeer. De realisatie van deze plannen is gekoppeld aan de ontwikkeling van het HN blok. De termijn waarop de ontwikkeling van het HN blok en de nieuwe verkeersinrichting tot stand zullen komen is nog onbekend.

De aansluiting op de Noordstedeweg is niet bedoeld als extra ontsluiting van de Hildo Kropstraat en de Kruyderlaan op de Noordstedeweg. Er moet juist voorkomen worden dat de aansluiting extra verkeer oplevert door de Kruyderlaan. Dit verkeer kan beter afgewikkeld kan worden via de Sluyterslaan. Daarom wordt er geen directe aansluiting voor gemotoriseerd verkeer gemaakt tussen de Kruyderlaan en de Herenstraat/ Noordstedeweg. Het kruispunt wordt zo uitgevoerd dat alleen langzaam verkeer een verbinding heeft met de Noordstedeweg. Dit kan door een fysieke versmalling of bijvoorbeeld door het plaatsen van een paaltje.

De ontsluiting in het gebied Herenstraat-Kruyderlaan zal moeten plaatsvinden door korte (woon)straatjes vanaf de Herenstraat en Kruyderlaan. Tussen de kavels wordt een erfzone geprojecteerd die kan functioneren als een langzaam verkeersroute. De erfzone is in principe bedoeld om autoverkeer tussen Herenstraat en Kruyderlaan te weren, zodat een rustig en groen middengebied kan ontstaan. Een verbinding voor autoverkeer tussen Herenstraat en Kruyderlaan is echter mogelijk indien de invulling van de kavels dit noodzakelijk maakt. Een eventuele doorsteek is op maximaal 2 plaatsen toegestaan en moet als een erfontsluitingsweg worden vormgegeven.


1.
2.
3.
4.
Rijksmonument
Historische woonbebouwing: identiteit behouden
Karakteristieke industriële typologie: eventueel transformeren of gebruiken als aanleiding voor een nieuw ontwerp

1



2



3



4



4.5 Behoud van waardevolle architectonische elementen

Het gebied Herenstraat - Kruyderlaan heeft een karakteristieke uitstraling die zijn wortels vindt in het verleden. Een aantal gebouwen zijn in dit opzicht kenmerkend. Deze gebouwen weerspiegelen de utilitaire sfeer van vooroorlogse kleinschalige bedrijvigheid en woonbebouwing door hun typologie, architectuur en detaillering. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het gebied is dat iets van dit verleden herkenbaar blijft. Dit kan door het behoud van waardevolle of karakteristieke gebouwen. Karakteristiek elementen moeten zo mogelijk behouden worden of getransformeerd ten behoeve van gebruik voor andere doeleinden. Indien een ontwerp met een geheel nieuwe bebouwing echter meer kwaliteit oplevert dan met behoud van de karakteristieke elementen bereikt kan worden dan is dit ook mogelijk. Van belang is in alle gevallen dat de specifieke identiteit van het gebied versterkt en verbeterd wordt.

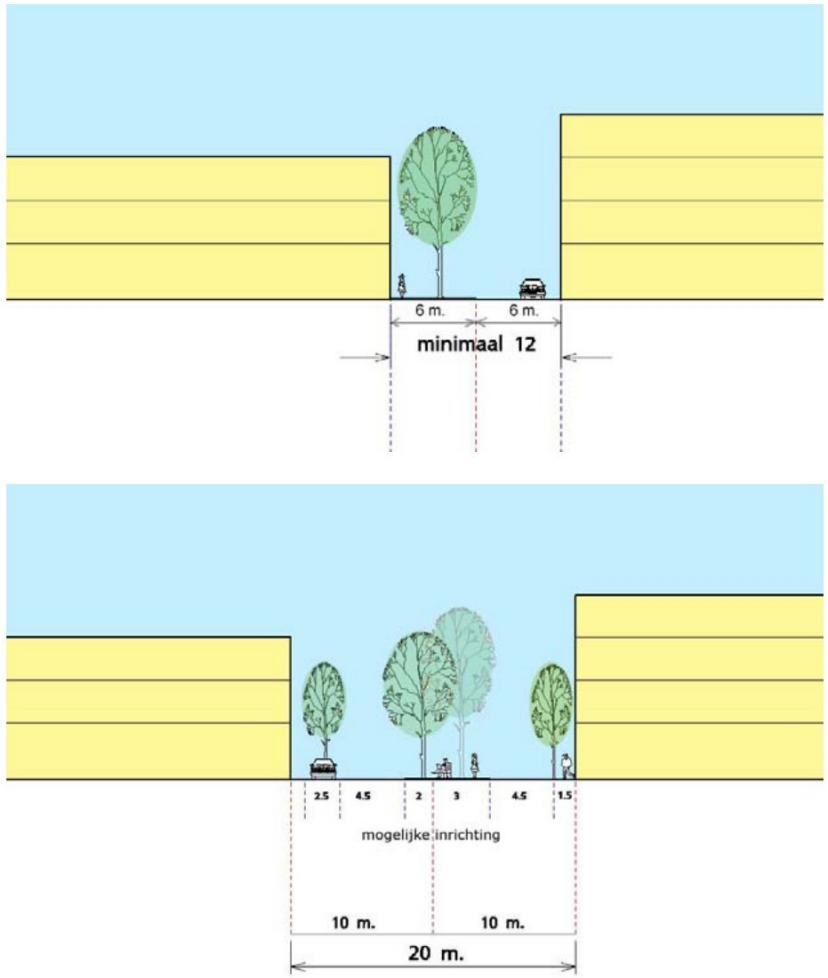
4.6 Exploitatie en fasering

In deze visie wordt ervan uitgegaan dat het plangebied zich volledig vanuit particulier initiatief ontwikkelt. Hierin heeft de gemeente dus slechts een toetsende en regulerende rol. De in dit document opgestelde randvoorwaarden zijn daarbij richtinggevend en toetsingskader.

Fasering
Aangezien de ontwikkeling afhankelijk is van particulier initiatief moet van kavelgewijze ontwikkeling uitgegaan worden. Het gebied zal niet in één keer ontwikkeld worden, maar kavel voor kavel. De randvoorwaarden gelden daarom ook per kavel. De kavelgewijze ontwikkeling heeft belangrijke consequenties voor de ruimtelijke randvoorwaarden. Er moet rekening gehouden worden met de mogelijkheid dat sommige kavels pas in een later stadium of in het geheel niet ontwikkeld worden. Iedere kavel moet dus als het ware ‘zelfvoorzienend’ zijn en ook voldoende kwaliteit bieden zonder dat aangrenzende kavels herontwikkeld worden. Daarnaast moet de inrichting ook zo worden vormgegeven dat een aangrenzende ontwikkeling er goed op kan aansluiten. Nieuwe plannen moeten zo opgesteld worden dat beide ontwikkelingsrichtingen mogelijk zijn.



Erfzone



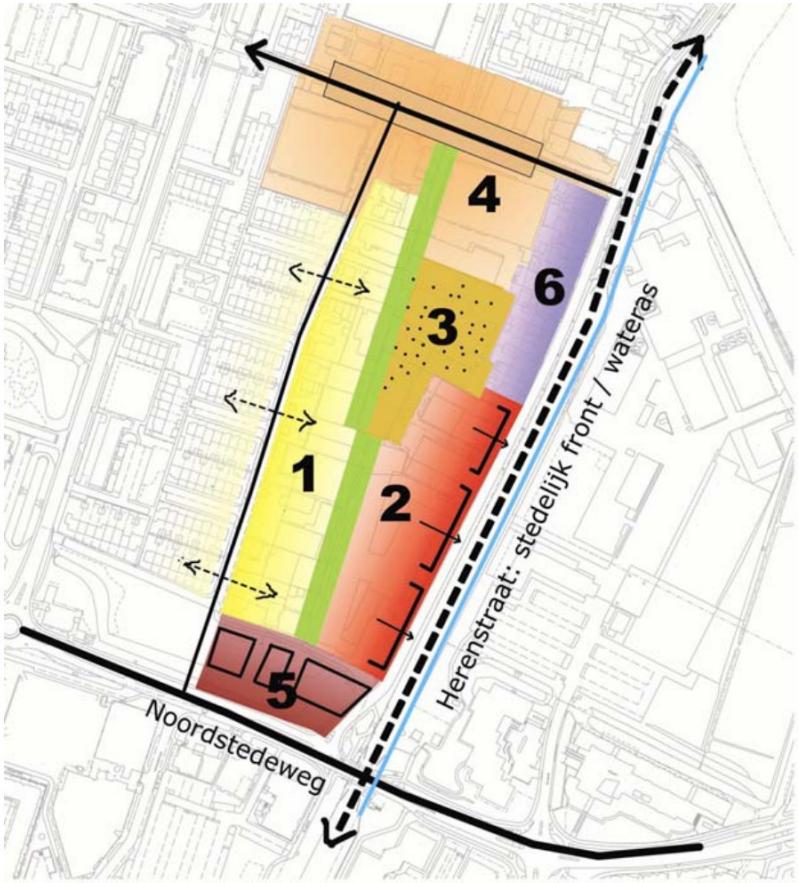
Profiel erfzone: 12 - 20 m.

4.7 Erfzone

Drager van de groenstructuur in het gebied is de groene zone die zich tussen de kavels moet bevinden. Het vrijhouden van deze zone is één van de randvoorwaarden waar particuliere ontwikkelaars aan moeten voldoen. Uitgangspunt is dat tussen de kavels een open ruimte ontstaat die functioneert als een semi-openbare gebruiksruimte. Deze ruimte krijgt een groene inrichting en kan gebruikt worden om te spelen, te wandelen, als erfontsluiting en in geringe mate ook om te parkeren. Als referentie wordt verwezen naar de engelse 'mew'; een openbare ruimte die zich aan de achterzijde van de kavels tussen twee huizenrijen bevindt en op een gelijksoortige manier gebruikt wordt.

Uitgangspunten voor de erfzone:

- De zone heeft een groene inrichting met veel verblijfskwaliteit
- De zone heeft een hoge kwaliteit als openbare ruimte.
- De zone heeft een minimale breedte van 6 m. vanaf de achterste kavelgrens. De totale zone is dus minimaal 12 m. breed. Afhankelijk van de situatie en inrichting kan echter meer ruimte nodig zijn. De optimale maat zal in overleg tijdens het ontwerpproces worden bepaald.
- Bij kavelgewijze ontwikkeling van de kavels dient onderlinge afstemming over de inrichting plaats te vinden.
- Autoverkeer en parkeren is onderschikt aan de verblijfsfunctie. Wanneer autoverkeer plaats vindt dan is de auto 'te gast'.
- Minimaal 60% van de zone is bestemd voor publieke functies zoals groen, trottoir, speelplekken en routes voor langzaam verkeer. Maximaal 40% van de zone is bestemd voor parkeren en ontsluiting voor auto's.
- Via de erfzone moet een doorgaande langzaam verkeersroute mogelijk worden gemaakt. Doorgaand autoverkeer is niet mogelijk via de erfzone.
- De erfzone zal door de gemeente beheerd worden.



1	Deelgebied Kruyderlaan
2	Deelgebied Herenstraat
3	Middengebied
4	Deelgebied Hildo Kropstraat
5	HN blok (in het kader van binnenstadsontwikkeling)
6	Te handhaven bebouwing Herenstraat
———	Verkeersontsluiting
- - - -	Hoofdroute langzaam verkeer

4.8 Deelgebieden

Zowel ruimtelijk als functioneel wordt het plangebied opgedeeld in vijf deelgebieden. Ieder deelgebied heeft aparte ruimtelijke en programmatische uitgangspunten. Het onderscheid heeft te maken met het verschil in situering en de gewenste identiteit van de gebieden. De specifieke identiteit van de deelgebieden dient bij de ontwikkeling van het gebied verder te worden versterkt en ontwikkeld. Hieronder volgt een korte beschrijving per deelgebied.

1 Zone Kruyderlaan:
Dit gebied sluit aan op het woongebied langs de Kruyderlaan met grondgebonden eengezinswoningen. In dit gebied ligt de nadruk op wonen, eventueel gecombineerd met werken.

2 Zone Herenstraat:
Deze zone grenst aan een belangrijke stedelijke verbindingsas en daarachter het terrein van Ecolab. De identiteit van dit gebied is gericht op een goede ruimtelijke begeleiding van de 'wateras'. Bij het programma ligt de nadruk op werken met daarboven wonen.

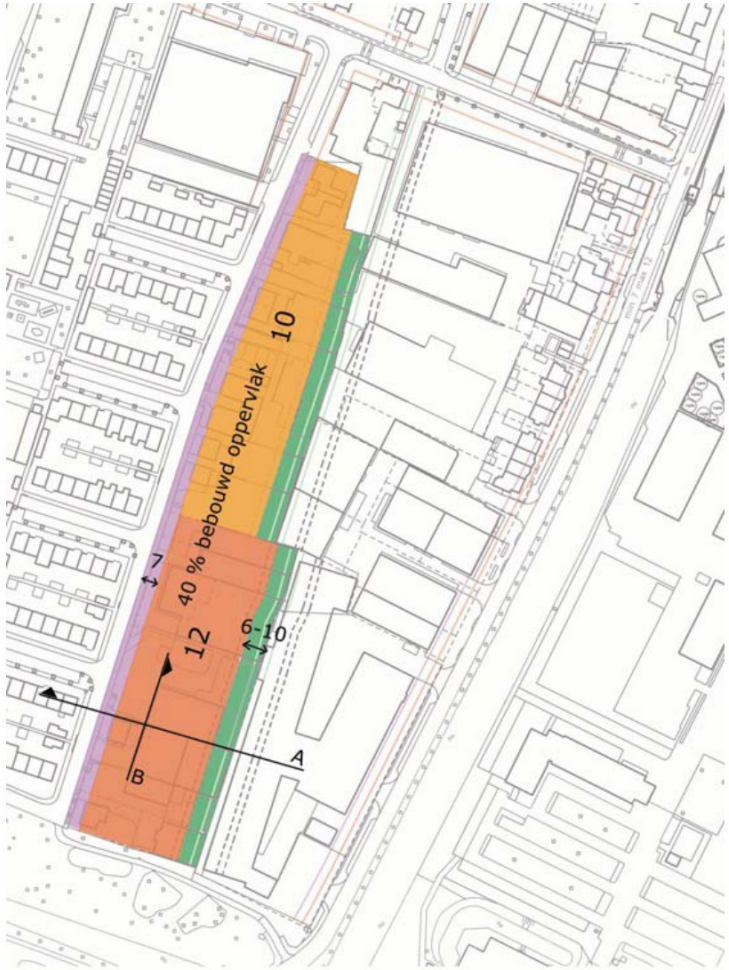
3 Binnenhof
Dit binnengebied heeft een besloten identiteit. In dit gebied ligt de nadruk op wonen en werkgelegenheid zonder een representatieve of verkeersaantrekkende functie. Er moet vooral gestreefd worden naar een goede interne kwaliteit met een rustig en groen karakter.

4 Zone Hildo Kropstraat:
De Hildo Kropstraat is een belangrijke dwarsverbinding die aansluit op de Herenstraat. Aan weerzijden van de straat moet een levendig maar goed verzorgd openbaar gebied ontstaan. De zone kan herontwikkeld worden tot een gemengd woon/werk/voorzieningengebied.

5 HN Blok
Het Herenstraat Noordstede-blok (HN blok) bestaat uit drie bouwblokken met te ontwikkelen hoogwaardige kantoorvilla's. Het plan is onderdeel van de binnenstadsontwikkeling

6 Te handhaven bebouwing langs Herenstraat
Deze lintbebouwing heeft een waardevol historisch karakter en dient gehandhaafd te blijven. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als de karakteristiek van de bestaande bebouwing niet wordt aangetast.

In het volgende hoofdstuk wordt per deelgebied ingegaan op de beoogde ontwikkelingsrichting en de randvoorwaarden.

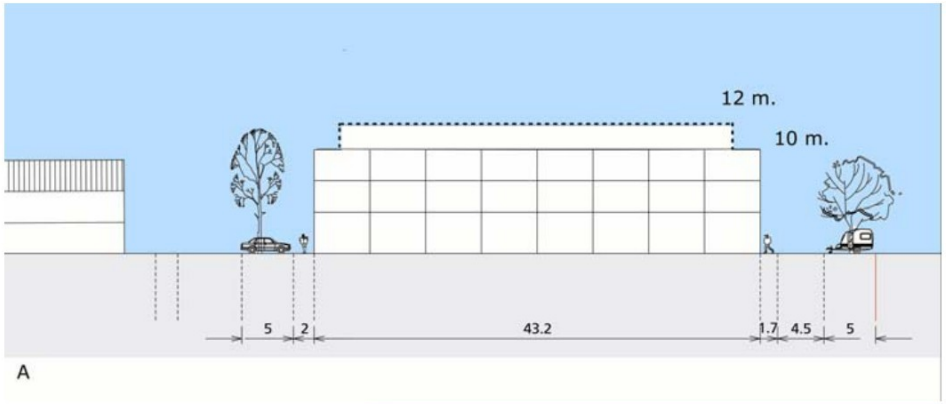


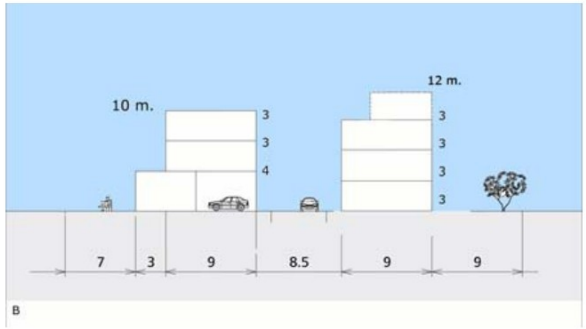
Erfzone

Zone voorgevelrooilijn Kruyderlaan
- rooilijn minimaal 7 m. vanaf Kruyderlaan

Bebouwingsvlak
- bouwhogte 10m
- max 40% bebouwd oppervlak

Bebouwingsvlak
- bouwhogte 12m, waarvan bovenste laag terugliggend
- max 40% bebouwd oppervlak





<u>Mogelijke invulling deelgebied 1</u>

- 1 woon/werklaag
- 2 woonlagen
- Evt. terugliggende vierde laag mogelijk
- parkeren = onderdeel van de architectuur



5 Randvoorwaarden per deelgebied

5.1 Deelgebied 1, Kruyderlaan

Uitgangspunten

- Overgangsmilieu tussen wonen en werken met nadruk op wonen
- Stedelijk woonmilieu: relatief hoge dichtheid, wonen en werken combineren
- Woonmilieu heeft stedelijk maar wel groen karakter
- Verkaveling in kleinschalige blokken

Programma

- Gewenst programma: stadswoningen, appartementen, beneden/bovenwoningen, woon-werk woningen, evt:dienstverlening, kleine ambachten, maatschappelijke voorzieningen
- Doelgroep: Deze locatie heeft een belangrijk accent op wonen en is geschikt voor doelgroepen die nabij het centrum willen wonen. Senioren vormen hier een belangrijke doelgroep, maar daarnaast kunnen dat ook een- en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen zijn, gezinnen of starters.
- Niet mogelijk: horeca, detailhandel

Ruimtelijke Randvoorwaarden

- Bouwhoogte: maximaal 3 lagen (10 m.) In het zuidelijk deel is een terugliggende 4e laag mogelijk (max 12 m.)
- Verkavelingsrichting
  - Verkaveling in oost-west richting
- Bebouwingsgrenzen
  - Vanaf Kruyderlaan minimaal 7 m.
  - Erfzone langs achterste kavelgrens:
    - 6 tot 10 m. bebouwingsvrije zone
    - hoogwaardige inrichting met verblijfskwaliteit
    - max 40% bestemd voor parkeren en autoverkeer
- Bebouwingspercentage
  - Maximaal 40% bebouwd oppervlak
- De openbare ruimte heeft een stedelijk en groen karakter

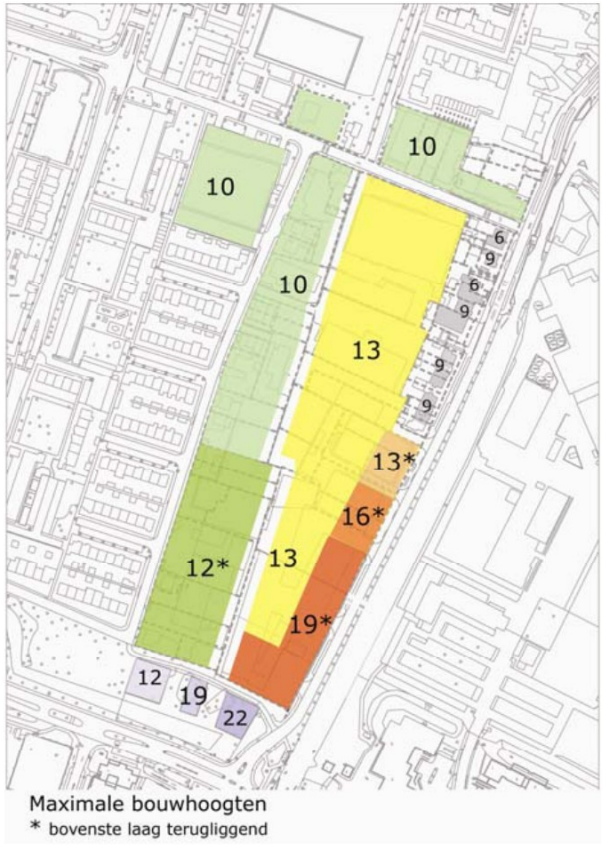
Verkeer en parkeren

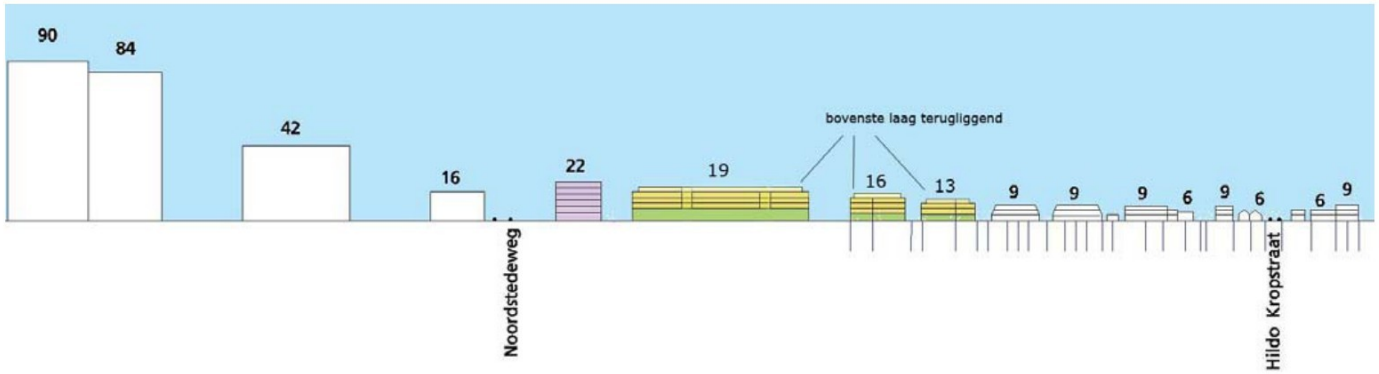
- Parkeren geheel per kavel oplossen.
- Parkeeroplossing is onderdeel van de ontwerpopgave.
- Ontsluitingsstraatjes zijn openbaar toegankelijk

Architectuur en beeldkwaliteit

- gestreefd wordt naar een ‘compact stadshuizenmilieu’. In de architectuur dient dit tot uiting te komen.
- Gezocht moet worden naar eigentijdse, hoogwaardige architectuur.


min. 6 m.
14
5
Erfzone
Bebouwingsvlak
Voorgevelrooilijn Herenstraat
minimaal 5 m. en maximaal 14 m.
van Herenstraat
Karakteristiek gebouw
eventueel behouden of transformeren


10
10
10
13
13*
16*
12*
13
19*
12
19
22
6
9
6
9
9
9
Maximale bouwhoogten
* bovenste laag terugliggend


90
84
42
16
22
19
bovenste laag terugliggend
16
13
9
9
9
6
9
6
6
9
Noordstedeweg
Hildo Kropstraat

5.2 Deelgebied 2 Herenstraat

Uitgangspunten

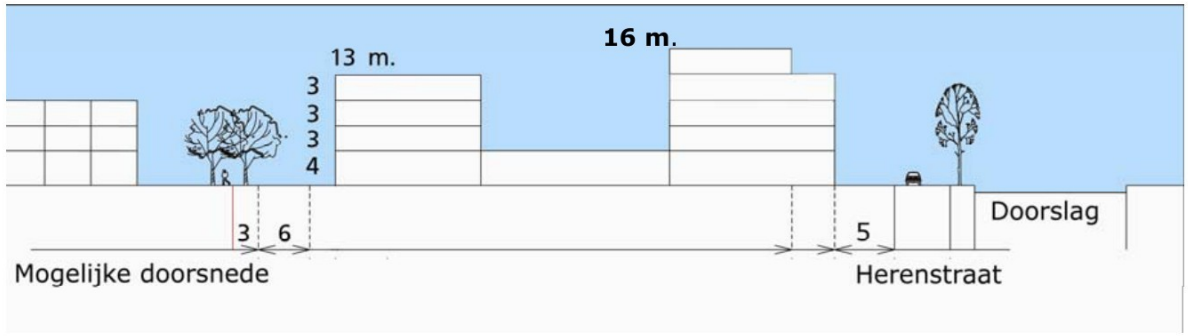
- 'Aanloopgebied' van de binnenstad
- Ruimtelijke typologie sluit aan bij overige bebouwing langs Herenstraat
- Representatieve gevel langs Herenstraat ('wateras')
- Gevarieerd woon-werkmilieu. Uitgangspunt is werken op de begane grond, wonen daarboven.
- Stedelijk milieu: hoge dichtheid, stedelijke uitstraling

Programma

- Gewenst programma op BGG: werkgelegenheid in de vorm van dienstverlening, ambachten, maatschappelijke doeleinden, PDV (Perifere Detailhandels Vestigingen)
- Het programma op de begane grond bestaat uit kleinschalige ruimtelijke eenheden. De gevel langs de Herenstraat bestaat uit een afwisseling van verschillende functies.
- Gewenst programma op verdieping: appartementen, penthouses, maisonettes
- Niet mogelijk: horeca, detailhandel
- Doelgroep: De ligging boven voorzieningen en een woningtype zonder tuin zijn eigenschappen die een woning minder geschikt maken voor gezinnen met kinderen. Andere doelgroepen, zowel senioren als starters maar ook andere huishoudens zonder kinderen, zullen deze locatie nabij het centrum geschikt vinden.

Ruimtelijke Randvoorwaarden

- Bouwhoogte
  - Bouwhoogte langs de Herenstraat is verdeeld in 3 niveaus oplopend in zuidelijke richting: 13, 16m. en 19m waarbij de bovenste bouwlaag langs de Herenstraat terugliggend is geplaatst.
- Bebouwingsgrenzen en rooilijnen
  - Langs Herenstraat rooilijn minimaal 5 m en maximaal 14 m. vanaf de weg
- Erfzone langs achtergrens van de kavels:
  - 6 tot 10 m. bebouwingsvrije zone
  - hoogwaardige inrichting met verblijfskwaliteit
  - max 40% van zone bestemd voor parkeren en autoverkeer
- Bebouwingspercentage
  - Maximaal 60% bebouwd oppervlak op BGG
  - Maximaal 40% bebouwd oppervlak nivo +1 en hoger
- Ontsluitingen moeten openbaar toegankelijk zijn
- Privé buitenruimte maakt onderdeel uit van de architectuur
- Reclameuitingen zijn onderdeel van de architectuur





<u>Mogelijke invulling deelgebied 2</u>

- 1 werklaag 4-7 m. hoog
- 2-5 woonlagen met buitenruimte
- Bovenste woonlaag langs Herenstraat terugliggend
- parkeren verdiept



Parkeren en verkeer

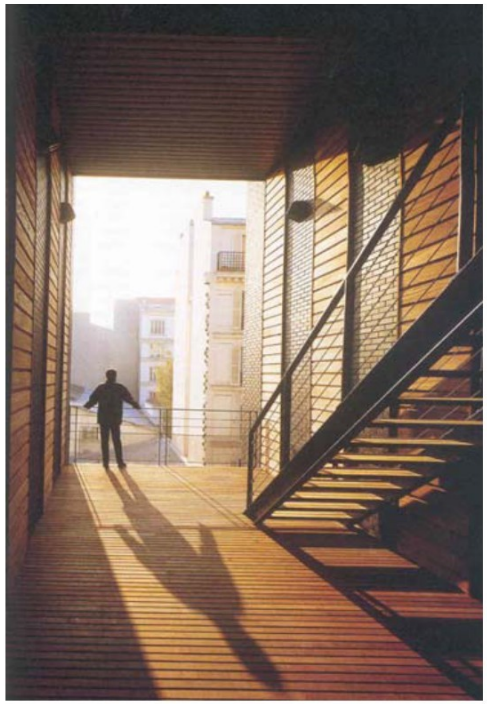
- Openbaar parkeren slechts aan één zijde van Herenstraat mogelijk. Parkeren moet zoveel mogelijk inpandig of op het achtererf worden opgelost.
- parkeeroplossing is onderdeel van de ontwerpopgave.
- Laden en lossen inpandig oplossen of aan achterzijde. Geen laad/los mogelijkheid langs Herenstraat.
- Ontsluitingsstraatjes zijn openbaar toegankelijk

Architectuur en beeldkwaliteit

- Eigentijdse hoogwaardige architectuur
- Architectuur moet aansluiten bij het historische industriële karakter van het gebied.
- Elk gebouw is ruimtelijk en functioneel in principe autonoom, heeft een eigen signatuur en wordt apart ontwikkeld; een grote mate van verscheidenheid is daardoor mogelijk.
- Langs de Herenstraat en de nieuwe zuidelijke ontsluitingsweg dient een duidelijk 'front' gerealiseerd te worden. De bebouwing heeft een duidelijke voorkant, gericht op de weg. Hier bevinden zich entrees en presenteren de verschillende functies zich.
- Langs de Herenstraat: gestreefd moet worden naar een gevarieerd maar wel samenhangend straatbeeld.

Kleur en materiaalgebruik

- Materiaalgebruik langs de Herenstraat dient op elkaar afgestemd te zijn.
- Gebruik maken van hoogwaardige en duurzame materialen. Gedacht kan worden aan metselwerk, hout, metaal, glas. Kunststof plaatmateriaal is niet toegestaan.





Mogelijke invulling deelgebied 3

- 1 woon of werklaag
- 2 woonlagen
- 1 terugliggende woonlaag (bijv. penthouses)
- Parkeren verdiept of op erf
- Appartementen of stadswoningen rondom gemeenschappelijke binnentuin



5.3 Deelgebied 3, Binnenhof

Uitgangspunten

- De binnenhof grenst niet aan de Herenstraat of Kruyderlaan en heeft daardoor een vrij besloten, 'intiem', haast verborgen karakter.
- Geschikt voor functies die niet direct gebonden zijn aan een goede presentatie aan de weg en directe ontsluiting, maar die wel veel ruimte vergen.
- Uitgangspunt is een rustig, semi-openbaar, groen woon/werkmilieu met de sfeer van een binnenhof; rustpunt in de drukke omgeving.

programma

- Kleinschalige bedrijvigheid en dienstverlening waarbij bereikbaarheid en presentatie niet belangrijk zijn.
- Wonen: gebruik maken van interne kwaliteit door appartementen of stadshuizen rond een gemeenschappelijke binnentuin of patio's te realiseren
- Doelgroep: Dit deelgebied is door zijn besloten karakter en ligging zeer geschikt voor de doelgroep senioren. Maar ook andere doelgroepen, zoals één- en twee persoonshuishoudens en gezinnen met kinderen zullen rust en de ligging nabij het centrum waarderen.

Ruimtelijke randvoorwaarden

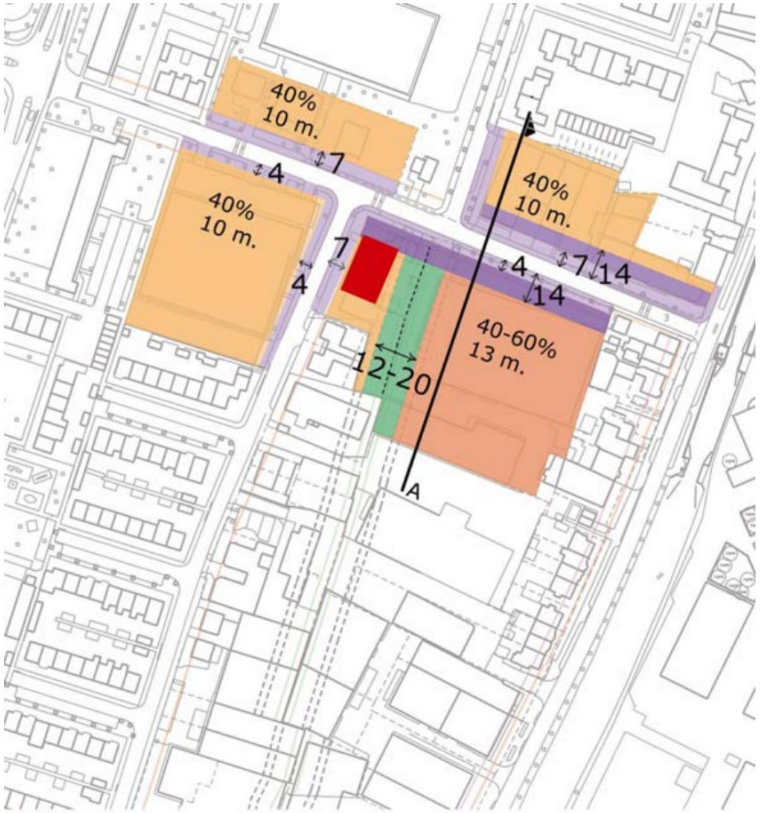
- Bouwhoogte: maximaal 4 lagen; 13 m.
- Westelijke erfgrens (erfzone):
- 6 tot 10 m. bebouwingsvrije zone
- hoogwaardige inrichting met verblijfskwaliteit
- max 40% van zone bestemd voor parkeren en autoverkeer
- Oostelijke erfgrens:
  - bufferzone van 3 m. vanaf kavelgrens
  - in deze zone bebouwing maximaal 3 m. hoogte
- Bebouwingspercentage: maximaal 40% bebouwd oppervlak
- Leefmilieu heeft een groen karakter
- Ontsluitingsstraatjes zijn openbaar toegankelijk
- Extra aandacht voor sociale veiligheid vanwege de afgesloten ligging: goede verbindingen en zichtlijnen naar Herenstraat en Kruyderlaan.

Parkeren en verkeer

- Parkeren geheel per kavel oplossen.
- parkeeroplossing is onderdeel van de ontwerpopgave.
- Ontsluitingsstraatjes zijn openbaar toegankelijk

Architectuur en beeldkwaliteit

- Streven naar alzijdige gebouwen
- Bijzondere aandacht voor het creëren van een hoogwaardig stedelijk/groen binnenmilieu
- Eigentijdse hoogwaardige architectuur
- Privé buitenruimte maakt onderdeel uit van de architectuur



Erfzone

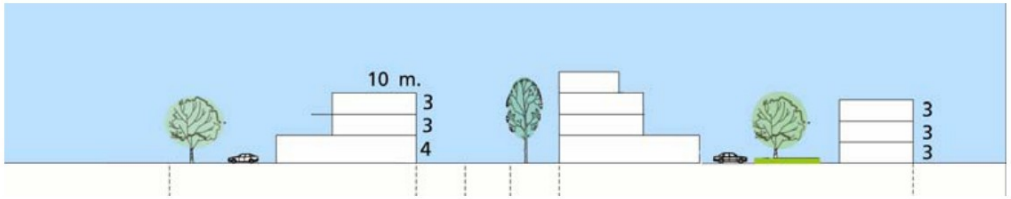
Bebouwingsvlak (tot aan voorgevelrooilijn)
max 40% bebouwd oppervlak

Bebouwingsvlak (tot aan voorgevelrooilijn)

Minimale afstand voorgevelrooilijn tot Hildo Kropstraat

Maximale afstand voorgevelrooilijn tot Hildo Kropstraat

Karakteristiek gebouw
Eventueel behouden of transformeren



Doorsnede A

Mogelijke invulling deelgebied 4

- 1 werk/voorzieningenlaag
- 2 à 3 woonlagen
- parkeren verdiept, inpandig of op binnenterrein

5.4 Deelgebied 4: Hildo Kropstraat

Situatie

Door het niet naleven van het bouwbesluit en de illegale vestiging of illegaal gebruik van panden heeft deze straat in het verleden een verloederd en vervallen karakter gekregen. Een actieve projectmatige aanpak van de problematiek heeft de situatie inmiddels al verbeterd. Het verder herstellen van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en van de openbare ruimte is echter nog steeds van groot belang in dit deelgebied.

Uitgangspunten

- De Hildo Kropstraat is een belangrijke dwarsverbinding die de Herenstraat met de achterliggende wijken verbindt. Waar deze verbinding aansluit op de Herenstraat kunnen bijzondere functies, voorzieningen en levendigheid ontstaan. Het gebied functioneert zo als kleinschalig 'knooppunt' waar naast woningen ook enige bedrijvigheid kan plaatsvinden.
- Ruimtelijk gezien is de Hildo Kropstraat ondergeschikt aan de Herenstraat.
- Gestreefd moet worden naar een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte.

Programma

- BGG: dienstverlening, kleine ambachten, maatschappelijke doeleinden, wonen.
- Verdieping: appartementen, bovenwoningen
- Doelgroep: de ligging boven voorzieningen en een woningtype zonder tuin zijn eigenschappen die een woning minder geschikt maken voor gezinnen met kinderen. Andere doelgroepen, zowel senioren als starters, maar ook andere huishoudens zonder kinderen, zullen deze locatie nabij het centrum geschikt vinden.

Ruimtelijke randvoorwaarden

- Bouwhoogte deels 3 Lagen; 10 m., deels 4 lagen; 13 m.
- Voorgevelrooilijn
  - Zuidzijde van Hildo Kropstraat: minimaal 4 m. afstand tot weg
  - Noordzijde van Hildo Kropstraat: minimaal 7 m. afstand tot weg
  - Ten oosten van Kruyderlaan: voorgevel maximaal 14 m. tot weg
- Bebouwingspercentage westelijk deel (zie figuur): 40%
- Bebouwingspercentage oostelijk deel:
  - Maximaal 60% bebouwd oppervlak op BGG
  - Maximaal 40% bebouwd oppervlak nivo +1 en hoger
- Ontsluitingsstraatjes moeten openbaar toegankelijk zijn
- Erfzone:
  - 6 tot 10 m. bebouwingsvrije zone
  - hoogwaardige inrichting met verblijfskwaliteit
  - max 40% van zone bestemd voor parkeren en autoverkeer

Verkeer en parkeren

- Parkeren geheel per kavel oplossen, bij voorkeur verdiept, inpandig of op achtererf.
- Parkeeroplossing is onderdeel van de ontwerpopgave.

Architectuur en beeldkwaliteit

- Bebouwing moet ontworpen worden met een aantrekkelijke voorgevel richting de Hildo Kropstraat als onderdeel van een continu en samenhangend straatprofiel.
- Hoogwaardige eigentijdse architectuur
- Straatgevel heeft een verticale geleding
- Inrichting buitenruimte is onderdeel van de ontwerpopgave.

Materiaalgebruik

- duurzaam materiaalgebruik
- Straatgevels Hildo Kropstraat:
  - eenheid in architectuur en materialisering
  - Hoogwaardig materiaalgebruik zoals metselwerk, hout, metaal, glas.

5.5 Deelgebied 5: historisch lint

Uitgangspunt is de bestaande bebouwing te handhaven. Uitbreidingen zijn toegestaan zolang het bestemmingsplan dit toestaat en zolang de karakteristiek van de bebouwing niet wordt aangetast.

5.6 Deelgebied 6: HN blok

Dit deelgebied is onderdeel van de planontwikkeling binnenstad. Voor dit deelgebied is een studie verricht door bureau B+B (‘uitwerking studiegebied Herenstraat/Kruyderlaan, Maart 2003’). Op grond van deze studie is gekozen voor een stedenbouwkundig vlekkenplan. Het college heeft gekozen voor variant 1 in de door B+B gemaakte studie. Dit vlekkenplan bestaat uit drie gebouwen met een hoogte van 12 tot 22 m. Met dit vlekkenplan dient bij de ontwikkeling van het plangebied Herenstraat/Kruyderlaan rekening gehouden te worden.

6 Beheer en exploitatie

6.1 Grondeigendom

Bij herontwikkeling tot woningbouw zal een deel van de private grond bestemd worden voor doeleinden die openbaar moeten blijven: ontsluitingswegen, trottoir, openbaar parkeren etc. Tevens zullen in het gebied kabels, leidingen en riolering aangelegd moeten worden ten behoeve van toekomstige gebruikers. Uitgangspunt is dat de private partij het hierboven beschreven deel van de grond overdraagt aan de gemeente. De gemeente is dan verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van deze grond. Per ontwikkeling zullen nadere afspraken met de private partij gemaakt worden.

6.2 Exploitatieovereenkomst

In geval van particuliere exploitatie is het uitgangspunt dat de gemeente faciliterend grondbeleid toepast, waarbij marktpartijen vrijwel het volledige risico dragen.
Ten aanzien van kostenverhaal beschikt de gemeentelijke overheid over een aantal instrumenten. Het uitgangspunt is dat de exploitatiekosten verhaald worden door middel van een op vrijwillige basis te sluiten exploitatieovereenkomst. Zo'n overeenkomst wordt gebaseerd op de door de raad vastgestelde exploitatieverordening. In deze verordening is onder meer aangegeven welke kosten mogen worden verhaald. Als kostenverhaal op vrijwillige basis niet mogelijk is staat de gemeente het instrument van de baatbelasting ten dienste. Bij beide methodes, te weten exploitatieovereenkomst of baatbelasting geldt het criterium dat onroerende zaken (van particuliere exploitanten) door de aanleg of aanpassing van voorzieningen van openbaar nut gebaat worden. Dit is gebaseerd op de huidige wetgeving in Nederland.

Bekend is dat nieuwe wetgeving in voorbereiding is. Binnen afzienbare tijd zal een nieuw wetsvoorstel worden aangenomen omtrent dit onderwerp:
- de exploitatieoverordening in zijn huidige context komt te vervallen;
- het kostenverhaal wordt gekoppeld aan een vergunning;
- het element "gebaat zijn" verdwijnt uit de wetgeving. De omslag van de kosten is gerelateerd aan de gronden die in een grondexploitatie worden betrokken;
- de opbrengstcapaciteit van het nieuwe kostenverhaal-instrumentarium ligt hoger dan in het bestaande instrumentarium.

Omdat nog niet bekend is wanneer de nieuwe wetgeving in zal gaan en/of er overgangsrecht zal gelden, is het momenteel nog niet duidelijk welk regiem zal gelden voor de Kruyderlaan-Herenstraat. Bepalend zal zijn de snelheid waarmee particuliere initiatieven zich zullen aandienen en/of daarvoor werken aan het openbaar gebied (anders dan een nieuwe huisaansluiting en een nieuwe inrit) dienen plaats te vinden. Pas op dat moment kan op basis van de dan geldende wetgeving het kostenverhaalinstrumentarium voor de Kruyderlaan-Herenstraat definitief vastgesteld worden.

7 Algemene randvoorwaarden

7.1 Parkeren

Parkeernormen wonen

De norm voor het aantal parkeerplaatsen in woongebieden is 1,25 parkeerplaats per woning, onder voorwaarde is dat al deze parkeerplaatsen vrij toegankelijk zijn (dus openbaar). Deze normstelling die in de Beleidsnota Parkeren wordt genoemd, is een minimumnorm. Het realiseren van meer parkeerplaatsen dan minimaal noodzakelijk, kan het wooncomfort ten goede komen.

Indien parkeren op eigen terrein (garage, carport of achter slagboom) wordt gerealiseerd, dan dient een norm van 1,65 parkeerplaats per woning te worden gehanteerd. De parkeerruimte op eigen terrein telt in deze norm voor maximaal 1,0 mee. In feite dient er voor bezoekersparkeerplaatsen en voor de extra behoefte naast het besloten parkeren nog altijd minimaal 0,65 parkeerplaats per woning `openbaar´ te worden gerealiseerd.

Parkeernormen overige functies

In de beleidsnota parkeren zijn parkeernormen per gebruiksfunctie genoemd.

- Kantoor: 1pp/50-80 m² bvo,
- kleine verhuureenheid: 1 pp/40 m² bvo,
- bedrijvigheid en industrievestiging 1 pp/100-200 m² bvo (1pp/2,5 werknemer)
- winkel of detailhandel 1 pp/32 m² bvo,
- politiebureau 1 pp/70 m².

Voor gebruiksdoelen die niet specifiek genoemd zijn, wordt een parkeerbehoefte afgeleid met behulp van kengetallen.

Betaald parkeren

In het kader van de binnenstadsontwikkeling is betaald parkeren ingevoerd in het gebied tussen de Noordstedeweg en de lijn Nanningalaan – Kruyderlaan. Voor het plangebied betekent dit dat betaald parkeren van toepassing is ter hoogte van Kruyderlaan 21-37, 66-96, 98-128, 130-160. Besloten is om in de Herenstraat en in het gebied ten noorden van de lijn Nanningalaan-Kruyderlaan (tot aan de Richterslaan), vooralsnog geen parkeerregulering in te voeren. Uit een enquête gehouden onder de bewoners en ondernemers in dit gebied bleek dat de meerderheid geen parkeerregulering wenste. Mogelijk wordt hier later nog parkeerregulering ingevoerd, als de meerderheid van de bewoners en ondernemers dat wel wil.

Binnen de zone voor betaald parkeren zal voor het gebruik van openbare parkeerplaatsen moeten worden betaald. Dit kan een aanleiding ertoe zijn dat bewoners graag het exclusieve gebruiksrecht willen op de parkeeraccommodatie op hun eigen terrein. De afscherming van “eigen” parkeerplaatsen kan echter alleen worden gehonoreerd als aan de minimumnorm voor openbaar parkeren (0,65 pp/won) kan worden voldaan.

Openbaar - Privé
Het gebied Kruyderlaan Herenstraat bestaat volledig uit particuliere eigendommen. Desondanks moet de ontwikkelaar voor voldoende openbare parkeerplaatsen op de te ontwikkelen kavel zorgdragen. Wanneer de feitelijk openbaar toegankelijke parkeerplaatsen op particulier terrein worden gerealiseerd kan dat aanleiding tot verwarring geven, zowel bij de willekeurige weggebruiker, de bewoner/eigenaar en bij de handhaver. Dit pleit er voor om de parkeerplaatsen zo herkenbaar mogelijk als `openbaar´ uit te voeren. Dat kan door de materiaalkeuze en door de parkeerplaatsen aansluitend aan de (openbare) straat te situeren.

Voor het openbaar maken en houden van een deel van de parkeerplaatsen, zijn er 2 scenario´s denkbaar:

- Het gehele terrein blijft particulier eigendom. Bijv. bij een vereniging van eigenaren. Het is dan gewenst om afspraken over het openbaar toegankelijk houden van de parkeeraccommodatie in de verkoopvoorwaarden of notarieel vast te leggen. Daarmee wordt gewaarborgd dat de parkeerplaatsen die voor openbaar gebruik bestemd zijn dit ook in de toekomst blijven.
- De openbare parkeerplaatsen en de aansluitende weg worden over gedragen aan de gemeente. De gemeente zorgt dan verder voor het beheer en de instandhouding van de weg en de parkeerplaatsen. Voor een aantal beheerstaken zoals riolering, kabels en leidingen is dit eveneens de meest simpele oplossing.

De voorkeur van de gemeente gaat daarom uit naar de laatste optie. Een en ander zal echter in overleg met de ontwikkelaar bepaald moeten worden.

7.2 Waterhuishouding

In het betrokken gebied is behalve de singel langs de Noordstedeweg geen stedelijk oppervlaktewater aanwezig. Dit is op zich geen probleem maar sommige delen van het gebied zijn zodanig laag gelegen dat het grondwaterpeil hier dicht bij het maaiveld ligt. Het terrein in de omgeving van Herenstraat 100-105 heeft een peil van ca 0,00 N.A.P., het singelpeil van de singels langs de Noordstedeweg heeft een peil van 0,20 + N.A.P. Van een echte drooglegging binnen dit gebied is dus ook geen sprake. De Kruyderlaan ligt op ca 1,15 + N.A.P. en de Herenstraat is een secundaire waterkering met een hoogte van ca 1,50 + N.A.P.

7.3 Nutsvoorzieningen

<u>Riolering</u>
In het gebied ligt een gemengd rioolstelsel wat niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. De rioolbuizen van de riolering zijn kwalitatief nog redelijk, maar doordat het gebied zo laag gelegen is en ook omdat er geen overstortmogelijkheid van overtollig regenwater op oppervlaktewater is ontstaat er regelmatig wateroverlast. Naast Karwei staat een rioolgemaal wat het riool- en regenwater van dit laag gelegen gebied afvoert.

Het riool in de Hildo Kropstraat en in de Kruyderlaan voldoet wel. Achter de woningen/ bedrijven aan de Herenstraat 77 tot 94 ligt een gemeentelijk riool. Door uitbreiding aan de achterzijde met bebouwing is dit riool haast niet meer te onderhouden laat staan te vervangen.

Conclusie/aanbeveling
Het verdient aanbeveling om het laagst gelegen terrein tot ca 1.00 + N.A.P. op te hogen. Daarnaast is de aanleg van een regenwaterstelsel in de Herenstraat en in de Kruyderlaan van belang, waarop de daken van de nieuw te ontwikkelen bebouwing kunnen worden aangesloten. Dit regenwater kan dan op het oppervlaktewater worden geloosd en wordt dan niet meer onnodig naar de rioolwaterzuivering afgevoerd. Ook vervanging van het gemengde riool achter de Herenstraat 77-94 is noodzakelijk vanwege de onderhoudstoestand.

8 Milieu

8.1 Geluid

In het plangebied speelt geluidhinder vanwege het wegverkeer (onder andere Noordstedeweg) een rol. Voor nieuwe ontwikkelingen is een geluidsonderzoek vanwege wegverkeer verplicht. Daarnaast liggen er in en rondom het plangebied bedrijven waardoor, vanwege te verwachten geluidhinder, er beperkingen voor nieuwe ontwikkelingen kunnen zijn. Afhankelijk van het te ontwikkelen deelgebied, zal ook hiervoor een geluidsonderzoek noodzakelijk zijn.

8.2 Bodem

Er zijn op basis van archiefonderzoek binnen het plangebied enkele tientallen locaties (percelen of delen van percelen) aan te wijzen die verdacht zijn voor het voorkomen van verontreinigende stoffen in de bodem. Binnen het plangebied zijn al enkele bodemonderzoeken uitgevoerd. Bij enkele bodemonderzoeken zijn verontreinigingen aangetoond. In een enkel geval is de bodem vervolgens nader onderzocht en gesaneerd; in andere gevallen moet nog nader bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Indien er in het plangebied bestemmingsplanwijzigingen plaatsvinden, of bouwvergunningen worden verleend zal minimaal bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Bij gevallen van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming zal de bodem voor herinrichting minimaal functiegericht gesaneerd moeten worden. Gezien de historie van het plangebied kan dit plaatselijk leiden tot aanzienlijke onderzoeks- en/of bodemsaneringskosten. Verder dient ermee rekening gehouden te worden dat een bodemsanering een flinke vertraging van de betreffende herinrichting tot gevolg kan hebben. Vroegtijdig inzicht in de bodemkwaliteit van de plaatsen die (op de nominatie staan om) heringericht (te) worden, kan deze vertraging verminderen of zelfs minimaliseren.

8.3 Luchtkwaliteit

De herontwikkeling van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat moet worden getoetst aan de grenswaarden in het Besluit

luchtkwaliteit (2005) voordat het plan als geheel of in delen wordt gerealiseerd.

Gezien de omvang van het plangebied en de ligging nabij voor luchtkwaliteit relevante wegen (Sluyterslaan en Noordstedeweg) is een luchtkwaliteitonderzoek noodzakelijk. Langs de Sluyterslaan en de Noordstedeweg is volgens de jaarlijkse gemeentelijke rapportage Luchtkwaliteit Nieuwegein 2005 sprake van een overschrijding van de plandrempels voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2). Het plan gaat gepaard met grote veranderingen zoals het wijzigen van de verkeersstructuur, bestemmingen en functies. Op dit moment is (nog) niet duidelijk welke invloed plannen zullen hebben op bijvoorbeeld het (aantrekkend)verkeer en indirect dus ook op de luchtkwaliteit. Uit een luchtkwaliteitonderzoek zal moeten blijken dat op het moment van realisatie van het plan, in 2010 en 2015 aan de plandrempels en grenswaarden in het Besluit luchtkwaliteit 2005 wordt voldaan.

Knelpunten
Kavelgewijze ontwikkeling en het opstapelen van meerdere kleine plannen (die elk net onder de grenswaarde blijven) kan leiden tot een dreigende overschrijding van grenswaarden. In zo´n geval wordt een saneringssituatie gecreëerd. Het afzonderlijk toetsen van plannen per kavel op het aspect luchtkwaliteit, zonder oog te hebben voor de samenhang van het gehele plan met betrekking tot luchtkwaliteit, is niet RvS-proof en levert mogelijk problemen op om de saldobenadering toe te passen.

Kansen
Het wijzigen van de verkeersstructuur en functies biedt mogelijkheden tot het nemen van maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. De herontwikkeling biedt aangrijpingspunten voor het toepassen van de saldobenadering

Conclusie
Geadviseerd wordt een luchtkwaliteitonderzoek uit te laten voeren voor het gehele plangebied waarin de effecten van de nieuwe verkeersstructuur, verandering van het verkeersaanbod, bestemmingswijzigingen, etc. worden aangetoond. Het onderzoek dient inzicht te geven in de positieve en negatieve effecten in en rondom het plangebied en kan worden gebruikt als onderbouwing van de luchtkwaliteitonderzoeken per kavel.

8.4 Externe Veiligheid

Direct naast het plangebied bevindt zich een bedrijf (Ecolab) waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. In dit besluit staat een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico en een oriëntatiewaarde voor het groepsrisico[1]. Momenteel wordt niet aan deze normen voldaan, wat een belemmering vormt voor nieuwe ontwikkelingen.

[1] Het plaatsgebonden risico geeft per locatie de kans per jaar aan dat een persoon op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij risicovolle activiteiten. De gehanteerde norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt 10^{-5} of 10^{-6} per jaar (d.w.z. een kans

De contour voor het plaatsgebonden risico (PR=10^{-6}) ligt over meer dan de helft van het plangebied. Dit betekent dat in dit gedeelte niet gebouwd kan worden. Ecolab heeft een wettelijke verplichting om uiterlijk voor 1 januari 2010 de contour terug te brengen tot buiten het plangebied. Op dit moment wordt ook de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico overschreden. Het invloedsgebied voor het groepsrisico ligt over het hele plangebied. Als gevolg hiervan zijn nieuwe ontwikkelingen waarbij het aantal aanwezigen in het plangebied toeneemt, niet wenselijk. Het is waarschijnlijk dat door de sanering van de contour voor het plaatsgebonden risico, het groepsrisico tevens afneemt tot beneden de oriëntatiewaarde. Het effect op het groepsrisico zal echter nader onderzocht moeten worden, alvorens nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn.

8.5 Bedrijven

Het plangebied kent een vrij sterke menging van functies. Woningen en bedrijven staan dicht bij elkaar in de buurt. Om mogelijke hinder te voorkomen worden nieuwe bedrijven die hinder kunnen veroorzaken niet toegestaan in het herziene bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot. Voor woningbouwinitiatieven die leiden tot (milieu)beperkingen voor bestaande bedrijven zie ook blz. 14 van deze notitie.

8.6 Duurzaam bouwen

Het gebied Kruyderlaan – Herenstraat moet een duurzaam en leefbaar gebied blijven. Duurzaamheid en leefbaarheid komen vooral tot uiting in de aanleg en het gebruik van de openbare ruimte, in het gebruik van bouwmaterialen en energie.

Duurzame woningbouw nieuwbouw
Leidraad voor duurzaam bouwen in de nieuwbouw van woningen is het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw. De gemeente Nieuwegein heeft voor woningbouw het Nieuwegeinse maatregelenpakket Duurzaam Bouwen Woningbouw opgesteld, gebaseerd op het landelijke Nationaal Pakket (raadsbesluit d.d. 3 juli 1997 (raadsstuk nr. 1997-253)). Dit pakket is het standaardniveau.

In Nieuwegein wordt als minimumniveau echter een hoger niveau dan het standaardniveau nagestreefd. Om hieraan te voldoen moeten de vaste maatregelen genomen worden, alle kostenneutrale variabele maatregelen, maatregelen in het kader van aanpasbaar bouwen en variabele maatregelen met meerkosten van 1% van de stichtingskosten (inclusief grondkosten). Dit niveau wordt het basisniveau genoemd.

---

van één op de honderdduizend of één op de miljoen per jaar), afhankelijk van de vraag of het een bestaande of een nieuwe situatie betreft.

Het groepsrisico geeft, gelet op het aantal mensen dat in de buurt verblijft, de kans aan dat een groep personen overlijdt ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het gaat dus om het aantal mogelijke slachtoffers wanneer zich een ongeval voordoet. De hierbij gehanteerde norm is de kans op 10 of meer dodelijke slachtoffers (ten hoogste 10^{-5}), 100 of meer dodelijke slachtoffers (ten hoogste 10^{-7}) en 1000 of meer dodelijke slachtoffers (ten hoogste 10^{-9}).

Toelichting
In Nieuwegein wordt het 1%-criterium toegepast. Dit betekent dat de gemeente Nieuwegein als algemeen uitgangspunt hanteert dat de meerkosten van duurzaam bouwen tenminste 1% van de stichtingskosten (inclusief grondkosten) van de woning bedragen.

Het maatregelenpakket Duurzaam Bouwen Woningbouw Gemeente Nieuwegein (checklist duurzame woningbouw) moet als volgt worden toegepast:

- de vaste maatregelen dienen altijd standaard bij ieder woningbouwproject te worden toegepast
- de variabele maatregelen die niets extra's kosten of zelfs tot besparingen leiden moeten eveneens standaard worden toegepast;
- uit de overige (kostenverhogende) variabele maatregelen dient een op het desbetreffende bouwproject toegesneden pakket te worden toegepast, zodat in totaal een meerinvestering van 1% van de stichtingskosten wordt bereikt.

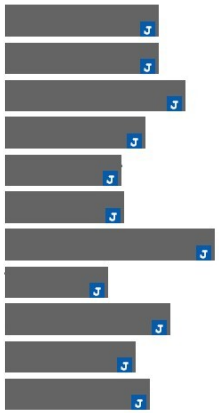
Duurzame utiliteitsbouw
De gemeente Nieuwegein heeft het Afsprakenprogramma Duurzame Utiliteitsbouw ondertekend (b&w-besluit van 17 november 1998 nr 98012486). Met deze ondertekening heeft de gemeente zich uitgesproken dat voor bouwprojecten – zowel nieuwbouw als bestaande voorraad - waar de gemeente opdrachtgever is, het plusniveau uit de Nationale Pakket Utiliteitsbouw wordt nagestreefd en dat het basispakket als verplichte ondergrens wordt gehanteerd.

9 Aanpasbaar bouwen

Om woningen geschikt te maken voor meerdere doelgroepen (waaronder senioren) moeten de woningen voldoen aan de voorschriften zoals geformuleerd in de nota ‘Nieuwegein bouwt aanpasbaar’

Colofon

Dit document werd opgesteld met bijdragen van:



Sector S&B, afdeling Projectmanagement en Ondersteuning (projectleider)
Sector S&B, afdeling Duurzame Ontwikkeling (advies Ruimtelijke Ordening)
Sector S&B, afdeling Duurzame Ontwikkeling (advies Ruimtelijke Ordening)
Sector S&B, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (Wonen)
Sector S&B, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (Economische Zaken)
Sector S&B, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (Stedenbouw)
Sector S&B, afdeling Duurzame Ontwikkeling (milieu)
Sector S&B, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (Verkeer)
Sector S&B, Ingenieursbureau (Verkeer en Parkeren)
Sector S&B, afdeling Grondbedrijf en Vastgoedzaken (grondbedrijf)
Sector S&B, afdeling Beheer (riolering)

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

Routingformulier

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

Nummer: **1179124**	**Onderwerp**: Ontwikkelkader Van Bentumkwartier
Afdeling Ruimtelijk Domein - Projecten en Accountmanagement **Behandelend ambtenaar** [redacted] **Naam portefeuillehouder** 2. Marieke Schouten **Openbaar/ niet openbaar** Openbaar **Geplande datum behandeling B&W** 21-04-2026 **Eventuele fatale termijn**	**Beslispunten:** -1. De reacties c.q. zienswijzen op het concept ontwikkelkader conform bijgaand antwoorddocument te beantwoorden; -2. Het ontwikkelkader c.q. omgevingsprogramma definitief vast te stellen met daarin als belangrijkste wijzigingen: -a. het bieden van meer flexibiliteit in het toegestane aantal woningen door het genoemde maximale aantal woningen in de ontwikkelkader te wijzigingen in een indicatief aantal dat onder voorwaarden gerealiseerd kan worden, met toepassing van een algemene maximale afwijkingsbandbreedte van 10%; -b. het bieden van meer flexibiliteit voor toekomstige bouwplannen door een aanpassing van de ruimtelijke uitgangspunten in de vorm van een beperkte verruiming van de maximale bebouwingsvlakken en in de positie en lengte van de aangegeven maximale bebouwingshoogte(n) voor de betreffende ontwikkelpercelen; -c. actualisatie van gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Deze hebben betrekking op de uitgangspunten die gelden voor Duurzame gebiedsontwikkeling: (1) eisen ten aanzien van duurzaamheid en klimaatadaptatie; (2) bodem en ondergrond en (3) mobiliteit; - 3. De raad door middel van bijgevoegde brief te informeren **Samenvatting van het voorstel:** Het college van B&W heeft recent ingestemd met de beantwoording van de ontvangen reacties c.q. zienswijzen van belanghebbenden naar aanleiding van het vrijgeven van het concept ontwikkelkader voor communicatie en participatiedoeleinden en op basis daarvan het ontwikkelkader c.q. omgevingsprogramma definitief vastgesteld. De ontvangen reacties c.q. zienswijzen van belanghebbenden hebben geleid tot een aantal kleine aanpassingen van het ontwikkelkader.

Info raad/behandelingsverzoek presidium	**Raadsbehandeling geheim/niet geheim**	
Middelen/ dekking Zie proces	**Akkoord concerncontroller** Zie proces	**Akkoord leidinggevende** Zie proces
Secretaris: akkoord/ niet akkoord/ bespreken Opmerking: Zie proces		

Burgemeester en wethouders	B	W	W	W	W
Bespreken					
Akkoord					

Vergadering B & W d.d.	nr.:	
Akkoord met voorstel/beslissing:		
Deponeren archief:	Datum:	Paraaf:

B&W voorstel

Datum voorstel	23-04-2026
Afdeling	Ruimtelijk Domein - Projecten en Accountmanagement
Portefeuillehouder	2. Marieke Schouten

Onderwerp

Ontwikkelkader Van Bentumkwartier

Beslispunten

1. De reacties c.q. zienswijzen op het concept ontwikkelkader conform bijgaand antwoorddocument te beantwoorden;
2. Het ontwikkelkader c.q. omgevingsprogramma definitief vast te stellen met daarin als belangrijkste wijzigingen:

a. Het bieden van meer flexibiliteit in het toegestane aantal woningen door het genoemde maximale aantal woningen in het ontwikkelkader te wijzigen in een indicatief aantal, die onder voorwaarden gerealiseerd kan worden, met eventueel toepassing van een algemene maximale afwijkingsbandbreedte van 10%;
b. Het bieden van meer flexibiliteit voor toekomstige bouwplannen door een aanpassing van de ruimtelijke uitgangspunten in de vorm van een beperkte verruiming van de maximale bebouwingsvlakken, aanpassing van de positie en lengte van de aangegeven maximale bebouwingshoogte(n) voor de betreffende ontwikkelpercelen;
c. Actualisatie van gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Deze hebben betrekking op de uitgangspunten die gelden voor Duurzame gebiedsontwikkeling: (1) eisen ten aanzien van duurzaamheid en klimaatadaptatie; (2) bodem en ondergrond en (3) mobiliteit;

3. De raad door middel van bijgevoegde brief te informeren

Inleiding

Op 9 september 2025 heeft uw college besloten om het communicatie- en participatietraject voor het concept ontwikkelkader te starten. Op 27 oktober 2025 is een drukbezochte inloopbijeenkomst georganiseerd voor

belanghebbenden in het stadshuis Nieuwegein. Daarnaast is het Wijkplatform Jutphaas-Wijkersloot op 28 oktober geïnformeerd en bijgepraat over het concept ontwikkelkader. In de periode vanaf 27 oktober tot 1 januari jongstleden zijn in totaal 16 reacties c.q. zienswijzen ontvangen, voor het merendeel van omwonenden en daarnaast van initiatiefnemers c.q. eigenaren van potentiële ontwikkelpercelen.

De door de belanghebbenden geuite zorgen en aandachtspunten hebben op hoofdlijnen betrekking op de volgende onderwerpen, te weten:

- Aandacht voor toekomstig parkeren en verkeer(sontsluitingen);
- Bezwaren tegen voorgestelde maximale bebouwingshoogte(n), omvang en positionering van de toekomstige bouwblokken;
- Zorgen over omvang en haalbaarheid van het voorgestelde maximale woningbouwprogramma voor de betreffende ontwikkelpercelen;
- Aandacht voor een evenwichtige verdeling woningbouw(programma) naar categorieën (sociaal/vrije sector en huur/koop)

Naar aanleiding van de door belanghebbenden geuite zorgen en aandachtspunten wordt voorgesteld een aantal kleine aanpassingen door te voeren in het ontwikkelkader. Dit om initiatiefnemers meer flexibiliteit mee te geven in hun zoektocht naar haalbare en passende bouwplannen en de bijbehorende programma's die onder voorwaarden gerealiseerd kunnen worden. Hierbij houden we rekening met de monumentale status van het Van Bentum pand.

De voorgestelde aanpassingen hebben betrekking op de volgende punten:
a. het bieden van meer flexibiliteit in het toegestane aantal woningen door het genoemde maximale aantal woningen in de ontwikkelkader te wijzigingen in een indicatief aantal dat onder voorwaarden gerealiseerd kan worden, met toepassing van een algemene maximale afwijkingbandbreedte van 10%;
-b. het bieden van meer flexibiliteit voor toekomstige bouwplannen door een aanpassing van de ruimtelijke uitgangspunten in de vorm van een beperkte verruiming van de maximale bebouwingsvlakken, aanpassing van de positie en lengte van de aangegeven maximale bebouwingshoogte(n) voor de betreffende ontwikkelpercelen;
-c. actualisatie van gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Deze hebben betrekking op de uitgangspunten die gelden voor Duurzame gebiedsontwikkeling: (1) eisen ten aanzien van duurzaamheid en klimaatadaptatie; (2) bodem en ondergrond en (3) mobiliteit.

Dit voorstel behandelt de ingediende reacties c.q. zienswijzen.

Gewenst effect

1. Bijdrage kunnen leveren aan de binnenstedelijke woningbouwopgave van 9.000 woningen;
2. Inzetten op kwaliteitsverbetering, in bebouwing, in (openbare) binnenruimte en in gebruiksmogelijkheden, in overleg met de initiatiefnemers en met bedrijven

Argumenten

1.1 *Hierdoor worden de ingediende zienswijzen van een beantwoording voorzien*

Op het voor communicatie en participatie vrijgegeven concept ontwikkelkader Van Bentumkwartier zijn 16 zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in de 'notitie beantwoording zienswijzen concept ontwikkelkader Van Bentumkwartier' (versie 14 april 2026). De indieners zullen geïnformeerd worden over de beantwoording en de definitieve vaststelling van het ontwikkelkader c.q. omgevingsprogramma.

2.1 *Definitief vaststellen ontwikkelkader Van Bentumkwartier biedt een geactualiseerd toekomstbeeld voor het plangebied*

2.a.1. *Het bieden van meer flexibiliteit in het toegestane aantal woninge*n
Door het wijzigen van het genoemde maximale aantal woningen in het ontwikkelkader in een indicatief aantal, die onder voorwaarden gerealiseerd kan worden, met toepassing van een algemene maximale afwijkingsbandbreedte van 10%, wordt meer flexibiliteit geboden. De 10% regel is bedoeld om in redelijkheid kleine afwijkingen toe te staan zonder een volledige planherziening.

2.b.2 *Het bieden van meer flexibiliteit voor toekomstige bouwplannen door een aanpassing van de ruimtelijke uitgangspunten*
Door middel van een beperkte verruiming van de maximale bebouwingsvlakken, een aanpassing van de positie en lengte van de aangegeven maximale bebouwingshoogte(e) voor de betreffende ontwikkelpercelen wordt initiatiefnemers meer flexibiliteit geboden in de totstandkoming van haalbare en passende bouwplannen.

2.b.3 *Actualisatie van gemeentelijke beleidsuitgangspunten*
De actualisatie heeft betrekking op de uitgangspunten die gelden voor Duurzame gebiedsontwikkeling. Hierdoor zijn de in het ontwikkelkader c.q. omgevingsprogramma opgenomen beleidsuitgangspunten weer in lijn met het gemeentelijk beleid.

3.1 *De raad wordt door middel van een brief geïnformeerd over het ontwikkelkader Van Bentumkwartier*
Gezien het belang voor de stad is het wenselijk om de raad te informeren over het nieuwe ontwikkelkader voor het zuidelijk deel van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat.

Kanttekeningen

2.a.1 *Het bieden van meer flexibiliteit in het toegestane aantal woningen*
Indien initiatiefnemers geen flexibiliteit wordt geboden om onder voorwaarden iets meer woningen toe te laten boven het aantal dat indicatief wordt aangegeven in het ontwikkelkader, wordt de kans aannemelijk geacht dat

initiatiefnemers zullen afhaken en zullen aangeven geen haalbare bouwplannen te kunnen realiseren.

Financiën

Voor het tot realisatie brengen van deze locatie, op basis van het ontwikkelkader, is ambtelijke capaciteit noodzakelijk. Met de initiatiefnemers worden nadere afspraken (anterieure overeenkomsten) gemaakt over de financiële bijdrage voor de ambtelijke ondersteuning van de toekomstige bouwplannen.

Een langdurig ontwikkelproces brengt het risico met zich mee dat kosten niet of volledig verhaald kunnen worden, omdat een initiatiefnemer tijdens het proces kan herstarten of alsnog afziet van een ontwikkeling.

De voorkeur wordt gegeven aan privaatrechtelijk kostenverhaal, wordt ingezet op maximaal kostenverhaal binnen de wettelijke kaders. We werken in principe niet mee aan publiekrechtelijk kostenverhaal voor ontwikkelingen die onrendabel zijn. Dit omdat de economische uitvoerbaarheid in een dergelijke situatie niet gewaarborgd is en we dan niet gedwongen willen worden om een bijdrage aan de initiatiefnemer te doen.

In 2025 is de locatie Kruyderlaan-Herenstraat aangemerkt als een van de gebiedsontwikkelingsgebieden in de Centrale As van Nieuwegein, die in het kader van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV-gebieden) zijn opgenomen om beoogde woningbouwontwikkelingen te versnellen. Er is binnen de realisatiestimulans een aparte opslag voorzien voor versterking van de capaciteit op de fysieke opgave voor de NPLV-gebieden.
Op 10 november 2025 heeft het Rijk een besluit genomen over het gebiedsbudget voor de gemeente Nieuwegein. Een deel van het door het Rijk toegekende gebiedsbudget is bestemd voor een integrale afweging voor maatregelen die nodig zijn voor de realisatie van woningen en die daarnaast bijdragen aan de leefbaarheid van de gebieden Merwestein, Zeepfabriek, City en Van Bentumkwartier.

Communicatie & participatie

Zowel de indieners van de ontvangen reacties c.q. zienswijzen van belanghebbenden als de raad worden door middel van een brief geïnformeerd over het definitieve besluit van het college. Vervolgens wordt een persbericht uitgegeven.
Conform het participatiebeleid zijn initiatiefnemers zelf verantwoordelijk voor de communicatie en participatie rondom het eigen initiatief. De initiatiefnemer brengt daarbij de belangen van de directe omgeving in beeld.

Uitvoering

Het handhaven van een deel van het bedrijventerrein Kruyderlaan-Herenstraat vormt een wijziging ten opzichte van diverse plannen en beleidsnota's. Deze

hoeven niet direct aangepast te worden, maar zullen in de loop van de tijd wel doorwerken in de herziening van deze plannen. Ten behoeve van toekomstige woningbouwplannen in het zuidelijk deel zullen deze na verlening van een omgevingsvergunning (BOPA) en/of in een afzonderlijke wijziging omgevingsplan verwerkt worden. Uw eerdere besluit om een deel van het bedrijventerrein te behouden, zal in de Omgevingsvisie opgenomen worden. Het definitief vastgestelde ontwikkelkader c.a. omgevingsprogramma schetst het gezamenlijke toekomstbeeld voor het plangebied en biedt ruimtelijke en functionele kaders waarbinnen initiatieven en ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Dit ontwikkelkader moet gelezen worden als een gebiedsgericht omgevingsprogramma conform artikel 3.4 en 3.5 van de Omgevingswet en vormt in feite een uitvloeisel van het gewenste beleid voor dit gebied zoals is opgenomen in de Omgevingsvisie (2020). De notitie ‘Kruyderlaan-Herenstraat, uitgangspunten bij particulier initiatief’ (2007), zal door de raad ingetrokken moeten worden. Hiertoe zal te zijner tijd een voorstel aangereikt worden.

Bijlagen

1. Notitie beantwoording zienswijzen concept ontwikkelkader Van Bentumkwartier;
2. Definitieve ontwikkelkader c.q. omgevingsprogramma Van Bentumkwartier (13 april 2026)
3. Brief aan de gemeenteraad

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Notitie beantwoording zienswijzen

Ontwikkelkader Van Bentumkwartier

Versie 13 april 2026

Inleiding

Het ontwikkelkader Van Bentum kwartier, waarin wordt voorgesteld om het gebied te veranderen naar een woongebied, is op 27 oktober 2025 gepresenteerd aan alle betrokkenen: eigenaren, bedrijven, huurders en omwonenden in en rond het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. Na deze informatiebijeenkomst zijn in de periode vanaf 27 oktober 2025 tot en met 1 januari 2026 17 reacties ('zienswijzen') binnengekomen. In deze notitie worden alle ingediende zienswijzen overzichtelijk per onderwerp weergegeven, met daarbij een reactie of beantwoording. Waar van toepassing staat per zienswijze vermeld of dit leidt tot een aanpassing van het ontwikkelkader.

Beantwoording zienswijzen

Nr.	**Zienswijze**	**Beantwoording gemeente**
1.	**Indiener 1** Geacht college,	
1.1	Wij hebben als buurtbewoners op 27 oktober jl. kennisgenomen van het concept ontwikkelkader voor het van Bentum terrein. Op de tijdlijn, zoals opgenomen op de projectpagina van Bentumkwartier, staat vermeld als stap 6 dat in oktober 2025 de gemeente in gesprek gaat met de buurt over het concept ontwikkelkader. Hierbij kon -aldus de projectpagina- worden meegedacht over uitstraling van gebouwen en gebied, zoals invulling van de openbare ruimte en de (verkeers) ontsluiting. Wij buurtbewoners hebben geenszins ervaren dat wij konden meedenken. Het voorliggende concept werd toegelicht en de indruk werd gewekt dat binnen het voorliggende ontwikkelkader de plannen door ontwikkelende partijen zouden worden uitgewerkt. Wij zijn door het concept ontwikkelkader in negatieve zin verrast, zowel wat betreft de situering als de hoogte van de geplande bebouwing ten opzichte van het appartementengebouw Point of View (POV). Onderstaand verwoorden wij op een aantal aspecten onze bedenkingen tegen het concept ontwikkelkader.	*Het spijt ons te vernemen dat u zich niet gehoord heeft gevoeld en daarnaast niet ervaren heeft mee te kunnen denken tijdens de gehouden informatiebijeenkomst op 27 oktober jl. voor het concept ontwikkelkader Van Bentumkwartier. Het concept ontwikkelkader vormt een actualisatie van het bestaande ontwikkelkader voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat dat al sinds 2007 beschikbaar is.* *Daarnaast is door omwonenden tijdens de informatiebijeenkomst de vraag gesteld waarom niet gekozen is voor een soortgelijke aanpak voor de opstelling van het ontwikkelkader/-visie voor de Zeeplocatie. De locatie Zeeplocatie betreft een gebied waarvoor tot voor kort geen woningbouw wens en/of opgave voorhanden was en de gemeente in eerste instantie geen grondeigendom had. Vandaar dat hier in afstemming met de grondeigenaren en initiatiefnemers in dit plangebied en andere aanpak gekozen is die uitgaat van een totaal nieuwe ontwikkelsituatie.*
	Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing.	
1.2	Vanuit de gemeente is steeds gecommuniceerd dat bij bebouwing van de van Bentum locatie aansluiting zou worden gezocht bij de bestaande omliggende bebouwing. Het gebouw tegenover Point of View heeft in het concept ontwikkelkader 8 woonlagen. Dit betekent dat ons complex aan beide zijden wordt omsloten	*De gemeente heeft in 2007 voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat uitgangspunten voor particuliere initiatieven vastgesteld, die een verkleuring naar 'wonen' mogelijk maakt. In de notitie uitgangspunten voor particuliere initiatieven voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat is aangegeven dat op de locatie*

	door hoogbouw: zowel door hoge woontorens van Cityplaza als de toekomstige 8 woonlagen hoge bebouwing van het van Bentumkwartier. Bij de ontwikkeling van Point of View is uitgegaan van de realisering van een hoogteaccent, een zg. landmark op de kruising van de Noordstedeweg, Herenstraat en Doorslag. Nimmer is er daarbij van uitgegaan dat de hoogte richting Jutphaas trapsgewijs langzaam zou worden afgebouwd. Sterker nog: er zou aansluiting worden gezocht bij de op dat moment bestaande lagere bebouwing richting Jutphaas. In het concept ontwikkelkader loopt echter de bouwhoogte af van 24 meter (8 bouwlagen), naar 21 meter (7 bouwlagen door overbouwing van de fabriekshal, welke is aangemerkt door de gemeente als industrieel erfgoed) en het laatste gebouw 15 respectievelijk 12 meter (5 respectievelijk 4 woonlagen).	*Van Bentum/Karwei een 'accent' mogelijk is in de vorm van bijvoorbeeld een appartementencomplex van ca. 19 m hoog. Destijds is rekening gehouden met de voorgestelde en bekend zijnde maximale bouwhoogtes van de toekomstige woningbouwplannen in City. De hoogste bouwhoogtes zijn te vinden in City, waarbij in noordelijke richting, de bouwhoogten trapsgewijs dalen en rekening houden met de bestaande bebouwing langs de Kruyderlaan en Herenstraat. Dit principe is al opgenomen in het vigerende ontwikkelkader voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat uit 2007*
1.3	**De situering en afstand tot het gebouw Point of View.** De afstand van het geplande woongebouw hoek Herenstraat ter hoogte van het bestaande appartementencomplex POV lijkt te gering. Deze combinatie van hoge bebouwing op korte afstand veroorzaakt een aanzienlijk risico op een windtunnel-effect (vanwege de oost-west ligging), wat de leefbaarheid en verblijfskwaliteit van bewoners plus de veiligheid voor voetgangers en fietsers negatief beïnvloedt. Wij verzoeken de gemeente om een windhinder- en microklimaatonderzoek uit te voeren voordat tot vaststelling van het plan wordt overgegaan.	De afstand tot het gebouw 'Point of View' tot de geplande woningbouw op de locatie Van Bentum/Karwei zoals opgenomen in het concept ontwikkelkader is ca. 24 meter. Er is hiervoor geen vaste stelregel, in hoogstedelijke gebieden wordt hoogbouw dicht op elkaar gebouwd, hoe minder hoe meer lucht en ruimte er tussen de bouwblokken is en hoe lager de bouwhoogte. Het Van Bentumkwartier vormt de overgang tussen het hoogstedelijke City gebied en het dorpse karakter van de Herenstraat en Kruyderlaan. De bouwhoogte loopt daarom af richting het noorden. De initiatiefnemer is verplicht om op basis van het voorgestelde bouwplan een windhinder- en microklimaat onderzoek te verrichten.
	Het nieuwe plan gaat qua bouwhoogte ver boven de huidig geldende bouwhoogte uit zonder dat hiervoor een ruimtelijk of maatschappelijk noodzakelijke onderbouwing is gegeven. Het mondeling geuite argument dat met hogere bebouwing een betere financiële realiseerbaarheid wordt bereikt, is geen ruimtelijk relevant motief en behoort niet tot de belangen die zwaarder mogen wegen dan omgevingskwaliteit en leefbaarheid. De gemeentelijke woningbouwopgave kan volgens ons prima worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwhoogte. Er zijn voldoende mogelijkheden om de aantallen te halen zonder de hoogte te overschrijden. Wij verzoeken de gemeente om de bouwhoogte te beperken tot	Er spelen meerdere overwegingen mee. Daarbij spelen de volgende zaken een belangrijke rol: de gemeente wenst een bepaald aantal woningen (o.a. sociaal en/of betaalbare huur en/of koopwoningen), de initiatiefnemer heeft een bepaald aantal woningen nodig om een haalbaar plan te kunnen realiseren en daarnaast vindt de gemeente het belangrijk dat de bestaande straten de extra te verwachten verkeerswegingen aankunnen. Daarbij speelt ook het belang dat er voldoende groen in de omgeving is. Ook wordt gekeken naar de bestaande situatie en de nieuwe ontwikkelingen in City en op de locatie Zeeplocatie.

	de in het huidige bestemmingsplan geldende hoogte en de woningbouwopgave niet uitsluitend te koppelen aan financiële haalbaarheid voor ontwikkelaars. Tevens missen wij informatie over de 20%-40%-40% indeling van sociaal-, midden,- en hoger segment, die mondeling veelvuldig gedeeld werd. Ook is er geen duidelijkheid over de verdeling tussen koop en huur.	In afwijking van het gestelde in het Omgevingsprogramma Wonen (februari 2024) heeft het college van B&W in september jl. besloten om de uitgangspunten voor toekomstige woningbouwprogramma's specifiek voor het gebied Van Bentumkwartier, te wijzigen in 20% sociaal, 40% betaalbaar en 40% duur. Het doel is om voor dit ontwikkelgebied een betere balans te krijgen tussen draagkracht en draaglast in de wijk. Dat past bij de wens van de gemeente om bijvoorbeeld senioren te verleiden hun vaak grotere woningen te verruilen voor een alternatieve woning in dit gebied en om daarnaast woningen te realiseren die passend zijn voor starters/jongeren.
1.4	**Industrieel erfgoed** De Van Bentumfabriek is aangewezen als industrieel erfgoed. In de huidige schetsen wordt het aanzicht echter in een aangepaste vorm getoond: de stalen kruisen zijn ingekort en wij vragen ons af welke invloed de woon-overkapping zal hebben op de oorspronkelijke uitstraling. Omdat de fabriek is aangewezen tot industrieel erfgoed zou deze middels restauratie en functiewijziging kunnen worden omgezet naar voorbeeld van de Van Nelle fabriek in Rotterdam, de Spoorzone in Tilburg of de Metaalkathedraal in Utrecht. Wij zijn van mening dat er genoeg voorbeelden zijn waar functiewijziging van beschermde aangewezen bebouwing -ook zonder overbouwing- een prima haalbare invulling blijkt. Zie bijlage 1.	De Van Bentumfabriek is enkele jaren geleden aangeduid en vastgesteld als gemeentelijk monument. Dit betekent dat het pand bij nieuwe gebiedsontwikkelingen geïntegreerd moet worden. Het pand is een van de weinige restanten van het rijke industriële verleden van het dorp Jutphaas. Het opknappen van het pand hoort ook bij opgave van een toekomstige herontwikkeling van de locatie. Hier zijn inderdaad in Nederland op diverse andere plekken mooie voorbeelden te zien van gebouwen die een geslaagde herontwikkeling en functiewijziging kennen. Het opknappen van dergelijke grote panden zoals het Van Bentum pand is kostbaar en vormt een grote opgave voor de eigenaar en initiatiefnemer. Momenteel wordt door de eigenaar en initiatiefnemer onderzocht welke mogelijkheden hiervoor zijn in combinatie met een woningbouwprogramma. In hoeverre in toekomstige bouwplannen sprake is van een mogelijke overkapping van het Van Bentum pand is momenteel niet bekend. Wel biedt het ontwikkelkader hiertoe de mogelijkheid. Hierbij ook kijkend naar soortgelijke oplossingen elders in Nederland voor soortgelijke bouwplannen en –opgaven, vinden wij dit een goede mogelijke stedenbouwkundige invulling.
1.5	**Beperkte reikwijdte van het plan** Het bevreemdt ons dat dit deelplan slechts een beperkt gedeelte van het totale bedrijventerrein betreft. Daarbij is aangegeven	Het college van B&W heeft in september jl. om redenen besloten om het ontwikkelgebied dat

	dat de overige bedrijven nog zeker 30 jaar kunnen blijven, wat niet strookt met de gemeentelijke duurzaamheids- en woningbouwdoelen. Wij vragen om een integrale visie voor de gehele zone Herenstraat–Kruyderlaan. Deze is reeds in eerdere visie documenten van de gemeente aangegeven. Zie bijlage 2 en 3.	mag 'verkleuren' naar wonen, te verkleinen. In eerdere visie documenten is inderdaad aangegeven dat het gebied Kruyderlaan-Herenstraat kansrijk is om gedeeltelijk te transformeren naar een woongebied, gecombineerd met bedrijvigheid. Voor het gebied Kruyderlaan–Herenstraat in de wijk Jutphaas-Wijkersloot bestaat al lange tijd de wens om het gebied meer te verkleuren tot woongebied. Deze wens is onder andere opgenomen in de notitie Kruyderlaan-Herenstraat, uitgangspunten bij particulier initiatief (2007), buurtvisie Oud Jutphaas (2014), Woningbouwprogramma Nieuwegein 2030 en de Omgevingsvisie (2020). De verkleuring van het gebied naar meer wonen is slechts deels gelukt. In de afgelopen 20 jaar zijn alleen enkele locaties langs de Kruyderlaan (voormalige locatie 'de Bois') en meer recent de locatie Hildo Kropstraat 35 voor woningbouw doeleinden getransformeerd. Het inmiddels 18 jaar oude vigerende ontwikkelkader uit 2007 heeft niet geleid tot grootschalige nieuwe initiatieven. De meeste bedrijven hebben aangegeven geen plannen te hebben om op korte termijn hun percelen te willen herontwikkelen, en/of hebben hun eigendommen opgeknapt en toekomstbestendig gemaakt. In het zuidelijk deel van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat momenteel enkele initiatiefnemers bekend die de betreffende percelen willen herontwikkelen voor woningbouwdoeleinden. Echter, het beschikbare ontwikkelkader uit 2007 is verouderd en voldoet niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd. Hoog tijd om het ontwikkelkader te actualiseren. Besloten is om het gebied ten noorden van Herenstraat 98 als bedrijventerrein te handhaven, voor nu en de langere termijn (ten minste 30 jaar). Binnen de U10 regio is een grote behoefte aan bedrijventerreinen. Ondanks het voornemen om 2 of 3 regionale bedrijventerreinen aan de randen van de regio te realiseren, kan dit niet voldoen aan de huidige en toekomstige vraag. In september jl. hebben we besloten – zoals destijds bij het bedrijvengebied De Wiers Zuid is besloten – om in ieder geval voor de komende 30 jaar rust te genereren op het bedrijventerrein en het gebied ten noorden van de Herenstraat 98 de functie en bestemming als bedrijventerrein te laten behouden. Dit besluit in combinatie met actief EZ-accountmanagement vanuit de gemeente projectorganisatie voor het gebied, moet private investeringen gaan ontlokken om

		nieuwe en meer duurzame bedrijfspanden te realiseren.
	Milieucategorieën en leefbaarheid en bodemvervuiling	
1.6	Onvoldoende is inzichtelijk gemaakt hoe nabijgelegen bedrijven in hogere milieucategorieën zich verhouden tot de nieuwe woonfunctie. Wij verzoeken de gemeente te onderzoeken of gefaseerde herstructurering of verplaatsing van deze bedrijven mogelijk is, zodat de woonkwaliteit kan worden gewaarborgd. Daarnaast is de bodemvervuiling ter hoogte van Herenstraat 98 t/m 102 bekend bij de gemeente. Zie bijlage 4.	In de bestaande situatie zijn in de afgelopen jaren reeds locaties getransformeerd. Destijds is ook gekeken naar dit aspect. Verplaatsing van de bedrijven is boven de lijn Herenstraat 98 niet aan de orde
	Wij kunnen in de planstukken geen bodemonderzoeken vinden met betrekking tot de locatie van het voormalige bedrijf *Beltraco*, ooit gevestigd aan de Kruyderlaan 33 (braakliggend terrein naast Kruyderlaan 31 en 31A). Dit bedrijf was gespecialiseerd in beitsen en lakken en is op 17 juli 1978 volledig uitgebrand, waardoor het aannemelijk is dat er sprake is van bodemverontreiniging met zware metalen en/of oplosmiddelen. Wij verzoeken de gemeente om vóór vaststelling van het plan een bodemonderzoek conform NEN 5740 te laten uitvoeren en de resultaten openbaar te maken.	Wij kunnen ook geen recent bodemonderzoeksrapport achterhalen voor de betreffende locatie van het voormalige bedrijf Beltraco. Initiatiefnemers c.q. eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het kunnen aantonen dat de betreffende ontwikkellocatie zonder beperkingen vanuit een mogelijke bodemverontreiniging (her)ontwikkeld kan worden. De gemeente is geen eigenaar van de door u bedoelde locatie aan de Kruyderlaan. Wij raden de initiatiefnemers c.q. eigenaren aan om vooraf dit bodemonderzoek te laten uitvoeren en op basis van de resultaten te overwegen waar nodig nader onderzoek te verrichten om een goed beeld te hebben van de mogelijke verontreinigingssituatie.
	Toename van tweedehands autobedrijven en verkeersoverlast.	
1.7	Het aantal tweedehands autobedrijven in het gebied neemt de laatste jaren zichtbaar toe, hetgeen leidt tot geluidsoverlast, parkeeroverlast en een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. Wij vragen de gemeente om te onderzoeken hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de gewenste transformatie naar een gemengd woongebied en om maatregelen te treffen om verdere toename van dergelijke bedrijvigheid te voorkomen.	Het gebied dat u aangeeft is waarschijnlijk het gebied dat langs de Herenstraat dat ook is opgenomen in het gebied dat mag 'verkleuren' naar wonen. Wij gaan ervanuit dat met de gewenste transformatie van dit gebied naar een woongebied, de door u genoemde overlast zal verminderen. Zie verder onderstaande beantwoording.
	Met in achtneming dat de bovenstaande bedrijvigheid nu al voor overlast zorgt, zal de druk op dit gebied alleen maar toenemen als er ook nog eens 180 tot 200 woningen worden gerealiseerd.	Het gebied dat grenst aan de noordkant van de Van Bentumfabriek blijft de komende 30 jaar bedrijventerrein (zie kaart in ontwikkelkader). Hier mogen zich bedrijven vestigen volgens het omgevingsplan, daar vallen de autobedrijven ook onder. Het is voor hen evengoed niet de bedoeling hinder te veroorzaken, blijf hiervan dus melding maken. We gaan ervanuit dat als de aangemerkte gebieden langs de zuidelijke delen van de

		Kruyderlaan en Herenstraat die mogen 'verkleuren naar wonen, ook daadwerkelijk gaan 'verkleuren', waardoor de ervaren overlast in de vorm van geluids- en parkeeroverlast vanuit bedrijven voor omwonenden ons inziens minder zal worden.
	Dit nieuwe gebied wordt voor autoverkeer ontsloten via Herenstraat en aansluiting op de Noordstedeweg. Dit betekent dat daar een aanmerkelijke toename van verkeersbewegingen ontstaat. Niet alleen wordt daardoor de verkeerssituatie zeer onveilig (uitrit parkeerkelder POV en de onoverzichtelijke bocht in de Herenstraat), maar ook zullen de meetresultaten, zoals vermeld in de Atlas voor de Leefomgeving (RIVM 2020) en de diverse verkeersonderzoeken, uitgevoerd in opdracht van de gemeente, de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bebouwing op Cityplaza en deze herontwikkeling van Bentumkwartier zeer negatief worden beïnvloed.	Het is aannemelijk dat er met de beoogde nieuwe ontwikkelingen ook meer verkeersbewegingen zullen komen. De straten zijn qua profiel geschikt voor de extra te verwachten verkeersbewegingen. Daarnaast is het gebied dat mag 'verkleuren' naar wonen ten opzichte van het ontwikkelkader uit 2007 kleiner dan de geactualiseerde versie uit september 2025. Initiatiefnemers moeten daarnaast zelf aantonen dat de nieuwe voorgestelde woningbouwplannen voldoen aan de uitgangspunten van de Mobiliteitsvisie Nieuwegein 2030 en het gemeentelijk Mobiliteitsprogramma Nieuwegein 2030. Sluipverkeer wordt ontmoedigd en toekomstige bouwplannen zullen hier rekening mee moeten houden.
1.8	**Parkeren.** Er is ruimte voor circa 180 à 200 woningen in het gebied. Wij tellen circa 59 parkeervakken op de tekening. Vooralsnog is niet duidelijk of ook onder de geplande bebouwing parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In een gebied waar de parkeerdruk in de huidige situatie al erg hoog is vraagt dit om problemen, temeer waar veel mensen die in Cityplaza werken thans ook vaak de auto in de omgeving (lees: Herenstraat en Kruyderlaan) parkeren. Graag aandacht bij de verdere uitwerking van de plannen voor de parkeerproblematiek.	Parkeren dient te voldoen aan het vigerende parkeerbeleid. Parkeren moet per ontwikkeling binnen het plangebied opgelost worden. De initiatiefnemer moet op eigen terrein parkeerruimte opnemen voor de toekomstige bewoners. De gemeente heeft daarbij de voorkeur uitgesproken om dit in een gebouwde voorziening c.q. inpandig op te lossen. Parkeren voor bijv. bezoekers kan op toekomstig openbaar gebied plaatsvinden. Daarbij zijn maatwerkmogelijkheden voor wat betreft parkeer- en mobiliteitsoplossingen mogelijk. Wij achten het aannemelijk dat een deel van de parkeervraag vanuit toekomstige woningbouwplannen, in een gebouwde voorziening zal worden opgenomen.
1.9	**Conclusie** Hoewel wij absoluut positief staan ten opzichte van een herontwikkeling van deze locatie zouden wij graag zien dat uw college op voormelde gronden het concept ontwikkelkader nog eens nauwkeurig tegen het licht zou willen houden en met inachtneming van onze argumenten de plannen zou willen aanpassen. Met vriendelijke groet,	Wij zijn verheugd te vernemen dat u een positieve grondhouding hebt ten aanzien van een mogelijke herontwikkeling van het aangemerkte gebied voor woningbouwdoeleinden. Wij hopen dat door middel van bovenstaande toelichting, de zorgen en angsten die u heeft ten aanzien van een mogelijke toename van o.a. geluids- en parkeer/verkeersoverlast enigszins zal kunnen wegnemen. Neemt niet weg dat de door u geuite zorgen uiteraard aandachtspunten

	Naam: Herenstraat Bijlagen: 1. AD artikel Van Bentum locatie (mogelijkheid voor culturele toepassingen). 2. Woningbouwprogramma 2030 van mei 2017, kaart kansrijke woningbouwlocaties. 3. Omgevingsvisie pag. 52 en 53 woningopgave 2017 -2030. 4. Verslag bodemvervuiling en sanering Herenstraat 98 en 102.	vormen voor zowel de gemeente als voor de initiatiefnemers die hun percelen voor woningbouwdoeleinden willen herontwikkelen. In een komend ontwerptraject zullen de aangegeven items nader onderzocht zullen moeten worden aan de vigerende beleidskaders.
2.	**Indiener 2** Geacht college,	
2.1	Wij hebben als buurtbewoners op 27 oktober jl. kennisgenomen van het concept ontwikkelkader voor het van Bentum terrein. Op de tijdlijn, zoals opgenomen op de projectpagina van Bentumkwartier, staat vermeld als stap 6 dat in oktober 2025 de gemeente in gesprek gaat met de buurt over het concept ontwikkelkader. Hierbij kon -aldus de projectpagina- worden meegedacht over uitstraling van gebouwen en gebied, zoals invulling van de openbare ruimte en de (verkeers) ontsluiting. Wij buurtbewoners hebben geenszins ervaren dat wij konden meedenken. Het voorliggende concept werd toegelicht en de indruk werd gewekt dat binnen het voorliggende ontwikkelkader de plannen door ontwikkelende partijen zouden worden uitgewerkt. Wij zijn door het concept ontwikkelkader in negatieve zin verrast, zowel wat betreft de situering als de hoogte van de geplande bebouwing ten opzichte van het appartementengebouw Point of View (POV). Onderstaand verwoorden wij op een aantal aspecten onze bedenkingen tegen het concept ontwikkelkader.	*Zie voor beantwoording, de uitzetting bij de beantwoording bij zienswijze 1.*
2.2	**Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing** Vanuit de gemeente is steeds gecommuniceerd dat bij bebouwing van de van Bentum locatie aansluiting zou worden gezocht bij de bestaande omliggende bebouwing. Het gebouw tegenover Point of View heeft in het concept ontwikkelkader 8 woonlagen. Dit betekent dat ons complex aan beide zijden wordt omsloten door hoogbouw: zowel door hoge woontorens van Cityplaza als de toekomstige 8 woonlagen	

	hoge bebouwing van het van Bentumkwartier. Bij de ontwikkeling van Point of View is uitgegaan van de realisering van een hoogteaccent, een zg. landmark op de kruising van de Noordstedeweg, Herenstraat en Doorslag. Nimmer is er daarbij van uitgegaan dat de hoogte richting Jutphaas trapsgewijs langzaam zou worden afgebouwd. Sterker nog: er zou aansluiting worden gezocht bij de op dat moment bestaande lagere bebouwing richting Jutphaas. In het concept ontwikkelkader loopt echter de bouwhoogte af van 24 meter (8 bouwlagen), naar 21 meter (7 bouwlagen door overbouwing van de fabriekshal, welke is aangemerkt door de gemeente als industrieel erfgoed) en het laatste gebouw 15 respectievelijk 12 meter (5 respectievelijk 4 woonlagen). **De situering en afstand tot het gebouw Point of View** De afstand van het geplande woongebouw hoek Herenstraat ter hoogte van het bestaande appartementencomplex POV lijkt te gering. Deze combinatie van hoge bebouwing op korte afstand veroorzaakt een aanzienlijk risico op een windtunnel-effect (vanwege de oost-west ligging), wat de leefbaarheid en verblijfskwaliteit van bewoners plus de veiligheid voor voetgangers en fietsers negatief beïnvloedt. Wij verzoeken de gemeente om een windhinder- en microklimaatonderzoek uit te voeren voordat tot vaststelling van het plan wordt overgegaan. Het nieuwe plan gaat qua bouwhoogte ver boven de huidig geldende bouwhoogte uit zonder dat hiervoor een ruimtelijk of maatschappelijk noodzakelijke onderbouwing is gegeven. Het mondeling geuite argument dat met hogere bebouwing een betere financiële realiseerbaarheid wordt bereikt, is geen ruimtelijk relevant motief en behoort niet tot de belangen die zwaarder mogen wegen dan omgevingskwaliteit en leefbaarheid. De gemeentelijke woningbouwopgave kan volgens ons prima worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwhoogte. Er zijn voldoende mogelijkheden om de aantallen te halen zonder de hoogte te overschrijden. Wij verzoeken de gemeente om de bouwhoogte te beperken tot de in het huidige bestemmingsplan geldende hoogte en de woningbouwopgave niet uitsluitend te koppelen aan financiële haalbaarheid voor ontwikkelaars. Tevens missen wij informatie over de 20%-40%-40% indeling van sociaal-, midden,- en hoger segment, die mondeling veelvuldig gedeeld werd. Ook is er geen duidelijkheid over de verdeling tussen koop en huur.	
2.3		

2.4	**Industrieel erfgoed** De Van Bentumfabriek is aangewezen als industrieel erfgoed. In de huidige schetsen wordt het aanzicht echter in een aangepaste vorm getoond: de stalen kruisen zijn ingekort en wij vragen ons af welke invloed de woon-overkapping zal hebben op de oorspronkelijke uitstraling. Omdat de fabriek is aangewezen tot industrieel erfgoed zou deze middels restauratie en functiewijziging kunnen worden omgezet naar voorbeeld van de Van Nelle fabriek in Rotterdam, de Spoorzone in Tilburg of de Metaalkathedraal in Utrecht. Wij zijn van mening dat er genoeg voorbeelden zijn waar functiewijziging van beschermde aangewezen bebouwing -ook zonder overbouwing- een prima haalbare invulling blijkt. Zie bijlage 1.	
2.5	**Beperkte reikwijdte van het plan** Het bevreemdt ons dat dit deelplan slechts een beperkt gedeelte van het totale bedrijventerrein betreft. Daarbij is aangegeven dat de overige bedrijven nog zeker 30 jaar kunnen blijven, wat niet strookt met de gemeentelijke duurzaamheids- en woningbouwdoelen. Wij vragen om een integrale visie voor de gehele zone Herenstraat–Kruyderlaan. Deze is reeds in eerdere visie documenten van de gemeente aangegeven. Zie bijlage 2 en 3.	
2.6	**Milieucategorieën en leefbaarheid en bodemvervuiling** Onvoldoende is inzichtelijk gemaakt hoe nabijgelegen bedrijven in hogere milieucategorieën zich verhouden tot de nieuwe woonfunctie. Wij verzoeken de gemeente te onderzoeken of gefaseerde herstructurering of verplaatsing van deze bedrijven mogelijk is, zodat de woonkwaliteit kan worden gewaarborgd. Daarnaast is de bodemvervuiling ter hoogte van Herenstraat 98 t/m 102 bekend bij de gemeente. Zie bijlage 4. Wij kunnen in de planstukken geen bodemonderzoeken vinden met betrekking tot de locatie van het voormalige bedrijf Beltraco, ooit gevestigd aan de Kruyderlaan 33 (braakliggend terrein naast Kruyderlaan 31 en 31A). Dit bedrijf was gespecialiseerd in beitsen en lakken en is op 17 juli 1978 volledig uitgebrand, waardoor het aannemelijk is dat er sprake is van bodemverontreiniging met zware metalen en/of oplosmiddelen. Wij verzoeken de gemeente om vóór vaststelling van het plan een bodemonderzoek conform NEN 5740 te laten uitvoeren en de resultaten openbaar te maken.	
	Toename van tweedehands autobedrijven en verkeersoverlast Het aantal tweedehands autobedrijven in het gebied neemt de laatste jaren zichtbaar toe, hetgeen leidt tot geluidsoverlast,	

2.7	parkeeroverlast en een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. Wij vragen de gemeente om te onderzoeken hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de gewenste transformatie naar een gemengd woongebied en om maatregelen te treffen om verdere toename van dergelijke bedrijvigheid te voorkomen. Met in achtneming dat de bovenstaande bedrijvigheid nu al voor overlast zorgt, zal de druk op dit gebied alleen maar toenemen als er ook nog eens 180 tot 200 woningen worden gerealiseerd. Dit nieuwe gebied wordt voor autoverkeer ontsloten via Herenstraat en aansluiting op de Noordstedeweg. Dit betekent dat daar een aanmerkelijke toename van verkeersbewegingen ontstaat. Niet alleen wordt daardoor de verkeerssituatie zeer onveilig (uitrit parkeerkelder POV en de onoverzichtelijke bocht in de Herenstraat), maar ook zullen de meetresultaten, zoals vermeld in de Atlas voor de Leefomgeving (RIVM 2020) en de diverse verkeersonderzoeken, uitgevoerd in opdracht van de gemeente, de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bebouwing op Cityplaza en deze herontwikkeling van Bentumkwartier zeer negatief worden beïnvloed. **Parkeren** Er is ruimte voor circa 180 à 200 woningen in het gebied. Wij tellen circa 59 parkeervakken op de tekening. Vooralsnog is niet duidelijk of ook onder de geplande bebouwing parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In een gebied waar de parkeerdruk in de huidige situatie al erg hoog is vraagt dit om problemen, temeer waar veel mensen die in Cityplaza werken thans ook vaak de auto in de omgeving (lees: Herenstraat en Kruyderlaan) parkeren. Graag aandacht bij de verdere uitwerking van de plannen voor de parkeerproblematiek.	
2.8		
2.9	**Conclusie** Hoewel wij absoluut positief staan ten opzichte van een herontwikkeling van deze locatie zouden wij graag zien dat uw college op voormelde gronden het concept ontwikkelkader nog eens nauwkeurig tegen het licht zou willen houden en met inachtneming van onze argumenten de plannen zou willen aanpassen. Met vriendelijke groet, Bijlagen: 1. AD artikel Van Bentum locatie (mogelijkheid voor culturele toepassingen).	

	2. Woningbouwprogramma 2030 van mei 2017, kaart kansrijke woningbouwlocaties. 3. Omgevingsvisie pag. 52 en 53 woningopgave 2017 -2030. 4. Verslag bodemvervuiling en sanering Herenstraat 98 en 102	
3.	**Indiener 3** Geacht college,	
3.1	Wij hebben als buurtbewoners op 27 oktober jl. kennisgenomen van het concept ontwikkelkader voor het van Bentum terrein. Op de tijdlijn, zoals opgenomen op de projectpagina van Bentumkwartier, staat vermeld als stap 6 dat in oktober 2025 de gemeente in gesprek gaat met de buurt over het concept ontwikkelkader. Hierbij kon -aldus de projectpagina- worden meegedacht over uitstraling van gebouwen en gebied, zoals invulling van de openbare ruimte en de (verkeers) ontsluiting. Wij buurtbewoners hebben geenszins ervaren dat wij konden meedenken. Het voorliggende concept werd toegelicht en de indruk werd gewekt dat binnen het voorliggende ontwikkelkader de plannen door ontwikkelende partijen zouden worden uitgewerkt. Wij zijn door het concept ontwikkelkader in negatieve zin verrast, zowel wat betreft de situering als de hoogte van de geplande bebouwing ten opzichte van het appartementengebouw Point of View (POV). Onderstaand verwoorden wij op een aantal aspecten onze bedenkingen tegen het concept ontwikkelkader.	*Zie voor beantwoording, de beantwoording bij zienswijze 1.*
3.2	**Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing** Vanuit de gemeente is steeds gecommuniceerd dat bij bebouwing van de van Bentum locatie aansluiting zou worden gezocht bij de bestaande omliggende bebouwing. Het gebouw tegenover Point of View heeft in het concept ontwikkelkader 8 woonlagen. Dit betekent dat ons complex aan beide zijden wordt omsloten door hoogbouw: zowel door hoge woontorens van Cityplaza als de toekomstige 8 woonlagen hoge bebouwing van het van Bentumkwartier. Bij de ontwikkeling van Point of View is uitgegaan van de realisering van een hoogteaccent, een zg. landmark op de kruising van de Noordstedeweg, Herenstraat en Doorslag. Nimmer is er daarbij van uitgegaan dat de hoogte richting Jutphaas trapsgewijs langzaam zou worden afgebouwd. Sterker nog: er zou aansluiting worden gezocht bij de op dat moment bestaande lagere bebouwing richting Jutphaas. In het concept ontwikkelkader loopt echter de bouwhoogte af van 24 meter (8	

	bouwlagen), naar 21 meter (7 bouwlagen door overbouwing van de fabriekshal, welke is aangemerkt door de gemeente als industrieel erfgoed) en het laatste gebouw 15 respectievelijk 12 meter (5 respectievelijk 4 woonlagen).	
3.3	**De situering en afstand tot het gebouw Point of View** De afstand van het geplande woongebouw hoek Herenstraat ter hoogte van het bestaande appartementencomplex POV lijkt te gering. Deze combinatie van hoge bebouwing op korte afstand veroorzaakt een aanzienlijk risico op een windtunnel-effect (vanwege de oost-west ligging), wat de leefbaarheid en verblijfskwaliteit van bewoners plus de veiligheid voor voetgangers en fietsers negatief beïnvloedt. Wij verzoeken de gemeente om een windhinder- en microklimaatonderzoek uit te voeren voordat tot vaststelling van het plan wordt overgegaan. Het nieuwe plan gaat qua bouwhoogte ver boven de huidig geldende bouwhoogte uit zonder dat hiervoor een ruimtelijk of maatschappelijk noodzakelijke onderbouwing is gegeven. Het mondeling geuite argument dat met hogere bebouwing een betere financiële realiseerbaarheid wordt bereikt, is geen ruimtelijk relevant motief en behoort niet tot de belangen die zwaarder mogen wegen dan omgevingskwaliteit en leefbaarheid. De gemeentelijke woningbouwopgave kan volgens ons prima worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwhoogte. Er zijn voldoende mogelijkheden om de aantallen te halen zonder de hoogte te overschrijden. Wij verzoeken de gemeente om de bouwhoogte te beperken tot de in het huidige bestemmingsplan geldende hoogte en de woningbouwopgave niet uitsluitend te koppelen aan financiële haalbaarheid voor ontwikkelaars. Tevens missen wij informatie over de 20%-40%-40% indeling van sociaal-, midden,- en hoger segment, die mondeling veelvuldig gedeeld werd. Ook is er geen duidelijkheid over de verdeling tussen koop en huur.	
3.4	**Industrieel erfgoed** De Van Bentumfabriek is aangewezen als industrieel erfgoed. In de huidige schetsen wordt het aanzicht echter in een aangepaste vorm getoond: de stalen kruisen zijn ingekort en wij vragen ons af welke invloed de woon-overkapping zal hebben op de oorspronkelijke uitstraling. Omdat de fabriek is aangewezen tot industrieel erfgoed zou deze middels restauratie en functiewijziging kunnen worden omgezet naar voorbeeld van de Van Nelle fabriek in Rotterdam, de Spoorzone in Tilburg of	

	de Metaalkathedraal in Utrecht. Wij zijn van mening dat er genoeg voorbeelden zijn waar functiewijziging van beschermde aangewezen bebouwing -ook zonder overbouwing- een prima haalbare invulling blijkt. Zie bijlage 1.	
3.5	**Beperkte reikwijdte van het plan** Het bevreemdt ons dat dit deelplan slechts een beperkt gedeelte van het totale bedrijventerrein betreft. Daarbij is aangegeven dat de overige bedrijven nog zeker 30 jaar kunnen blijven, wat niet strookt met de gemeentelijke duurzaamheids- en woningbouw doeleinden. Wij vragen om een integrale visie voor de gehele zone Herenstraat-Kruyderlaan. Deze is reeds in eerdere visie documenten van de gemeente aangegeven. Zie bijlage 2 en 3.	
3.6	**Milieucategorieën en leefbaarheid en bodemvervuiling** Onvoldoende is inzichtelijk gemaakt hoe nabijgelegen bedrijven in hogere milieucategorieën zich verhouden tot de nieuwe woonfunctie. Wij verzoeken de gemeente te onderzoeken of gefaseerde herstructurering of verplaatsing van deze bedrijven mogelijk is, zodat de woonkwaliteit kan worden gewaarborgd. Daarnaast is de bodemvervuiling ter hoogte van Herenstraat 98 t/m 102 bekend bij de gemeente. Zie bijlage 4. Wij kunnen in de planstukken geen bodemonderzoeken vinden met betrekking tot de locatie het voormalige bedrijf Beltraco, ooit gevestigd aan de Kruyderlaan 33 (braakliggend terrein naast Kruyderlaan 31 en 31A). Dit bedrijf was gespecialiseerd in beitsen en lakken en is op 17 juli 1978 volledig uitgebrand, waardoor het aannemelijk is dat er sprake is van bodemverontreiniging met zware metalen en/of oplosmiddelen. Wij verzoeken de gemeente om vóór vaststelling van het plan bodemonderzoek conform NEN 5740 te laten uitvoeren en de resultaten openbaar te maken.	
3.7	**Toename van tweedehands autobedrijven en verkeersoverlast** Het aantal tweedehands autobedrijven in het gebied neemt de laatste jaren zichtbaar toe, hetgeen leidt tot geluidsoverlast, parkeeroverlast en een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. Wij vragen de gemeente om te onderzoeken hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de gewenste transformatie naar een gemengd woongebied en om maatregelen te treffen om verdere toename van dergelijke bedrijvigheid te voorkomen. Met in achtneming dat de bovenstaande bedrijvigheid nu al voor overlast zorgt, zal de druk op dit gebied alleen maar toenemen als er ook nog eens 180 tot 200 woningen worden gerealiseerd.	

3.8	Dit nieuwe gebied wordt voor autoverkeer ontsloten via Herenstraat en aansluiting op de Noordstedeweg. Dit betekent dat daar een aanmerkelijke toename van verkeersbewegingen ontstaat. Niet alleen wordt daardoor de verkeerssituatie zeer onveilig (uitrit parkeerkelder POV en de onoverzichtelijke bocht in de Herenstraat), maar ook zullen de meetresultaten, zoals vermeld in de Atlas voor de Leefomgeving (RIVM 2020) en de diverse verkeersonderzoeken, uitgevoerd in opdracht van de gemeente, de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bebouwing op Cityplaza en deze herontwikkeling van Bentumkwartier zeer negatief worden beïnvloed. **Parkeren** Er is ruimte voor circa 180 à 200 woningen in het gebied. Wij tellen circa 59 parkeervakken op de tekening. Vooralsnog is niet duidelijk of ook onder de geplande bebouwing parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In een gebied waar de parkeerdruk in de huidige situatie al erg hoog is vraagt dit om problemen, temeer waar veel mensen die in Cityplaza werken thans ook vaak de auto in de omgeving (lees; Herenstraat en Kruyderlaan) parkeren. Graag aandacht bij de verdere uitwerking van de plannen voor de parkeerproblematiek. Conclusie Hoewel wij absoluut positief staan ten opzichte van een herontwikkeling van deze locatie zouden wij graag zien dat uw college op voormelde gronden het concept ontwikkelkader nog eens nauwkeurig tegen het licht zou willen houden en met inachtneming van onze argumenten de plannen zou willen aanpassen. Met vriendelijke groet, Bijlagen; 1. AD artikel Van Bentum locatie (mogelijkheid voor culturele toepassingen). 2. Woningbouwprogramma 2030 van mei 2017, kaart kansrijke woningbouwlocaties. 3. Omgevingsvisie pag. 52 en 53 woningopgave 2017 -2030. 4. Verslag bodemvervuiling en sanering Herenstraat 98 en 102	
4.	**Indiener 4** Geacht college,	
4.1	Wij hebben als buurtbewoners op 27 oktober jl. kennisgenomen van het concept ontwikkelkader voor het van Bentum terrein.	*Zie voor beantwoording, de beantwoording bij zienswijze 1.*

	Op de tijdlijn, zoals opgenomen op de projectpagina van Bentumkwartier, staat vermeld als stap 6 dat in oktober 2025 de gemeente in gesprek gaat met de buurt over het concept ontwikkelkader. Hierbij kon -aldus de projectpagina- worden meegedacht over uitstraling van gebouwen en gebied, zoals invulling van de openbare ruimte en de (verkeers) ontsluiting. Wij buurtbewoners hebben geenszins ervaren dat wij konden meedenken. Het voorliggende concept werd toegelicht en de indruk werd gewekt dat binnen het voorliggende ontwikkelkader de plannen door ontwikkelende partijen zouden worden uitgewerkt. Wij zijn door het concept ontwikkelkader in negatieve zin verrast, zowel wat betreft de situering als de hoogte van de geplande bebouwing ten opzichte van het appartementengebouw Point of View (POV). Onderstaand verwoorden wij op een aantal aspecten onze bedenkingen tegen het concept ontwikkelkader.	
4.2	**Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing** Vanuit de gemeente is steeds gecommuniceerd dat bij bebouwing van de van Bentum locatie aansluiting zou worden gezocht bij de bestaande omliggende bebouwing. Het gebouw tegenover Point of View heeft in het concept ontwikkelkader 8 woonlagen. Dit betekent dat ons complex aan beide zijden wordt omsloten door hoogbouw: zowel door hoge woontorens van Cityplaza als de toekomstige 8 woonlagen hoge bebouwing van het van Bentumkwartier. Bij de ontwikkeling van Point of View is uitgegaan van de realisering van een hoogteaccent, een zg. landmark op de kruising van de Noordstedeweg, Herenstraat en Doorslag. Nimmer is er daarbij van uitgegaan dat de hoogte richting Jutphaas trapsgewijs langzaam zou worden afgebouwd. Sterker nog: er zou aansluiting worden gezocht bij de op dat moment bestaande lagere bebouwing richting Jutphaas.	

4.3	In het concept ontwikkelkader loopt echter de bouwhoogte af van 24 meter (8 bouwlagen), naar 21 meter (7 bouwlagen door overbouwing van de fabriekshal, welke is aangemerkt door de gemeente als industrieel erfgoed) en het laatste gebouw 15 respectievelijk 12 meter (5 respectievelijk 4 woonlagen). **De situering en afstand tot het gebouw Point of View** De afstand van het geplande woongebouw hoek Herenstraat ter hoogte van het bestaande appartementencomplex POV lijkt te gering. Deze combinatie van hoge bebouwing op korte afstand veroorzaakt een aanzienlijk risico op een windtunnel-effect (vanwege de oost-west ligging), wat de leefbaarheid en verblijfskwaliteit van bewoners plus de veiligheid voor voetgangers en fietsers negatief beïnvloedt. Wij verzoeken de gemeente om een windhinder- en microklimaatonderzoek uit te voeren voordat tot vaststelling van het plan wordt overgegaan. Het nieuwe plan gaat qua bouwhoogte ver boven de huidig geldende bouwhoogte uit zonder dat hiervoor een ruimtelijk of maatschappelijk noodzakelijke onderbouwing is gegeven. Het mondeling geuite argument dat met hogere bebouwing een betere financiële realiseerbaarheid wordt bereikt, is geen ruimtelijk relevant motief en behoort niet tot de belangen die zwaarder mogen wegen dan omgevingskwaliteit en leefbaarheid. De gemeentelijke woningbouwopgave kan volgens ons prima worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwhoogte. Er zijn voldoende mogelijkheden om de aantallen te halen zonder de hoogte te overschrijden. Wij verzoeken de gemeente om de bouwhoogte te beperken tot de in het huidige bestemmingsplan geldende hoogte en de woningbouwopgave niet uitsluitend te koppelen aan financiële haalbaarheid voor ontwikkelaars. Bovendien missen wij informatie over de 20%-40%-40% indeling van sociaal-, midden,- en	

	hoger segment, die mondeling veelvuldig gedeeld werd. Ook is er geen duidelijkheid over de verdeling tussen koop en huur.	
4.4	**Industrieel erfgoed** De Van Bentumfabriek is aangewezen als industrieel erfgoed. In de huidige schetsen wordt het aanzicht echter in een aangepaste vorm getoond: de stalen kruisen zijn ingekort en wij vragen ons af welke invloed de woon-overkapping zal hebben op de oorspronkelijke uitstraling. Omdat de fabriek is aangewezen tot industrieel erfgoed zou deze middels restauratie en functiewijziging kunnen worden omgezet naar voorbeeld van de Van Nelle fabriek in Rotterdam, de Spoorzone in Tilburg of de Metaalkathedraal in Utrecht. Wij zijn van mening dat er genoeg voorbeelden zijn waar functiewijziging van beschermde aangewezen bebouwing -ook zonder overbouwing- een prima haalbare invulling blijkt. Zie bijlage 1.	
4.5	**Beperkte reikwijdte van het plan** Het bevreemdt ons dat dit deelplan slechts een beperkt gedeelte van het totale bedrijventerrein betreft. Daarbij is aangegeven dat de overige bedrijven nog zeker 30 jaar kunnen blijven, wat niet strookt met de gemeentelijke duurzaamheids- en woningbouwdoelen. Wij vragen om een integrale visie voor de gehele zone Herenstraat–Kruyderlaan. Deze is reeds in eerdere visie documenten van de gemeente aangegeven. Zie bijlage 2 en 3.	
4.6	**Milieucategorieën en leefbaarheid en bodemvervuiling** Onvoldoende is inzichtelijk gemaakt hoe nabijgelegen bedrijven in hogere milieucategorieën zich verhouden tot de nieuwe woonfunctie. Wij verzoeken de gemeente te onderzoeken of gefaseerde herstructurering of verplaatsing van deze bedrijven mogelijk is, zodat de woonkwaliteit kan worden gewaarborgd. Daarnaast is de bodemvervuiling ter hoogte van Herenstraat 98 t/m 102 bekend bij de gemeente. Zie bijlage 4.	

	Wij kunnen in de planstukken geen bodemonderzoeken vinden met betrekking tot de locatie van het voormalige bedrijf *Beltraco*, ooit gevestigd aan de Kruyderlaan 33 (braakliggend terrein naast Kruyderlaan 31 en 31A). Dit bedrijf was gespecialiseerd in beitsen en lakken en is op 17 juli 1978 volledig uitgebrand, waardoor het aannemelijk is dat er sprake is van bodemverontreiniging met zware metalen en/of oplosmiddelen. Wij verzoeken de gemeente om vóór vaststelling van het plan een bodemonderzoek conform NEN 5740 te laten uitvoeren en de resultaten openbaar te maken.	
4.7	**Toename van tweedehands autobedrijven en verkeersoverlast** Het aantal tweedehands autobedrijven in het gebied neemt de laatste jaren zichtbaar toe, hetgeen leidt tot geluidsoverlast, parkeeroverlast en een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. Wij vragen de gemeente om te onderzoeken hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de gewenste transformatie naar een gemengd woongebied en om maatregelen te treffen om verdere toename van dergelijke bedrijvigheid te voorkomen. Met in achtneming dat de bovenstaande bedrijvigheid nu al voor overlast zorgt, zal de druk op dit gebied alleen maar toenemen als er ook nog eens 180 tot 200 woningen worden gerealiseerd. Dit nieuwe gebied wordt voor autoverkeer ontsloten via Herenstraat en aansluiting op de Noordstedeweg. Dit betekent dat daar een aanmerkelijke toename van verkeersbewegingen ontstaat. Niet alleen wordt daardoor de verkeerssituatie zeer onveilig (uitrit parkeerkelder POV en de onoverzichtelijke bocht in de Herenstraat), maar ook zullen de meetresultaten, zoals vermeld in de Atlas voor de Leefomgeving (RIVM 2020) en de diverse verkeersonderzoeken, uitgevoerd in opdracht van de gemeente, de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe	

	bebouwing op Cityplaza en deze herontwikkeling van Bentumkwartier zeer negatief worden beïnvloed.	
4.8	**Parkeren** Er is ruimte voor circa 180 à 200 woningen in het gebied. Wij tellen circa 59 parkeervakken op de tekening. Vooralsnog is niet duidelijk of ook onder de geplande bebouwing parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In een gebied waar de parkeerdruk in de huidige situatie al erg hoog is vraagt dit om problemen, temeer waar veel mensen die in Cityplaza werken thans ook vaak de auto in de omgeving (lees: Herenstraat en Kruyderlaan) parkeren. Graag aandacht bij de verdere uitwerking van de plannen voor de parkeerproblematiek.	
4.9	**Conclusie** Hoewel wij absoluut positief staan ten opzichte van een herontwikkeling van deze locatie zouden wij graag zien dat uw college op voormelde gronden het concept ontwikkelkader nog eens nauwkeurig tegen het licht zou willen houden en met inachtneming van onze argumenten de plannen zou willen aanpassen. Met vriendelijke groet, Bijlagen: 1. AD artikel Van Bentum locatie (mogelijkheid voor culturele toepassingen). 2. Woningbouwprogramma 2030 van mei 2017, kaart kansrijke woningbouwlocaties. 3. Omgevingsvisie pag. 52 en 53 woningopgave 2017 -2030. 4. Verslag bodemvervuiling en sanering Herenstraat 98 en 102	
5.	**Indiener 5** Geacht college,	*Zie voor beantwoording, de beantwoording bij zienswijze 1.*
5.1	Wij hebben als buurtbewoners op 27 oktober jl. kennisgenomen van het concept ontwikkelkader voor het van Bentum terrein. Op de tijdlijn, zoals opgenomen op de projectpagina van Bentumkwartier, staat vermeld als stap 6 dat in oktober 2025 de	

	gemeente in gesprek gaat met de buurt over het concept ontwikkelkader. Hierbij kon -aldus de projectpagina- worden meegedacht over uitstraling van gebouwen en gebied, zoals invulling van de openbare ruimte en de (verkeers) ontsluiting. Wij buurtbewoners hebben geenszins ervaren dat wij konden meedenken. Het voorliggende concept werd toegelicht en de indruk werd gewekt dat binnen het voorliggende ontwikkelkader de plannen door ontwikkelende partijen zouden worden uitgewerkt. Wij zijn door het concept ontwikkelkader in negatieve zin verrast, zowel wat betreft de situering als de hoogte van de geplande bebouwing ten opzichte van het appartementengebouw Point of View (POV). Onderstaand verwoorden wij op een aantal aspecten onze bedenkingen tegen het concept ontwikkelkader. **Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing.**	
5.2	Vanuit de gemeente is steeds gecommuniceerd dat bij bebouwing van de van Bentum locatie aansluiting zou worden gezocht bij de bestaande omliggende bebouwing. Het gebouw tegenover Point of View heeft in het concept ontwikkelkader 8 woonlagen. Dit betekent dat ons complex aan beide zijden wordt omsloten door hoogbouw: zowel door hoge woontorens van Cityplaza als de toekomstige 8 woonlagen hoge bebouwing van het van Bentumkwartier. Bij de ontwikkeling van Point of View is uitgegaan van de realisering van een hoogteaccent, een zg. landmark op de kruising van de Noordstedeweg, Herenstraat en Doorslag. Nimmer is er daarbij van uitgegaan dat de hoogte richting Jutphaas trapsgewijs langzaam zou worden afgebouwd. Sterker nog: er zou aansluiting worden gezocht bij de op dat moment bestaande lagere bebouwing richting Jutphaas. In het concept ontwikkelkader loopt echter de bouwhoogte af van 24 meter (8 bouwlagen), naar 21 meter (7 bouwlagen door overbouwing van de fabriekshal, welke is aangemerkt door de gemeente als industrieel erfgoed) en het laatste gebouw 15 respectievelijk 12 meter (5 respectievelijk 4 woonlagen) **De situering en afstand tot het gebouw Point of View.**	
5.3	De afstand van het geplande woongebouw hoek Herenstraat ter hoogte van het bestaande appartementencomplex POV lijkt te gering. Deze combinatie van hoge bebouwing op korte afstand veroorzaakt een aanzienlijk risico op een windtunnel-effect (vanwege de oost-west	

	ligging), wat de leefbaarheid en verblijfskwaliteit van bewoners plus de veiligheid voor voetgangers en fietsers negatief beïnvloedt. Wij verzoeken de gemeente om een windhinder- en microklimaatonderzoek uit te voeren voordat tot vaststelling van het plan wordt overgegaan. Het nieuwe plan gaat qua bouwhoogte ver boven de huidig geldende bouwhoogte uit zonder dat hiervoor een ruimtelijk of maatschappelijk noodzakelijke onderbouwing is gegeven. Het mondeling geuite argument dat met hogere bebouwing een betere financiële realiseerbaarheid wordt bereikt, is geen ruimtelijk relevant motief en behoort niet tot de belangen die zwaarder mogen wegen dan omgevingskwaliteit en leefbaarheid. De gemeentelijke woningbouwopgave kan volgens ons prima worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwhoogte. Er zijn voldoende mogelijkheden om de aantallen te halen zonder de hoogte te overschrijden. Wij verzoeken de gemeente om de bouwhoogte te beperken tot de in het huidige bestemmingsplan geldende hoogte en de woningbouwopgave niet uitsluitend te koppelen aan financiële haalbaarheid voor ontwikkelaars. Tevens missen wij informatie over de 20%-40%-40% indeling van sociaal-, midden,- en hoger segment, die mondeling veelvuldig gedeeld werd. Ook is er geen duidelijkheid over de verdeling tussen koop en huur.	
	Industrieel erfgoed	
5.4	De Van Bentumfabriek is aangewezen als industrieel erfgoed. In de huidige schetsen wordt het aanzicht echter in een aangepaste vorm getoond: de stalen kruisen zijn ingekort en wij vragen ons af welke invloed de woon-overkapping zal hebben op de oorspronkelijke uitstraling. Omdat de fabriek is aangewezen tot industrieel erfgoed zou deze middels restauratie en functiewijziging kunnen worden omgezet naar voorbeeld van de Van Nelle fabriek in Rotterdam, de Spoorzone in Tilburg of de Metaalkathedraal in Utrecht. Wij zijn van mening dat er genoeg voorbeelden zijn waar functiewijziging van beschermde aangewezen bebouwing -ook zonder overbouwing- een prima haalbare invulling blijkt. Zie bijlage 1.	
	Beperkte reikwijdte van het plan	
5.5	Het bevreemdt ons dat dit deelplan slechts een beperkt gedeelte van het totale bedrijventerrein betreft. Daarbij is aangegeven dat de overige bedrijven nog zeker 30 jaar kunnen blijven, wat niet strookt met de gemeentelijke duurzaamheids- en	

	woningbouwdoelen. Wij vragen om een integrale visie voor de gehele zone Herenstraat–Kruyderlaan. Deze is reeds in eerdere visie documenten van de gemeente aangegeven. Zie bijlage 2 en 3. **Milieucategorieën en leefbaarheid en bodemvervuiling**	
5.6	Onvoldoende is inzichtelijk gemaakt hoe nabijgelegen bedrijven in hogere milieucategorieën zich verhouden tot de nieuwe woonfunctie. Wij verzoeken de gemeente te onderzoeken of gefaseerde herstructurering of verplaatsing van deze bedrijven mogelijk is, zodat de woonkwaliteit kan worden gewaarborgd. Daarnaast is de bodemvervuiling ter hoogte van Herenstraat 98 t/m 102 bekend bij de gemeente. Zie bijlage 4. Wij kunnen in de planstukken geen bodemonderzoeken vinden met betrekking tot de locatie van het voormalige bedrijf *Beltraco*, ooit gevestigd aan de Kruyderlaan 33 (braakliggend terrein naast Kruyderlaan 31 en 31A). Dit bedrijf was gespecialiseerd in beitsen en lakken en is op 17 juli 1978 volledig uitgebrand, waardoor het aannemelijk is dat er sprake is van bodemverontreiniging met zware metalen en/of oplosmiddelen. Wij verzoeken de gemeente om vóór vaststelling van het plan een bodemonderzoek conform NEN 5740 te laten uitvoeren en de resultaten openbaar te maken.	
	Toename van tweedehands autobedrijven en verkeersoverlast.	
5.7	Het aantal tweedehands autobedrijven in het gebied neemt de laatste jaren zichtbaar toe, hetgeen leidt tot geluidsoverlast, parkeeroverlast en een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. Wij vragen de gemeente om te onderzoeken hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de gewenste transformatie naar een gemengd woongebied en om maatregelen te treffen om verdere toename van dergelijke bedrijvigheid te voorkomen. Met in achtneming dat de bovenstaande bedrijvigheid nu al voor overlast zorgt, zal de druk op dit gebied alleen maar toenemen als er ook nog eens 180 tot 200 woningen worden gerealiseerd. Dit nieuwe gebied wordt voor autoverkeer ontsloten via Herenstraat en aansluiting op de Noordstedeweg. Dit betekent dat daar een aanmerkelijke toename van verkeersbewegingen ontstaat. Niet alleen wordt daardoor de verkeerssituatie zeer onveilig (uitrit parkeerkelder POV en de onoverzichtelijke bocht in de Herenstraat), maar ook zullen de meetresultaten, zoals vermeld in de Atlas voor de Leefomgeving (RIVM 2020) en de diverse verkeersonderzoeken, uitgevoerd in opdracht van de gemeente, de toename van het aantal	

	verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bebouwing op Cityplaza en deze herontwikkeling van Bentumkwartier zeer negatief worden beïnvloed	
5.8	**Parkeren.** Er is ruimte voor circa 180 à 200 woningen in het gebied. Wij tellen circa 59 parkeervakken op de tekening. Vooralsnog is niet duidelijk of ook onder de geplande bebouwing parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In een gebied waar de parkeerdruk in de huidige situatie al erg hoog is vraagt dit om problemen, temeer waar veel mensen die in Cityplaza werken thans ook vaak de auto in de omgeving (lees: Herenstraat en Kruyderlaan) parkeren. Graag aandacht bij de verdere uitwerking van de plannen voor de parkeerproblematiek.	
5.9	**Conclusie** Hoewel wij absoluut positief staan ten opzichte van een herontwikkeling van deze locatie zouden wij graag zien dat uw college op voormelde gronden het concept ontwikkelkader nog eens nauwkeurig tegen het licht zou willen houden en met inachtneming van onze argumenten de plannen zou willen aanpassen. Met vriendelijke groet, Naam: Bijlagen: 1. AD artikel Van Bentum locatie (mogelijkheid voor culturele toepassingen). 2. Woningbouwprogramma 2030 van mei 2017, kaart kansrijke woningbouwlocaties. 3. Omgevingsvisie pag. 52 en 53 woningopgave 2017 -2030. 4. Verslag bodemvervuiling en sanering Herenstraat 98 en 102.	
6.	**Indiener 6** Geacht college,	
6.1	Wij hebben als buurtbewoners op 27 oktober jl. kennisgenomen van het concept ontwikkelkader voor het van Bentum terrein. Op de tijdlijn, zoals opgenomen op de projectpagina van Bentumkwartier, staat vermeld als stap 6 dat in oktober 2025 de gemeente in gesprek gaat met de buurt over het concept ontwikkelkader. Hierbij kon -aldus	*Zie voor beantwoording, de beantwoording bij zienswijze 1.*

	de projectpagina- worden meegedacht over uitstraling van gebouwen en gebied, zoals invulling van de openbare ruimte en de (verkeers) ontsluiting. Wij buurtbewoners hebben geenszins ervaren dat wij konden meedenken. Het voorliggende concept werd toegelicht en de Indruk werd gewekt dat binnen het voorliggende ontwikkelkader de plannen door ontwikkelende partijen zouden worden uitgewerkt. Wij zijn door het concept ontwikkelkader in negatieve zin verrast, zowel wat betreft de situering als de hoogte van de geplande bebouwing ten opzichte van het appartementengebouw Point of View (POV). Onderstaand verwoorden wij op een aantal aspecten onze bedenkingen tegen het concept ontwikkelkader.	
6.2	**Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing**. Vanuit de gemeente is steeds gecommuniceerd dat bij bebouwing van de van Bentum locatie aansluiting zou worden gezocht bij de bestaande omliggende bebouwing. Het gebouw tegenover Point of View heeft in het concept ontwikkelkader 8 woonlagen. Dit betekent dat ons complex aan beide zijden wordt omsloten door hoogbouw: zowel door hoge woontorens van Cityplaza als de toekomstige 8 woonlagen hoge bebouwing van het van Bentumkwartier. Bij de ontwikkeling van Point of View is uitgegaan van de realisering van een hoogteaccent, een zg. landmark op de kruising van de Noordstedeweg, Herenstraat en Doorslag. Nimmer is er daarbij van uitgegaan dat de hoogte richting Jutphaas trapsgewijs langzaam zou worden afgebouwd. Sterker nog: er zou aansluiting worden gezocht bij de op dat moment bestaande lagere bebouwing richting Jutphaas. In het concept ontwikkelkader loopt echter de bouwhoogte af van 24 meter (8 bouwlagen), naar 21 meter (7 bouwlagen door overbouwing van de fabriekshal, welke is aangemerkt door de gemeente als industrieel erfgoed) en het laatste gebouw 15 respectievelijk 12 meter (5 respectievelijk 4 woonlagen).	
6.3	**De situering en afstand tot het gebouw Point of View** De afstand van het geplande woongebouw hoek Herenstraat ter hoogte van het bestaande appartementencomplex POV lijkt te gering. Deze combinatie van hoge bebouwing op korte	

	afstand veroorzaakt een aanzienlijk risico op een windtunnel-effect (vanwege de oost-west ligging), wat de leefbaarheid en verblijfs-kwaliteit van bewoners plus de veiligheid voor voetgangers en fietsers negatief beïnvloedt. Wij verzoeken de gemeente om een windhinder- en microklimaatonderzoek uit te voeren voordat tot vaststelling van het plan wordt overgegaan. Het nieuwe plan gaat qua bouwhoogte ver boven de huidig geldende bouwhoogte uit zonder dat hiervoor een ruimtelijk of maatschappelijk noodzakelijke onderbouwing is gegeven. Het mondeling geuite argument dat met hogere bebouwing een betere financiële realiseerbaarheid wordt bereikt, is geen ruimtelijk relevant motief en behoort niet tot de belangen die zwaarder mogen wegen dan omgevingskwaliteit en leefbaarheid. De gemeentelijke woningbouwopgave kan volgens ons prima worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwhoogte. Er zijn voldoende mogelijkheden om de aantallen te halen zonder de hoogte te overschrijden. Wij verzoeken de gemeente om de bouwhoogte te beperken tot de in het huidige bestemmingsplan geldende hoogte en de woningbouwopgave niet uitsluitend te koppelen aan financiële haalbaarheid voor ontwikkelaars. Tevens missen wij informatie over de 20%-40%-40% indeling van sociaal-, midden,- en hoger segment, die mondeling veelvuldig gedeeld werd. Ook is er geen duidelijkheid over de verdeling tussen koop en huur.	
6.4	**Industrieel erfgoed** De Van Bentumfabriek is aangewezen als industrieel erfgoed. In de huidige schetsen wordt het aanzicht echter in een aangepaste vorm getoond: de stalen kruisen zijn ingekort en wij vragen ons af welke invloed de woon-overkapping zal hebben op de oorspronkelijke uitstraling. Omdat de fabriek is aangewezen tot industrieel erfgoed zou deze middels restauratie en functiewijziging kunnen worden omgezet naar voorbeeld van de Van Nelle fabriek in Rotterdam, de Spoorzone in Tilburg of de Metaalkathedraal in Utrecht. Wij zijn van mening dat er genoeg voorbeelden zijn waar functiewijziging van beschermde aangewezen bebouwing -ook zonder overbouwing- een prima haalbare invulling blijkt. Zie bijlage 1.	
6.5	**Beperkte reikwijdte van het plan** Het bevreemdt ons dat dit deelplan slechts een beperkt gedeelte van het totale	

	bedrijventerrein betreft. Daarbij is aangegeven dat de overige bedrijven nog zeker 30 jaar kunnen blijven, wat niet strookt met de gemeentelijke duurzaamheids- en woningbouwdoelen. Wij vragen om een integrale visie voor de gehele zone Herenstraat-Kruyderlaan. Deze is reeds in eerdere visie documenten van de gemeente aangegeven. Zie bijlage 2 en 3.	
6.6	**Milieucategorieën en leefbaarheid en bodemvervuiling** Onvoldoende is inzichtelijk gemaakt hoe nabijgelegen bedrijven in hogere milieucategorieën zich verhouden tot de nieuwe woonfunctie. Wij verzoeken de gemeente te onderzoeken of gefaseerde herstructurering of verplaatsing van deze bedrijven mogelijk is, zodat de woonkwaliteit kan worden gewaarborgd. Daarnaast is de bodemvervuiling ter hoogte van Herenstraat 98 t/m 102 bekend bij de gemeente. Zie bijlage 4. Wij kunnen in de planstukken geen bodemonderzoeken vinden met betrekking tot de locatie van het voormalige bedrijf Beltraco, ooit gevestigd aan de Kruyderlaan 33 (braakliggend terrein naast Kruyderlaan 31 en 31A). Dit bedrijf was gespecialiseerd in beitsen en lakken en is op 17 juli 1978 volledig uitgebrand, waardoor het aannemelijk is dat er sprake is van bodemverontreiniging met zware metalen en/of oplosmiddelen. Wij verzoeken de gemeente om vóór vaststelling van het plan een bodemonderzoek conform NEN 5740 te laten uitvoeren en de resultaten openbaar te maken.	
6.7	**Toename van tweedehands autobedrijven en verkeersoverlast.** Het aantal tweedehands autobedrijven in het gebied neemt de laatste jaren zichtbaar toe, hetgeen leidt tot geluidsoverlast, parkeeroverlast en een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. Wij vragen de gemeente om te onderzoeken hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de gewenste transformatie naar een gemengd woongebied en om maatregelen te treffen om verdere toename van dergelijke bedrijvigheid te voorkomen Met in achtneming dat de bovenstaande bedrijvigheid nu al voor overlast zorgt, zal de druk op dit gebied alleen maar toenemen als er ook nog eens 180 tot 200 woningen worden gerealiseerd. Dit nieuwe gebied wordt voor autoverkeer ontsloten via Herenstraat en aansluiting op de	

	Noordstedeweg. Dit betekent dat daar een aanmerkelijke toename van verkeersbewegingen ontstaat. Niet alleen wordt daardoor de verkeerssituatie zeer onveilig (uitrit parkeerkelder POV en de onoverzichtelijke bocht in de Herenstraat), maar ook zullen de meetresultaten, zoals vermeld in de Atlas voor de Leefomgeving (RIVM 2020) en de diverse verkeersonderzoeken, uitgevoerd in opdracht van de gemeente, de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bebouwing op Cityplaza en deze herontwikkeling van Bentumkwartier zeer negatief worden beïnvloed.	
6.8	**Parkeren.** Er is ruimte voor circa 180 à 200 woningen in het gebied. Wij tellen circa 59 parkeervakken op de tekening. Vooralsnog is niet duidelijk of ook onder de geplande bebouwing parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In een gebied waar de parkeerdruk in de huidige situatie al erg hoog is vraagt dit om problemen, temeer waar veel mensen die in Cityplaza werken thans ook vaak de auto in de omgeving (lees: Herenstraat en Kruyderlaan) parkeren. Graag aandacht bij de verdere uitwerking van de plannen voor de parkeerproblematiek.	
6.9	**Conclusie** Hoewel wij absoluut positief staan ten opzichte van een herontwikkeling van deze locatie zouden wij graag zien dat uw college op voormelde gronden het concept ontwikkelkader nog eens nauwkeurig tegen het licht zou willen houden en met inachtneming van onze argumenten de plannen zou willen aanpassen. Met vriendelijke groet, Bijlagen: 1. AD artikel Van Bentum locatie (mogelijkheid voor culturele toepassingen). 2. Woningbouwprogramma 2030 van mei 2017, kaart kansrijke woningbouwlocaties. 3. Omgevingsvisie pag. 52 en 53 woningopgave 2017 -2030. 4. Verslag bodemvervuiling en sanering Herenstraat 98 en 102	

7.	**Indiener 7** Geacht college,	
7.1	Wij hebben als buurtbewoners op 27 oktober jl. kennisgenomen van het concept ontwikkelkader voor het Van Bentum terrein. Op de tijdlijn, zoals opgenomen op de projectpagina van Bentumkwartier, staat vermeld als stap 6 dat in oktober 2025 de gemeente in gesprek gaat met de buurt over het concept ontwikkelkader. Hierbij kon -aldus de projectpagina- worden meegedacht over uitstraling van gebouwen en gebied, zoals invulling van de openbare ruimte en de (verkeers) ontsluiting. Wij buurtbewoners hebben geenszins ervaren dat wij konden meedenken. Het voorliggende concept werd toegelicht en de indruk werd gewekt dat binnen het voorliggende ontwikkelkader de plannen door ontwikkelende partijen zouden worden uitgewerkt. Wij zijn door het concept ontwikkelkader in negatieve zin verrast, zowel wat betreft de situering als de hoogte van de geplande bebouwing ten opzichte van het appartementengebouw Point of View (POV). Onderstaand verwoorden wij op een aantal aspecten onze bedenkingen tegen het concept ontwikkelkader.	*Zie voor beantwoording, de beantwoording bij zienswijze 1. Behalve de beantwoording bij punt 7.3*
7.2	**Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing** Vanuit de gemeente is steeds gecommuniceerd dat bij bebouwing van de van Bentum locatie aansluiting zou worden gezocht bij de bestaande omliggende bebouwing. Het gebouw tegenover Point of View heeft in het concept ontwikkelkader 8 woonlagen. Dit betekent dat ons complex aan beide zijden wordt omsloten door hoogbouw: zowel door hoge woontorens van Cityplaza als de toekomstige 8 woonlagen hoge bebouwing van het Van Bentumkwartier. Bij de ontwikkeling van Point of View is uitgegaan van de realisering van een hoogteaccent, een zg. landmark op de kruising van de Noordstedeweg, Herenstraat en Doorslag. Nimmer is er daarbij van uitgegaan dat de hoogte richting Jutphaas trapsgewijs langzaam zou worden afgebouwd. Sterker nog: er zou aansluiting worden gezocht bij de op dat moment bestaande lagere bebouwing richting Jutphaas. In het concept ontwikkelkader loopt echter de bouwhoogte af van 24 meter (8	

	bouwlagen), naar 21 meter (7 bouwlagen door overbouwing van de fabriekshal, welke is aangemerkt door de gemeente als industrieel erfgoed) en het laatste gebouw 15 respectievelijk 12 meter (5 respectievelijk 4 woonlagen). **De situering en afstand tot het gebouw Point of View**	
7.3	De afstand van het geplande woongebouw hoek Herenstraat ter hoogte van het bestaande appartementencomplex POV lijkt te gering. Deze combinatie van hoge bebouwing op korte afstand veroorzaakt een aanzienlijk risico op een windtunnel-effect (vanwege de oost-west ligging), wat de leefbaarheid en verblijfskwaliteit van bewoners plus de veiligheid voor voetgangers en fietsers negatief beïnvloedt. Wij verzoeken de gemeente om een windhinder- en microklimaatonderzoek uit te voeren voordat tot vaststelling van het plan wordt overgegaan. Het nieuwe plan gaat qua bouwhoogte ver boven de huidig geldende bouwhoogte uit zonder dat hiervoor een ruimtelijk of maatschappelijk noodzakelijke onderbouwing is gegeven. Het mondeling geuite argument dat met hogere bebouwing een betere financiële realiseerbaarheid wordt bereikt, is geen ruimtelijk relevant motief en behoort niet tot de belangen die zwaarder mogen wegen dan omgevingskwaliteit en leefbaarheid. De gemeentelijke woningbouwopgave kan volgens ons prima worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwhoogte. Er zijn voldoende mogelijkheden om de aantallen te halen zonder de hoogte te overschrijden. Wij verzoeken de gemeente om de bouwhoogte te beperken tot de in het huidige bestemmingsplan geldende hoogte en de woningbouwopgave niet uitsluitend te koppelen aan financiële haalbaarheid voor ontwikkelaars.	*Wij nemen uw voorstel om de bestaande bouwhoogten zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan te handhaven niet over. Het gebied Kruyderlaan-Herenstraat vormt een overgangsgebied tussen de ontwikkelingen in City, de Zeeplocatie en de overige wijkdelen van Jutphaas-Wijkersloot, met mengvormen van zowel werken als wonen. Daarnaast ligt het gebied langs de wateras (Doorslag en Merwedekanaal). Het gemeentelijk beleid is erop gericht de wateras te versterken en waarvoor bijzondere aandacht voor de bebouwing langs de wateras (Herenstraat) vereist is.* *De gemeente heeft reeds in 2007 voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat uitgangspunten voor particuliere initiatieven vastgesteld, die een verkleuring naar 'wonen' mogelijk maakt. In de notitie uitgangspunten voor particuliere initiatieven voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat is aangegeven dat op de locatie Van Bentum/Karwei een 'accent' mogelijk is in de vorm van bijvoorbeeld een*

		appartementencomplex van ca. 19 m hoog. Destijds is rekening gehouden met de voorgestelde en bekend zijnde maximale bouwhoogtes van de toekomstige woningbouwplannen in City. De hoogste bouwhoogtes zijn te vinden in City, waarbij het principe wordt gehanteerd om in noordelijke richting, de bouwhoogten trapsgewijs te laten dalen en rekening te houden met de bestaande bebouwing langs de Kruyderlaan en Herenstraat. Dit stedenbouwkundige principe is al opgenomen in het vigerende ontwikkelkader voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat uit 2007. Ons inziens voldoet dit principe aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en het gemeentelijk beleid.
	Industrieel erfgoed	
7.4	De Van Bentumfabriek is aangewezen als industrieel erfgoed. In de huidige schetsen wordt het aanzicht echter in een aangepaste vorm getoond: de stalen kruisen zijn ingekort en wij vragen ons af welke invloed de woon-overkapping zal hebben op de oorspronkelijke uitstraling. Wij zijn van mening dat er genoeg voorbeelden zijn waar functiewijziging van beschermde aangewezen bebouwing -ook zonder overbouwing- een prima haalbare invulling blijkt.	
7.5	**Conclusie** Hoewel wij absoluut positief staan ten opzichte van een (her-)ontwikkeling van deze locatie zouden wij graag zien dat uw college op voormelde gronden het concept ontwikkelkader nog eens nauwkeurig tegen het licht zou willen houden en met inachtneming van onze argumenten de plannen zou willen aanpassen. Met vriendelijke groet,	
8.	**Indiener 8** Geacht college,	
8.1	Wij hebben als buurtbewoners op 27 oktober jl. kennisgenomen van het concept ontwikkelkader voor het van Bentum terrein. Op de tijdlijn, zoals opgenomen op de projectpagina van Bentumkwartier, staat vermeld als stap 6 dat in oktober 2025 de gemeente in gesprek gaat met de buurt over	*Zie voor beantwoording, de beantwoording bij zienswijze 1.*

	het concept ontwikkelkader. Hierbij kon -aldus de projectpagina- worden meegedacht over uitstraling van gebouwen en gebied, zoals invulling van de openbare ruimte en de (verkeers) ontsluiting. Wij buurtbewoners hebben geenszins ervaren dat wij konden meedenken. Het voorliggende concept werd toegelicht en de indruk werd gewekt dat binnen het voorliggende ontwikkelkader de plannen door ontwikkelende partijen zouden worden uitgewerkt. Wij zijn door het concept ontwikkelkader in negatieve zin verrast, zowel wat betreft de situering als de hoogte van de geplande bebouwing ten opzichte van het appartementengebouw Point of View (POV). Onderstaand verwoorden wij op een aantal aspecten onze bedenkingen tegen het concept ontwikkelkader. **Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing**	
8.2	Vanuit de gemeente is steeds gecommuniceerd dat bij bebouwing van de van Bentum locatie aansluiting zou worden gezocht bij de bestaande omliggende bebouwing. Het gebouw tegenover Point of View heeft in het concept ontwikkelkader 8 woonlagen. Dit betekent dat ons complex aan beide zijden wordt omsloten door hoogbouw: zowel door hoge woontorens van Cityplaza als de toekomstige 8 woonlagen hoge bebouwing van het van Bentumkwartier. Bij de ontwikkeling van Point of View is uitgegaan van de realisering van een hoogteaccent, een zg. landmark op de kruising van de Noordstedeweg, Herenstraat en Doorslag. Nimmer is er daarbij van uitgegaan dat de hoogte richting Jutphaas trapsgewijs langzaam zou worden afgebouwd. Sterker nog: er zou aansluiting worden gezocht bij de op dat moment bestaande lagere bebouwing richting Jutphaas. In het concept ontwikkelkader loopt echter de bouwhoogte af van 24 meter (8 bouwlagen), naar 21 meter (7 bouwlagen door overbouwing van de fabriekshal, welke is aangemerkt door de gemeente als industrieel erfgoed) en het laatste gebouw 15 respectievelijk 12 meter (5 respectievelijk 4 woonlagen). **De situering en afstand tot het gebouw Point of View**	
8.3	De afstand van het geplande woongebouw hoek Herenstraat ter hoogte van het bestaande appartementencomplex POV lijkt te gering. Deze combinatie van hoge bebouwing op korte	

	afstand veroorzaakt een aanzienlijk risico op een windtunnel-effect (vanwege de oost-west ligging), wat de leefbaarheid en verblijfskwaliteit van bewoners plus de veiligheid voor voetgangers en fietsers negatief beïnvloedt. Wij verzoeken de gemeente om een windhinder- en microklimaatonderzoek uit te voeren voordat tot vaststelling van het plan wordt overgegaan. Het nieuwe plan gaat qua bouwhoogte ver boven de huidig geldende bouwhoogte uit zonder dat hiervoor een ruimtelijk of maatschappelijk noodzakelijke onderbouwing is gegeven. Het mondeling geuite argument dat met hogere bebouwing een betere financiële realiseerbaarheid wordt bereikt, is geen ruimtelijk relevant motief en behoort niet tot de belangen die zwaarder mogen wegen dan omgevingskwaliteit en leefbaarheid. De gemeentelijke woningbouwopgave kan volgens ons prima worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwhoogte. Er zijn voldoende mogelijkheden om de aantallen te halen zonder de hoogte te overschrijden. Wij verzoeken de gemeente om de bouwhoogte te beperken tot de in het huidige bestemmingsplan geldende hoogte en de woningbouwopgave niet uitsluitend te koppelen aan financiële haalbaarheid voor ontwikkelaars. Tevens missen wij informatie over de 20%-40%-40% indeling van sociaal-, midden,- en hoger segment, die mondeling veelvuldig gedeeld werd. Ook is er geen duidelijkheid over de verdeling tussen koop en huur.	
	Industrieel erfgoed	
8.4	De Van Bentumfabriek is aangewezen als industrieel erfgoed. In de huidige schetsen wordt het aanzicht echter in een aangepaste vorm getoond: de stalen kruisen zijn ingekort en wij vragen ons af welke invloed de woon-overkapping zal hebben op de oorspronkelijke uitstraling. Wij zijn van mening dat er genoeg voorbeelden zijn waar functiewijziging van beschermde aangewezen bebouwing -ook zonder overbouwing- een prima haalbare invulling blijkt.	
	Conclusie	
8.5	Hoewel wij absoluut positief staan ten opzichte van een herontwikkeling van deze locatie zouden wij graag zien dat uw college op voormelde gronden het concept ontwikkelkader nog eens nauwkeurig tegen het licht zou willen houden en met inachtneming	

	van onze argumenten de plannen zou willen aanpassen. Met vriendelijke groet, Bijlagen: 1. AD artikel Van Bentum locatie (mogelijkheid voor culturele toepassingen). 2. Woningbouwprogramma 2030 van mei 2017, kaart kansrijke woningbouwlocaties. 3. Omgevingsvisie pag. 52 en 53 woningopgave 2017 -2030. 4. Verslag bodemvervuiling en sanering Herenstraat 98 en 102 4. Verslag bodemvervuiling en sanering Herenstraat 98 en 102.	
9.	**Indiener 9** Geacht college,	
9.1	Wij hebben als buurtbewoners op 27 oktober jl. kennisgenomen van het concept ontwikkelkader voor het van Bentum terrein. Op de tijdlijn, zoals opgenomen op de projectpagina van Bentumkwartier, staat vermeld als stap 6 dat in oktober 2025 de gemeente in gesprek gaat met de buurt over het concept ontwikkelkader. Hierbij kon -aldus de projectpagina- worden meegedacht over uitstraling van gebouwen en gebied, zoals invulling van de openbare ruimte en de (verkeers) ontsluiting. Wij buurtbewoners hebben geenszins ervaren dat wij konden meedenken. Het voorliggende concept werd toegelicht en de indruk werd gewekt dat binnen het voorliggende ontwikkelkader de plannen door ontwikkelende partijen zouden worden uitgewerkt. Wij zijn door het concept ontwikkelkader in negatieve zin verrast, zowel wat betreft de situering als de hoogte van de geplande bebouwing ten opzichte van het appartementengebouw Point of View (POV). Onderstaand verwoorden wij op een aantal aspecten onze bedenkingen tegen het concept ontwikkelkader. **Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing.**	*Zie voor beantwoording, de beantwoording bij zienswijze 1.*
9.2	Vanuit de gemeente is steeds gecommuniceerd dat bij bebouwing van de van Bentum locatie	

	aansluiting zou worden gezocht bij de bestaande omliggende bebouwing. Het gebouw tegenover Point of View heeft in het concept ontwikkelkader 8 woonlagen. Dit betekent dat ons complex aan beide zijden wordt omsloten door hoogbouw; zowel door hoge woontorens van Cityplaza als de toekomstige 8 woonlagen hoge bebouwing van het van Bentumkwartier. Bij de ontwikkeling van Point of View is uitgegaan van de realisering van een hoogteaccent, een zg. landmark op de kruising van de Noordstedeweg, Herenstraat en Doorslag. Nimmer is er daarbij van uitgegaan dat de hoogte richting Jutphaas trapsgewijs langzaam zou worden afgebouwd. Sterker nog; er zou aansluiting worden gezocht bij de op dat moment bestaande lagere bebouwing richting Jutphaas. In het concept ontwikkelkader loopt echter de bouwhoogte af van 24 meter (8 bouwlagen), naar 21 meter (7 bouwlagen door overbouwing van de fabriekshal, welke is aangemerkt door de gemeente als industrieel erfgoed) en het laatste gebouw 15 respectievelijk 12 meter (5 respectievelijk 4 woonlagen).	
9.3	**De situering en afstand tot het gebouw Point of View** De afstand van het geplande woongebouw hoek Herenstraat ter hoogte van het bestaande appartementencomplex POV lijkt te gering. Deze combinatie van hoge bebouwing op korte afstand veroorzaakt een aanzienlijk risico op een windtunnel-effect (vanwege de oost-west ligging), wat de leefbaarheid en verblijfskwaliteit van bewoners plus de veiligheid voor voetgangers en fietsers i negatief beïnvloedt. Wij verzoeken de gemeente om een windhinder- en microklimaatonderzoek uit te voeren voordat tot vaststelling van het plan wordt overgegaan. Het nieuwe plan gaat qua bouwhoogte ver boven de huidig geldende bouwhoogte uit zonder dat hiervoor een ruimtelijk of maatschappelijk noodzakelijke onderbouwing is gegeven. Het mondeling geuite argument dat met hogere bebouwing een betere financiële realiseerbaarheid wordt bereikt, is geen ruimtelijk relevant motief en behoort niet tot de belangen die zwaarder mogen wegen dan omgevingskwaliteit en leefbaarheid. De gemeentelijke woningbouwopgave kan volgens ons prima worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwhoogte. Er zijn voldoende mogelijkheden om de aantallen te halen zonder de hoogte te overschrijden. Wij verzoeken de	

	gemeente om de bouwhoogte te beperken tot de in het huidige bestemmingsplan geldende hoogte en de woningbouwopgave niet uitsluitend te koppelen aan financiële haalbaarheid voor ontwikkelaars. Tevens missen wij informatie over de 20%-40%-40% indeling van sociaal-, midden,- en hoger segment, die mondeling veelvuldig gedeeld werd. Ook is er geen duidelijkheid over de verdeling tussen koop en huur.	
9.4	**Industrieel erfgoed** De Van Bentumfabriek is aangewezen als industrieel erfgoed. In de huidige schetsen wordt het aanzicht echter in een aangepaste vorm getoond: de stalen kruisen zijn ingekort en wij vragen ons af welke invloed de woon-overkapping zal hebben op de oorspronkelijke uitstraling. Omdat de fabriek is aangewezen tot industrieel erfgoed zou deze middels restauratie en functiewijziging kunnen worden omgezet naar voorbeeld van de Van Nelle fabriek in Rotterdam, de Spoorzone in Tilburg of de Metaalkathedraal in Utrecht. Wij zijn van mening dat er genoeg voorbeelden zijn waar functiewijziging van beschermde aangewezen bebouwing -ook zonder overbouwing- een prima haalbare invulling blijkt. Zie bijlage 1.	
9.5	**Beperkte reikwijdte van het plan** Het bevreemdt ons dat dit deelplan slechts een beperkt gedeelte van het totale bedrijventerrein betreft. Daarbij is aangegeven dat de overige bedrijven nog zeker 30 jaar kunnen blijven, wat niet strookt met de gemeentelijke duurzaamheids- en woningbouwdoelen. Wij vragen om een integrale visie voor de gehele zone Herenstraat-Kruyderlaan. Deze is reeds in eerdere visie documenten van de gemeente aangegeven. Zie bijlage 2 en 3.	
9.6	**Milieucategorieën en leefbaarheid en bodemvervuiling** Onvoldoende is inzichtelijk gemaakt hoe nabijgelegen bedrijven in hogere milieucategorieën zich verhouden tot de nieuwe woonfunctie. Wij verzoeken de gemeente te onderzoeken of gefaseerde herstructurering of verplaatsing van deze bedrijven mogelijk is, zodat de woonkwaliteit kan worden gewaarborgd. Daarnaast is de bodemvervuiling ter hoogte van Herenstraat 98 t/m 102 bekend bij de gemeente. Zie bijlage 4.	

	Wij kunnen in de planstukken geen bodemonderzoeken vinden met betrekking tot de locatie van het voormalige bedrijf Beltraco, ooit gevestigd aan de Kruyderlaan 33 (braakliggend terrein naast Kruyderlaan 31 en 31A). Dit bedrijf was gespecialiseerd in beitsen en lakken en is op 17 juli 1978 volledig uitgebrand, waardoor het aannemelijk is dat er sprake is van bodemverontreiniging met zware metalen en/of oplosmiddelen. Wij verzoeken de gemeente om vóór vaststelling van het plan een bodemonderzoek conform NEN 5740 te laten uitvoeren en de resultaten openbaar te maken. **Toename van tweedehands autobedrijven en verkeersoverlast.**	
9.7	Het aantal tweedehands autobedrijven in het gebied neemt de laatste jaren zichtbaar toe, hetgeen leidt tot geluidsoverlast, parkeeroverlast en een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. Wij vragen de gemeente om te onderzoeken hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de gewenste transformatie naar een gemengd woongebied en om maatregelen te treffen om verdere toename van dergelijke bedrijvigheid te voorkomen. Met in achtneming dat de bovenstaande bedrijvigheid nu al voor overlast zorgt, zal de druk op dit gebied alleen maar toenemen als er ook nog eens 180 tot 200 woningen worden gerealiseerd. Dit nieuwe gebied wordt voor autoverkeer ontsloten via Herenstraat en aansluiting op de Noordstedeweg. Dit betekent dat daar een aanmerkelijke toename van verkeersbewegingen ontstaat. Niet alleen wordt daardoor de verkeerssituatie zeer onveilig (uitrit parkeerkelder POV en de onoverzichtelijke bocht in de Herenstraat), maar ook zullen de meetresultaten, zoals vermeld in de Atlas voor de Leefomgeving (RIVM 2020) en de diverse verkeersonderzoeken, uitgevoerd in opdracht van de gemeente, de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bebouwing op Cityplaza en deze herontwikkeling van Bentumkwartier zeer negatief worden beïnvloed. **Parkeren**	
9.8	Er is ruimte voor circa 180 à 200 woningen in het gebied. Wij tellen circa 59 parkeervakken op de tekening. Vooralsnog is niet duidelijk of ook onder de geplande bebouwing parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In een gebied waar de parkeerdruk in de huidige situatie al erg hoog is vraagt dit om problemen, temeer waar veel	

9.9	mensen die in Cityplaza werken thans ook vaak de auto in de omgeving (lees: Herenstraat en Kruyderlaan) parkeren. Graag aandacht bij de verdere uitwerking van de plannen voor de parkeerproblematiek. **Conclusie** Hoewel wij absoluut positief staan ten opzichte van een herontwikkeling van deze locatie zouden wij graag zien dat uw college op voormelde gronden het concept ontwikkelkader nog eens nauwkeurig tegen het licht zou willen houden en met inachtneming van onze argumenten de plannen zou willen aanpassen. Met vriendelijke groet, Bijlagen; 1. AD artikel Van Bentum locatie (mogelijkheid voor culturele toepassingen). 2. Woningbouwprogramma 2030 van mei 2017, kaart kansrijke woningbouwlocaties. 3. Omgevingsvisie pag. 52 en 53 woningopgave 2017 -2030. 4. Verslag bodemvervuiling en sanering Herenstraat 98 en 102	
10.	**Indiener 10** Geacht college,	
10.1	Wij hebben als buurtbewoners op 27 oktober jl. kennisgenomen van het concept ontwikkelkader voor het van Bentum terrein. Op de tijdlijn, zoals opgenomen op de projectpagina van Bentumkwartier, staat vermeld als stap 6 dat in oktober 2025 de gemeente in gesprek gaat met de buurt over het concept ontwikkelkader. Hierbij kon -aldus de projectpagina- worden meegedacht over uitstraling van gebouwen en gebied, zoals invulling van de openbare ruimte en de (verkeers) ontsluiting. Wij buurtbewoners hebben geenszins ervaren dat wij konden meedenken. Het voorliggende concept werd toegelicht en de indruk werd gewekt dat binnen het voorliggende ontwikkelkader de plannen door ontwikkelende partijen zouden worden uitgewerkt. Wij zijn door het concept ontwikkelkader in negatieve zin verrast, zowel wat betreft de situering als de hoogte van de geplande	*Zie voor beantwoording, de beantwoording bij zienswijze 1.*

	bebouwing ten opzichte van het appartementengebouw Point of View (POV). Onderstaand verwoorden wij op een aantal aspecten onze bedenkingen tegen het concept ontwikkelkader.	
10.2	**Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing** Vanuit de gemeente is steeds gecommuniceerd dat bij bebouwing van de van Bentum locatie aansluiting zou worden gezocht bij de bestaande omliggende bebouwing. Het gebouw tegenover Point of View heeft in het concept ontwikkelkader 8 woonlagen. Dit betekent dat ons complex aan beide zijden wordt omsloten door hoogbouw: zowel door hoge woontorens van Cityplaza als de toekomstige 8 woonlagen hoge bebouwing van het van Bentumkwartier. Bij de ontwikkeling van Point of View is uitgegaan van de realisering van een hoogteaccent, een zg. landmark op de kruising van de Noordstedeweg, Herenstraat en Doorslag. Nimmer is er daarbij van uitgegaan dat de hoogte richting Jutphaas trapsgewijs langzaam zou worden afgebouwd. Sterker nog: er zou aansluiting worden gezocht bij de op dat moment bestaande lagere bebouwing richting Jutphaas. In het concept ontwikkelkader loopt echter de bouwhoogte af van 24 meter (8 bouwlagen), naar 21 meter (7 bouwlagen door overbouwing van de fabriekshal, welke is aangemerkt door de gemeente als industrieel erfgoed) en het laatste gebouw 15 respectievelijk 12 meter (5 respectievelijk 4 woonlagen).	
10.3	**De situering en afstand tot het gebouw Point of View.** De afstand van het geplande woongebouw hoek Herenstraat ter hoogte van het bestaande appartementencomplex POV lijkt te gering. Deze combinatie van hoge bebouwing op korte afstand veroorzaakt een aanzienlijk risico op een windtunnel-effect (vanwege de oost-west ligging), wat de leefbaarheid en verblijfskwaliteit van bewoners plus de veiligheid voor voetgangers en fietsers negatief beïnvloedt. Wij verzoeken de gemeente om een windhinder- en microklimaatonderzoek uit te voeren voordat tot vaststelling van het plan wordt overgegaan. Het nieuwe plan gaat qua bouwhoogte ver boven de huidig geldende bouwhoogte uit zonder dat hiervoor een ruimtelijk of maatschappelijk noodzakelijke onderbouwing is gegeven. Het mondeling geuite argument dat met hogere bebouwing een betere financiële	

	realiseerbaarheid wordt bereikt, is geen ruimtelijk relevant motief en behoort niet tot de belangen die zwaarder mogen wegen dan omgevingskwaliteit en leefbaarheid. De gemeentelijke woningbouwopgave kan volgens ons prima worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwhoogte. Er zijn voldoende mogelijkheden om de aantallen te halen zonder de hoogte te overschrijden. Wij verzoeken de gemeente om de bouwhoogte te beperken tot de in het huidige bestemmingsplan geldende hoogte en de woningbouwopgave niet uitsluitend te koppelen aan financiële haalbaarheid voor ontwikkelaars. Tevens missen wij informatie over de 20%-40%-40% indeling van sociaal-, midden,- en hoger segment, die mondeling veelvuldig gedeeld werd. Ook is er geen duidelijkheid over de verdeling tussen koop en huur.	
10.4	**Industrieel erfgoed** De Van Bentumfabriek is aangewezen als industrieel erfgoed. In de huidige schetsen wordt het aanzicht echter in een aangepaste vorm getoond: de stalen kruisen zijn ingekort en wij vragen ons af welke invloed de woon-overkapping zal hebben op de oorspronkelijke uitstraling. Omdat de fabriek is aangewezen tot industrieel erfgoed zou deze middels restauratie en functiewijziging kunnen worden omgezet naar voorbeeld van de Van Nelle fabriek in Rotterdam, de Spoorzone in Tilburg of de Metaalkathedraal in Utrecht. Wij zijn van mening dat er genoeg voorbeelden zijn waar functiewijziging van beschermde aangewezen bebouwing -ook zonder overbouwing- een prima haalbare invulling blijkt. Zie bijlage 1.	
10.5	**Beperkte reikwijdte van het plan** Het bevreemdt ons dat dit deelplan slechts een beperkt gedeelte van het totale bedrijventerrein betreft. Daarbij is aangegeven dat de overige bedrijven nog zeker 30 jaar kunnen blijven, wat niet strookt met de gemeentelijke duurzaamheids- en woningbouwdoelen. Wij vragen om een integrale visie voor de gehele zone Herenstraat-Kruyderlaan. Deze is reeds in eerdere visie documenten van de gemeente aangegeven. Zie bijlage 2 en 3.	
10.6	**Milieucategorieën en leefbaarheid en bodemvervuiling** Onvoldoende is inzichtelijk gemaakt hoe nabijgelegen bedrijven in hogere	

	milieucategorieën zich verhouden tot de nieuwe woonfunctie. Wij verzoeken de gemeente te onderzoeken of gefaseerde herstructurering of verplaatsing van deze bedrijven mogelijk is, zodat de woonkwaliteit kan worden gewaarborgd. Daarnaast is de bodemvervuiling ter hoogte van Herenstraat 98 t/m 102 bekend bij de gemeente. Zie bijlage 4. Wij kunnen in de planstukken geen bodemonderzoeken vinden met betrekking tot de locatie van het voormalige bedrijf Beltraco, ooit gevestigd aan de Kruyderlaan 33 (braakliggend terrein naast Kruyderlaan 31 en 31A). Dit bedrijf was gespecialiseerd in beitsen en lakken en is op 17 juli 1978 volledig uitgebrand, waardoor het aannemelijk is dat er sprake is van bodemverontreiniging met zware metalen en/of oplosmiddelen. Wij verzoeken de gemeente om vóór vaststelling van het plan een bodemonderzoek conform NEN 5740 te laten uitvoeren en de resultaten openbaar te maken.	
10.7	**Toename van tweedehands autobedrijven en verkeersoverlast** Het aantal tweedehands autobedrijven in het gebied neemt de laatste jaren zichtbaar toe, hetgeen leidt tot geluidsoverlast, parkeeroverlast en een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. Wij vragen de gemeente om te onderzoeken hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de gewenste transformatie naar een gemengd woongebied en om maatregelen te treffen om verdere toename van dergelijke bedrijvigheid te voorkomen. Met in achtneming dat de bovenstaande bedrijvigheid nu al voor overlast zorgt, zal de druk op dit gebied alleen maar toenemen als er ook nog eens 180 tot 200 woningen worden gerealiseerd. Dit nieuwe gebied wordt voor autoverkeer ontsloten via Herenstraat en aansluiting op de Noordstedeweg. Dit betekent dat daar een aanmerkelijke toename van verkeersbewegingen ontstaat. Niet alleen wordt daardoor de verkeerssituatie zeer onveilig (uitrit parkeerkelder POV en de onoverzichtelijke bocht in de Herenstraat), maar ook zullen de meetresultaten, zoals vermeld in de Atlas voor de Leefomgeving (RIVM 2020) en de diverse verkeersonderzoeken, uitgevoerd in opdracht van de gemeente, de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bebouwing op Cityplaza en deze	

	herontwikkeling van Bentumkwartier zeer negatief worden beïnvloed. **Parkeren.**	
10.8	Er is ruimte voor circa 180 à 200 woningen in het gebied. Wij tellen circa 59 parkeervakken op de tekening. Vooralsnog is niet duidelijk of ook onder de geplande bebouwing parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In een gebied waar de parkeerdruk in de huidige situatie al erg hoog is vraagt dit om problemen, temeer waar veel mensen die in Cityplaza werken thans ook vaak de auto in de omgeving (lees: Herenstraat en Kruyderlaan) parkeren. Graag aandacht bij de verdere uitwerking van de plannen voor de parkeerproblematiek.	
10.9	**Conclusie** Hoewel wij absoluut positief staan ten opzichte van een herontwikkeling van deze locatie zouden wij graag zien dat uw college op voormelde gronden het concept ontwikkelkader nog eens nauwkeurig tegen het licht zou willen houden en met inachtneming van onze argumenten de plannen zou willen aanpassen. Met vriendelijke groet, Bijlagen: 1. AD artikel Van Bentum locatie (mogelijkheid voor culturele toepassingen). 2. Woningbouwprogramma 2030 van mei 2017, kaart kansrijke woningbouwlocaties. 3. Omgevingsvisie pag. 52 en 53 woningopgave 2017 -2030. 4. Verslag bodemvervuiling en sanering Herenstraat 98 en 102	
11.	**Indiener 11** Geacht college,	
11.1	Wij hebben als buurtbewoners op 27 oktober jl. kennisgenomen van het concept ontwikkelkader voor het van Bentum terrein. Op de tijdlijn, zoals opgenomen op de projectpagina van Bentumkwartier, staat vermeld als stap 6 dat in oktober 2025 de gemeente in gesprek gaat met de buurt over het concept ontwikkelkader. Hierbij kon -aldus de projectpagina- worden meegedacht over uitstraling van gebouwen en gebied, zoals	*Zie voor beantwoording, de beantwoording bij zienswijze 1.*

	invulling van de openbare ruimte en de (verkeers) ontsluiting. Wij buurtbewoners hebben geenszins ervaren dat wij konden meedenken. Het voorliggende concept werd toegelicht en de indruk werd gewekt dat binnen het voorliggende ontwikkelkader de plannen door ontwikkelende partijen zouden worden uitgewerkt. Wij zijn door het concept ontwikkelkader in negatieve zin verrast, zowel wat betreft de situering als de hoogte van de geplande bebouwing ten opzichte van het appartementengebouw Point of View (POV). Onderstaand verwoorden wij op een aantal aspecten onze bedenkingen tegen het concept ontwikkelkader. **Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing.**	
11.2	Vanuit de gemeente is steeds gecommuniceerd dat bij bebouwing van de van Bentum locatie aansluiting zou worden gezocht bij de bestaande omliggende bebouwing. Het gebouw tegenover Point of View heeft in het concept ontwikkelkader 8 woonlagen. Dit betekent dat ons complex aan beide zijden wordt omsloten door hoogbouw; zowel door hoge woontorens van Cityplaza als de toekomstige 8 woonlagen hoge bebouwing van het van Bentumkwartier. Bij de ontwikkeling van Point of View is uitgegaan van de realisering van een hoogteaccent, een zg. landmark op de kruising van de Noordstedeweg, Herenstraat en Doorslag. Nimmer is er daarbij van uitgegaan dat de hoogte richting Jutphaas trapsgewijs langzaam zou worden afgebouwd. Sterker nog; er zou aansluiting worden gezocht bij de op dat moment bestaande lagere bebouwing richting Jutphaas. In het concept ontwikkelkader loopt echter de bouwhoogte af van 24 meter (8 bouwlagen), naar 21 meter (7 bouwlagen door overbouwing van de fabriekshal, welke is aangemerkt door de gemeente als industrieel erfgoed) en het laatste gebouw 15 respectievelijk 12 meter (5 respectievelijk 4 woonlagen).	
	De situering en afstand tot het gebouw Point of View	
11.3	De afstand van het geplande woongebouw hoek Herenstraat ter hoogte van het bestaande appartementencomplex POV lijkt te gering. Deze combinatie van hoge bebouwing op korte afstand veroorzaakt een aanzienlijk risico op een windtunnel-effect (vanwege de oost-west	

	ligging), wat de leefbaarheid en verblijfskwaliteit van bewoners plus de veiligheid voor voetgangers en fietsers i negatief beïnvloedt. Wij verzoeken de gemeente om een windhinder- en microklimaatonderzoek uit te voeren voordat tot vaststelling van het plan wordt overgegaan. Het nieuwe plan gaat qua bouwhoogte ver boven de huidig geldende bouwhoogte uit zonder dat hiervoor een ruimtelijk of maatschappelijk noodzakelijke onderbouwing is gegeven. Het mondeling geuite argument dat met hogere bebouwing een betere financiële realiseerbaarheid wordt bereikt, is geen ruimtelijk relevant motief en behoort niet tot de belangen die zwaarder mogen wegen dan omgevingskwaliteit en leefbaarheid. De gemeentelijke woningbouwopgave kan volgens ons prima worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwhoogte. Er zijn voldoende mogelijkheden om de aantallen te halen zonder de hoogte te overschrijden. Wij verzoeken de gemeente om de bouwhoogte te beperken tot de in het huidige bestemmingsplan geldende hoogte en de woningbouwopgave niet uitsluitend te koppelen aan financiële haalbaarheid voor ontwikkelaars. Tevens missen wij informatie over de 20%-40%-40% indeling van sociaal-, midden,- en hoger segment, die mondeling veelvuldig gedeeld werd. Ook is er geen duidelijkheid over de verdeling tussen koop en huur.	
11.4	**Industrieel erfgoed** De Van Bentumfabriek is aangewezen als industrieel erfgoed. In de huidige schetsen wordt het aanzicht echter in een aangepaste vorm getoond: de stalen kruisen zijn ingekort en wij vragen ons af welke invloed de woon-overkapping zal hebben op de oorspronkelijke uitstraling. Omdat de fabriek is aangewezen tot industrieel erfgoed zou deze middels restauratie en functiewijziging kunnen worden omgezet naar voorbeeld van de Van Nelle fabriek in Rotterdam, de Spoorzone in Tilburg of de Metaalkathedraal in Utrecht. Wij zijn van mening dat er genoeg voorbeelden zijn waar functiewijziging van beschermde aangewezen bebouwing -ook zonder overbouwing- een prima haalbare invulling blijkt. Zie bijlage 1.	
11.5	**Beperkte reikwijdte van het plan** Het bevreemdt ons dat dit deelplan slechts een beperkt gedeelte van het totale bedrijventerrein betreft. Daarbij is aangegeven	

	dat de overige bedrijven nog zeker 30 jaar kunnen blijven, wat niet strookt met de gemeentelijke duurzaamheids- en woningbouwdoelen. Wij vragen om een integrale visie voor de gehele zone Herenstraat-Kruyderlaan. Deze is reeds in eerdere visie documenten van de gemeente aangegeven. Zie bijlage 2 en 3. **Milieucategorieën en leefbaarheid en bodemvervuiling** Onvoldoende is inzichtelijk gemaakt hoe nabijgelegen bedrijven in hogere milieucategorieën zich verhouden tot de nieuwe woonfunctie. Wij verzoeken de gemeente te onderzoeken of gefaseerde herstructurering of verplaatsing van deze bedrijven mogelijk is, zodat de woonkwaliteit kan worden gewaarborgd. Daarnaast is de bodemvervuiling ter hoogte van Herenstraat 98 t/m 102 bekend bij de gemeente. Zie bijlage 4. Wij kunnen in de planstukken geen bodemonderzoeken vinden met betrekking tot de locatie van het voormalige bedrijf Beltraco, ooit gevestigd aan de Kruyderlaan 33 (braakliggend terrein naast Kruyderlaan 31 en 31A). Dit bedrijf was gespecialiseerd in beitsen en lakken en is op 17 juli 1978 volledig uitgebrand, waardoor het aannemelijk is dat er sprake is van bodemverontreiniging met zware metalen en/of oplosmiddelen. Wij verzoeken de gemeente om vóór vaststelling van het plan een bodemonderzoek conform NEN 5740 te laten uitvoeren en de resultaten openbaar te maken. **Toename van tweedehands autobedrijven en verkeersoverlast.** Het aantal tweedehands autobedrijven in het gebied neemt de laatste jaren zichtbaar toe, hetgeen leidt tot geluidsoverlast, parkeeroverlast en een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. Wij vragen de gemeente om te onderzoeken hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de gewenste transformatie naar een gemengd woongebied en om maatregelen te treffen om verdere toename van dergelijke bedrijvigheid te voorkomen. Met in achtneming dat de bovenstaande bedrijvigheid nu al voor overlast zorgt, zal de druk op dit gebied alleen maar toenemen als er ook nog eens 180 tot 200 woningen worden gerealiseerd. Dit nieuwe gebied wordt voor autoverkeer ontsloten via Herenstraat en aansluiting op de Noordstedeweg. Dit betekent dat daar een aanmerkelijke toename van verkeersbewegingen ontstaat. Niet alleen	
11.6		
11.7		

	wordt daardoor de verkeerssituatie zeer onveilig (uitrit parkeerkelder POV en de onoverzichtelijke bocht in de Herenstraat), maar ook zullen de meetresultaten, zoals vermeld in de Atlas voor de Leefomgeving (RIVM 2020) en de diverse verkeersonderzoeken, uitgevoerd in opdracht van de gemeente, de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bebouwing op Cityplaza en deze herontwikkeling van Bentumkwartier zeer negatief worden beïnvloed. **Parkeren.** Er is ruimte voor circa 180 à 200 woningen in het gebied. Wij tellen circa 59 parkeervakken op de tekening. Vooralsnog is niet duidelijk of ook onder de geplande bebouwing parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In een gebied waar de parkeerdruk in de huidige situatie al erg hoog is vraagt dit om problemen, temeer waar veel mensen die in Cityplaza werken thans ook vaak de auto in de omgeving (lees: Herenstraat en Kruyderlaan) parkeren. Graag aandacht bij de verdere uitwerking van de plannen voor de parkeerproblematiek. **Conclusie** Hoewel wij absoluut positief staan ten opzichte van een herontwikkeling van deze locatie zouden wij graag zien dat uw college op voormelde gronden het concept ontwikkelkader nog eens nauwkeurig tegen het licht zou willen houden en met inachtneming van onze argumenten de plannen zou willen aanpassen. Met vriendelijke groet, Bijlagen; 1. AD artikel Van Bentum locatie (mogelijkheid voor culturele toepassingen). 2. Woningbouwprogramma 2030 van mei 2017, kaart kansrijke woningbouwlocaties. 3. Omgevingsvisie pag. 52 en 53 woningopgave 2017 -2030. 4. Verslag bodemvervuiling en sanering Herenstraat 98 en 102	
11.8		
11.9		
12.	**Indiener 12** Geacht college,	

12.1	Wij hebben als buurtbewoners op 27 oktober jl. kennisgenomen van het concept ontwikkelkader voor het van Bentum terrein. Op de tijdlijn, zoals opgenomen op de projectpagina van Bentumkwartier, staat vermeld als stap 6 dat in oktober 2025 de gemeente in gesprek gaat met de buurt over het concept ontwikkelkader. Hierbij kon -aldus de projectpagina- worden meegedacht over uitstraling van gebouwen en gebied, zoals invulling van de openbare ruimte en de (verkeers) ontsluiting. Wij buurtbewoners hebben geenszins ervaren dat wij konden meedenken. Het voorliggende concept werd toegelicht en de indruk werd gewekt dat binnen het voorliggende ontwikkelkader de plannen door ontwikkelende partijen zouden worden uitgewerkt. Wij zijn door het concept ontwikkelkader in negatieve zin verrast, zowel wat betreft de situering als de hoogte van de geplande bebouwing ten opzichte van het appartementengebouw Point of View (POV). Onderstaand verwoorden wij op een aantal aspecten onze bedenkingen tegen het concept ontwikkelkader. **Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing.**	*Zie voor beantwoording, de beantwoording bij zienswijze 1.*
12.2	Vanuit de gemeente is steeds gecommuniceerd dat bij bebouwing van de van Bentum locatie aansluiting zou worden gezocht bij de bestaande omliggende bebouwing. Het gebouw tegenover Point of View heeft in het concept ontwikkelkader 8 woonlagen. Dit betekent dat ons complex aan beide zijden wordt omsloten door hoogbouw; zowel door hoge woontorens van Cityplaza als de toekomstige 8 woonlagen hoge bebouwing van het van Bentumkwartier. Bij de ontwikkeling van Point of View is uitgegaan van de realisering van een hoogteaccent, een zg. landmark op de kruising van de Noordstedeweg, Herenstraat en Doorslag. Nimmer is er daarbij van uitgegaan dat de hoogte richting Jutphaas trapsgewijs langzaam zou worden afgebouwd. Sterker nog; er zou aansluiting worden gezocht bij de op dat moment bestaande lagere bebouwing richting Jutphaas. In het concept ontwikkelkader loopt echter de bouwhoogte af van 24 meter (8 bouwlagen), naar 21 meter (7 bouwlagen door overbouwing van de fabriekshal, welke is aangemerkt door de gemeente als industrieel erfgoed) en het laatste gebouw 15	

	respectievelijk 12 meter (5 respectievelijk 4 woonlagen). **De situering en afstand tot het gebouw Point of View**	
12.3	De afstand van het geplande woongebouw hoek Herenstraat ter hoogte van het bestaande appartementencomplex POV lijkt te gering. Deze combinatie van hoge bebouwing op korte afstand veroorzaakt een aanzienlijk risico op een windtunnel-effect (vanwege de oost-west ligging), wat de leefbaarheid en verblijfskwaliteit van bewoners plus de veiligheid voor voetgangers en fietsers i negatief beïnvloedt. Wij verzoeken de gemeente om een windhinder- en microklimaatonderzoek uit te voeren voordat tot vaststelling van het plan wordt overgegaan. Het nieuwe plan gaat qua bouwhoogte ver boven de huidig geldende bouwhoogte uit zonder dat hiervoor een ruimtelijk of maatschappelijk noodzakelijke onderbouwing is gegeven. Het mondeling geuite argument dat met hogere bebouwing een betere financiële realiseerbaarheid wordt bereikt, is geen ruimtelijk relevant motief en behoort niet tot de belangen die zwaarder mogen wegen dan omgevingskwaliteit en leefbaarheid. De gemeentelijke woningbouwopgave kan volgens ons prima worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwhoogte. Er zijn voldoende mogelijkheden om de aantallen te halen zonder de hoogte te overschrijden. Wij verzoeken de gemeente om de bouwhoogte te beperken tot de in het huidige bestemmingsplan geldende hoogte en de woningbouwopgave niet uitsluitend te koppelen aan financiële haalbaarheid voor ontwikkelaars. Tevens missen wij informatie over de 20%-40%-40% indeling van sociaal-, midden,- en hoger segment, die mondeling veelvuldig gedeeld werd. Ook is er geen duidelijkheid over de verdeling tussen koop en huur.	
	Industrieel erfgoed	
12.4	De Van Bentumfabriek is aangewezen als industrieel erfgoed. In de huidige schetsen wordt het aanzicht echter in een aangepaste vorm getoond: de stalen kruisen zijn ingekort en wij vragen ons af welke invloed de woon-overkapping zal hebben op de oorspronkelijke uitstraling. Omdat de fabriek is aangewezen tot industrieel erfgoed zou deze middels restauratie en functiewijziging kunnen worden omgezet naar voorbeeld van de Van Nelle	

	fabriek in Rotterdam, de Spoorzone in Tilburg of de Metaalkathedraal in Utrecht. Wij zijn van mening dat er genoeg voorbeelden zijn waar functiewijziging van beschermde aangewezen bebouwing -ook zonder overbouwing- een prima haalbare invulling blijkt. Zie bijlage 1.	
12.5	**Beperkte reikwijdte van het plan** Het bevreemdt ons dat dit deelplan slechts een beperkt gedeelte van het totale bedrijventerrein betreft. Daarbij is aangegeven dat de overige bedrijven nog zeker 30 jaar kunnen blijven, wat niet strookt met de gemeentelijke duurzaamheids- en woningbouwdoelen. Wij vragen om een integrale visie voor de gehele zone Herenstraat-Kruyderlaan. Deze is reeds in eerdere visie documenten van de gemeente aangegeven. Zie bijlage 2 en 3.	
12.6	**Milieucategorieën en leefbaarheid en bodemvervuiling** Onvoldoende is inzichtelijk gemaakt hoe nabijgelegen bedrijven in hogere milieucategorieën zich verhouden tot de nieuwe woonfunctie. Wij verzoeken de gemeente te onderzoeken of gefaseerde herstructurering of verplaatsing van deze bedrijven mogelijk is, zodat de woonkwaliteit kan worden gewaarborgd. Daarnaast is de bodemvervuiling ter hoogte van Herenstraat 98 t/m 102 bekend bij de gemeente. Zie bijlage 4. Wij kunnen in de planstukken geen bodemonderzoeken vinden met betrekking tot de locatie van het voormalige bedrijf Beltraco, ooit gevestigd aan de Kruyderlaan 33 (braakliggend terrein naast Kruyderlaan 31 en 31A). Dit bedrijf was gespecialiseerd in beitsen en lakken en is op 17 juli 1978 volledig uitgebrand, waardoor het aannemelijk is dat er sprake is van bodemverontreiniging met zware metalen en/of oplosmiddelen. Wij verzoeken de gemeente om vóór vaststelling van het plan een bodemonderzoek conform NEN 5740 te laten uitvoeren en de resultaten openbaar te maken.	
12.7	**Toename van tweedehands autobedrijven en verkeersoverlast.** Het aantal tweedehands autobedrijven in het gebied neemt de laatste jaren zichtbaar toe, hetgeen leidt tot geluidsoverlast, parkeeroverlast en een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. Wij vragen de gemeente om te onderzoeken hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de gewenste transformatie naar een gemengd woongebied en om maatregelen	

	te treffen om verdere toename van dergelijke bedrijvigheid te voorkomen. Met in achtneming dat de bovenstaande bedrijvigheid nu al voor overlast zorgt, zal de druk op dit gebied alleen maar toenemen als er ook nog eens 180 tot 200 woningen worden gerealiseerd. Dit nieuwe gebied wordt voor autoverkeer ontsloten via Herenstraat en aansluiting op de Noordstedeweg. Dit betekent dat daar een aanmerkelijke toename van verkeersbewegingen ontstaat. Niet alleen wordt daardoor de verkeerssituatie zeer onveilig (uitrit parkeerkelder POV en de onoverzichtelijke bocht in de Herenstraat), maar ook zullen de meetresultaten, zoals vermeld in de Atlas voor de Leefomgeving (RIVM 2020) en de diverse verkeersonderzoeken, uitgevoerd in opdracht van de gemeente, de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bebouwing op Cityplaza en deze herontwikkeling van Bentumkwartier zeer negatief worden beïnvloed. **Parkeren.**	
12.8	Er is ruimte voor circa 180 a 200 woningen in het gebied. Wij tellen circa 59 parkeervakken op de tekening. Vooralsnog is niet duidelijk of ook onder de geplande bebouwing parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In een gebied waar de parkeerdruk in de huidige situatie al erg hoog is vraagt dit om problemen, temeer waar veel mensen die in Cityplaza werken thans ook vaak de auto in de omgeving (lees: Herenstraat en Kruyderlaan) parkeren. Graag aandacht bij de verdere uitwerking van de plannen voor de parkeerproblematiek. **Conclusie**	
12.9	Hoewel wij absoluut positief staan ten opzichte van een herontwikkeling van deze locatie zouden wij graag zien dat uw college op voormelde gronden het concept ontwikkelkader nog eens nauwkeurig tegen het licht zou willen houden en met inachtneming van onze argumenten de plannen zou willen aanpassen. Met vriendelijke groet, Bijlagen; 1. AD artikel Van Bentum locatie (mogelijkheid voor culturele toepassingen).	

	2. Woningbouwprogramma 2030 van mei 2017, kaart kansrijke woningbouwlocaties. 3. Omgevingsvisie pag. 52 en 53 woningopgave 2017 -2030. 4. Verslag bodemvervuiling en sanering Herenstraat 98 en 102	
13.	**Indiener 13** Geacht college, Wij hebben als buurtbewoners op 27 oktober jl. kennisgenomen van het concept ontwikkelkader voor het van Bentum terrein. Op de tijdlijn, zoals opgenomen op de projectpagina van Bentumkwartier, staat vermeld als stap 6 dat in oktober 2025 de gemeente in gesprek gaat met de buurt over het concept ontwikkelkader. Hierbij kon -aldus de projectpagina- worden meegedacht over uitstraling van gebouwen en gebied, zoals invulling van de openbare ruimte en de (verkeers) ontsluiting. Wij buurtbewoners hebben geenszins ervaren dat wij konden meedenken. Het voorliggende concept werd toegelicht en de indruk werd gewekt dat binnen het voorliggende ontwikkelkader de plannen door ontwikkelende partijen zouden worden uitgewerkt. Wij zijn door het concept ontwikkelkader in negatieve zin verrast, zowel wat betreft de situering als de hoogte van de geplande bebouwing ten opzichte van het appartementengebouw Point of View (POV). Onderstaand verwoorden wij op een aantal aspecten onze bedenkingen tegen het concept ontwikkelkader. **Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing.** Vanuit de gemeente is steeds gecommuniceerd dat bij bebouwing van de van Bentum locatie aansluiting zou worden gezocht bij de bestaande omliggende bebouwing. Het gebouw tegenover Point of View heeft in het concept ontwikkelkader 8 woonlagen. Dit betekent dat ons complex aan beide zijden wordt omsloten door hoogbouw: zowel door hoge woontorens van Cityplaza als de toekomstige 8 woonlagen hoge bebouwing van het van Bentumkwartier. Bij de ontwikkeling van Point of View is uitgegaan van de realisering van een hoogteaccent, een zg. landmark op de kruising van de Noordstedeweg, Herenstraat en	**13.1** *Zie voor beantwoording, de beantwoording bij zienswijze 1.* **13.2**

	Doorslag. Nimmer is er daarbij van uitgegaan dat de hoogte richting Jutphaas trapsgewijs langzaam zou worden afgebouwd. Sterker nog: er zou aansluiting worden gezocht bij de op dat moment bestaande lagere bebouwing richting Jutphaas. In het concept ontwikkelkader loopt echter de bouwhoogte af van 24 meter (8 bouwlagen), naar 21 meter (7 bouwlagen door overbouwing van de fabriekshal, welke is aangemerkt door de gemeente als industrieel erfgoed) en het laatste gebouw 15 respectievelijk 12 meter (5 respectievelijk 4 woonlagen). **De situering en afstand tot het gebouw Point of View.**	
13.3	De afstand van het geplande woongebouw hoek Herenstraat ter hoogte van het bestaande appartementencomplex POV lijkt te gering. Deze combinatie van hoge bebouwing op korte afstand veroorzaakt een aanzienlijk risico op een windtunnel-effect (vanwege de oost-west ligging), wat de leefbaarheid en verblijfskwaliteit van bewoners plus de veiligheid voor voetgangers en fietsers negatief beïnvloedt. Wij verzoeken de gemeente om een windhinder- en microklimaatonderzoek uit te voeren voordat tot vaststelling van het plan wordt overgegaan. Het nieuwe plan gaat qua bouwhoogte ver boven de huidig geldende bouwhoogte uit zonder dat hiervoor een ruimtelijk of maatschappelijk noodzakelijke onderbouwing is gegeven. Het mondeling geuite argument dat met hogere bebouwing een betere financiële realiseerbaarheid wordt bereikt, is geen ruimtelijk relevant motief en behoort niet tot de belangen die zwaarder mogen wegen dan omgevingskwaliteit en leefbaarheid. De gemeentelijke woningbouwopgave kan volgens ons prima worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwhoogte. Er zijn voldoende mogelijkheden om de aantallen te halen zonder de hoogte te overschrijden. Wij verzoeken de gemeente om de bouwhoogte te beperken tot de in het huidige bestemmingsplan geldende hoogte en de woningbouwopgave niet uitsluitend te koppelen aan financiële haalbaarheid voor ontwikkelaars. Tevens missen wij informatie over de 20%-40%-40% indeling van sociaal-, midden,- en hoger segment, die mondeling veelvuldig gedeeld werd. Ook is er geen duidelijkheid over de verdeling tussen koop en huur.	

	Industrieel erfgoed	
13.4	De Van Bentumfabriek is aangewezen als industrieel erfgoed. In de huidige schetsen wordt het aanzicht echter in een aangepaste vorm getoond: de stalen kruisen zijn ingekort en wij vragen ons af welke invloed de woon-overkapping zal hebben op de oorspronkelijke uitstraling. Omdat de fabriek is aangewezen tot industrieel erfgoed zou deze middels restauratie en functiewijziging kunnen worden omgezet naar voorbeeld van de Van Nelle fabriek in Rotterdam, de Spoorzone in Tilburg of de Metaalkathedraal in Utrecht. Wij zijn van mening dat er genoeg voorbeelden zijn waar functiewijziging van beschermde aangewezen bebouwing -ook zonder overbouwing- een prima haalbare invulling blijkt. Zie bijlage 1.	
	Beperkte reikwijdte van het plan	
13.5	Het bevreemdt ons dat dit deelplan slechts een beperkt gedeelte van het totale bedrijventerrein betreft. Daarbij is aangegeven dat de overige bedrijven nog zeker 30 jaar kunnen blijven, wat niet strookt met de gemeentelijke duurzaamheids- en woningbouwdoelen. Wij vragen om een integrale visie voor de gehele zone Herenstraat–Kruyderlaan. Deze is reeds in eerdere visie documenten van de gemeente aangegeven. Zie bijlage 2 en 3.	
	Milieucategorieën en leefbaarheid en bodemvervuiling	
13.6	Onvoldoende is inzichtelijk gemaakt hoe nabijgelegen bedrijven in hogere milieucategorieën zich verhouden tot de nieuwe woonfunctie. Wij verzoeken de gemeente te onderzoeken of gefaseerde herstructurering of verplaatsing van deze bedrijven mogelijk is, zodat de woonkwaliteit kan worden gewaarborgd. Daarnaast is de bodemvervuiling ter hoogte van Herenstraat 98 t/m 102 bekend bij de gemeente. Zie bijlage 4. Wij kunnen in de planstukken geen bodemonderzoeken vinden met betrekking tot de locatie van het voormalige bedrijf Beltraco, ooit gevestigd aan de Kruyderlaan 33 (braakliggend terrein naast Kruyderlaan 31 en 31A). Dit bedrijf was gespecialiseerd in beitsen en lakken en is op 17 juli 1978 volledig uitgebrand, waardoor het aannemelijk is dat er sprake is van bodemverontreiniging met zware metalen en/of oplosmiddelen. Wij verzoeken de gemeente om vóór vaststelling van het plan een	

	bodemonderzoek conform NEN 5740 te laten uitvoeren en de resultaten openbaar te maken. **Toename van tweedehands autobedrijven en verkeersoverlast.**	
13.7	Het aantal tweedehands autobedrijven in het gebied neemt de laatste jaren zichtbaar toe, hetgeen leidt tot geluidsoverlast, parkeeroverlast en een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. Wij vragen de gemeente om te onderzoeken hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de gewenste transformatie naar een gemengd woongebied en om maatregelen te treffen om verdere toename van dergelijke bedrijvigheid te voorkomen. Met in achtneming dat de bovenstaande bedrijvigheid nu al voor overlast zorgt, zal de druk op dit gebied alleen maar toenemen als er ook nog eens 180 tot 200 woningen worden gerealiseerd.Dit nieuwe gebied wordt voor autoverkeer ontsloten via Herenstraat en aansluiting op de Noordstedeweg. Dit betekent dat daar een aanmerkelijke toename van verkeersbewegingen ontstaat. Niet alleen wordt daardoor de verkeerssituatie zeer onveilig (uitrit parkeerkelder POV en de onoverzichtelijke bocht in de Herenstraat), maar ook zullen de meetresultaten, zoals vermeld in de Atlas voor de Leefomgeving (RIVM 2020) en de diverse verkeersonderzoeken, uitgevoerd in opdracht van de gemeente, de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bebouwing op Cityplaza en deze herontwikkeling van Bentumkwartier zeer negatief worden beïnvloed. **Parkeren**	
13.8	Er is ruimte voor circa 180 à 200 woningen in het gebied. Wij tellen circa 59 parkeervakken op de tekening. Vooralsnog is niet duidelijk of ook onder de geplande bebouwing parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In een gebied waar de parkeerdruk in de huidige situatie al erg hoog is vraagt dit om problemen, temeer waar veel mensen die in Cityplaza werken thans ook vaak de auto in de omgeving (lees: Herenstraat en Kruyderlaan) parkeren. Graag aandacht bij de verdere uitwerking van de plannen voor de parkeerproblematiek. **Conclusie**	
13.9	Hoewel wij absoluut positief staan ten opzichte van een herontwikkeling van deze locatie zouden wij graag zien dat uw college op	

	voormelde gronden het concept ontwikkelkader nog eens nauwkeurig tegen het licht zou willen houden en met inachtneming van onze argumenten de plannen zou willen aanpassen. Met vriendelijke groet, Handtekening Naam: _____ _____ Bijlagen: 1. AD artikel Van Bentum locatie (mogelijkheid voor culturele toepassingen). 2. Woningbouwprogramma 2030 van mei 2017, kaart kansrijke woningbouwlocaties. 3. Omgevingsvisie pag. 52 en 53 woningopgave 2017 -2030. 4. Verslag bodemvervuiling en sanering Herenstraat 98 en 102.	
14.	**Indiener 14** Geacht college,	
14.1	Wij hebben als buurtbewoners op 27 oktober jl. kennisgenomen van het concept ontwikkelkader voor het van Bentum terrein. Op de tijdlijn, zoals opgenomen op de projectpagina van Bentumkwartier, staat vermeld als stap 6 dat in oktober 2025 de gemeente in gesprek gaat met de buurt over het concept ontwikkelkader. Hierbij kon -aldus de projectpagina- worden meegedacht over uitstraling van gebouwen en gebied, zoals invulling van de openbare ruimte en de (verkeers) ontsluiting. Wij buurtbewoners hebben geenszins ervaren dat wij konden meedenken. Het voorliggende concept werd toegelicht en de indruk werd gewekt dat binnen het voorliggende	*Zie voor beantwoording, de beantwoording bij zienswijze 1.*

	ontwikkelkader de plannen door ontwikkelende partijen zouden worden uitgewerkt. Wij zijn door het concept ontwikkelkader in negatieve zin verrast, zowel wat betreft de situering als de hoogte van de geplande bebouwing ten opzichte van het appartementengebouw Point of View (POV). Onderstaand verwoorden wij op een aantal aspecten onze bedenkingen tegen het concept ontwikkelkader.	
14.2	**Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing** Vanuit de gemeente is steeds gecommuniceerd dat bij bebouwing van de van Bentum locatie aansluiting zou worden gezocht bij de bestaande omliggende bebouwing. Het gebouw tegenover Point of View heeft in het concept ontwikkelkader 8 woonlagen. Dit betekent dat ons complex aan beide zijden wordt omsloten door hoogbouw: zowel door hoge woontorens van Cityplaza als de toekomstige 8 woonlagen hoge bebouwing van het van Bentumkwartier. Bij de ontwikkeling van Point of View is uitgegaan van de realisering van een hoogteaccent, een z.g. landmark op de kruising van de Noordstedeweg, Herenstraat en Doorslag. Nimmer is er daarbij van uitgegaan dat de hoogte richting Jutphaas trapsgewijs langzaam zou worden afgebouwd. Sterker nog: er zou aansluiting worden gezocht bij de op dat moment bestaande lagere bebouwing richting Jutphaas. In het concept ontwikkelkader loopt echter de bouwhoogte af van 24 meter (8 bouwlagen), naar 21 meter (7 bouwlagen door overbouwing van de fabriekshal, welke is aangemerkt door de gemeente als industrieel erfgoed) en het laatste gebouw 15 respectievelijk 12 meter (5 respectievelijk 4 woonlagen).	
14.3	**De situering en afstand tot het gebouw Point of View** De afstand van het geplande woongebouw hoek Herenstraat ter hoogte van het bestaande appartementencomplex POV lijkt te gering. Deze combinatie van hoge bebouwing op korte afstand veroorzaakt een aanzienlijk risico op een windtunnel-effect (vanwege de oost-west ligging), wat de leefbaarheid en verblijfskwaliteit van bewoners plus de veiligheid voor voetgangers en fietsers negatief beïnvloedt. Wij verzoeken de gemeente om een windhinder- en microklimaatonderzoek uit te voeren voordat tot vaststelling van het plan wordt overgegaan.	

	Het nieuwe plan gaat qua bouwhoogte ver boven de huidig geldende bouwhoogte uit zonder dat hiervoor een ruimtelijk of maatschappelijk noodzakelijke onderbouwing is gegeven. Het mondeling geuite argument dat met hogere bebouwing een betere financiële realiseerbaarheid wordt bereikt, is geen ruimtelijk relevant motief en behoort niet tot de belangen die zwaarder mogen wegen dan omgevingskwaliteit en leefbaarheid. De gemeentelijke woningbouwopgave kan volgens ons prima worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwhoogte. Er zijn voldoende mogelijkheden om de aantallen te halen zonder de hoogte te overschrijden. Wij verzoeken de gemeente om de bouwhoogte te beperken tot de in het huidige bestemmingsplan geldende hoogte en de woningbouwopgave niet uitsluitend te koppelen aan financiële haalbaarheid voor ontwikkelaars. Tevens missen wij informatie over de 20%-40%-40% indeling van sociaal-, midden- en hoger segment, die mondeling veelvuldig gedeeld werd. Ook is er geen duidelijkheid over de verdeling tussen koop en huur.	
14.4	**Industrieel erfgoed** De Van Bentumfabriek is aangewezen als industrieel erfgoed. In de huidige schetsen wordt het aanzicht echter in een aangepaste vorm getoond: de stalen kruisen zijn ingekort en wij vragen ons af welke invloed de woon-overkapping zal hebben op de oorspronkelijke uitstraling. Omdat de fabriek is aangewezen tot industrieel erfgoed zou deze middels restauratie en functiewijziging kunnen worden omgezet naar voorbeeld van de Van Nelle fabriek in Rotterdam, de Spoorzone in Tilburg of de Metaalkathedraal in Utrecht. Wij zijn van mening dat er genoeg voorbeelden zijn waar functiewijziging van beschermde aangewezen bebouwing -ook zonder overbouwing- een prima haalbare invulling blijkt. Zie bijlage 1.	
14.5	**Beperkte reikwijdte van het plan** Het bevreemdt ons dat dit deelplan slechts een beperkt gedeelte van het totale bedrijventerrein betreft. Daarbij is aangegeven dat de overige bedrijven nog zeker 30 jaar kunnen blijven, wat niet strookt met de gemeentelijke duurzaamheids- en woningbouwdoelen. Wij vragen om een integrale visie voor de gehele zone Herenstraat–Kruyderlaan. Deze is reeds in	

	eerdere visie documenten van de gemeente aangegeven. Zie bijlage 2 en 3. **Milieucategorieën en leefbaarheid en bodemvervuiling**	
14.6	Onvoldoende is inzichtelijk gemaakt hoe nabijgelegen bedrijven in hogere milieucategorieën zich verhouden tot de nieuwe woonfunctie. Wij verzoeken de gemeente te onderzoeken of gefaseerde herstructurering of verplaatsing van deze bedrijven mogelijk is, zodat de woonkwaliteit kan worden gewaarborgd. Daarnaast is de bodemvervuiling ter hoogte van Herenstraat 98 t/m 102 bekend bij de gemeente. Zie bijlage 4. Wij kunnen in de planstukken geen bodemonderzoeken vinden met betrekking tot de locatie van het voormalige bedrijf Beltraco, ooit gevestigd aan de Kruyderlaan 33 (braakliggend terrein naast Kruyderlaan 31 en 31A). Dit bedrijf was gespecialiseerd in beitsen en lakken en is op 17 juli 1978 volledig uitgebrand, waardoor het aannemelijk is dat er sprake is van bodemverontreiniging met zware metalen en/of oplosmiddelen. Wij verzoeken de gemeente om vóór vaststelling van het plan een bodemonderzoek conform NEN 5740 te laten uitvoeren en de resultaten openbaar te maken. **Toename van tweedehands autobedrijven en verkeersoverlast**	
14.7	Het aantal tweedehands autobedrijven in het gebied neemt de laatste jaren zichtbaar toe, hetgeen leidt tot geluidsoverlast, parkeeroverlast en een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. Wij vragen de gemeente om te onderzoeken hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de gewenste transformatie naar een gemengd woongebied en om maatregelen te treffen om verdere toename van dergelijke bedrijvigheid te voorkomen. Met inachtneming dat de bovenstaande bedrijvigheid nu al voor overlast zorgt, zal de druk op dit gebied alleen maar toenemen als er ook nog eens 180 tot 200 woningen worden gerealiseerd. Dit nieuwe gebied wordt voor autoverkeer ontsloten via Herenstraat en aansluiting op de Noordstedeweg. Dit betekent dat daar een aanmerkelijke toename van verkeersbewegingen ontstaat. Niet alleen wordt daardoor de verkeerssituatie zeer onveilig (uitrit parkeerkelder POV en de onoverzichtelijke bocht in de Herenstraat), maar ook zullen de meetresultaten, zoals	

	vermeld in de Atlas voor de Leefomgeving (RIVM 2020) en de diverse verkeersonderzoeken, uitgevoerd in opdracht van de gemeente, de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bebouwing op Cityplaza en deze herontwikkeling van Bentumkwartier zeer negatief worden beïnvloed. **Parkeren** Er is ruimte voor circa 180 à 200 woningen in het gebied. Wij tellen circa 59 parkeervakken op de tekening. Vooralsnog is niet duidelijk of ook onder de geplande bebouwing parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In een gebied waar de parkeerdruk in de huidige situatie al erg hoog is vraagt dit om problemen, temeer waar veel mensen die in Cityplaza werken thans ook vaak de auto in de omgeving (lees: Herenstraat en Kruyderlaan) parkeren. Graag aandacht bij de verdere uitwerking van de plannen voor de parkeerproblematiek. **Conclusie** Hoewel wij absoluut positief staan ten opzichte van een herontwikkeling van deze locatie zouden wij graag zien dat uw college op voormelde gronden het concept ontwikkelkader nog eens nauwkeurig tegen het licht zou willen houden en met inachtneming van onze argumenten de plannen zou willen aanpassen. Met vriendelijke groet, Bijlagen: 1. AD artikel Van Bentum locatie (mogelijkheid voor culturele toepassingen). 2. Woningbouwprogramma 2030 van mei 2017, kaart kansrijke woningbouwlocaties. 3. Omgevingsvisie pag. 52 en 53 woningopgave 2017 -2030. 4. Verslag bodemvervuiling en sanering Herenstraat 98 en 102	
15.	**Indiener 15** Geacht college,	
15.1	Wij hebben als buurtbewoners op 27 oktober jl. kennisgenomen van het concept ontwikkelkader voor het van Bentum terrein. Op de tijdlijn, zoals opgenomen op de	*Zie voor beantwoording, de beantwoording bij zienswijze 1. Behalve de beantwoording bij 16.7.*

	projectpagina van Bentumkwartier, staat vermeld als stap 6 dat in oktober 2025 de gemeente in gesprek gaat met de buurt over het concept ontwikkelkader. Hierbij kon -aldus de projectpagina- worden meegedacht over uitstraling van gebouwen en gebied, zoals invulling van de openbare ruimte en de (verkeers) ontsluiting. Wij buurtbewoners hebben geenszins ervaren dat wij konden meedenken. Het voorliggende concept werd toegelicht en de indruk werd gewekt dat binnen het voorliggende ontwikkelkader de plannen door ontwikkelende partijen zouden worden uitgewerkt. Wij zijn door het concept ontwikkelkader in negatieve zin verrast, zowel wat betreft de situering als de hoogte van de geplande bebouwing ten opzichte van het appartementengebouw Point of View (POV). Onderstaand verwoorden wij op een aantal aspecten onze bedenkingen tegen het concept ontwikkelkader. **Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing**	
15.2	Vanuit de gemeente is steeds gecommuniceerd dat bij bebouwing van de van Bentum locatie aansluiting zou worden gezocht bij de bestaande omliggende bebouwing. Het gebouw tegenover Point of View heeft in het concept ontwikkelkader 8 woonlagen. Dit betekent dat ons complex aan beide zijden wordt omsloten door hoogbouw: zowel door hoge woontorens van Cityplaza als de toekomstige 8 woonlagen hoge bebouwing van het van Bentumkwartier. Bij de ontwikkeling van Point of View is uitgegaan van de realisering van een hoogteaccent, een z.g. landmark op de kruising van de Noordstedeweg, Herenstraat en Doorslag. Nimmer is er daarbij van uitgegaan dat de hoogte richting Jutphaas trapsgewijs langzaam zou worden afgebouwd. Sterker nog: er zou aansluiting worden gezocht bij de op dat moment bestaande lagere bebouwing richting Jutphaas. In het concept ontwikkelkader loopt echter de bouwhoogte af van 24 meter (8 bouwlagen), naar 21 meter (7 bouwlagen door overbouwing van de fabriekshal, welke is aangemerkt door de gemeente als industrieel erfgoed) en het laatste gebouw 15 respectievelijk 12 meter (5 respectievelijk 4 woonlagen). **De situering en afstand tot het gebouw Point of View**	

15.3	De afstand van het geplande woongebouw hoek Herenstraat ter hoogte van het bestaande appartementencomplex POV lijkt te gering. Deze combinatie van hoge bebouwing op korte afstand veroorzaakt een aanzienlijk risico op een windtunnel-effect (vanwege de oost-west ligging), wat de leefbaarheid en verblijfskwaliteit van bewoners plus de veiligheid voor voetgangers en fietsers negatief beïnvloedt. Wij verzoeken de gemeente om een windhinder- en microklimaatonderzoek uit te voeren voordat tot vaststelling van het plan wordt overgegaan. Het nieuwe plan gaat qua bouwhoogte ver boven de huidig geldende bouwhoogte uit zonder dat hiervoor een ruimtelijk of maatschappelijk noodzakelijke onderbouwing is gegeven. Het mondeling geuite argument dat met hogere bebouwing een betere financiële realiseerbaarheid wordt bereikt, is geen ruimtelijk relevant motief en behoort niet tot de belangen die zwaarder mogen wegen dan omgevingskwaliteit en leefbaarheid. De gemeentelijke woningbouwopgave kan volgens ons prima worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwhoogte. Er zijn voldoende mogelijkheden om de aantallen te halen zonder de hoogte te overschrijden. Wij verzoeken de gemeente om de bouwhoogte te beperken tot de in het huidige bestemmingsplan geldende hoogte en de woningbouwopgave niet uitsluitend te koppelen aan financiële haalbaarheid voor ontwikkelaars. Tevens missen wij informatie over de 20%-40%-40% indeling van sociaal-, midden- en hoger segment, die mondeling veelvuldig gedeeld werd. Ook is er geen duidelijkheid over de verdeling tussen koop en huur.	
15.4	**Industrieel erfgoed** De Van Bentumfabriek is aangewezen als industrieel erfgoed. In de huidige schetsen wordt het aanzicht echter in een aangepaste vorm getoond: de stalen kruisen zijn ingekort en wij vragen ons af welke invloed de woon-overkapping zal hebben op de oorspronkelijke uitstraling. Omdat de fabriek is aangewezen tot industrieel erfgoed zou deze middels restauratie en functiewijziging kunnen worden omgezet naar voorbeeld van de Van Nelle fabriek in Rotterdam, de Spoorzone in Tilburg of de Metaalkathedraal in Utrecht. Wij zijn van mening dat er genoeg voorbeelden zijn waar functiewijziging van beschermde aangewezen	

	bebouwing -ook zonder overbouwing- een prima haalbare invulling blijkt. Zie bijlage 1. **Beperkte reikwijdte van het plan**	
15.5	Het bevreemdt ons dat dit deelplan slechts een beperkt gedeelte van het totale bedrijventerrein betreft. Daarbij is aangegeven dat de overige bedrijven nog zeker 30 jaar kunnen blijven, wat niet strookt met de gemeentelijke duurzaamheids- en woningbouwdoelen. Wij vragen om een integrale visie voor de gehele zone Herenstraat–Kruyderlaan. Deze is reeds in eerdere visie documenten van de gemeente aangegeven. Zie bijlage 2 en 3.	
	Milieucategorieën en leefbaarheid en bodemvervuiling	
15.6	Onvoldoende is inzichtelijk gemaakt hoe nabijgelegen bedrijven in hogere milieucategorieën zich verhouden tot de nieuwe woonfunctie. Wij verzoeken de gemeente te onderzoeken of gefaseerde herstructurering of verplaatsing van deze bedrijven mogelijk is, zodat de woonkwaliteit kan worden gewaarborgd. Daarnaast is de bodemvervuiling ter hoogte van Herenstraat 98 t/m 102 bekend bij de gemeente. Zie bijlage 4. Wij kunnen in de planstukken geen bodemonderzoeken vinden met betrekking tot de locatie van het voormalige bedrijf Beltraco, ooit gevestigd aan de Kruyderlaan 33 (braakliggend terrein naast Kruyderlaan 31 en 31A). Dit bedrijf was gespecialiseerd in beitsen en lakken en is op 17 juli 1978 volledig uitgebrand, waardoor het aannemelijk is dat er sprake is van bodemverontreiniging met zware metalen en/of oplosmiddelen. Wij verzoeken de gemeente om vóór vaststelling van het plan een bodemonderzoek conform NEN 5740 te laten uitvoeren en de resultaten openbaar te maken.	
	Toename van tweedehands autobedrijven en verkeersoverlast	
15.7	Het aantal tweedehands autobedrijven in het gebied neemt de laatste jaren zichtbaar toe, hetgeen leidt tot geluidsoverlast, parkeeroverlast en een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. Wij vragen de gemeente om te onderzoeken hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de gewenste transformatie naar een gemengd woongebied en om maatregelen te treffen om verdere toename van dergelijke bedrijvigheid te voorkomen.	

	Met inachtneming dat de bovenstaande bedrijvigheid nu al voor overlast zorgt, zal de druk op dit gebied alleen maar toenemen als er ook nog eens 180 tot 200 woningen worden gerealiseerd. Dit nieuwe gebied wordt voor autoverkeer ontsloten via Herenstraat en aansluiting op de Noordstedeweg. Dit betekent dat daar een aanmerkelijke toename van verkeersbewegingen ontstaat. Niet alleen wordt daardoor de verkeerssituatie zeer onveilig (uitrit parkeerkelder POV en de onoverzichtelijke bocht in de Herenstraat), maar ook zullen de meetresultaten, zoals vermeld in de Atlas voor de Leefomgeving (RIVM 2020) en de diverse verkeersonderzoeken, uitgevoerd in opdracht van de gemeente, de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bebouwing op Cityplaza en deze herontwikkeling van Bentumkwartier zeer negatief worden beïnvloed. Wij hebben destijds ons appartement gekocht aan de noordzijde aan een stille 1 richtingsverkeerweg, deze is ondertussen veranderd in een tweerichtingsverkeerweg. Onze woning heeft geen geluid reducerende maatregelen zoals de woningen aan de Noordstedeweg.	*De akoestische gevelwering van de appartementen (elk appartement apart derhalve) is bepaald op basis van een akoestisch onderzoek. Het is daarom duidelijk dat de geluidbronnen Noordstedeweg en City meer impact op het gebouw Point of View hebben dan de Herenstraat. De invallende geluidbelasting aan de zuidgevels is het hoogst, dus die gevels hebben een hogere geluidwering.*
15.8	**Parkeren** Er is ruimte voor circa 180 à 200 woningen in het gebied. Wij tellen circa 59 parkeervakken op de tekening. Vooralsnog is niet duidelijk of ook onder de geplande bebouwing parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In een gebied waar de parkeerdruk in de huidige situatie al erg hoog is vraagt dit om problemen, temeer waar veel mensen die in Cityplaza werken thans ook vaak de auto in de omgeving (lees: Herenstraat en Kruyderlaan) parkeren. Graag aandacht bij de verdere uitwerking van de plannen voor de parkeerproblematiek.	
15.9	**Conclusie** Hoewel wij absoluut positief staan ten opzichte van een herontwikkeling van deze locatie zouden wij graag zien dat uw college op voormelde gronden het concept ontwikkelkader nog eens nauwkeurig tegen het licht zou willen houden en met inachtneming van onze argumenten de plannen zou willen aanpassen. Met vriendelijke groet,	

	Bijlagen: 1. AD artikel Van Bentum locatie (mogelijkheid voor culturele toepassingen). 2. Woningbouwprogramma 2030 van mei 2017, kaart kansrijke woningbouwlocaties. 3. Omgevingsvisie pag. 52 en 53 woningopgave 2017 -2030. 4. Verslag bodemvervuiling en sanering Herenstraat 98 en 102	

16.	**Indiener 16 MBB Ontwikkeling BV en Prisma Holding BV**	
	Geacht College,	
16.1	Hierbij dienen wij Prisma Holding BV (Prisma) en MBB Ontwikkeling BV (MBB) een zienswijze in en reageren wij op het concept ontwikkelkader Kruyderlaan-Herenstraat (Ontwikkelkader Van Bentumkwartier) dat uw gemeente in september jl. voor inspraak vrijgegeven heeft. Prisma en MBB werken samen om, op de percelen die zij in eigendom hebben, een woningbouwplan te realiseren. Het betreft de percelen Kruyderlaan 31-31A-31B (eigendom Prisma sinds 2007) en Kruyderlaan 33-35-37 (eigendom MBB sinds 2020). Het gemeentelijk kader waarop Prisma en MBB zich initieel hebben gebaseerd, stamt uit januari 2007: 'Spelregels bij particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat'. Sinds 2020, dus al 5 jaar, zijn wij in gesprek met de gemeente over de herontwikkeling van onze percelen van bedrijvigheid naar wonen. Na een gemeentelijke standstill periode van enkele jaren en na diverse door de gemeente opgestelde stedenbouwkundige verkavelingsschetsen en concept kaders, op basis waarvan wij met architecten schetsplannen zijn gaan maken, is er nu door de gemeente een Ontwikkelkader vrijgegeven voor inspraak. Wij hebben kennisgenomen van dat Ontwikkelkader en willen onze verbazing uitspreken over het feit dat in dat Ontwikkelkader uitgangspunten zijn opgeschreven die niet stroken met uitgangspunten in eerdere concept kaders op basis waarvan wij, zelfs recent nog, een architect een bouwplan hebben laten ontwerpen.	*Dank voor het indienen van uw zienswijze voor het vrijgegeven concept ontwikkelkader Van Bentumkwartier voor communicatiedoeleinden met belanghebbenden. Wij zijn verheugd te vernemen dat u uw percelen wilt laten 'verkleuren' naar wonen. Deze wens heeft u zoals u aangeeft al enige jaren. In de afgelopen jaren is de actualisatie van het eerder in 2007 vastgestelde notitie 'Spelregels bij particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat' om redenen vertraagd. Ondertussen is de notitie ruim 18 jaar oud en is de 'wereld' ondertussen sterk veranderd en de woningbouwurgentie dusdanig, dat het wenselijk is om de actualisatie van het nieuwe ontwikkelkader snel af te ronden. Omdat u al enige jaren in de wachtstand zit, heeft u in de afgelopen periode vooruitlopende op het huidige actualisatietraject van het ontwikkelkader, vanuit de gemeente voor eigen risico uitgangspunten meegekregen voor een mogelijke 'verkleuring' van uw percelen naar wonen. Met daarbij de nadruk op de realisatie van woningen in het betaalbare (koop) segment. Deze wijken op een aantal punten af van hetgeen in de laatste versie van het concept ontwikkelkader (september 2025) is opgenomen voor uw percelen. Echter, de uitgangspunten gaan nog steeds uit van een kleinschalige herontwikkeling van de betreffende percelen naar wonen, waarin qua bouwhoogte en toegestane bouwmassa/-vlak rekening wordt gehouden met de naastliggende bestaande woningen langs de Kruyderlaan en daarnaast met de ontwikkelpercelen langs de Herenstraat (o.a. locatie Karwei/Van Bentum). Wij hebben nog een keer gekeken naar uw argumenten en kunnen aangeven dat naar aanleiding van uw zienswijze wij het bouwvlak terugbrengen naar de eerder u meegegeven uitgangspunten. Wij houden vooralsnog vast aan de gestelde maximale bouwhoogte van 15 meter.*
16.2	Zo werd er in het concept Ontwikkelkader van oktober 2024 dat wij van de gemeente ontvangen hebben niet gesproken over aantallen woningen. In het nu vrijgegeven Ontwikkelkader wordt voor onze percelen	*Het klopt dat in de eerder vanuit de gemeente meegegeven uitgangspunten niet gesproken is over aantallen. Destijds was de actualisatie van het vigerende ontwikkelkader uit 2007 net opgestart en nog niet afgerond. In de afgelopen periode is vanuit stedenbouwkundig oogpunt bekeken hoeveel woningen wenselijk zijn op de betreffende percelen, op basis van de voorgestelde uitgangspunten. De gemeente acht een aantal tussen 40 – 50 woningen, qua*

	gesproken over de realisatie van slechts 40-50 woningen.	*parkeren en het kunnen realiseren van voldoende groen op de percelen, goed inpasbaar. Dit ook in relatie tot de bestaande woningen langs de Kruyderlaan en daarnaast met de ontwikkelpotentie van de overige ontwikkelpercelen in dit zuidelijk deel van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. Onder voorwaarden willen we toestaan om gebruik te maken van de 10% regel om af te wijken van de regels, om in redelijkheid kleine afwijkingen toe te staan.*
16.3	Tevens is het bouwvlak in het vrijgegeven Ontwikkelkader verkleind ten opzichte van het kader van oktober 2024 en zijn maximale bouwhoogtes aangepast. Mede gezien de lange doorlooptijd hechten wij er waarde aan u kenbaar te maken dat wij uitgaan van de ontwikkeling van tenminste 58 woningen (allen in het betaalbare segment), met een daarbij passend bouwvlak en daarbij passende bouwhoogtes, voor een haalbaar plan.	*U geeft zelf aan dat u een woningbouwontwikkeling wilt realiseren bestaande uit tenminste 58 woningen. Dit aantal heeft u volgens u minimaal nodig om een haalbaar bouwplan te realiseren. Dit aantal ligt hoger dan wat de gemeente zelf wenselijk acht voor deze locatie, hetgeen wij niet passend achten.*
16.4	Tevens roepen wij u op om in het Ontwikkelkader enkel een kader op hoofdlijnen te schetsen en het ontwerp van het plan binnen dat kader aan de markt over te laten. Door een stapeling van wensen vanuit verschillende beleidsvelden, maar ook beleidsvelden die zich inhoudelijk uitspreken over elkaars expertise (Stedenbouw vindt wat van Volkshuisvesting, 'Groei van de Stad' vindt wat van Verkeer en Parkeren, etc.) dreigt een onhaalbaar inconsistent en voortdurend aan verandering onderhevig kader te ontstaan waardoor woningbouw niet van de grond komt.	*Het door u geschetste beeld dat er verwarring zou zijn ontstaan tussen de verschillende betrokken vakdisciplines die uw gepresenteerde schetsplan bestaande uit circa 58 woningen hebben beoordeeld, zien wij niet. Bij soortgelijke trajecten waarbij een principeplan door een initiatiefnemer ter beoordeling wordt ingediend, wordt het plan door alle betrokken vakdisciplines beoordeeld en wordt daarbij gekeken in hoeverre deze passend is en/of kan voldoen aan de gestelde vigerende beleidsuitgangspunten.*
16.5	Dit heeft ertoe geleid dat wij ruim 5 jaar na de eerste contacten met de gemeente over herontwikkeling van onze percelen tot Wonen en ruim 18 jaar na vaststelling van het eerste ontwikkelkader door uw gemeente nog steeds geen bouwplan hebben. Terwijl Nederland en Midden-Nederland in het bijzonder een hoge woningnood kent. Wij vragen u dit in uw overwegingen mee te nemen en enkel de hoofdlijnen in een Ontwikkelkader te schetsen. Binnen de hoofdlijnen kunnen en zullen wij dat op korte termijn tot planuitwerking komen. Bedankt voor uw begrip. Hoogachtend, MBB Ontwikkeling BV Prisma Holding BV	*U geeft correct aan dat de woningbouw urgentie in Nederland en specifiek in dit deel van Midden-Nederland hoog is. Wij hopen van harte dat u in de komende periode na vaststelling van het ontwikkelkader, in afstemming met de gemeente kunt komen tot een mooi en breed gedragen en passend bouwplan. Die een goede aanvulling is op de bestaande woningbouwvoorraad in Nieuwegein en daarnaast inspeelt op de wensen vanuit de 'markt' om betaalbare (koop)woningen te realiseren voor bijv. Starters.*

Bijlagen horende bij zienswijzen nrs. 1 – 16

Bijlage 1 AD artikel Van Bentum Locatie



De locatie langs de Herenstraat in Nieuwegein. Het bakstenen gebouw op de voorgrond, dat trapsgewijs hoger wordt, is de oude staalfabriek van Van Bentum. De voormalige Karwei was in een deel van het lange gebouw erachter gevestigd. Achterin het nieuwbouwproject Point of View en daar weer (rechts)achter winkelcentrum Cityplaza. © William Hoogteyling

Woningen op deze toplocatie in Nieuwegein? Die kans lijkt ineens een stuk kleiner

Het is een plek waar projectontwikkelaars van dromen: pal naast het centrum van Nieuwegein ligt een locatie met daarop een voormalige bouwmarkt én een oude staalfabriek. Beide niet meer in gebruik. Wat komt hier? Woningbouw? Of toch iets anders? Langzaam wordt er meer duidelijk.

Wim Langejan

2 februari 2022, 10:30

Jarenlang kon je er verf halen. Of behang. Of planken. Maar op 1 juni vorig jaar sloot bouwmarkt Karwei de deuren van de vestiging aan de Herenstraat 111 in Nieuwegein. De oude staalfabriek van Van Bentum op nummer 108, pal naast de bouwmarkt, was toen al een jaar of acht dicht.

Het resultaat: twee wat aftandse gebouwen, broederlijk naast elkaar, op een toplocatie. Ga maar na: op zo'n honderd meter afstand van winkelcentrum Cityplaza, gelegen langs het water van de Doorslag en naast het gloednieuwe appartementencomplex Point of View, dat nu gebouwd wordt.

Verrassing

Wat komt hier, vroegen veel Nieuwegeiners zich af. Onder hen ook Frank Verdam, raadslid van de Groep Verdam, die er vragen over stelde aan burgemeester en wethouders. De antwoorden

bevatten een verrassing: er wordt namelijk onderzocht of het oude fabrieksgebouw een gemeentelijk monument moet worden. In september is het al voorlopig als monument aangewezen, nu wordt de cultuurhistorische waarde van het pand verder bekeken. In maart wordt besloten of de status van gemeentelijk monument definitief wordt.

Als het pand een gemeentelijk monument is, mag het niet gesloopt worden
Ginny Mulder, gemeente Nieuwegein.

Dat blokkeert dan wél de mogelijkheid om het gebouw te slopen en op die plek woningen te zetten, laat woordvoerder Ginny Mulder van de gemeente Nieuwegein weten. ,,Als het pand een gemeentelijk monument is, mag het niet gesloopt worden", stelt ze.

Muziek
Dat klinkt raadslid Verdam als muziek in de oren. Als het aan hem ligt wordt de oude staalfabriek een evenementenlocatie, met ruimte voor bijvoorbeeld een speelhal, bioscoop en discotheek. ,,Dat zou zeker mijn voorkeur hebben. Ook omdat er voor jongeren weinig te doen is in Nieuwegein."

Het is niet helemaal ondenkbaar dat zijn wens uitkomt. B en W laten weten dat de gemeente en een projectontwikkelaar (die zich nog niet bekend wil maken) naar 'diverse scenario's kijken, waaronder ook een scenario met cultureel-maatschappelijk gebruik.'



Gemeenteraadslid Frank Verdam. © Privéfoto

Verdam kent het gebouw – waar staalconstructies en stalen ramen werden gemaakt – goed. Hij heeft er enkele jaren gewerkt als schoonmaker. De fabriek uit 1957 stond er lang voordat Nieuwegein ontstond. ,,Het was een fabriek in het voormalige Jutphaas", zegt Verdam, ,,dus de moeite waard om te behouden." Overigens verkeert het pand in slechte staat. Het kan pas in gebruik genomen worden na 'forse investeringen', melden B en W.
Ondertussen is er ook sprake van bodemverontreiniging. Verdam heeft daar ook naar gevraagd. Er zitten onder meer metalen, olie en aromaten in de grond. 'Er is een vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging', schrijven B en W. ' De precieze aard en omvang is niet vastgesteld.'

Focussen

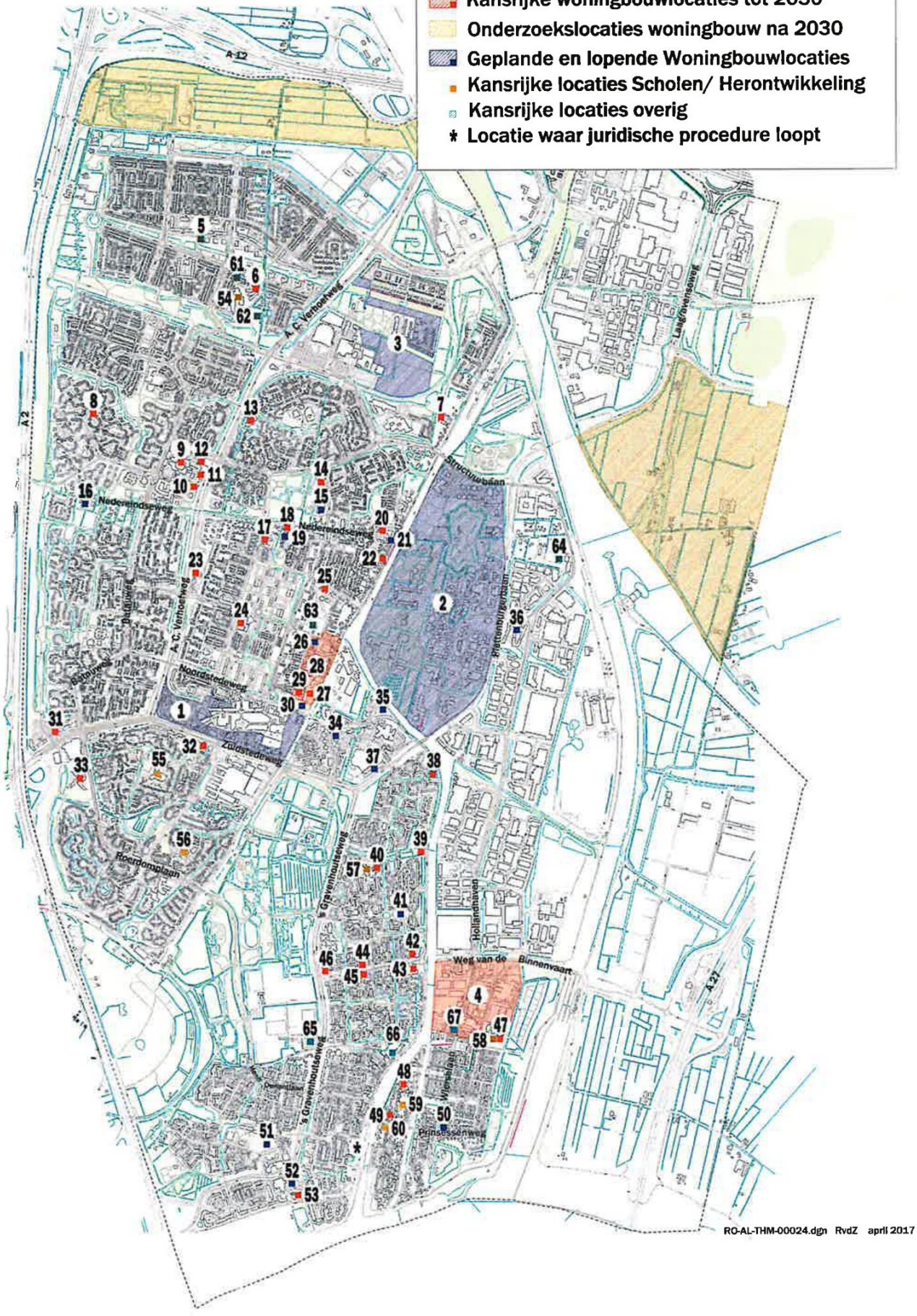
De Karwei-vestiging in een deel van het langwerpige gebouw achter Van Bentum sloot vorig jaar de deuren. Het concern wilde zich focussen op de vestiging op Laagraven. Het pand wordt nu gebruikt door de projectontwikkelaar, die er assemblage-werkzaamheden verricht voor andere projecten in Nieuwegein. Woningbouw op deze plek vindt Verdam ook niet zo'n goed idee. Liever heeft hij dat de locatie bij de toekomstige evenementenhal wordt getrokken.
Overigens wordt er wel gedacht aan woningbouw in de buurt van de oude bouwmarkt en staalfabriek. B en W schrijven dat voor enkele percelen aan de Kruyderlaan (die achter beide gebouwen ligt) gedacht wordt aan de bouw van huizen. Ook voor enkele andere percelen aan de Herenstraat is dit een optie.

Bijlage 2 Woningbouwprogramma 2030 Kaart pag. 9

Bijlage 1a:

Kansrijke woningbouwlocaties

Gebaseerd op het woningbouwprogramma september 2016



RO-AL-THM-00024.dgn RvdZ april 2017

Bijlage 3 Omgevingsvisie pag. 52 en 53 woningbouwopgave 2017

3 Een toekomstbestendige stad voor jong en oud

Nieuwegein is bijna vijftig jaar oud. In de jaren zeventig en tachtig zijn veel woningen gebouwd en zijn veel jonge gezinnen hier tegelijkertijd komen wonen. Velen van hen beviel het hier. Zij zijn gebleven en willen hier blijven wonen. Deze eerste generatie Nieuwegeiners wordt nu ouder. Jonge mensen hebben moeite met het vinden van een woning. Dat zorgt voor uitdagingen op het gebied van wonen en zorg, vernieuwing van openbare ruimte en duurzaamheid. In de jaren zeventig en tachtig stond duurzaam bouwen, net als Nieuwegein zelf, nog in de kinderschoenen. Daarom rijst de vraag: Hoe blijft Nieuwegein toekomstbestending? Daarover gaat 'Een toekomstbestendige stad voor jong en oud'.

Weergave van de energietransitie en woningbouwopgave

Klimaat en energie
Stadsverwarming aansluiting

Nul-op-de-meter woningen
Warmte Koude opslag
Zonnevelden/ grote dakopper-vlakten met zonnepanelen
Windmolen

Verduurzamingsopgave bestaande woningen (gebouwd voor 1985)
City duurzaamste binnenstad van NL
Rijnhuizen: transformatie tot energieneutraal/-positief woonmilieu
Grote groengebieden tegen hittestress

Woningbouw
Woningbouwprogramma 2017 tot 2030
Onderzoekslocaties voor woningbouw projecten na 2030

Wonen en zorg
Woon-zorg cirkels
Voorzieningen



Bijlage 4 Bodemvervuiling sanering Herenstraat 98 en 102



Evaluatieverslag bodemsanering, locatie: Herenstraat 98 en 102, in Nieuwegein (UT035600202)

Vergunnings type: bodembeschermingsvergunning

De bekendmaking **Evaluatieverslag bodemsanering, locatie: Herenstraat 98 en 102, in Nieuwegein (UT035600202)** is gedaan door overheidsinstantie Utrecht, met omschrijving: Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht deelt mee dat door hem een evaluatieverslag is ontvangen zoals bedoeld in de artikelen 13 en 14 van het Besluit uniforme saneringen (BUS). Het is een verslag van de uitgevoerde saneringswerkzaamheden in verband met een bodemverontreiniging, locatie: Herenstraat 98 en 102, in Nieuwegein.

Bekijk de officiële publicatie door naar de bron te gaan.

Check onze specifieke rapporten over deze locatie of lees onze blogs over wonen, kopen en verkopen.

"Dagelijks vertrouwen 10.000 consumenten en professionals op Planviewer."

Onze rapporten en alerts

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

Gebiedsgericht omgevingsprogramma

Van Bentumkwartier



“De constructiewerkplaats en stalen ramenfabriek Gebroeders van Bentum werd in 1948 gebouwd en later meerdere keren uitgebreid of aangepast. Het college vindt het gebouw monumentwaardig, onder andere omdat het een tastbare herinnering is aan de industriële historie langs de Vaartsche Rijn en de Doorslag, en het fabrieksgebouw met het getrapte dak zeldzaam en gaaf is”

Nieuwegein

Gebiedsgericht omgevingsprogramma

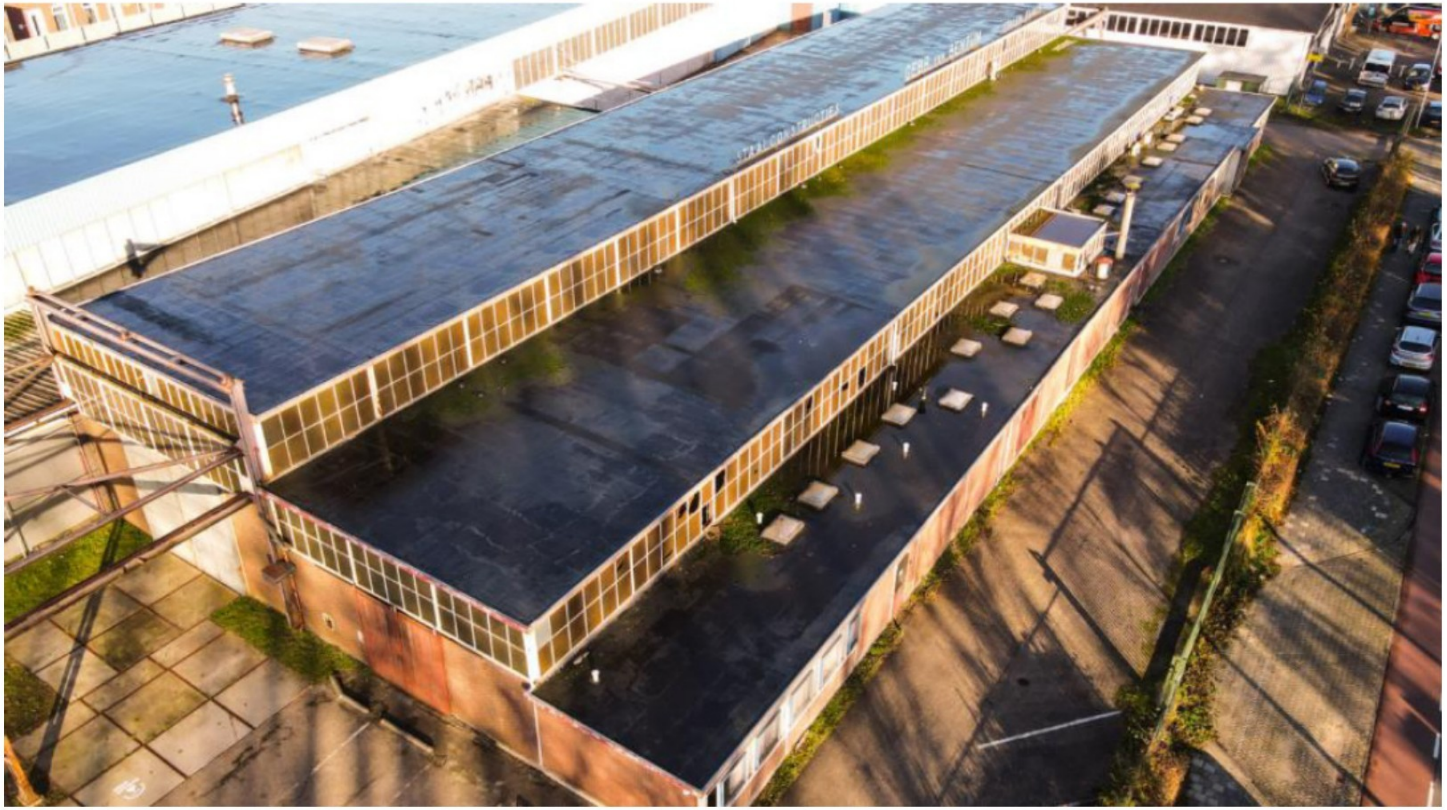
Van Bentumkwartier

Nieuwegein

Colofon

Gemeente Nieuwegein

14 april 2026









Inhoud

1. Inleiding 5

2. Gebiedsbeschijving 7
- 2.1 Van Bentum in breder perspectief
- 2.2 Ontwikkelpotentie

3. Historie 10

4. Beleid en ambities 12

5. Ontwikkelvisie 18

6. Ruimtelijke randvoorwaarden 20

7. Duurzame gebiedsontwikkeling 26

8. Beeldkwaliteit 28
- 8.1 Gebouwen
- 8.2 Openbare ruimte

9. Ontwikkelstrategie 32
- 8.1 Duurzaam transformeren
- 8.2 Ontwikkelkader als kaderstellend document
- 8.3 Ontwikkelen in de tijd - fasegewijze transformatie
- 8.4 Opzetten financiële kaders
- 8.5 Uitvoerbaarheid
- 8.6 Organisatorisch

Nieuwegein


Luchtfoto 2024
Herenstraat
Rijnhuizen
Zeepfabriek
Nijpelsplantsoen
City

1. Inleiding

Algemeen
Het Van Bentumkwartier maakt deel uit van een groter geheel gelegen in zuid-oost hoek van de wijk Jutphaas-Wijkersloot. De grenzen van dit gemengde gebied worden in het zuiden gevormd door de Herenstraat, de Kruyderlaan en de Noordstedeweg. In het noorden zijn de grenzen minder duidelijk, rondom de kruising Hildo Kropstraat en Kruyderlaan bevinden zich ook verschillende bedrijfspanden.

Dit gemengde gebied - dat vaak wodt aangeduid als "de Herenstraat - Kruyderlaan"- ligt centraal in Nieuwegein. Gedurende de laatste decennia heeft dit gebied zich ontwikkeld van een hoofdzakelijk industrieel gebied naar een gebied waar zich dienstverlenende bedrijven en (grootschalige) detailhandel vestigen. Daarnaast zijn er verschillende initiatieven om in dit gebied woningbouw te realiseren. De druk op het gebied voor herontwikkeling wordt steeds groter, mede gelet op de grote behoefte aan nieuwe woningen, zowel op stedelijk als op regionaal/rijksniveau.

In de afgelopen twintig jaar is al meerdere malen gekeken naar dit gebied en zijn uitgangspunten opgesteld op welke wijze het gebied herontwikkeld zou kunnen worden. Deze eerdere uitgangspunten zijn deels verouderd en/of spelen in onvoldoende mate in op de huidige eisen en wensen van deze tijd.

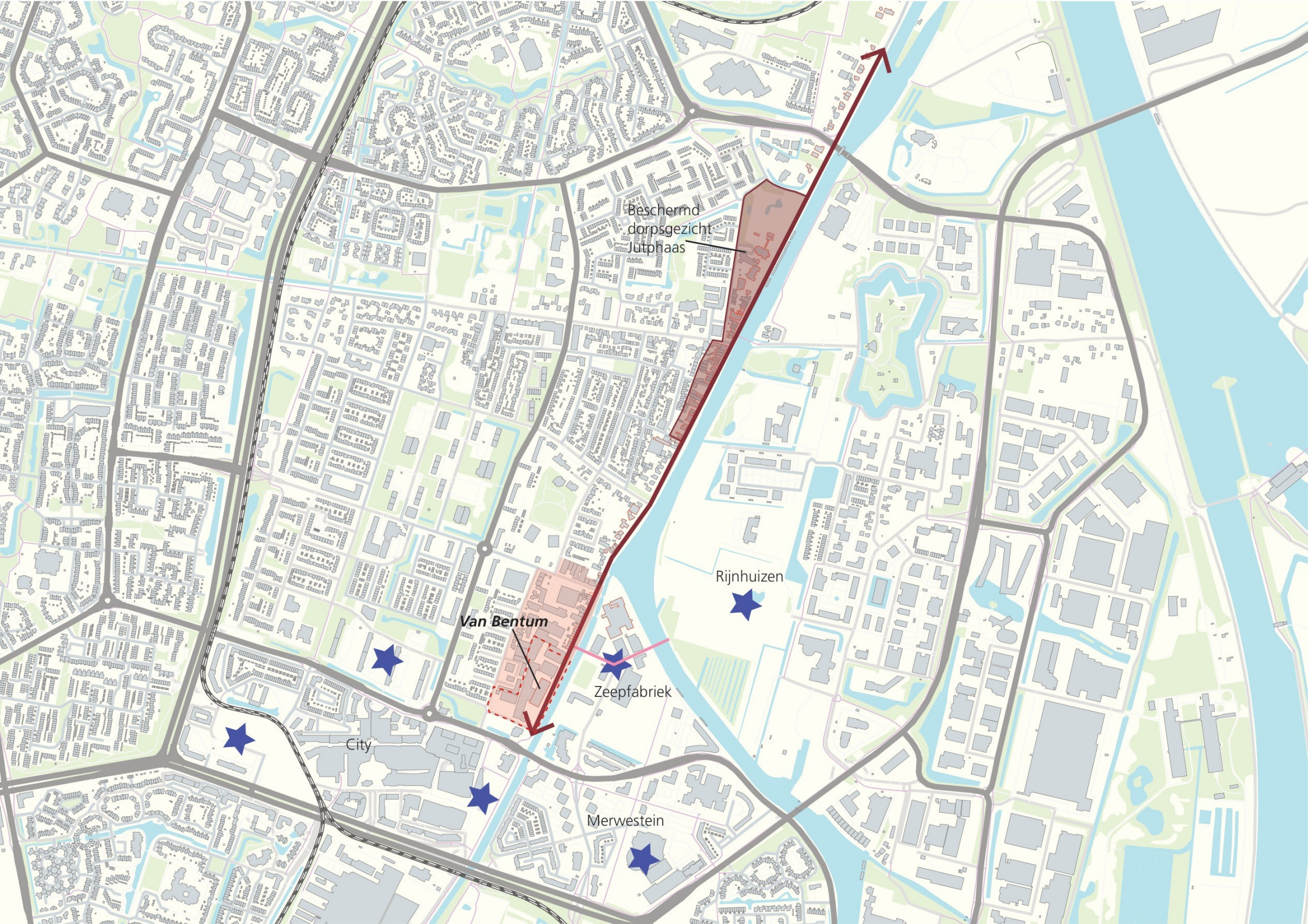
Met het oog hierop is dit ontwikkelkader opgesteld om richting te geven aan particuliere initiatieven die niet passen binnen het vigerend bestemmingsplan en/ of beheersverordening. Particulieren kunnen op grond van dit ontwikkelkader, in overleg met de gemeente, een bouwplan ontwikkelen. De focus ligt nu enkel op het zuidelijke deel van de Herenstraat-Kruyderlaan. We gaan er vanuit dat er voorlopig geen ontwikkeling zal plaats vinden in het noordelijke deel.

Dit ontwikkelkader moet gelezen worden als een gebiedsgericht omgevingsprogramma conform artikel 3.4 en 3.5 van de Omgevingswet en vormt in feite een uitvloeisel van het gewenste beleid voor dit gebied zoals is opgenomen in de Omgevingsvisie Nieuwegein (2020).

Opgaven en ambities
We willen het gebied een impuls geven als het om ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige samenhang gaat. Het gebied vertoont nu niet de ruimtelijke kwaliteit die je zou verwachten van een gebied dat grenst aan het stadscentrum en is gelegen langs een eeuwenoude vaarweg. De aanwezige kwaliteiten kunnen en moeten beter benut en versterkt worden.

Programma
Binnen de gemeente en de regio is een grote vraag naar woonruimte. Het gebied tussen de Kruyderlaan en de Herenstraat is in het woningbouwprogramma van de gemeente Nieuwegein opgenomen als kansrijke woningbouwlocatie tot 2030.

Cultuurhistorie
De gemeente Nieuwegein heeft de ambitie om cultuurhistorie in en om de oude dorpskernen te behouden en te versterken.
Het plangebied is conform de gemeentelijke Cultuurhistorische waardenkaart van hoge cultuurhistorische waarde. De van Bentumfabriek is als restant van het industriele gebied aan de vaart van zeer hoge cultuurhistorische waarde voor Nieuwegein en het gebied in het bijzonder. Het vertelt het verhaal van de ontwikkeling van Jutphaas langs de vaart. In de Nota Ruimtelijke kwaliteit is de van Bentumfabriek opgenomen als beeldbepalend gebouw. De Van Bentumfabriek krijgt een prominente plek binnen de buurt en vormt ook de inspiratiebron voor eventuele nieuwbouw, waardoor het oude inustriële karakter zichtbaar en beleefbaar blijft.


Beschermd
dorpsgezicht
Jutphaas
Rijnhuizen
Van Bentum
Zeepfabriek
City
Merwestein

2. Gebiedsbeschrijving

2.1 Van Bentum in breder perspectief

Het gebied tussen de Herenstraat en de Kruyderlaan en langs de Hildo Kropstraat laat zich tegenwoordig het best omschrijven als een gemengd gebied. De industriële oorsprong is echter nog duidelijk zichtbaar.

Het gebied is gelegen in de zuid-oosthoek van de woonwijk Jutphaas Wijkersloot, maar wijkt functioneel en stedenbouwkundig erg af van de rest van de woonwijk. Voordat de woonwijk werd gerealiseerd was het gebied een industriegebied behorend bij het dorp Jutphaas. Langs het dorpslint vestigden zich dichtbij het water verschillende bedrijven, waaronder de Van Bentum fabriek. Ondanks de uitbreiding van Jutphaas en later de bouw van de stad Nieuwegein bleef het gebied haar industriële karakter behouden.

Door de ontwikkelingen rondom het terrein heeft het gebied een prominente plek midden in de stad Nieuwegein gekregen. Met uitzicht op het historische water van de Doorslag, aan een van de mooiste historische (fiets)routes van Nieuwegein en met het stadscentrum en het park op steenworp afstand heeft het gebied veel potentie om een belangrijke schakel in het hart van Nieuwegein te worden.

Actuele ontwikkelingen in de omgeving
Ook nu is het omliggende gebied weer volop in ontwikkeling. In City worden honderden woningen gebouwd, de flats in het Nijpelsplantsoen worden opgeknapt en ook hier komen nieuwe woningen bij, aan de overkant van de Doorslag staat de Zeepfabriek die wacht op herontwikkeling en de transformatiewijk Rijnhuizen transformeert steeds verder naar een woongebied. Er liggen plannen klaar om twee nieuwe fietsbruggen te realiseren over het Merwedekanaal en de Doorslag die Rijnhuizen, de Zeepfabriek en de Herenstraat met elkaar verbinden. Samen maken deze ontwikkelingen deel uit van het Groot Stadshart.

City
City, het stadscentrum van Nieuwegein, is volop in onwtikkeling. In hoge dichtheid zijn en worden woningen toegevoegd aan het stadscentrum en ook de openbare ruimte, de tramhalte en de bushalte worden vernieuwd.

Doorfietsroute Herenstraat
De provincie en gemeente werken samen om een doorfietsroute te realiseren van IJsselstein naar Utrecht. De doorfietsroute loopt onder andere over de Herenstraat. De Herenstraat zal in de toekomst worden ingericht als fietsstraat. Daarom zien we op de Herenstraat het liefst zo min mogelijk autoverkeer. De autoontsluiting voor nieuwbouw gaat dus niet via de Herenstraat. Het autoverkeer op de Herenstraat wordt zoveel mogelijk teruggedrongen. Wel is het wenselijk dat er fiets- en wandelverbindingen van de Herenstraat het gebied in worden gerealiseerd.

Rijnhuizen
Rijnhuizen is een transformatiewijk waar volop woningen zijn en worden gebouwd. Daarnaast wordt er ook een brug aangelegd over het Merwedekanaal van Rijnhuizen naar de Zeepfabriek.

Zeepfabriek
Er is een ontwikkelkader opgesteld voor het gebied de Zeepfabriek. De zeepfabriek bevindt zich aan de overzijde van de Doorslag, en de ontwikkeling daar heeft invloed en moet in samenhang worden gezien met de ontwikkeling van de Herenstraat-Kruyderlaan. Van uit de Zeepfabriek wordt een fietsbrug over de Doorslag gerealiseerd die Rijnhuizen en de Zeepfabriek verbinden met de Herenstraat en zorgen voor een snelle fietsverbinding tussen deze gebieden en City. Deze brug versterkt de schakelfunctie van het van Bentumkwartier.

Merwestein
Merwestein is een gemengde wijk waar veel gebeurt. In het afgelopen decennium zijn veel kantoorpanden getransformeerd naar wonen. Daarnaast zijn delen van de openbare ruimte vernieuwd en wordt het zwembad vernieuwd. Om de verdere doorontwikkeling van de wijk in goede banen te leiden wordt een ontwikkelvisie voor het gebied opgesteld.


Gebied Kruyderlaan - Herenstraat
Actuele ontwikkelmogelijkheid
Ontwikkelpotentie
Geen ontwikkeling
Al ontwikkeld
Lintbebouwing Herenstraat
Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

2.2 Ontwikkelpotentie

Door het versnipperde eigendom en de uiteenlopende functies in het gebied, is het onmogelijk het hele gebied tussen de Kruyderlaan en de Herenstraat op korte termijn te ontwikkelen. We zien op dit moment weinig beweging in het noord en noordwestelijke deel van de Herenstraat-Kruyderlaan als geheel. Het zuiden daarentegen heeft wel ontwikkelpotentie. Het gaat om de kavel op de zuidelijke hoek van de Kruyderlaan, deze kavel ligt momenteel braak en er zijn al plannen voor herontwikkeling.

Ook op de kavel langs de Herenstraat met de Van Bentumfabriek zien we kansen voor ontwikkeling. De gebouwen op deze kavel staan leeg of worden tijdelijk verhuurd. De kavel ten noorden van de Van Bentumfabriek is op dit moment nog in gebruik, hier zijn verschillende bedrijven gevestigd. We zien hier ontwikkelpotentie, maar wellicht op wat langere termijn.

Het gebied ten noorden van het Van Bentumkwartier (oa Brové plastics en Nettorama) blijft voorlopig bedrijventerrein.



Van Bentumfabriek vanaf de Herenstraat



Hoek Kruyderlaan

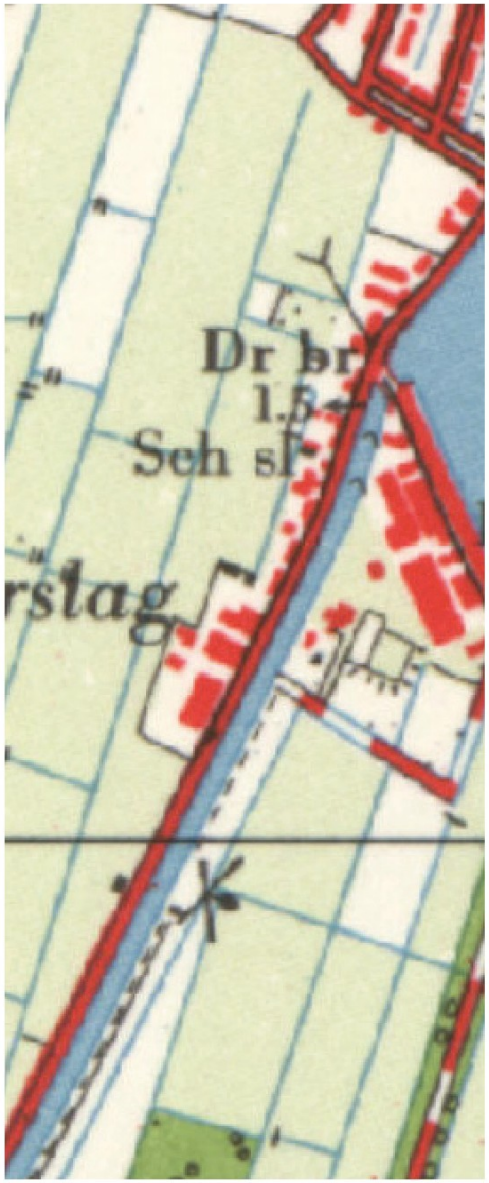


Herenstraat 98 - 107

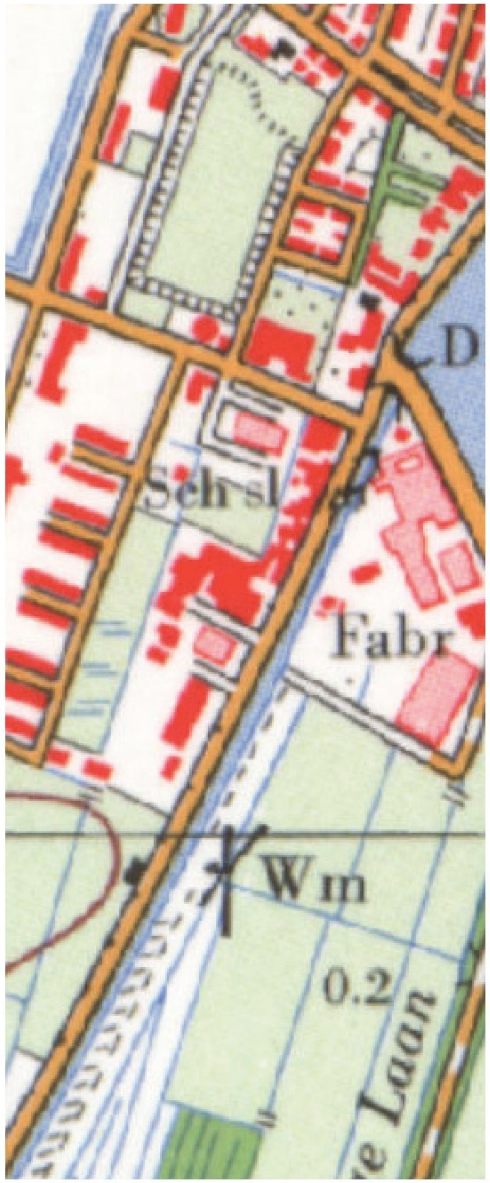
1900



1960



1970



2018



3. Historie

Hoewel Nieuwegein een jonge stad is, heeft het grondgebied van de gemeente een rijke historie. Dat geldt ook voor het gebied tussen de Kruyderlaan en de Herenstraat.

Jutphaas
Oorspronkelijk maakte het ontwikkelgebied deel uit van de gemeente Jutphaas. Jutphaas was een dorp dat ongeveer 1000 jaar geleden is ontstaan rondom het Kerkveld aan de Nedereindseweg. Toen de Vaartse Rijn (nu Doorslag) werd gegraven in 1122 verplaatste de historische kern van het dorp zich naar het water en Jutphaas groeide uit tot een handelspost dat het moest hebben van reizigers en schippers langs het water.

Herenstraat
De Herenstraat bestaat uit lintbebouwing langs de vaart. De ontwikkeling van industrie langs de vaart begon met het graven van het kanaal en breidde zich in de eeuwen erna steeds verder uit. De ontwikkeling van grootschalige industrie zoals de Van Bentum staalfabriek en het Henkel complex past hier naadloos in.

Van Bentum fabriek
De Van Bentumfabriek werd opgericht in 1948 voor de productie van staalconstructies en stalen ramen, door de gebroeders Van Bentum. De eerste fabriekshal, gericht op het water, werd in de opvolgende decennia uitgebreid tot een complex. Dit complex is in 2022 aangewezen als gemeentelijk monument. De fabriek is een laat voorbeeld van het functionalistisch bouwen, en mede hierdoor van bijzonder belang. Er zijn namelijk maar weinig fabrieksgebouwen in deze stijl gerealiseerd en behouden. Daarnaast zijn er in de gemeente Nieuwegein weinig voorbeelden overgebleven van erfgoed uit de industriële periode.
Het gemeentelijk monument is beeldbepalend, zeldzaam, weerspiegelt het tijdsbeeld van de Wederopbouw en een nieuwe industriële start van het gebied. De kernwaarden van het complex die leidend zijn in een herontwikkeling omvatten:
- De hoofdvorm van het complex als samengestelde langshal met getrapt dak;
- De kraanbaan, aan weerszijden in de zijgevels zichtbaar;
- De raampartijen in beide zijgevels en achtergevel;
- De hijsconstructies in beide zijgevels die het omhoog hijsen van de raampartij mogelijk maken.

Andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in het omgeving zijn:
- Het communicatiegebouw uit 1977 aan de Kruyderlaan 7;
- De geschakelde woonhuizen uit 1921 aan de Herenstraat 90-97;
- De brug- en sluiswachterswoning uit 1909 aan de Herenstraat 77.



4. Beleid en ambities

4.1 Omgevingsvisie Nieuwegein 2040

In de Omgevingsvisie Nieuwegein 2040 staat centraal wat voor stad Nieuwegein in 2040 wil zijn en wat de gemeente gaat doen om dat te bereiken. Dit wordt beschreven aan de hand van verschillende ambities en keuzes over de inrichting van de fysieke leefomgeving. Nieuwegein wil een veilige, duurzame en gezonde stad zijn. De Omgevingsvisie vormt mede het vertrekpunt voor de ontwikkeling van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. Belangrijke speerpunten zijn:

- Verbonden met de stad
- Verbonden met elkaar
- Fijne en groene stad met een levendig centrum
- Toekomstbestendige stad voor jong en oud
- Bedrijvige stad in een sterke regio

4.2 Grip op groei van de stad

In 2023 heeft de gemeente het onderzoek 'Grip op de groei van de stad Nieuwegein' uitgevoerd. In het onderzoek zijn de effecten, kansen en opgaven in beeld gebracht van de bouw van in totaal 9.000 woningen die tot 2030 onderdeel uitmaken van de woningbouwprogrammering. Het rapport maakt inzichtelijk onder welke condities de stad kan groeien. Daarvoor zijn vijf kritische succesfactoren benoemd die ook het vertrekpunt vormen voor de ontwikkeling van het Van Bentumkwartier:

1. ***Ruimtelijke ordening en inrichting moeten bijdragen aan een leefbare en veilige stad.*** Goede woningbouw en openbare ruimte dragen bij een hogere kwaliteit van leven, leefbare buurten en veiligheidsgevoel. Zet ook in op een goede diff erentiatie van de woningvoorraad.
2. ***Voorzieningen moeten meegroeien in de nabijheid.*** Met het toevoegen van woningen moet ook het voorzieningenniveau meegroeien. Als de horecavoorziening op deze locatie verdwijnt is het dus wenselijk om een andere voorziening toe te voegen, zodat het voorzieningenniveau in ieder geval niet daalt.
3. ***Investeren in de kwalitatieve versterking van het groen.*** Het groen, dat voldoende aanwezig is, vraagt bij groei om kwalitatieve versterking en kan een grotere bijdrage leveren aan de gezondheid van de Nieuwegeinse inwoners.
4. ***Blijvend inzetten op lopen, fietsen en openbaar vervoer.*** Om het autogebruik niet evenredig mee te laten groeien met de groei van de stad en de regio moet blijvend worden ingezet op lopen, fi etsen en openbaar vervoer.
5. ***Gebiedsgericht en integraal werken is een voorwaarde.*** Het is van essentieel belang om aan de voorkant van een ontwikkeling gebiedsgericht af te wegen. Hierbij wordt onderzocht en afgewogen wat een gebied kan bijdragen aan de doelen van de omgevingsvisie. Uit deze gebiedsgerichte afweging kan komen dat woningbouw op bepaalde plekken geen goede keuze is ondanks dat op stadsniveau de bouw van 9.000 woningen mogelijk is.

4.3 Naar een Groot Stadshart

In het midden van de stad Nieuwegein is er veel dynamiek. De grote gebiedsontwikkelingen in City en Rijnhuizen zijn volop in ontwikkeling. Het aangekondigde vertrek van het Antonius Ziekenhuis geeft vragen over de toekomstige invulling van de plek. Tegelijkertijd wordt druk gewerkt aan de opgaven voor de Zeepfabriek en het Nijpelsplantsoen. Deze transformatiegebieden moeten nog tot volle ontwikkeling komen, maar zullen op hun beurt weer invloed hebben op City en Rijnhuizen en de andere gebieden (en vice versa). Ook verandert de positie van bijvoorbeeld Merwestein in het stedelijk netwerk door de ontwikkelingen. Daarnaast spelen in de diverse gebieden ook gebied overstijgende opgaven op het vlak van bijvoorbeeld de groei van de stad, mobiliteit, groen en werkgelegenheid die van invloed zijn op de mogelijke ontwikkeling van de gebieden. Dit gebied in het midden van de stad noemen we op dit moment het Groot Stadshart. Door de ontwikkelingen in samenhang te bezien kan er scherper gestuurd worden op het benutten van de aanwezige kansen en mogelijkheden voor de afzonderlijke gebieden, voor het Groot Stadshart, voor Nieuwegein en de regio. Het gebied Kruyderlaan-Herenstraat speelt mede door zijn ligging een belangrijke rol in het verbinden en in het realiseren van samenhang.



Structuur op wijkniveau

4.4 Overig relevant beleid

Per beleidsthema wordt een (niet-uitputtend) samenvattend overzicht gegeven van bestaande kaders die aan de orde zijn bij de herontwikkeling van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat.

Woonbeleid

Het Omgevingsprogramma Wonen 2024 is gestoeld op vier ambities. De gemeente Nieuwegein vindt het belangrijk dat haar woningvoorraad past bij de wens en de behoefte van haar inwoners. Dat geldt voor nu, maar ook in de toekomst (ambitie 1). Het aandeel kwetsbare inwoners is hoog in Nieuwegein. Daarom krijgen de huisvesting van aandacht groepen en de zorg- en ondersteuningsbehoefte in relatie tot wonen een steeds grotere rol binnen het woonbeleid (ambitie 2). Voorts wil de gemeente voorzien in wonen, welzijn en zorg voor alle doelgroepen in de wijk zonder dat de leefbaarheid (ambitie 3) onder druk komt te staan. Tenslotte vraagt de bestaande woningvoorraad om aandacht. Er ligt een grote opgave om te verduurzamen en de kwaliteit van woningen te verbeteren (ambitie 4).
Het woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:
30% van de nieuwe woningen is sociale huur
12% is een lage middenhuurwoning
24% is een betaalbare koopwoning of middenhuurwoning en
1/3 van de nieuwe woningen zijn duurdere woningen.
Woningen in het duurdere segment maken doorstroming mogelijk, voor starters worden betaalbare woningen gerealiseerd en woningen die geschikt zijn voor ouderen maken langer zelfstandig wonen mogelijk (met of zonder zorg aan huis).
Specifiek voor het gebied Van Benthem kwartier zien wij langs de Wateras kans om meer duurdere en toekomstbestendige woningen te realiseren voor bijvoorbeeld senioren, waardoor elders veelal grotere woningen kunnen vrijkomen voor andere doelgroepen (bijv. gezinnen met kinderen of stijgers). Voorgesteld wordt om af te wijken van de opgegeven percentages voor toekomstige woningprogramma's zoals opgenomen in het Omgevingsprogramma Wonen 2024(zie verder hoofdstuk 6 Stedenbouwkundige randvoorwaarden)

Economisch beleid

De Economische visie (2017) heeft als doel de werkgelegenheid in stand te houden door partijen met elkaar te verbinden en te werken vanuit een 'ja, mits' houding. De gemeente is trots op haar centrale ligging, bereikbaarheid, ondernemers en werkgevers. Het economische beleid kent vier leidende thema's: De werknemer centraal, Regionaal is het nieuwe lokaal, Profileren en Innoveren.

De Winkelvisie Nieuwegein (2017) is een voortzetting van het beleid om buurt- en wijkwinkelcentra in stand te houden. Ze vormen het sociale hart van de wijk en zijn daarom ook belangrijk voor de inwoners. Daarnaast staat de gemeente ervoor open om in nieuwe woonwijken ook de mogelijkheid voor een supermarkt te bieden. Het gaat dan wel om woonwijken die volwaardig als zelfstandige wijk functioneren met school, gezondheidszorg etc. De ervaringen uit Rijhuizen leren dat daar minimaal 2.500 tot 3.000 woningen voor nodig zijn, en er tevens sprake moet zijn van een geïsoleerde ligging ten opzichte van andere winkelcentra. Het Van Bentumkwartier ligt dicht bij City, vanouds het stadscentrum, en heeft een beperkte omvang waardoor het beleidsmatig niet wenselijk is dat er winkels gerealiseerd gaan worden.

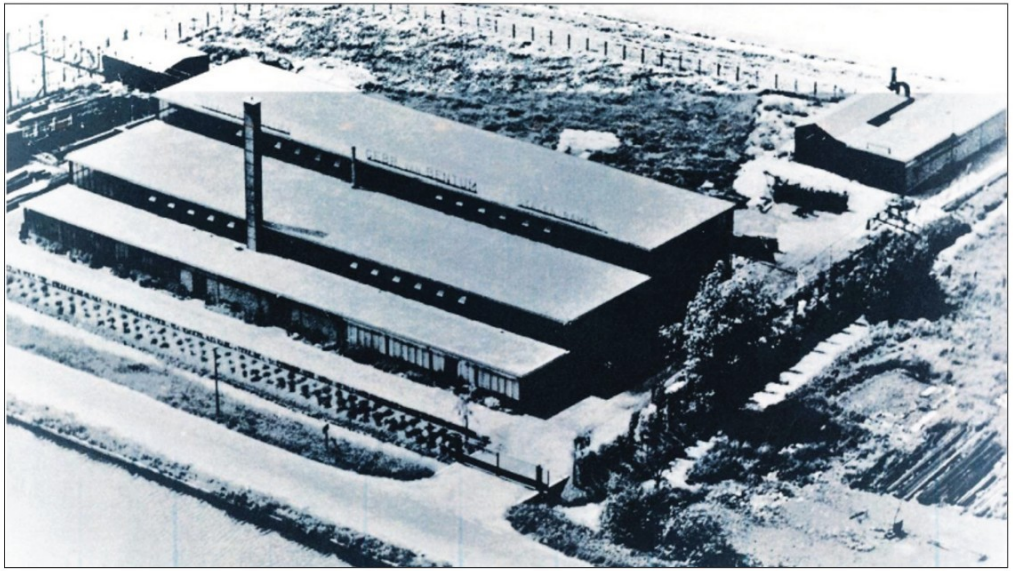
Het Omgevingsprogramma Horeca (2023), Balans als Basis, richt zich op het bieden van een aantrekkelijk en diverse horeca-aanbod in Nieuwegein. Met daarnaast een eenduidig toetsingskader voor nieuwe initiatieven. Ruimtelijk bezien blijft de focus liggen op City, Jutphaas en Vreeswijk en in de buurt- en wijkwinkelcentra. Voor unieke locaties en /of horecaconcepten kan er gemotiveerd afgeweken worden van de betreffende planologische kaders op de locatie.

Ruimtelijke kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2016) stimuleert het beschermen en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Nieuwegein. Het is een inspirerend en toetsend kader voor de ruimtelijke beoordeling van bouwwerken op het gebied van stedenbouw, landschap, cultuurhistorie en archeologie. De nota gaat uit van: 'streng waar het moet, vrij waar het kan'. Een bijzonder gebouw op een bijzondere plek vraagt bijvoorbeeld om strengere eisen dan een schuur in een achtertuin.
De onafhankelijke Commissie Omgevingskwaliteit Nieuwegein (CON) adviseert Nieuwegein bij grote ruimtelijke plannen. Een deel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is opgenomen in de Omgevingsvisie Nieuwegein en de Erfgoedvisie.

Erfgoed
De Erfgoedvisie 2019-2024 heeft als titel ‘Verbinden met verhalen’. Het bevat de ambities voor het Nieuwegeinse erfgoed, gericht op de belangrijkste cultuurhistorische thema’s van de stad. Enerzijds wordt ingezet op bescherming en behoud, anderzijds heeft het uitdragen en zichtbaar maken van ons erfgoed ook de aandacht. Het culturele erfgoed moet meegewogen worden en onderdeel uitmaken van ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen. In 2022 is de Erfgoedvisie opgegaan in de Omgevingsvisie van Nieuwegein. Hierin worden de ambities op het gebied van erfgoed nog steviger neergezet.

Op de Van Bentumlocatie is volop historie aanwezig, al verdient dit het om beter zichtbaar gemaakt te worden. Dit is één van de weinig overgebleven plekken in de stad waar ons industriële verleden nog zichtbaar is. Dit hangt nauw samen met het kanaal waaraan de fabriek ligt, en waar deze op georiënteerd is. Het fabrieksgebouw zelf is markant, met de langgerekte, getrapte hoofdvorm en historische elementen zoals de kraanbaan en de stalen raamkozijnen.



Mobiliteit
In de Mobiliteitsvisie Nieuwegein 2030 is bepaald wat Nieuwegein belangrijk vindt voor mobiliteit. Mobiliteit moet bijdragen aan de ambities op het gebied van leefbaarheid, economie, duurzaamheid, gezondheid en deelname aan de maatschappij. Dit betekent dat ook in de toekomst wonen, werken, onderwijs en vrijetijdsbesteding voor alle inwoners bereikbaar blijven. En dat de kansen van een veranderende mobiliteit worden benut. Nieuwegein moet kunnen groeien en tegelijk voor de toekomst aantrekkelijk, verkeersveilig en bereikbaar zijn. Daarmee wordt bedoeld dat iedereen zo snel als mogelijk op zijn of haar bestemming kan zijn, dat auto’s en het openbaar vervoer zoveel mogelijk rijden op schone energie en dat de stad uitnodigt om te fietsen en te lopen.
In het Koersdocument Parkeren 2020 is vastgelegd hoe Nieuwegein omgaat met parkeren bij nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw en transformatie). Er wordt ontwikkelaars een alternatief geboden naast de gemeentelijke parkeernormen (opgenomen in het koersdocument), waarbij meer aandacht is voor de specifieke kenmerken van de omgeving (demografie, autobezit), de parkeerdruk op straat en aanvullende concrete mobiliteitsmaatregelen rond bijvoorbeeld deelauto’s en deelfietsen. Het Koersdocument heeft vier leidende principes opgenomen: het beschermen (van bewoners), benutten van parkeerruimte, beprijzen (parkeerregulering) en bouwen. Op deze wijze draagt Nieuwegein bij nieuwe ontwikkelingen actief bij aan het stimuleren van deelmobiliteit en aan een efficiënt ruimtegebruik.

Spelen, sporten en ontmoeten
Ruim baan voor oorspronkelijk spelen, sporten en ontmoeten! In de Speelvisie Nieuwegein wil de gemeente kinderen, jeugd en jongeren uitdagen om buiten te spelen, te sporten en elkaar te ontmoeten. Daarbij wordt de nadruk minder gelegd op toestellen en gaat de aandacht vooral naar mogelijkheden voor het (oorspronkelijke) spel. Ook gaat de gemeente naar een eerlijke verdeling van de speelvoorzieningen en speellocaties in de stad. Daarbij wordt niet meer gekeken op plekniveau maar op buurtniveau, en wordt gestreefd naar een aanpak waarbij het groen, verharding, water, verkeer en parkeren ook worden meegenomen.

Groen
In het Groenstructuurplan 2017 zijn de groene hoofdlijnen beschreven die het natuurnetwerk van Nieuwegein weergeven. Dit 'groene geraamte' vormt en ondersteunt de visueel en ecologisch samenhangende ruimtelijke structuur van Nieuwegein, en ondersteunt de thema's uit de Omgevingsvisie Nieuwegein 2040. Ook is beschreven welk beeld gewenst is bij de verschillende onderdelen van deze groenstructuur. Tenslotte geeft het Groenstructuurplan kaders en uitgangspunten mee voor veranderingen van het openbaar gebied, gericht op behoud en verdere ontwikkeling van een kwalitatief goede en goed beheer(s)bare groenstructuur, waarin alle benodigde en gewenste functies een plaats krijgen.

In het Omgevingsprogramma Natuur in de Stad 2023-2033 is opgenomen wat de basis is van onze natuurlijke omgeving en wat gedaan moet worden om een gezonde leefomgeving te realiseren. Met dit omgevingsprogramma wordt een stap gezet in de richting van het toekomstbeeld voor Nieuwegein; in 2040 is Nieuwegein een stad waar de aanwezigheid van algemene inheemse planten en dieren heel normaal is en blijft. Met alles wat deze planten en dieren nodig hebben om goed te groeien en bloeien. De



pijlers Verbinden, Verbeteren, Vergroten, Beschermen en Betrekken vormen de basis van het omgevingsprogramma. Bij die pijlers horen duidelijke doelen, maatregelen en acties waarmee Nieuwegein werkt aan een stad die klaar is voor de toekomst.

Duurzaamheid en klimaat
De gemeente Nieuwegein wil de stad in goede staat aan toekomstige generaties doorgeven en kiest er daarom voor om duurzaam bouwen bij alle woningbouwontwikkelingen als uitgangspunt te nemen. In het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen wordt een overzicht gegeven van de instrumenten en werkwijzen die de gemeente inzet om de prestatie-eisen en uitgangspunten op het vlak van duurzaam bouwen te vertalen in acties. Met duurzaam bouwen wordt bedoeld dat de nieuwe woningen ten minste energieneutraal zijn. Ook wordt er circulair gebouwd en stimuleert het ontwerp fietsen en lopen. Ontwikkelende partijen krijgen twaalf heldere prestatie-eisen voorgelegd, die zijn terug te vinden in het Omgevingsprogramma.

In het Omgevingsprogramma Klimaatadaptatie 2023-2026 wordt invulling gegeven aan de opgave om de leefomgeving in Nieuwegein klimaatbestendig en water robuust te maken. Nieuwegein wil toekomstbestendig worden en blijven. De stad moet zo ingericht worden dat de effecten van klimaatverandering goed kunnen worden opgevangen en dat inwoners, ondernemers en andere partners in de gemeente straks goed in staat zijn om met die verandering om te gaan. In het omgevingsprogramma worden de ambities en keuzes uit de Omgevingsvisie Nieuwegein 2040 concreet gemaakt. De uitvoeringsprojecten worden geïntroduceerd en uitgelegd, evenals de mogelijkheden om samen te werken aan projecten met inwoners en andere partnerorganisaties, de juridische en financiële instrumenten en hoe hierover met elkaar te communiceren en kennis te delen.

In overeenstemming met de Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040 wil de gemeente in 2040 een klimaat neutrale stad zijn. Dit sluit aan op het Klimaatverdrag van Parijs. Om klimaatneutraal te worden is het van belang om de energievoorziening volledig te verduurzamen. Dit betekent een aardgas loze gebouwde omgeving, waarbij elektrisch wordt gekookt en verwarmd wordt via een warmtenet, elektrische warmtepompen of andere duurzame technieken. Voor het bereiken van energieneutraliteit is nieuwbouwen of transformeren zonder aardgasaansluiting echter

niet voldoende. Mits technisch haalbaar wil de gemeente Nieuwegein dat er nu al volledig energieneutraal wordt gebouwd en verbouwd. De gemeente daagt bouwers graag uit extra prestaties te leveren op energieneutraliteit. Bij voorbeeld via een 'nul-op-de-meter' energieconcept, waarbij zowel gebouw- als gebruikers gebonden energieverbruik is verduurzaamd.

Leefbaarheid en veiligheid

In het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid gaan bewoners, maatschappelijke organisaties, overheden en bedrijven de komende jaren concreet aan de slag om de kansen voor inwoners in de centrale wijken te verbeteren. Binnen dit programma gaat Nieuwegein aan de slag met de Centrale As. De Centrale As doorsnijdt verschillende wijken in Nieuwegein en bestaat uit het oostelijk deel van Batau-Noord en -Zuid, het westelijk deel van Zuilenstein, een groot deel van Jutphaas Wijkersloot, Merwestein en Fokkesteeg. Het programma richt zich op verbeteren van leefbaarheid en versterken van de veiligheid en weerbaarheid. De doelen van het programma zijn:

- Investeren in bestaanszekerheid en voorkomen dat het mis gaat: iedere bewoner in de Centrale As kan de basisbehoeften betalen en krijgt hulp als dat niet lukt.
- Vergroten van kansen voor de jeugd: alle kinderen en jongeren in de Centrale As kunnen gezond en veilig opgroeien en worden wie ze willen zijn.
- Werken aan leefbare en veerkrachtige wijken: alle bewoners van de Centrale As voelen zich veilig en prettig in hun buurt en in hun woning.

De locatie Van Bentum ligt in deze Centrale As. De herontwikkeling van de locatie draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk.

Sociaal domein

De gemeente Nieuwegein streeft naar een bloeiende samenleving waarin alle inwoners mee kunnen doen. Een samenleving waar inwoners zoveel als mogelijk op eigen kracht goed en gezond kunnen leven en grip hebben op hun leven. In de Koers Sociaal Domein (2024) wordt beschreven hoe de gemeente dat samen met bewoners en alle andere partners in de stad wil bereiken, en wat de richting is waarop de gemeente met de sociale leefomgeving wil inzetten. Dat gaat over gemeenschapszin, bestaanszekerheid en toekomstbestendige zorg en ondersteuning.

Kunst en cultuur

In de Cultuurvisie Nieuwegein wordt een integrale visie gegeven op het cultuurbeleid. De gemeente wil hiermee een bijdrage leveren aan een mooie stad met een aantrekkelijk verblijfsklimaat en een aantrekkelijke openbare ruimte waar het prettig wonen en verblijven is. De Cultuurvisie is gebaseerd op vijf thema's:

- Wensen vervullen (het bij elkaar brengen van vraag en aanbod)
- Doelgroepen verleiden (participatie verhogen van inwoners die minder meedoen)
- Nieuwegein exposeren (promotie van cultuur, toerisme en recreatie)
- De stad verlevendigen (cultuur en evenementen via netwerken en vrijwilligers bevorderen)
- Cultureel bedrijven (cultureel ondernemerschap faciliteren)

Gezondheid

Vanuit een brede kijk op positieve gezondheid en door preventieve maatregelen op de gezonde leefstijl en leefomgeving wil de gemeente de gezondheid van Nieuwegeiners bevorderen. In het Omgevingsprogramma Gezondheid; Nieuwegein Gezond 2024-2026 wordt daar richting aan gegeven. Het Omgevingsprogramma omvat de volgende ambities:

Gezonde leefstijl

1. Gezond gewicht hebben, behouden en bevorderen
2. Middelengebruik voorkomen, verminderen en stoppen
3. Mentale gezondheid versterken

Gezonde leefomgeving

4a. Sociale leefomgeving die bijdraagt aan gezondheid
4b. Fysieke leefomgeving die bijdraagt aan gezondheid

De ambities op gezonde leefstijl en leefomgeving dragen bij aan een gezondere stad en worden waar mogelijk verankerd binnen alle beleidsdomeinen. De ontwikkeling van het Van Bentumkwartier biedt een mooie kans om bij te dragen aan het realiseren van de ambities op het vlak van leefstijl, mentale gezondheid en de sociale- en fysieke leefomgeving.

5. Ontwikkelvisie

Visie

1. Woongebied met een stoer karakter dat past bij de industriële oorsprong

2. Als schakel in het groot stadshart is verbinding belangrijk; een goed dooraderd gebied waarin het prettig verblijven en verplaatsen is voor voetganger en fietser

3. Steen maakt plaats voor groen, zowel op het maaiveld als op daken en in binnenhoven

Het gebied tussen de Herenstraat en de Kruyderlaan is een belangrijke schakel in het Groot Stadshart, tussen City en de Zeepfabriek en Rijnhuizen en tussen City en het oude Jutphaas.
Het is een gebied waar nu veel gebeurt, maar het is naar binnen gekeerd, het is niet openbaar toegankelijk en er is weinig lucht en ruimte. Juist als schakel moet het gebied beter dooraderd worden met groene wandel- en fietsverbindingen. Met de herontwikkeling van dit zuidelijke deel ontstaat de kans het gebied te openen en te vergroenen. Met nieuwe looproutes en groen in plaats van verharding krijgt deze schakel net als de omliggende gebieden zijn eigen karakter en charme.
Het industriële verleden is nog voelbaar maar er kan rustig gewoond worden, voor vertier en winkelen zijn City en de Zeepfabriek dichtbij.

Belangrijke speerpunten bij de herontwikkeling van het Ven Bentumkartier zijn:
- Ontspannen woonbuurt
- Vergroening
- Midden-stedelijk woonmilieu
- Klimaatbestendig en natuurinclusief
- Goede overgang van Stad naar dorpslint

De ruimtelijke structuur wordt gevormd door de bestaande (te behouden) bebouwing en infrastructuur rondom het gebied. De van Bentum fabriek is de eyecatcher en goed zichtbaar en beleefbaar. De Herenstraat vormt de belangrijkste ontsluiting voor fiets en voetganger, de auto moet dus op een andere manier het gebied in worden geleid. Een nieuwe ontsluiting van zuid naar noord vormt de toegang voor de auto. Dit wordt een rustige woonstraat in een groene setting. Aan weerszijden van deze straat worden bomen geplant en ruime plantvakken aangelegd. Van oost naar west wordt het gebied op meerdere plekken dooraderd met langzaamverkeerverbindingen die ook worden aangekleed met groen.

Binnen de nieuwe ruimtelijke structuur zijn bouwvelden vastgelegd waarbinnen woningbouw gerealiseerd kan worden. De bebouwingstypologie en bouwhoogte is afhankelijk van de nabijheid van stad of dorp.
De openbare ruimte tussen de bouwvelden wordt zo groen mogelijk ingericht, anders dan in City landen de bouwblokken hier in een groene setting.
Parkeren wordt grotendeels uit het zicht binnen de bouwblokken gerealiseerd.


Rijnhuizen
Nijpelsplantsoen
Zeepfabriek
City
Merwestein