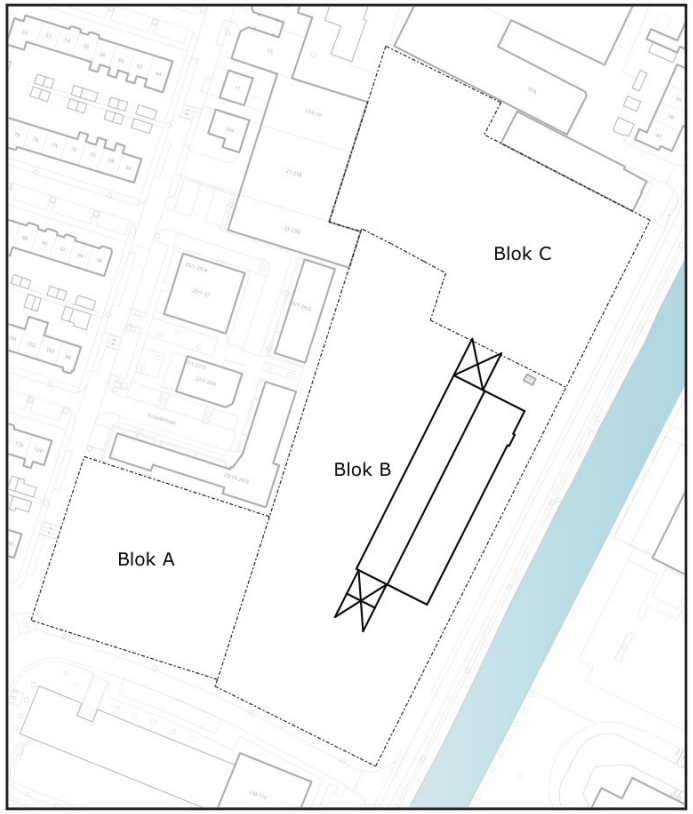
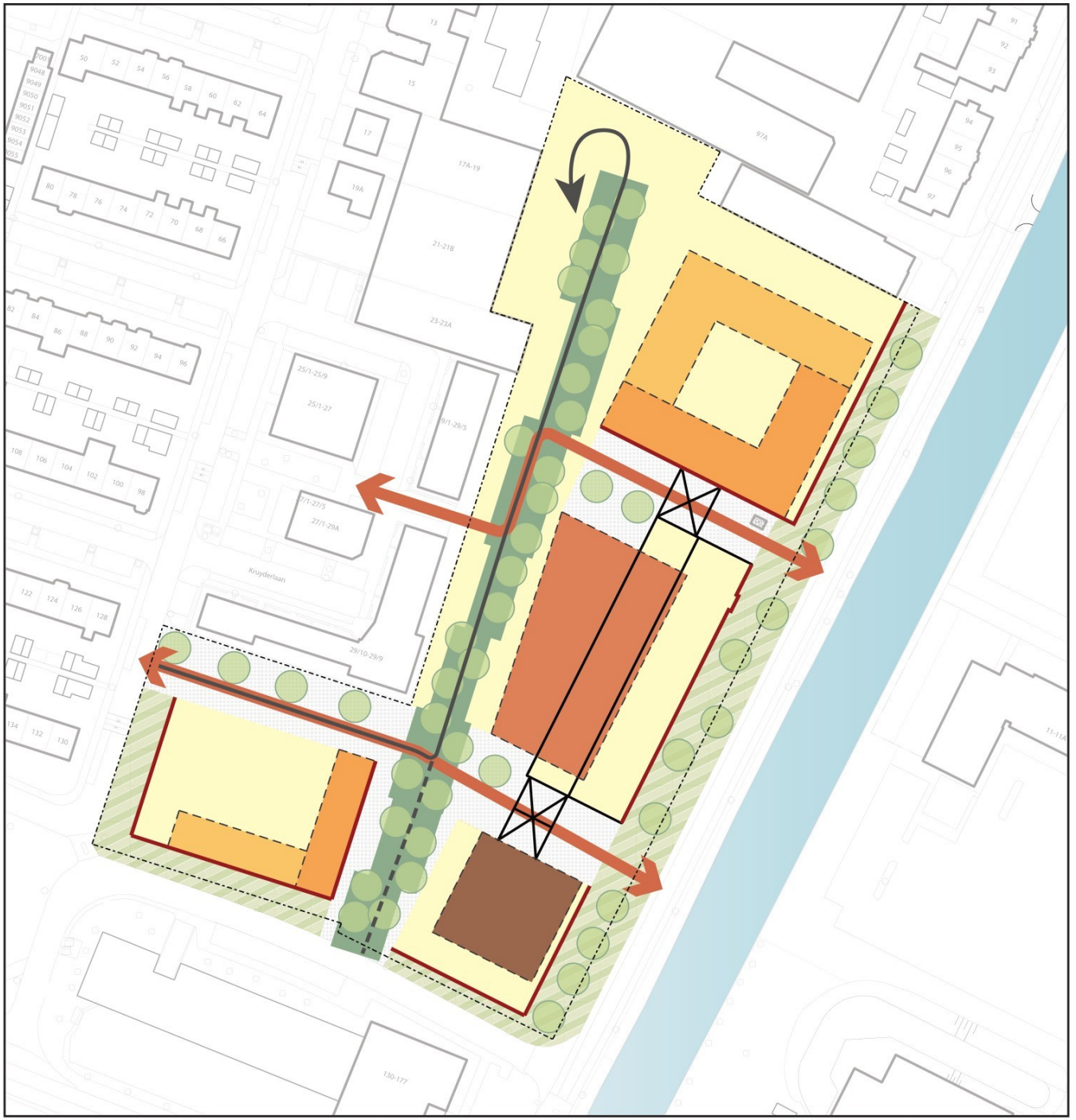
6. Ruimtelijke randvoorwaarden

Deelgebieden





Ontwikkelgebied
In het hele ontwikkelgebied is bebouwing tot 10 meter hoog toegestaan. Binnen de hoogbouwzones kan gestapelde bouw gerealiseerd worden. Nieuwe bebouwing kan gereaisseerd worden in de vorm van hoogbouw of grondgebonden. De bouwhoogte van de bebouwing is gelijk aan de afstand tot omliggende bebouwing, tenzij rooilijnen anders aangeven.

Ontwikkelgebied, bouwhoogte: maximaal 10 meter

Hoogbouwzone, bouwhoogte: maximaal 12 meter

Hoogbouwzone, bouwhoogte: maximaal 15 meter

Hoogbouwzone, bouwhoogte: maximaal 21 meter

Hoogbouwzone, bouwhoogte: maximaal 24 meter

Zone onbebouwd; deze zone blijft in ieder geval vrij van bebouwing

Uiterste rooilijn, bouw evenwijdig aan deze rooilijnen

Uiterste rooilijn hoogbouw

Groen erfinrichting
De ruimte rondom en tussen de nieuwe en oude bebouwing wordt zo groen mogelijk ingericht.

Representatieve groenzone; met brede trottoirs en langs de Herenstraat een halfverhard pad door het groen



Erfontsluiting
Fijne groene woonstraat met ruimte voor bomen en groenvakken die de woongebouwen ontsluit. De woonstraat is minstens zo breed als de aangrenzende bebouwing hoog is of in ieder geval 15 meter breed. Gemiddeld is de straat 20 meter breed.



Boom; plant zoveel mogelijk bomen in het gebied en zorg voor voldoende bovengrondse en ondergrondse groeiruimte

Verkeer en ontsluiting
Ontsluit het gebied vanaf de Kruyderlaan. Geen extra autoverkeer op de Herenstraat. Maak doorsteekjes voor fietsers en voetgangers door het gebied.

Langzaamverkeersverbinding; aantrekkelijke route voor fietsers en voetgangers

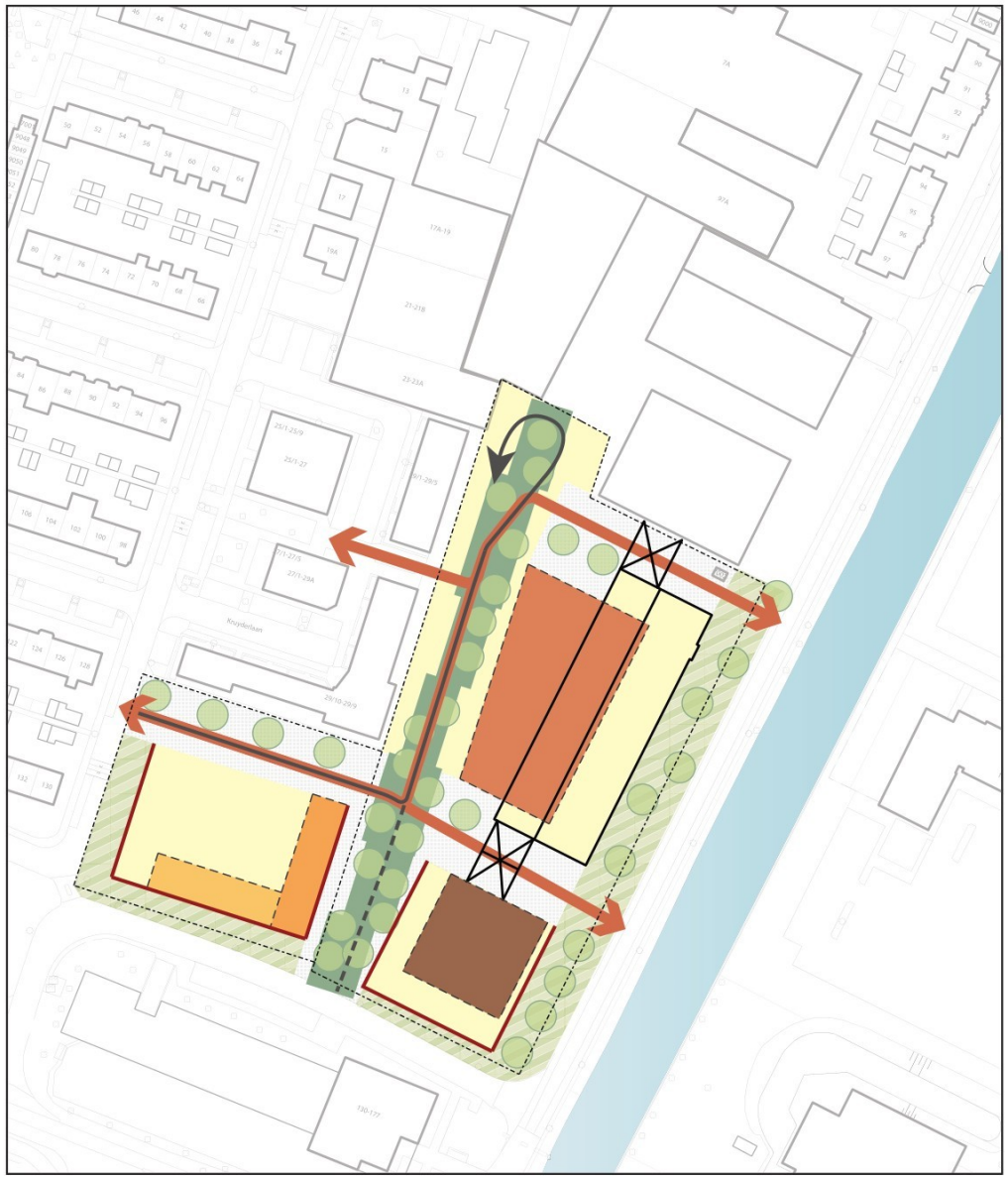
Auto ontsluiting

Tijdelijk auto ontsluiting
(indien nodig, wanneer blok A nog niet gereed is)

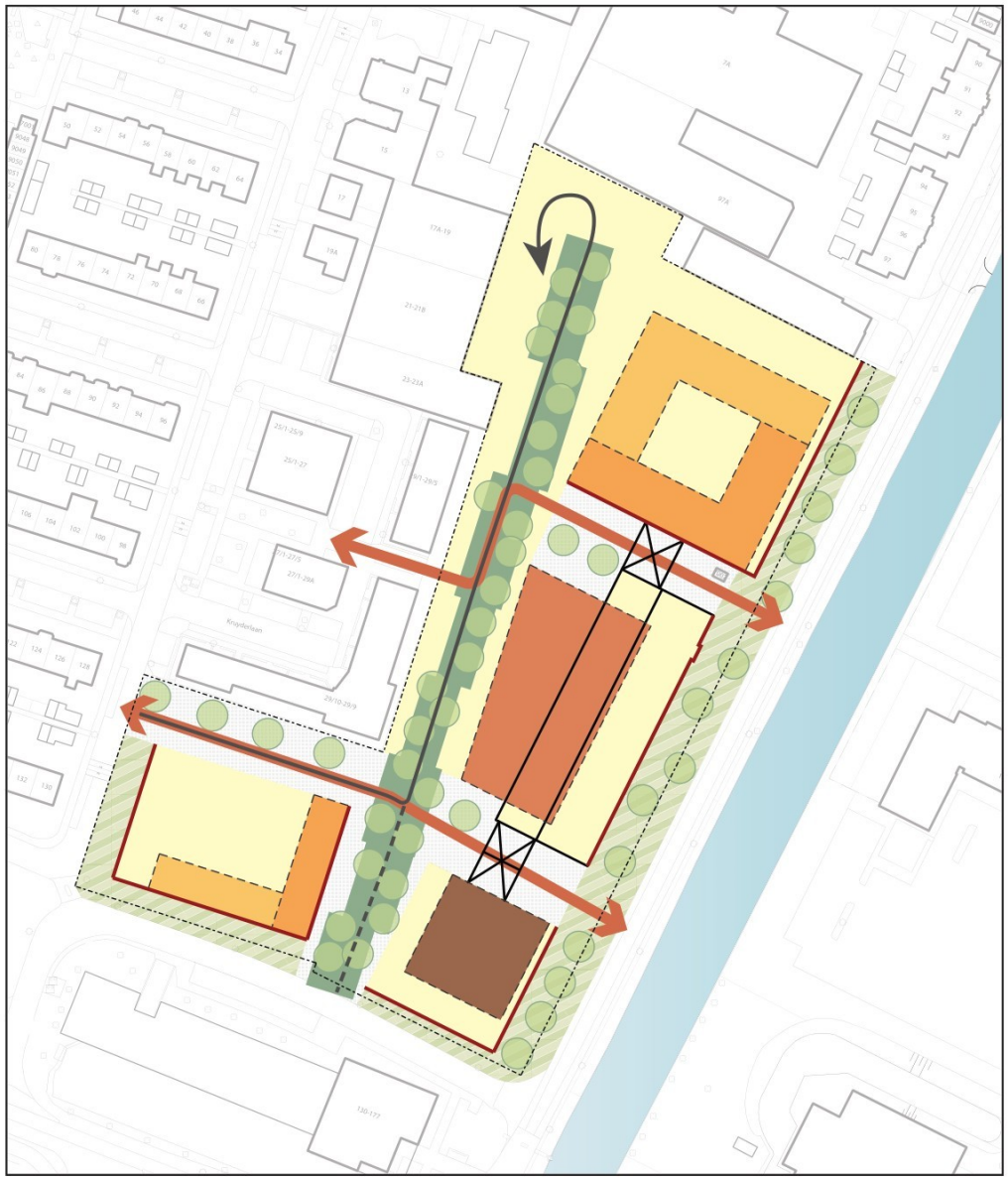


Realiseer een veilige keermogelijkheid, bijv. keerlus

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 en minder bedrijvigheid, maar de oude van Bentum fabriek en de architectuur van de nieuwbouw doet nog steeds denken aan het industriële verleden.

Programma
Het van Bentumkwartier biedt ruimte aan 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 van hoogbouw inpandig opgelost te worden, ook dit is maatgevend voor de hoeveelheid woningen inpasbaar zijn. De gemeente denkt hierbij aan circa 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.

Mobiliteit
Een verkeerskundig plan is nodig waarin de initiatiefnemer aantoont hoe voetgangers en fietsers (incl. fietsbergingen) op een verkeersveilige manier de ruimte krijgen en hoe invulling wordt gegeven aan deelmobiliteit (STOMP-principe), rekening houdend met de ontwikkelingen in de directe omgeving, zoals City, Merwestein, de Zeepfabriek en de doorfietsroute naar IJsselstein op de Herenstraat.
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(tijdelijk). Afhankelijk van de volgorde van ontwikkelen wordt de inprikker vanaf de Noordstedeweg 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. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de vier leidende principes: beschermen, benutten, beprijzen en bouwen. 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.
De bouwblokken zijn zoveel mogelijk alzijdig. De bebouwing langs de Herenstraat heeft ieder geval representatieve gevels en levendige plinten naar zowel de Herenstraat als het middengebied. Bebouwing in het middengebied heeft presenteert zich aan de nieuwe woonstraat. Blok A heeft een alzijdige uitstraling, maar presenteert zicht met name aan de Kruyderlaan, de Noordstedeweg en het middengebied.

Van Bentum fabriek
Het monumentale fabrieksgebouw 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.
Bepaalde kenmerken van de fabriek moeten in de nieuwe situatie duidelijk aanwezig en beleefbaar zijn. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de getrapte, langgerekte hoofdvorm, de oriëntatie op het kanaal en specifieke elementen zoals de kraanbaan (zie puntsgewijze opsomming hieronder). Nieuwe toevoegingen aan de fabriek worden zorgvuldig ingepast en schaden deze monumentale kenmerken niet. Ter illustratie: het toevoegen van een volume die geen afbreuk doet aan de hoofdvorm (zoals een overkraging), is denkbaar; het toevoegen van een volume wat aan de voorkant is ingezet en daarmee de hoofdvorm onderbreekt, niet.

We zien kansen om de fabriek te transformeren naar een multifunctioneel pand met diverse functies. Kleine bedrijvigheid, maatschappelijke functies, wonen of ambachten in de fabriek behoren onder andere tot de mogelijkheden.

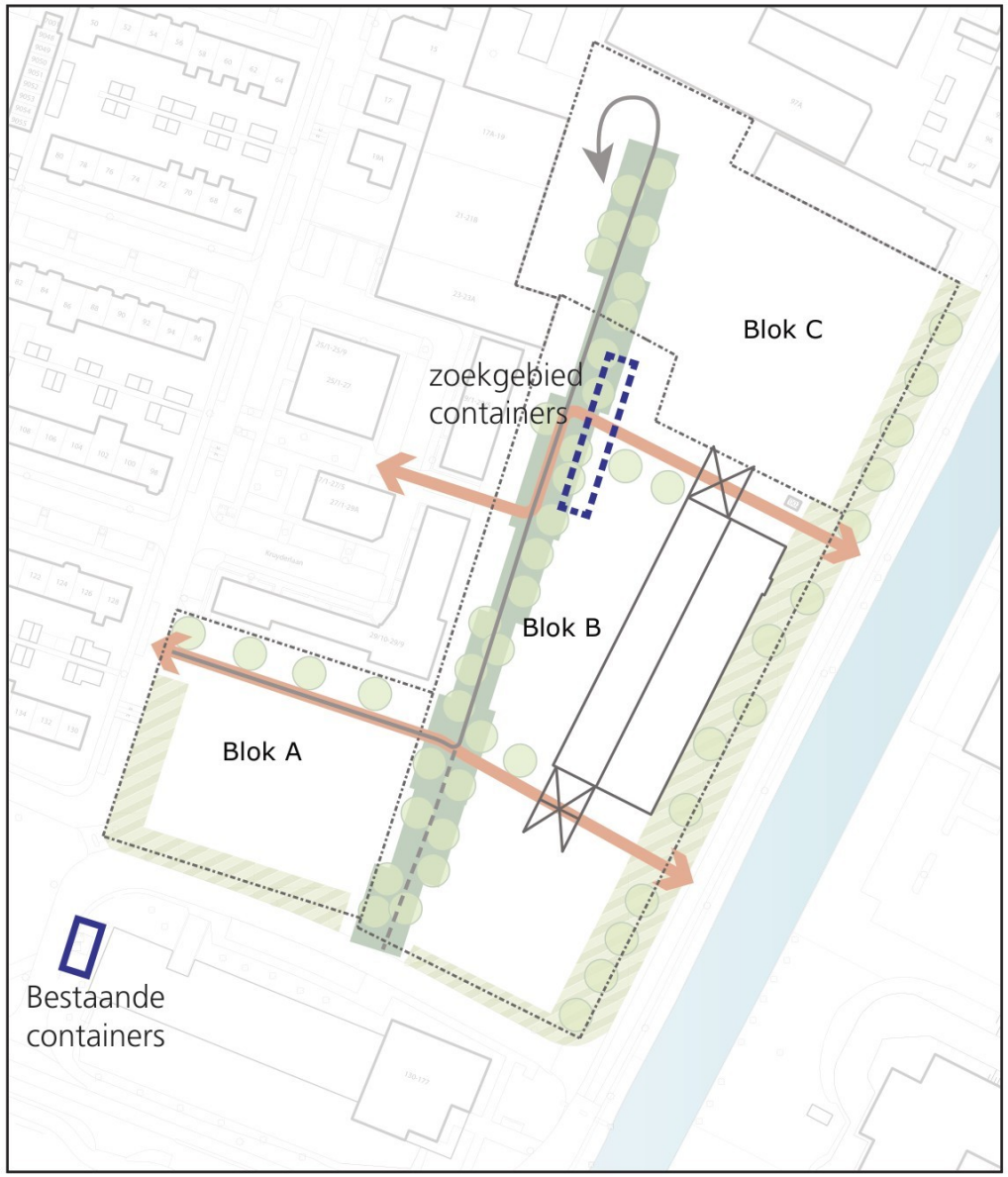
Waardevolle elementen die behouden dienen te blijven, zijn;
- Schuiframen
- Ramen aan de zijgevel
- Kraanbaan
- Letters op het dak
- Getrapte opbouw
- Lange hal



Volume, rooilijnen en bouwhoogte
De woontoren Point of View is de aanzet van het hoogstedelijke milieu. Richting het dorpslint van Jutphaas loopt de bouwhoogte af. De ruimtelijke randvoorwaarden bieden ruimte voor een overgang naar grondgebonden woningen, maar er kan ook een meer trapsgewijze overgang worden gemaakt met gestapelde bouw die in bouwhoogte afneemt in noordelijke richting.
Er gelden uiterste rooilijnen waar evenwijdig aan gebouwd dient te worden. Daarnaast gelden er zones waarbinnen hoogbouw mogelijk is. De afstand tussen de bebouwing is gelijk aan de bouwhoogte van het hoogste gebouw, met uitzondering van de eventuele woontoren ten zuiden van de Van Bentumfabriek.

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.



7. Duurzame gebiedsontwikkeling

Duurzaamheid
Circulair en duurzaam bouwen is het uitgangspunt in Nieuwegein. Nieuwe woningen dienen op zijn minst klimaatneutraal te zijn. Indien mogelijk is het toegestaan om hout- of modulaire bouw toe te passen. De manier waarop we de eisen en uitgangspunten uit het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen gerealiseerd willen zien is als volgt:

- In verband met netcongestie is installatie-arm en passief bouwen noodzakelijk. Daarom gaan oplossingen die geen energie kosten (zoals isolatie of een zonnescherm) voor oplossingen die energie kosten (zoals een airco, warmtepomp of zonnepanelen);

- collectieve energieoplossingen gaan voor individuele oplossingen (Transitievisie Warmte Nieuwegein), dat wil zeggen dat tijdig wordt gestart met onderzoek en het verkennen van kansen voor de meest duurzame en energiezuinige energiemix, bijvoorbeeld kansen voor aquathermie (TEO/TEA), bodemenergie en/of aansluiten op het bestaande warmtenet;

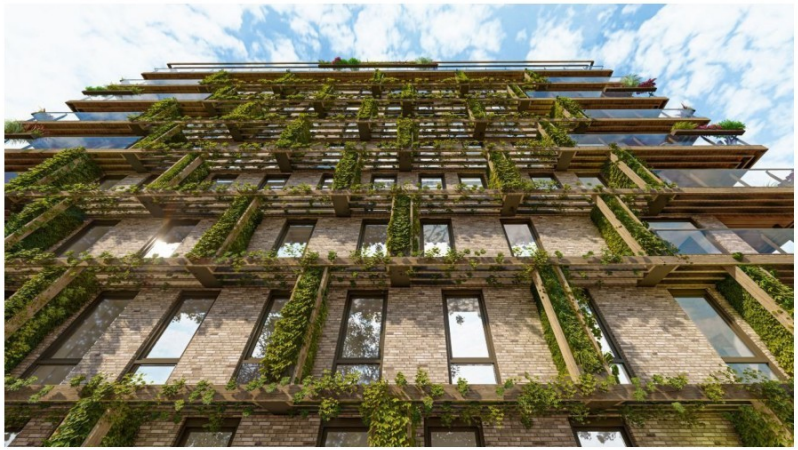
- de totale CO2 impact wordt geminimaliseerd (Whole Life Carbon). Dat betekent dat natuurlijke (biotisch) of hergebruikte materialen gaan voor op nieuwe fossiele materialen (abiotisch), dat wil zeggen hout gaat voor op bouwmateriaal zoals beton en staal, biobased isolatie gaat voor op niet-natuurlijke isolatie en hergebruikte zonnepanelen gaan voor op nieuwe zonnepanelen.

Eisen duurzaamheid en klimaatadaptatie:
- de energieprestatie van de woningen moet beter zijn dan BENG 3 = 100%;
- de woningen hebben een gemiddelde GPR Gebouwscore van 8;
- de koeling van de woningen via gebouw gebonden installaties leidt niet tot opwarming van de omgeving (zie punt installatie-arm en passief bouwen);
- er wordt tenminste 30 procent onverharde ondergrond gerealiseerd.
- doordat het voormalige fabrieksterrein laaggelegen is, is klimaatbestendig en overstromingsrobuust bouwen een belangrijk aandachtspunt (water en bodem sturend). Zo voorkomen we schades in de toekomst.
- een groeninrichtingsplan die de biodiversiteit vergroot en verbindingen in de groenhoofdstructuur van Nieuwegein versterkt.

Overige prestatie-eisen en uitgangspunten, zie omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw 2022. Voor de lokale regels zie Omgevingsplan: planregels duurzaam bouwen.


groen dak


zonnepanelen



Natuurinclusief bouwen

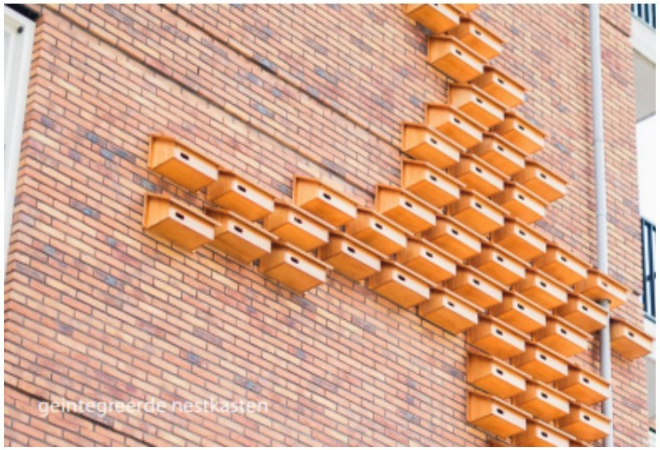
In het Omgevingsprogramma Natuur in de stad 2023-2033 heeft de gemeente vastgelegd wat nodig is om een stad te zijn waarin de aanwezigheid van algemene inheemse planten en dieren heel normaal is en blijft. Met alles wat deze planten en dieren nodig hebben om goed te groeien en bloeien. In een groene leefomgeving is het belangrijk dat deze ook natuurinclusief wordt ingericht. Dit houdt in dat met de groene inrichting ook een ecologische meerwaarde wordt gecreëerd.
Het gebied is nu geheel versteend met overal bebouwing en verharding. Met de verkleuring naar een woongebied is het erg belangrijk dat het gebied een veel groener karakter krijgt. Uitgangspunt voor het van Van Bentumkwartier is dat het een groene natuurinclusieve leefomgeving wordt.
Bij nieuwe beplanting hebben planten die veel CO2 opnemen en inheemse soorten de voorkeur. Naast een groene buitenruimte spelen groene gebouwen (groene daken en gevels) hier ook een belangrijke rol in. Het bepalen van beplanting en doelsoorten dient te gebeuren in overleg met de stadsecoloog. Het omgevingsprogramma Natuur in de Stad 2023-2033 is hiervoor de onderlegger.

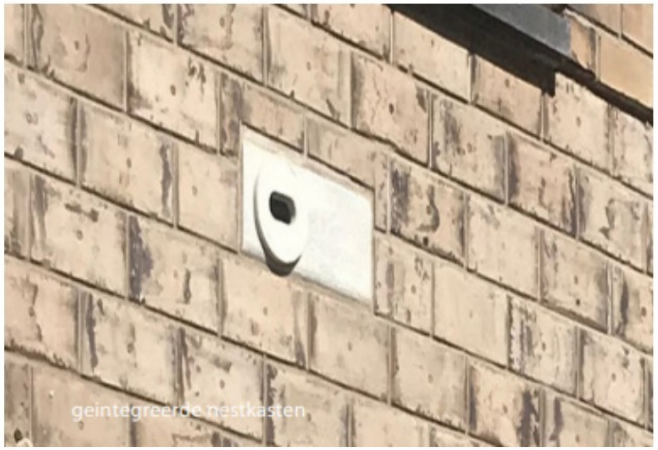
Bodem & ondergrond

Door activiteiten in het verleden is de kans op bodemverontreiniging in dit gebied relatief groter dan gemiddeld in Nieuwegein. Initiatiefnemer dient er rekening mee te houden dat de kans groot is dat saneringsmaatregelen nodig zijn, zeker omdat hier straks mensen gaan wonen.

- Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de drukte in de bodem en ondergrond. Hier vindt tijdig afstemming over plaats met betrokken partijen, zoals gemeente, provincie Utrecht, netbeheerder en nutsbedrijven. Een aandachtspunt hierin zijn de nabijgelegen bodemenergiesystemen (WKO) die niet verstoord mogen worden.

- het voormalige fabrieksterrein is laaggelegen. Dit is één van de redenen om water en bodem centraal te stellen bij de ontwikkeling van dit gebied (water en bodem sturend), zoals klimaatadaptief bouwen en bestand tegen overstromingen.


geïntegreerde nestkasten


geïntegreerde nestkasten



8. Beeldkwaliteit



8.1 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



8.2 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

Nieuwegein

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

Gemeenteraad Nieuwegein
Postbus 1
3430 AA NIEUWEGEIN

Datum 9 april 2026
Uw kenmerk
Kenmerk
Zaaknummer
Berichtnummer
Onderwerp Ontwikkelkader Van Bentumkwartier

Geachte leden van de raad,

Op 9 september jongstleden hebben wij besloten om het concept Ontwikkelkader Van Bentumkwartier vrij te geven voor het gesprek met belanghebbenden en de omgeving. Hierover hebben wij u per brief geïnformeerd. Hiertoe is op 27 oktober jongstleden een drukbezochte informatiebijeenkomst voor belanghebbenden en de omgeving georganiseerd in het Stadshuis Nieuwegein. Op 28 oktober jongstleden is het Wijkplatform Jutphaas-Wijkersloot geïnformeerd en bijgepraat over het concept Ontwikkelaar. Daarnaast is in de afgelopen periode separaat gesproken met omwonenden en enkele initiatiefnemers. Naar aanleiding van deze gesprekken met belanghebbenden en de omgeving zijn diverse zienswijzen ontvangen, die geleid hebben tot een aantal kleine aanpassingen van het ontwikkelkader. Onlangs hebben wij het ontwikkelkader c.q. omgevingsprogramma met inbegrip van de wijzigingen definitief vastgesteld. Het concept ontwikkelkader heeft van 27 oktober tot 1 januari jongstleden voor belanghebbenden en de omgeving ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zestien zienswijzen ingediend.

Besluit
Op 21 april 2026 hebben wij de zienswijzen beantwoord en het definitieve besluit genomen om het ontwikkelkader gewijzigd definitief vast te stellen. De zienswijzen leiden tot enkele kleine aanpassingen van het ontwikkelkader, te weten:

- Het bieden van meer flexibiliteit in het toegestane aantal woningen door de genoemde maximale aantallen woningen in het ontwikkelkader te wijzigingen in een indicatief aantal dat onder voorwaarden gerealiseerd kan worden, met toepassing van een algemene afwijkingsbandbreedte van 10%;
- 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 bebouwingshoogte(n) voor de betreffende ontwikkelpercelen;
- Daarnaast voorziet het ontwikkelkader in een 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.

In bijgevoegde 'notitie beantwoording zienswijzen Ontwikkelkader Van Bentumkwartier' (versie 14 april 2026) treft u de ingediende zienswijzen en de beantwoording op deze zienswijzen aan.

Vervolg
In het ontwikkelkader worden uitgangspunten voor particulier initiatief meegegeven waardoor dit gebied kan transformeren naar een woongebied. 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 en definitief vastgestelde ontwikkelkader vervangt hiermee het vigerende ontwikkelkader uit 2007.

Het vigerende ontwikkelkader uit 2007 zal op korte termijn ingetrokken worden. U zult te zijner tijd hiervoor een voorstel aangereikt krijgen.

Vragen?
Met vragen over deze brief kunt u contact opnemen met Johan Haaksman. Zijn contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

Ellie Liebregts	Marijke van Beukering-Huijbregts
gemeentesecretaris	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

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: **1182062**	**Onderwerp**: Notitie 'Uitgangspunten bij particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat' (2007) (raadsvoorstel)
Afdeling Ruimtelijk Domein - Projecten en Accountmanagement **Behandelend ambtenaar** [redacted] J **Naam portefeuillehouder** 2. Marieke Schouten **Openbaar/ niet openbaar** Openbaar **Geplande datum behandeling B&W** 12-05-2026 **Eventuele fatale termijn**	**Beslispunten:** De raad voorstellen om: 1. Vanwege de door het college in april 2026 vastgestelde gebiedsgerichte omgevingsprogramma, de notitie 'Uitgangspunten bij particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat' (2007) in te trekken **Samenvatting van het voorstel:** Op 21 april 2026 heeft het college van B&W het ontwikkelkader c.q. gebiedsgerichte omgevingsprogramma Van Bentumkwartier vastgesteld. Om die reden stelt het college de raad voor om de verouderde beleidsuitgangspunten voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat zoals opgenomen in de notitie 'Uitgangspunten bij particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat' uit 2007 in te trekken.

Info raad/behandelingsverzoek presidium	**Raadsbehandeling geheim/niet 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	6-05-2026
Afdeling	Ruimtelijk Domein - Projecten en Accountmanagement
Portefeuillehouder	2. Marieke Schouten

Onderwerp

Notitie 'Uitgangspunten bij particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat' (2007) (raadsvoorstel)

Beslispunten

De raad voorstellen om:

1. Vanwege de door het college in april 2026 vastgestelde gebiedsgerichte omgevingsprogramma, de notitie 'Uitgangspunten bij particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat' (2007) in te trekken

Inleiding

Op 21 april 2026 heeft het college van B&W ingestemd met de definitieve vaststelling van het ontwikkelkader c.q. gebiedsgerichte omgevingsprogramma Van Bentumkwartier. Het ontwikkelkader vervangt de (beleids)notitie 'Uitgangspunten bij particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat' uit 2007 die verouderd zijn en niet meer voldoen aan de eisen en wensen van deze tijd voor een mogelijke herontwikkeling van delen van dit gebied voor woningbouwdoeleinden. Omdat deze notitie destijds door de raad is vastgesteld dient deze formeel ingetrokken te worden door de raad. Voorgelegd voorstel voorziet in een komende intrekking van de notitie uit 2007 door de gemeenteraad.

Gewenst effect

Actualisatie van het vigerende beleid voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat door de recent door het college van B&W vastgestelde ontwikkelkader c.q. gebiedsgerichte omgevingsprogramma Van Bentumkwartier, waarmee een eenduidig toetsingskader wordt vastgelegd voor nieuwe initiatieven.

Argumenten

1.1. Het wordt voor iedereen duidelijk welk beleid geldig is
Als meerdere beleidsstukken naast elkaar geldig blijven, is het voor de gemeente zelf en voor derden onduidelijk wat momenteel het planologisch kader vormt voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat en specifiek het gebied Van Bentumkwartier.

1.2 De notitie 'Uitgangspunten bij particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat' (2007) is vastgesteld door de raad
Het college is het enige bevoegd gezag om het nieuwe ontwikkelkader c.q. gebiedsgerichte omgevingsprogramma Van Bentumkwartier vast te stellen. Dit is zo bepaald in de Omgevingswet.

Kanttekeningen
N.v.t.

Financiën

Aan het intrekken van de verouderde (beleids)notitie 'Uitgangspunten bij particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat' (2007) zijn geen kosten verbonden.

Communicatie & participatie

Voor gebiedsgerichte omgevingsprogramma's bestaat op dit moment de verplichting om deze te publiceren www.omgevingswet.overheid.nl . Hiermee is voor iedereen inzichtelijk welk beleid geldig is.

Uitvoering

Na besluitvorming door het college van B&W worden de stukken doorgezet aan de Griffie voor de raadscyclus van juli 2026.

Bijlagen

1. Notitie 'Uitgangspunten bij particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat' (2007)
2. Raadsvoorstel
3. Raadsbesluit

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

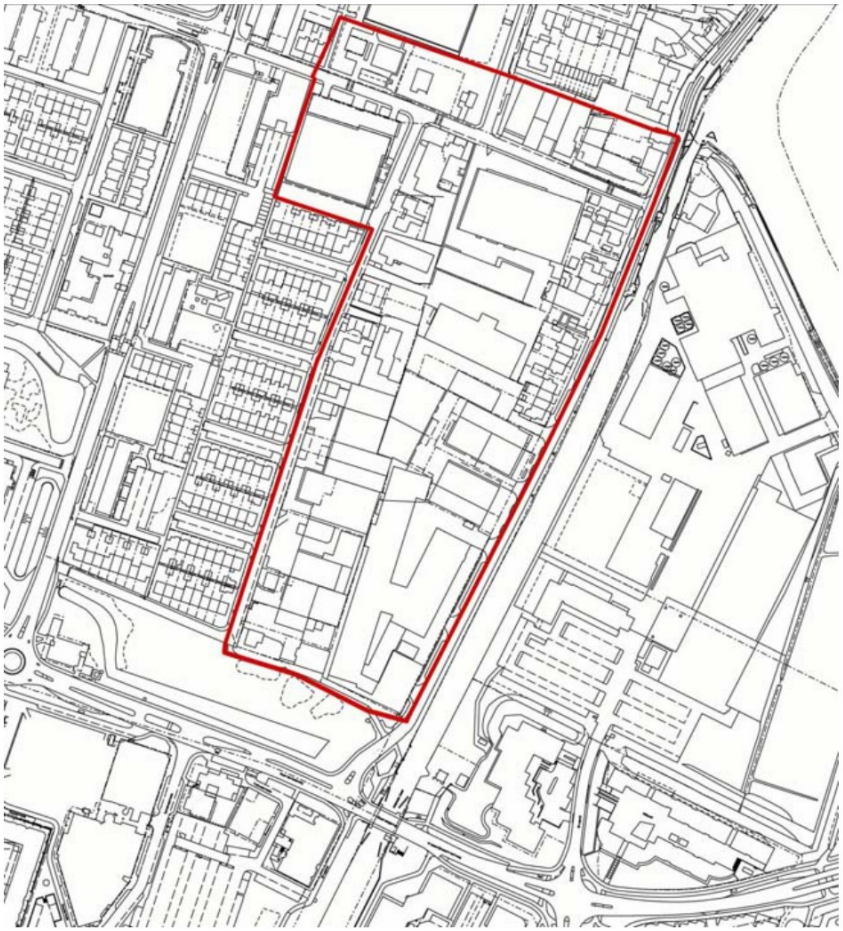
Het gebied Kruyderlaan/Herenstraat ligt centraal in Nieuwegein. Het betreft een bedrijvengebied tussen de Herenstraat, Kruyderlaan, Hildo Kropstraat en Noordstedeweg. Gedurende de laatste decennia heeft dit gebied zich ontwikkeld van een hoofdzakelijk industrieel gebied naar een gebied waar zich dienstverlenende 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).



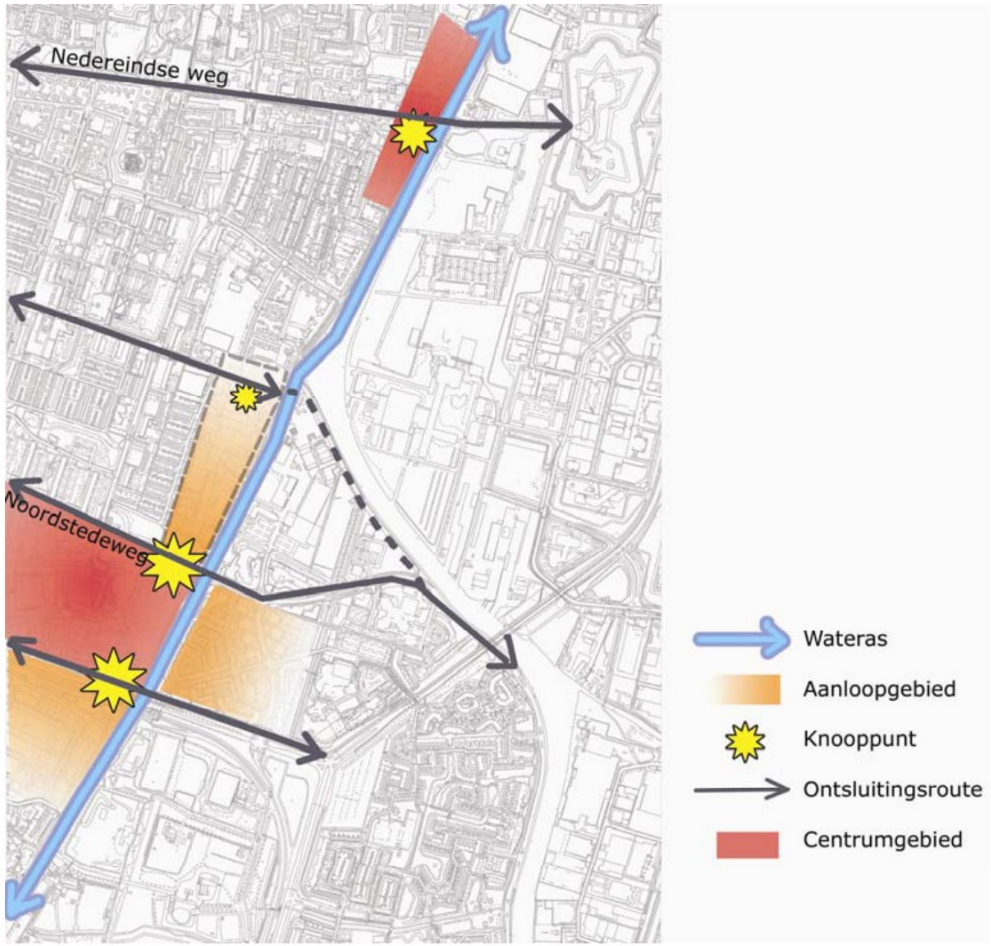
Kadastrale Percelen

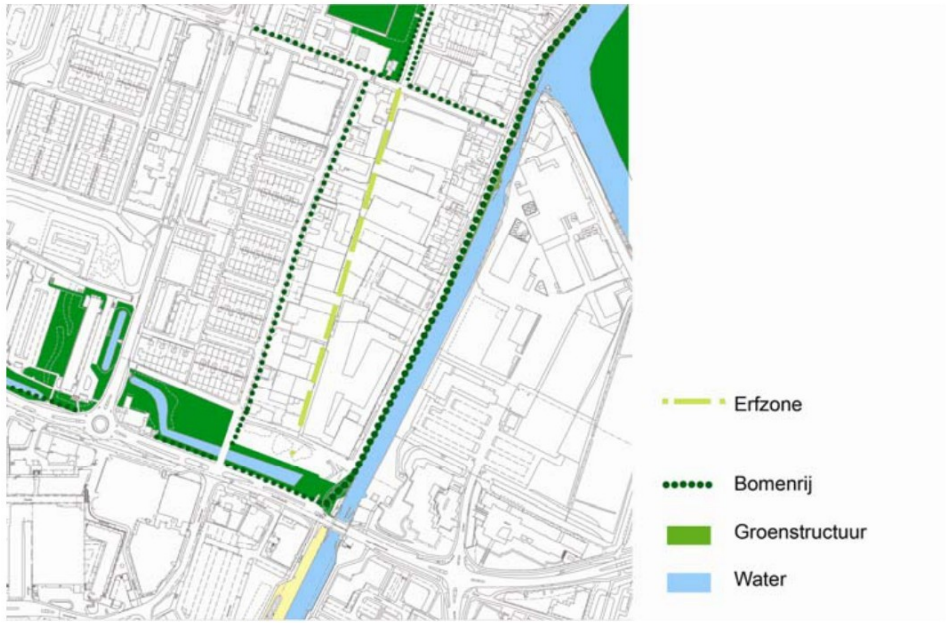
3 Bestemmingsplan en eigendomssituatie

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.

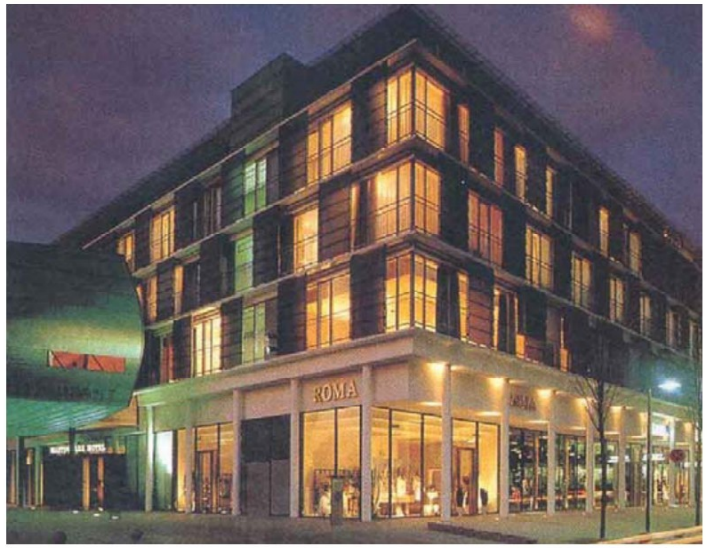
4.3 Stedelijk woonmilieu

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

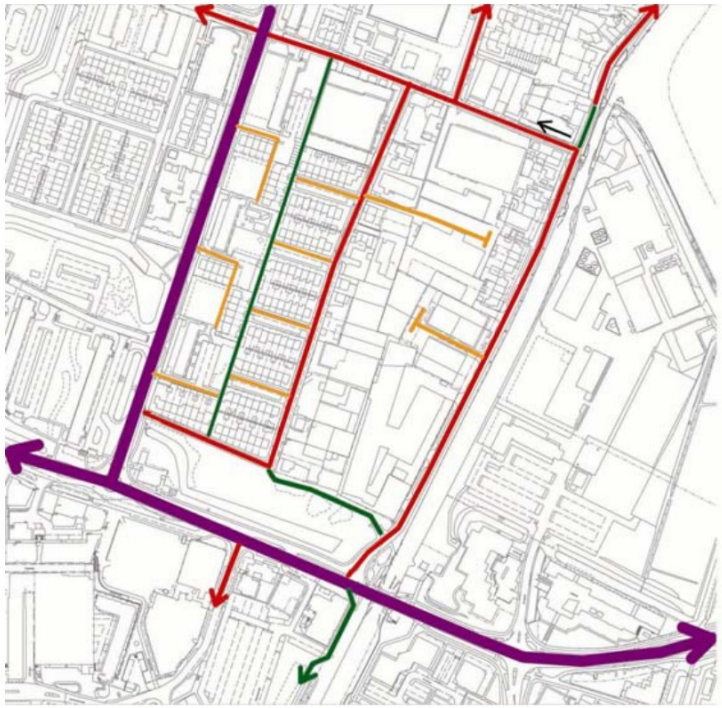
Wanneer het om de kwalitatieve invulling gaat zal de realisering van een woonmilieu met een stedelijke uitstraling hier de aandacht moeten krijgen. Door daarnaast de aandacht te geven aan de aanwezigheid van (stedelijk) groen kan het gebied zich onderscheiden van het centrum en een toevoeging in de woningvoorraad 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

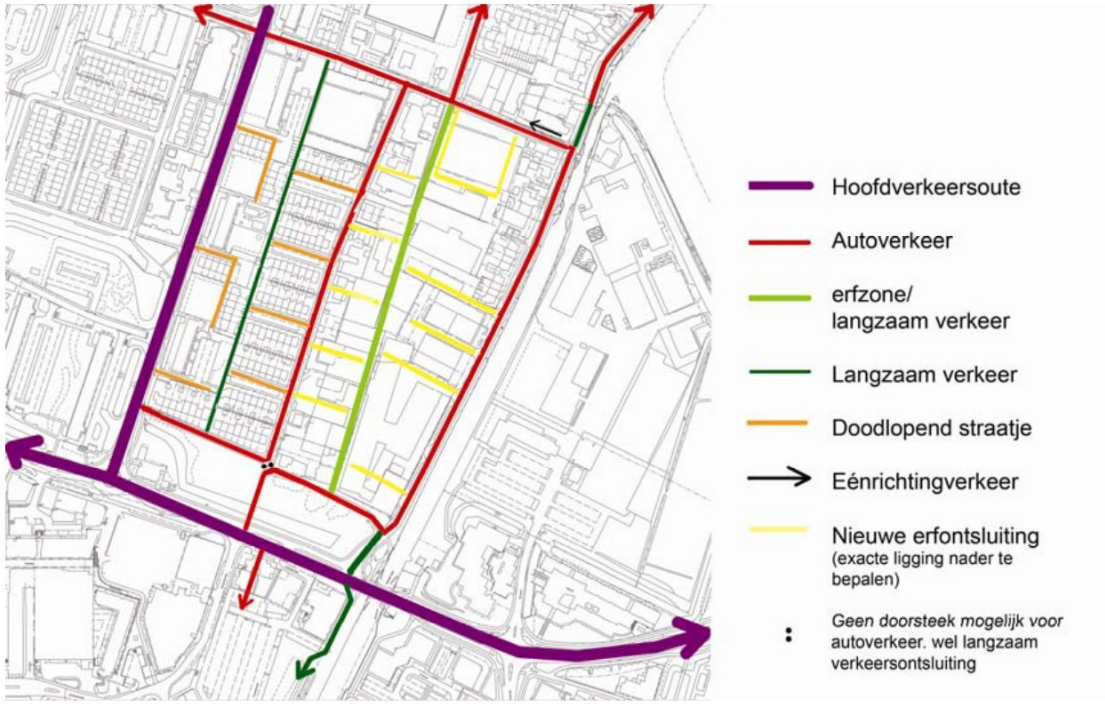
Wat betreft de doelgroep is het realiseren van seniorenhuisvesting in het gebied Herenstraat/Kruyderlaan zeer goed mogelijk gezien de ligging nabij het stadscentrum met een veelheid aan voorzieningen, de aanwezigheid van een supermarkt in het plangebied en het openbaar vervoer op geringe afstand. Het 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

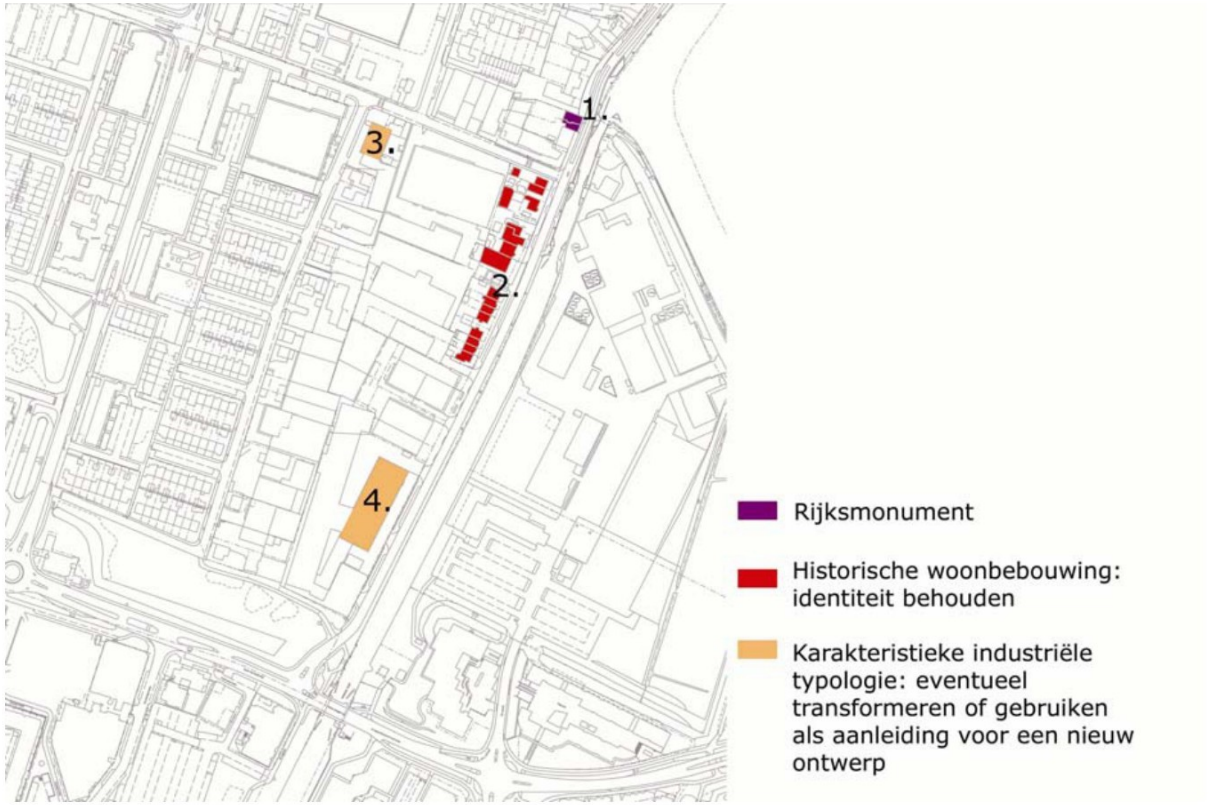
Momenteel is het gebied ontsloten door de Kruyderlaan, Herenstraat, Hildo Kropstraat en Noordstedeweg. De ontsluiting van het gebied laat echter te wensen over. De bedrijven zorgen voor verkeers- en parkeeroverlast voor de bewoners. Er is behoefte aan meer parkeerruimte en het verkeer voor bedrijven 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.

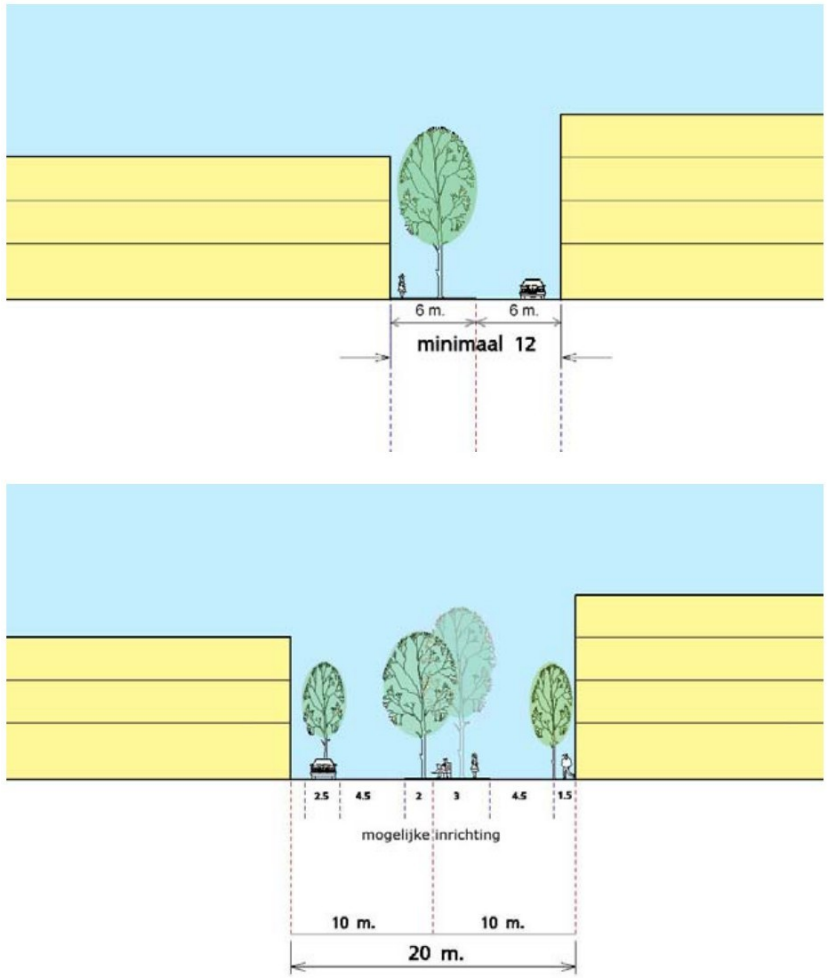
4.6 Exploitatie en fasering

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



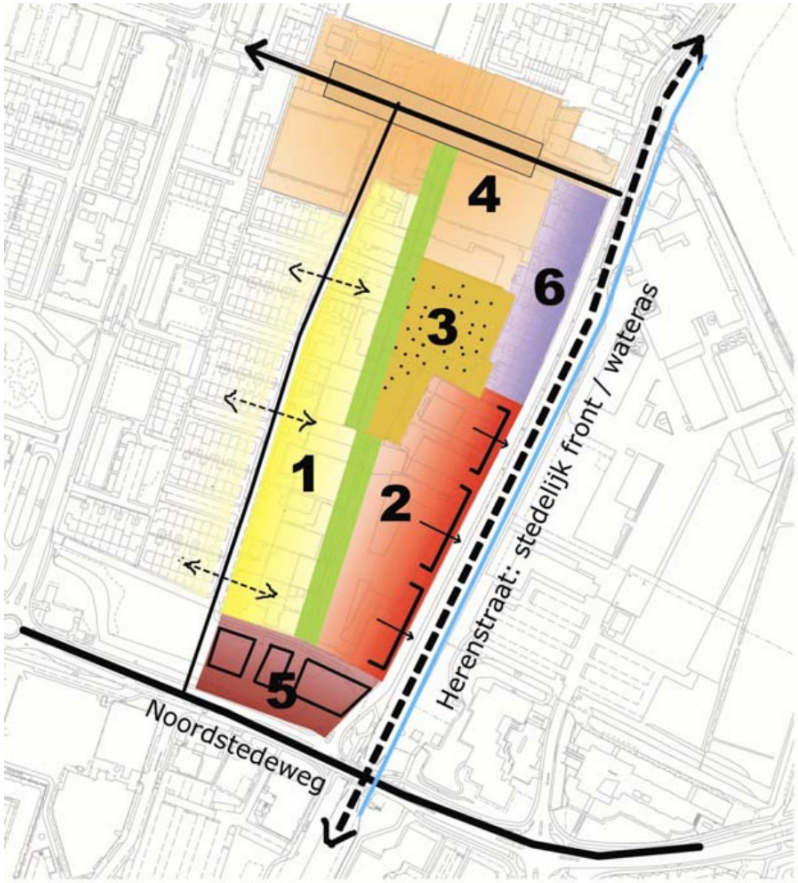
Profiel erfzone: 12 - 20 m.

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.

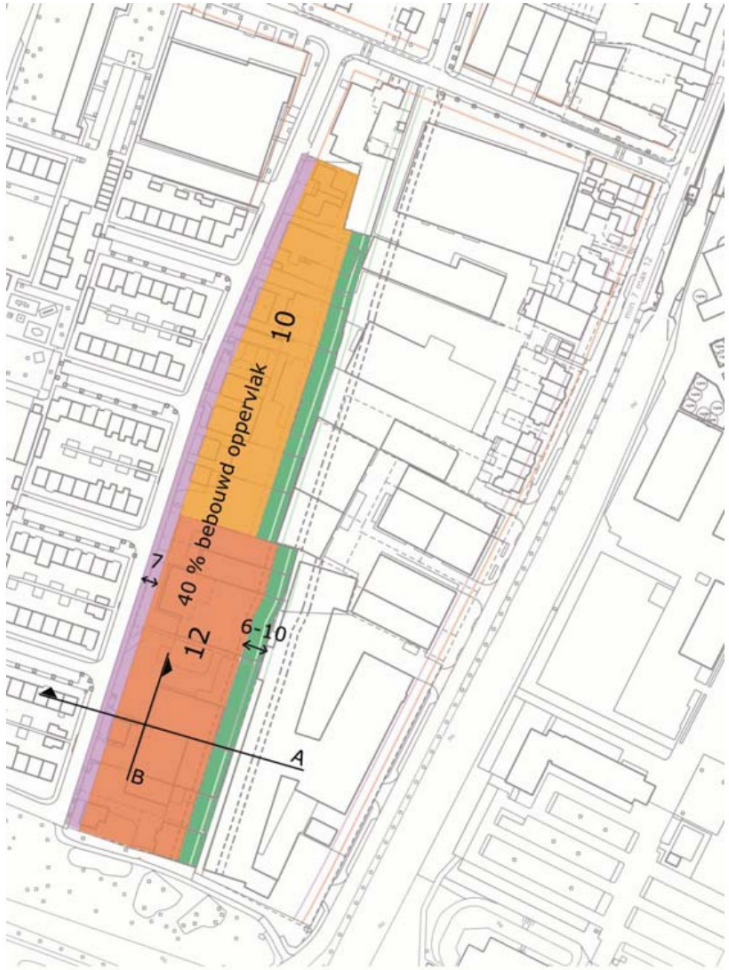
3 Binnenhof
Dit binnengebied heeft een besloten identiteit. In dit gebied ligt de nadruk op wonen en werkgelegenheid zonder een representatieve of verkeersaantrekkende functie. Er moet vooral gestreefd worden naar een goede interne kwaliteit met een rustig en groen karakter.

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.

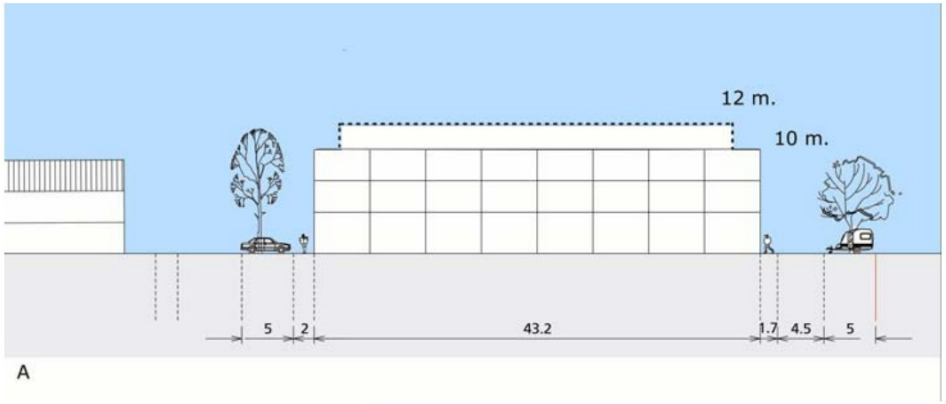


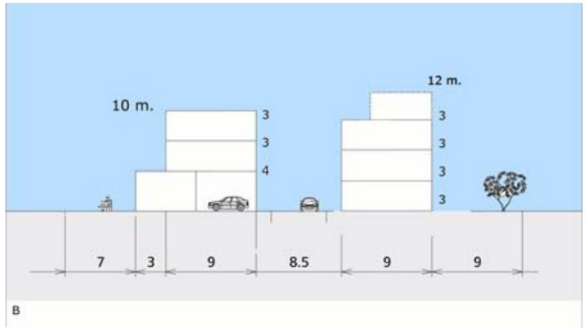
Erfzone

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

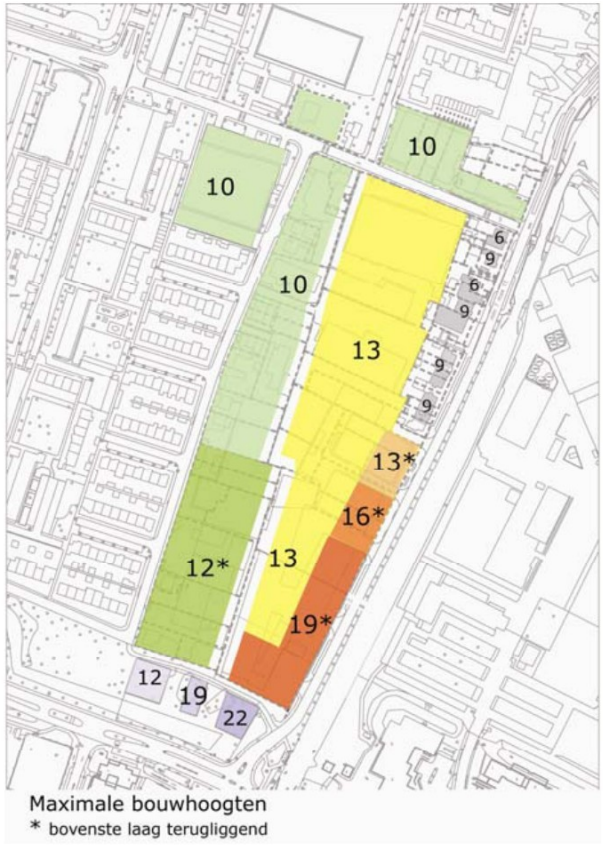
Verkeer en parkeren

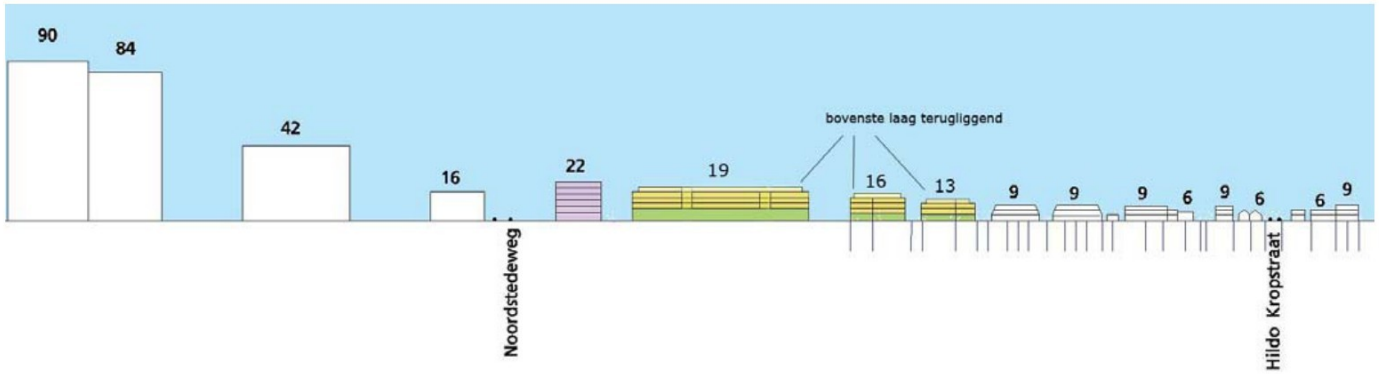
- Parkeren geheel per kavel oplossen.
- Parkeeroplossing is onderdeel van de ontwerpopgave.
- Ontsluitingsstraatjes zijn openbaar toegankelijk

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

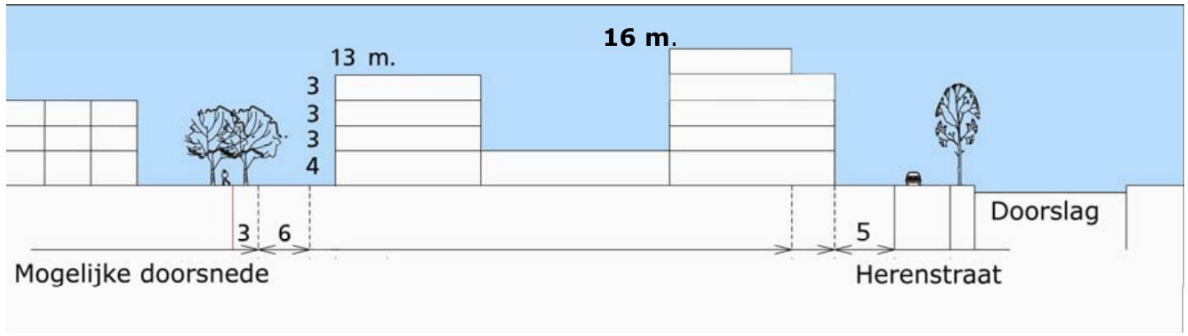
- 'Aanloopgebied' van de binnenstad
- Ruimtelijke typologie sluit aan bij overige bebouwing langs Herenstraat
- Representatieve gevel langs Herenstraat ('wateras')
- Gevarieerd woon-werkmilieu. Uitgangspunt is werken op de begane grond, wonen daarboven.
- Stedelijk milieu: hoge dichtheid, stedelijke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

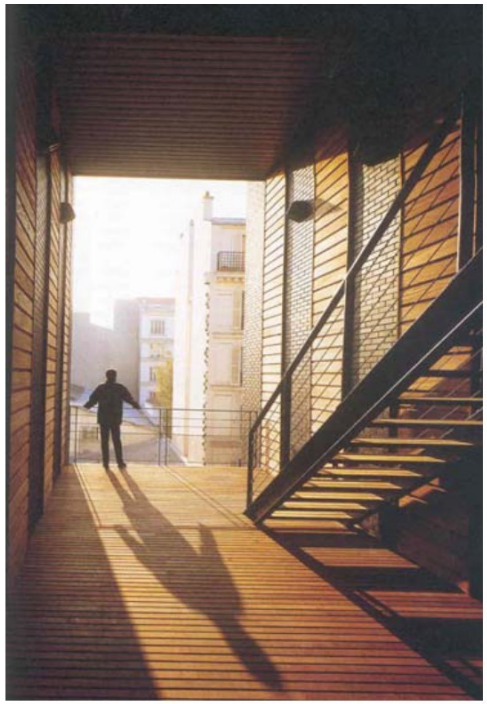
- Openbaar parkeren slechts aan één zijde van Herenstraat mogelijk. Parkeren moet zoveel mogelijk inpandig of op het achtererf worden opgelost.
- parkeeroplossing is onderdeel van de ontwerpopgave.
- Laden en lossen inpandig oplossen of aan achterzijde. Geen laad/los mogelijkheid langs Herenstraat.
-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

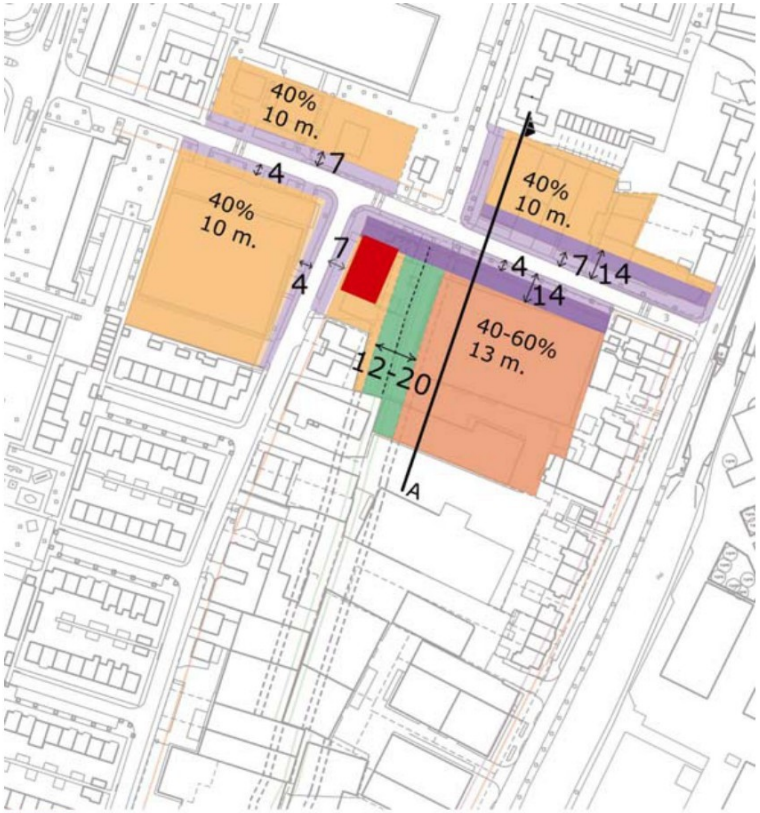
- Bouwhoogte: maximaal 4 lagen; 13 m.
- Westelijke erfgrens (erfzone):
- 6 tot 10 m. bebouwingsvrije zone
- hoogwaardige inrichting met verblijfskwaliteit
- max 40% van zone bestemd voor parkeren en autoverkeer
- Oostelijke erfgrens:
  - bufferzone van 3 m. vanaf kavelgrens
  - in deze zone bebouwing 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

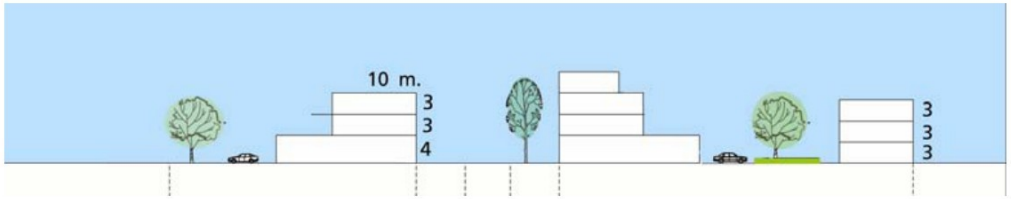
Bebouwingsvlak (tot aan voorgevelrooilijn)
max 40% bebouwd oppervlak

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.

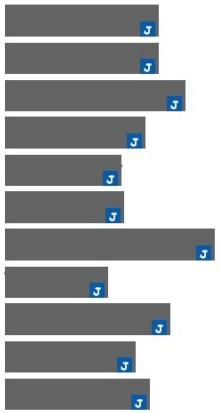
Duurzame utiliteitsbouw
De gemeente Nieuwegein heeft het Afsprakenprogramma Duurzame Utiliteitsbouw ondertekend (b&w-besluit van 17 november 1998 nr 98012486). Met deze ondertekening heeft de gemeente zich uitgesproken dat voor bouwprojecten – zowel nieuwbouw als bestaande voorraad - waar de gemeente 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

Postbus 1 3430 AA **Bezoekadres** Stadsplein 1 3431 LZ www.nieuwegein.nl
IBAN: NL49 BNGH 0285 0043 87 BIC: BNGHNL2G

Nieuwegein

Gemeenteraad

Onderwerp Notitie 'Uitgangspunten bij particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat' (2007)
Datum 12 mei 2026

Raadsvoorstel

Afdeling
E-mailadres opsteller [redacted]@NIEUWEGEIN.NL
Portefeuillehouder Marieke Schouten

1 Onderwerp

Notitie 'Uitgangspunten bij particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat' (2007)

2 Gevraagd besluit

1. Vanwege de door het college in april 2026 vastgestelde gebiedsgerichte omgevingsprogramma, de notitie 'Uitgangspunten bij particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat' (2007) in te trekken.

3 Inleiding

Op 21 april 2026 heeft het college van B&W ingestemd met de definitieve vaststelling van het ontwikkelkader c.q. gebiedsgerichte omgevingsprogramma Van Bentumkwartier (april 2026). Wij hebben u hierover per (raadsinfo)brief geïnformeerd. Het ontwikkelkader vervangt de (beleids)notitie 'Uitgangspunten bij particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat' uit 2007 die verouderd zijn en niet meer voldoen aan de eisen en wensen van deze tijd voor een mogelijke herontwikkeling van dit gebied voor woningbouwdoeleinden. Omdat deze notitie destijds door de raad is vastgesteld dient deze formeel ingetrokken te worden door de raad. De wettelijke bevoegdheid voor de vaststelling van gebiedsgerichte omgevingsprogramma's ligt bij het college van B&W. Voorgelegd voorstel voorziet in een intrekking van de notitie uit 2007 door de gemeenteraad.

4 Gewenst effect

Actualisatie van het vigerende beleid voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat door de recent door het college van B&W vastgestelde ontwikkelkader c.q. gebiedsgerichte omgevingsprogramma Van Bentumkwartier, waarmee een eenduidig toetsingskader wordt vastgelegd voor nieuwe initiatieven.

5 Argumenten

1.1. Het wordt voor iedereen duidelijk welk beleid geldig is

Als meerdere beleidsstukken naast elkaar geldig blijven, is het voor de gemeente zelf en voor derden onduidelijk wat momenteel het ruimtelijk beleid vormt voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat en specifiek het gebied Van Bentumkwartier.

1.2 De notitie 'Uitgangspunten bij particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat' (2007) is vastgesteld door de raad

Het college van B&W is het bevoegd gezag om het ontwikkelkader c.q. gebiedsgerichte omgevingsprogramma Van Bentumkwartier vast te stellen. Dit is zo bepaald in de Omgevingswet.

6 Kanttekeningen

N.v.t.

7 Financiële aspecten

Aan het intrekken van de verouderde (beleids)notitie 'Uitgangspunten bij particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat' (2007) zijn geen kosten verbonden

8 Communicatie aspecten

Voor gebiedsgerichte omgevingsprogramma's bestaat op dit moment de verplichting om deze te publiceren op https://omgevingswet.overheid.nl/. Hiermee is voor iedereen inzichtelijk welk beleid geldig is.

9 Uitvoering

Na besluitvorming door het college van B&W worden de stukken doorgezet aan de Griffie voor de raadscyclus van juli 2026.

10 Bijlagen

1. Notitie 'Uitgangspunten voor particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat' (2007)
2. Raadsbesluit

burgemeester en wethouders,

Ellie Liebregts
secretaris

Marijke van Beukering-Huijbregts
burgemeester

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: **1183259**	**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** 09-06-2026 **Eventuele fatale termijn**	**Beslispunten:** 1. De wijziging in het ontwikkelkader Van Bentumkwartier (april 2026), zijnde aanpassing van de maximale bouwhoogte langs de noordzijde bouwplan ontwikkelpercelen Kruyderlaan naar 12 m, vast te stellen; 2. De raad hierover via een brief informeren **Samenvatting van het voorstel:** In het op 21 april 2026 door het college vastgestelde ontwikkelkader c.q. gebiedsgerichte omgevingsprogramma Van Bentumkwartier is een fout geslopen. In het kaartbeeld waarop voor de ontwikkelpercelen langs de Kruyderlaan weergegeven ruimtelijke randvoorwaarden, is per ongeluk geen rekening gehouden met een maximale bouwhoogte van 12 m langs de noordzijde van het bebouwingsvlak. Hoewel dit wel de insteek was bij besluitvorming en daarnaast ook al was opgenomen in het concept ontwikkelkader c.q. gebiedsgerichte omgevingsprogramma (september 2025). In de versie dat op 21 april jongstleden is vastgesteld was rekening gehouden met een maximale bouwhoogte van 10 m. Met de aanpassing zijn de ruimtelijke randvoorwaarden zowel tekstueel als visueel weer in een lijn gebracht. Het college heeft op 9 juni 2026 het gebiedsgerichte omgevingsprogramma Van Bentumkwartier met de daarin opgenomen correctie vastgesteld.

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	3-06-2026
Afdeling	Ruimtelijk Domein - Projecten en Accountmanagement
Portefeuillehouder	2. Marieke Schouten

Onderwerp

Ontwikkelkader Van Bentumkwartier

Beslispunten

1. De wijziging in het ontwikkelkader Van Bentumkwartier (april 2026), zijnde aanpassing van de maximale bouwhoogte langs de noordzijde bouwplan ontwikkelpercelen Kruyderlaan naar 12 m, vast te stellen;
2. De raad hierover via een brief informeren.

Inleiding

In het op 21 april 2026 door het college vastgestelde ontwikkelkader c.q. gebiedsgerichte omgevingsprogramma Van Bentumkwartier is een fout ingeslopen. In het kaartbeeld op pagina 20 (hoofdstuk 6, ruimtelijke randvoorwaarden), waarop voor de ontwikkelpercelen langs de Kruyderlaan de ruimtelijke randvoorwaarden zijn weergegeven, is per ongeluk geen rekening gehouden met een maximale bouwhoogte van 12 m langs de noordzijde van het bebouwingsvlak. Hoewel dit wel de insteek was bij de besluitvorming en oorspronkelijk ook al was opgenomen in het concept ontwikkelkader c.q. gebiedsgerichte omgevingsprogramma (september 2025). Abusievelijk is in de versie die op 21 april jongstleden is vastgesteld, rekening gehouden met een maximale bouwhoogte van 10 m. Met de aanpassing zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor deze ontwikkelpercelen langs de Kruyderlaan zowel tekstueel als visueel weer op een lijn gebracht.

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. Aanpassing ontwikkelkader Van Bentumkwartier
Met de aanpassing in het ontwikkelkader zijn de ruimtelijke randvoorwaarden zowel tekstueel als visueel weer op een lijn gebracht.

2.1 Hiermee wordt de raad geïnformeerd over de ontwikkelingen in dit dossier

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Financiën

Niet van toepassing

Communicatie & participatie

Zowel de indieners van de ontvangen reacties c.q. zienswijzen van de belanghebbenden als de raad worden door middel van een brief geïnformeerd over het besluit om het eerder op 21 april jongstleden definitief vastgestelde ontwikkelkader voor een klein onderdeel te wijzigen. Vervolgens wordt een persbericht uitgegeven en daarnaast zal het ontwikkelkader c.q. gebiedsgerichte omgevingsprogramma met daarin de correctie gepubliceerd worden.

Uitvoering

Op 2 juli 2026 wordt de notitie ‘Kruyderlaan-Herenstraat, uitgangspunten bij particulier initiatief’ (2007-228) door de raad ingetrokken. Het definitief vastgestelde ontwikkelkader c.q. gebiedsgerichte omgevingsprogramma Van Bentumkwartier vervangt deze notitie uit 2007 en schetst voor de komende jaren 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 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).

Bijlagen

1. Definitieve ontwikkelkader c.q. gebiedsgerichte omgevingsprogramma Van Bentumkwartier (versie 27 mei 2026);
2. 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

Gebiedsgericht omgevingsprogramma

Van Bentumkwartier

27 mei 2026



"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

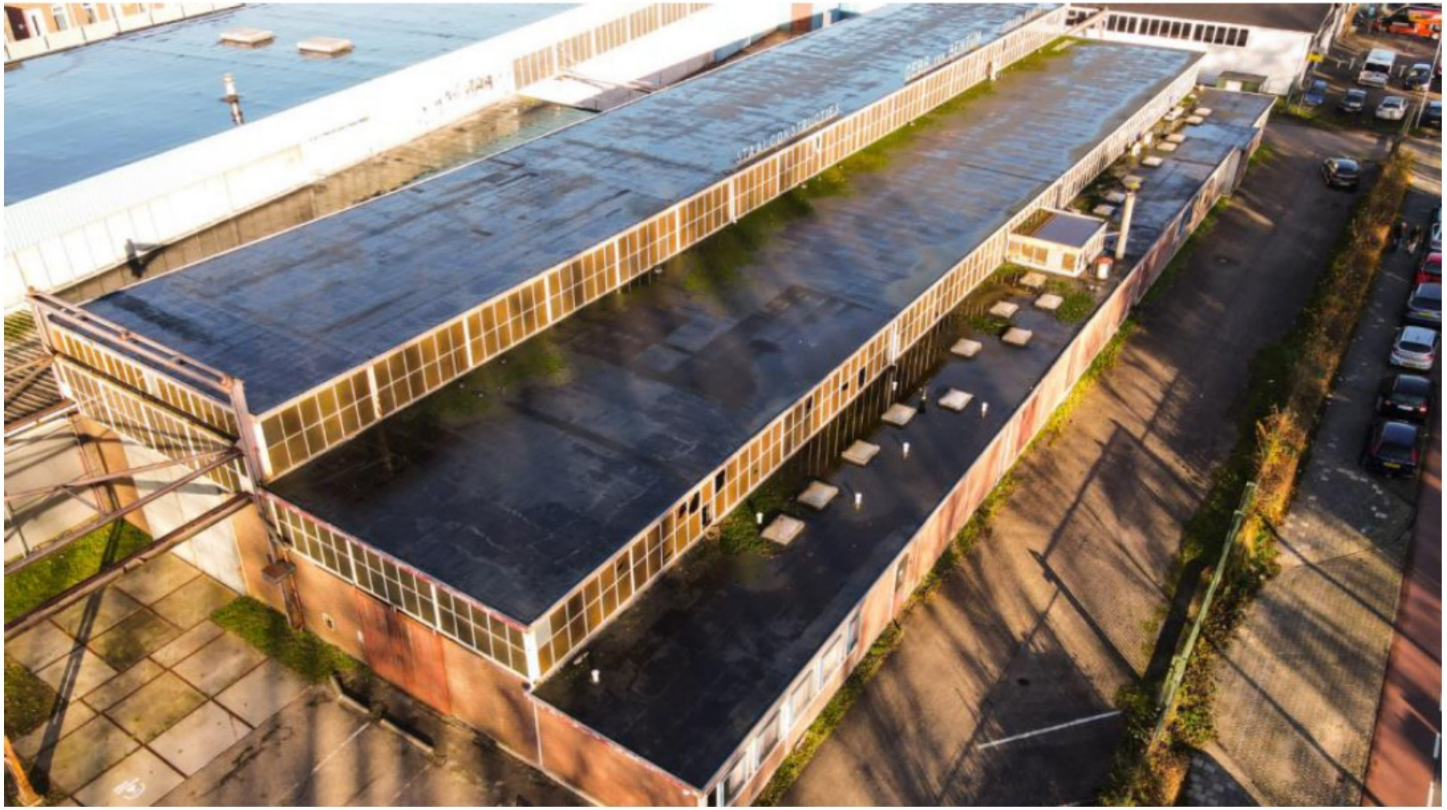
Van Bentumkwartier

Nieuwegein

Colofon

Gemeente Nieuwegein

27 mei 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.

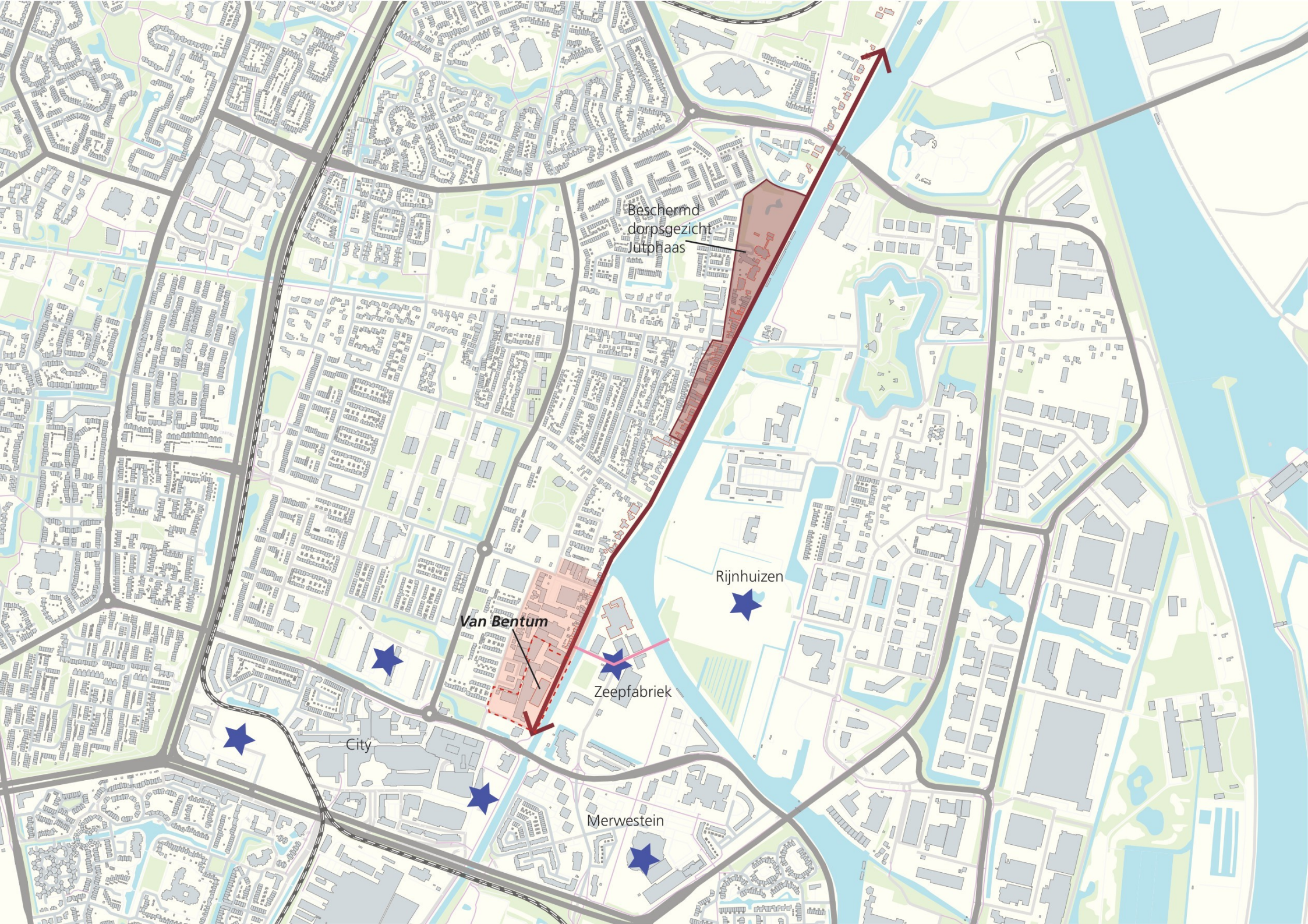
Met het oog hierop is dit ontwikkelkader opgesteld om richting te geven aan particuliere initiatieven die niet passen binnen het vigerend bestemmingsplan en/ of beheersverordening. Particulieren kunnen op grond van dit ontwikkelkader, in overleg met de gemeente, een bouwplan ontwikkelen. De focus ligt 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

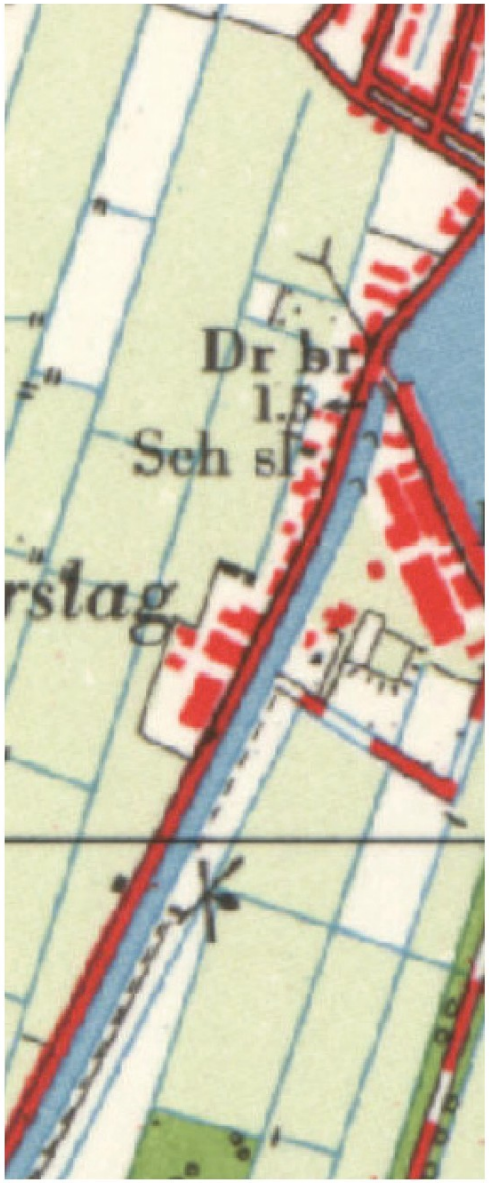


Herenstraat 98 - 107

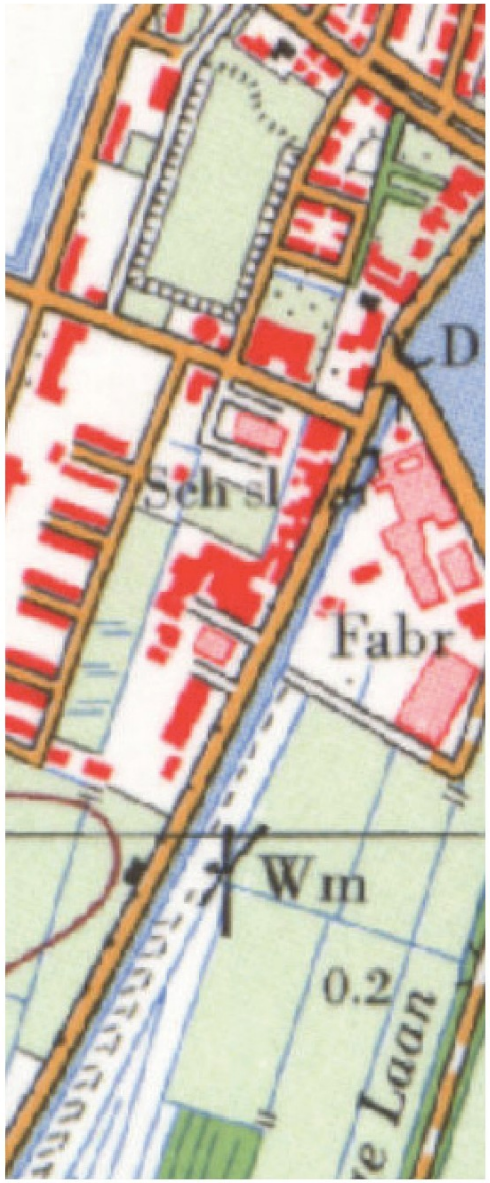
1900



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.

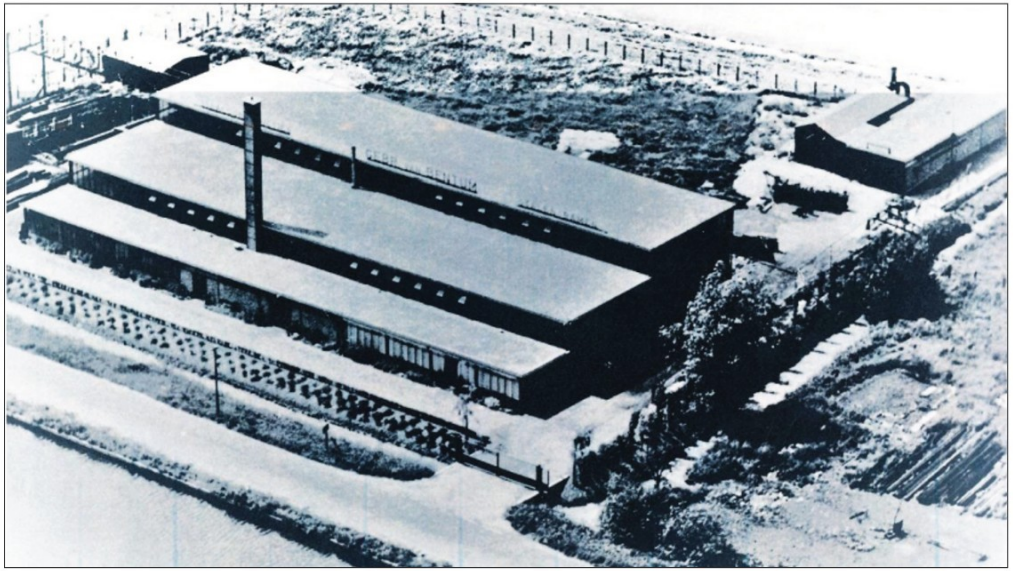
Het Omgevingsprogramma Horeca (2023), Balans als Basis, richt zich op het bieden van een aantrekkelijk en diverse horeca-aanbod in Nieuwegein. Met daarnaast een eenduidig toetsingskader voor nieuwe initiatieven. Ruimtelijk bezien blijft de focus liggen op City, Jutphaas en Vreeswijk en in de buurt- en 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

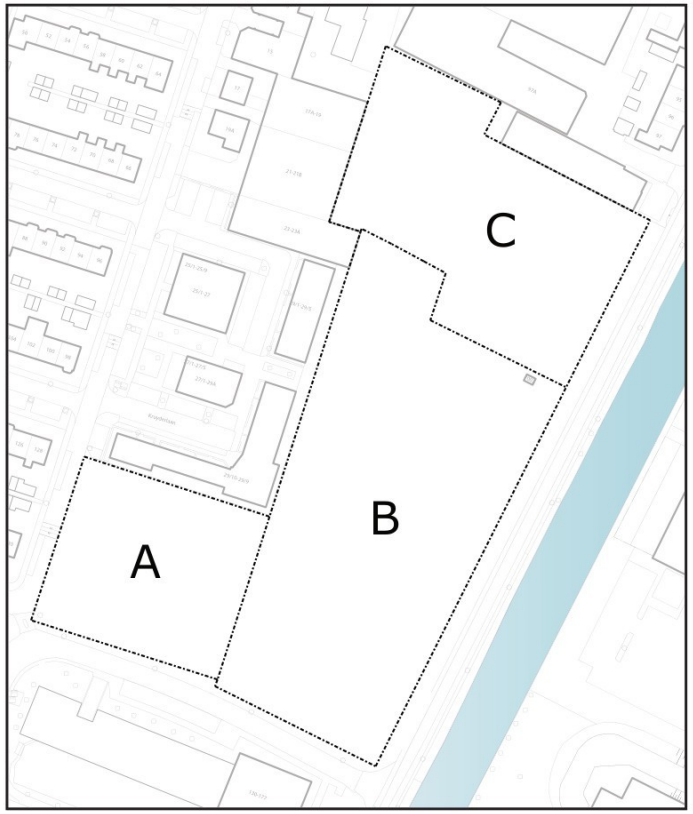
De ruimtelijke structuur wordt gevormd door de bestaande (te behouden) bebouwing en infrastructuur rondom het gebied. De van Bentum fabriek is de eyecatcher en goed zichtbaar en beleefbaar. De Herenstraat vormt de belangrijkste ontsluiting voor fiets en voetganger, de auto moet dus op een andere manier 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.

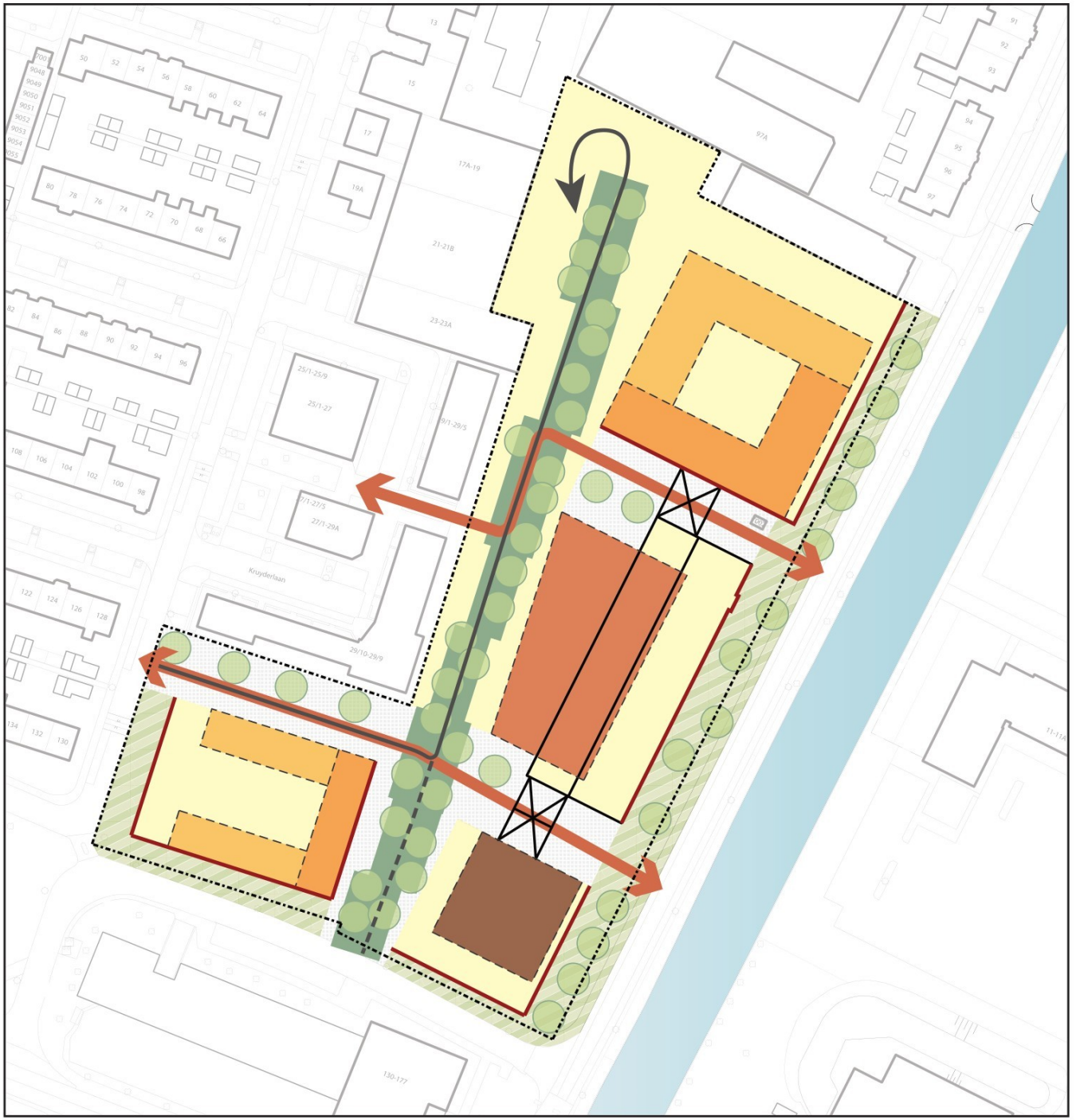
Binnen de nieuwe ruimtelijke structuur zijn bouwvelden vastgelegd waarbinnen woningbouw gerealiseerd kan worden. De bebouwingstypologie en bouwhoogte is afhankelijk van de nabijheid van stad of dorp.
De openbare ruimte tussen de bouwvelden wordt zo groen mogelijk ingericht, anders dan in City landen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


Rijnhuizen
Nijpelsplantsoen
Zeepfabriek
City
Merwestein

6. Ruimtelijke randvoorwaarden

Deelgebieden





Ontwikkelgebied
In het hele ontwikkelgebied is bebouwing tot 10 meter hoog toegestaan. Binnen de hoogbouwzones kan gestapelde bouw gerealiseerd worden. Nieuwe bebouwing kan gerealiseerd worden in de vorm van hoogbouw of grondgebonden. De bouwhoogte van de bebouwing is gelijk aan de afstand tot omliggende bebouwing, tenzij rooilijnen anders aangeven.

Ontwikkelgebied, bouwhoogte: maximaal 10 meter

Hoogbouwzone, bouwhoogte: maximaal 12 meter

Hoogbouwzone, bouwhoogte: maximaal 15 meter

Hoogbouwzone, bouwhoogte: maximaal 21 meter

Hoogbouwzone, bouwhoogte: maximaal 24 meter

Zone onbebouwd; deze zone blijft in ieder geval vrij van bebouwing

Uiterste rooilijn, bouw evenwijdig aan deze rooilijnen

Uiterste rooilijn hoogbouw

Groene erfinrichting
De ruimte rondom en tussen de nieuwe en oude bebouwing wordt zo groen mogelijk ingericht. Wandel en fietsroutes landen in een groene setting. De randen van het gebied worden groen aangekleed en in het gebied ontstaat een groene ontsluitingsroute.

Representatieve groenzone; met brede trottoirs en langs de Herenstraat een halfverhard pad door het groen



Erfontsluiting
Fijne groene woonstraat met ruimte voor bomen en groenvakken die de woongebouwen ontsluit. De woonstraat is minstens zo breed als de aangrenzende bebouwing hoog is of in ieder geval 15 meter breed. Gemiddeld is de straat 20 meter breed.



Boom; plant zoveel mogelijk bomen in het gebied en zorg voor voldoende bovengrondse en ondergrondse groeiruimte

Verkeer en ontsluiting
Ontsluit het gebied vanaf de Kruyderlaan. Geen extra autoverkeer op de Herenstraat. Maak doorsteekjes voor fietsers en voetgangers door het gebied.

Langzaamverkeersverbinding; aantrekkelijke route voor fietsers en voetgangers

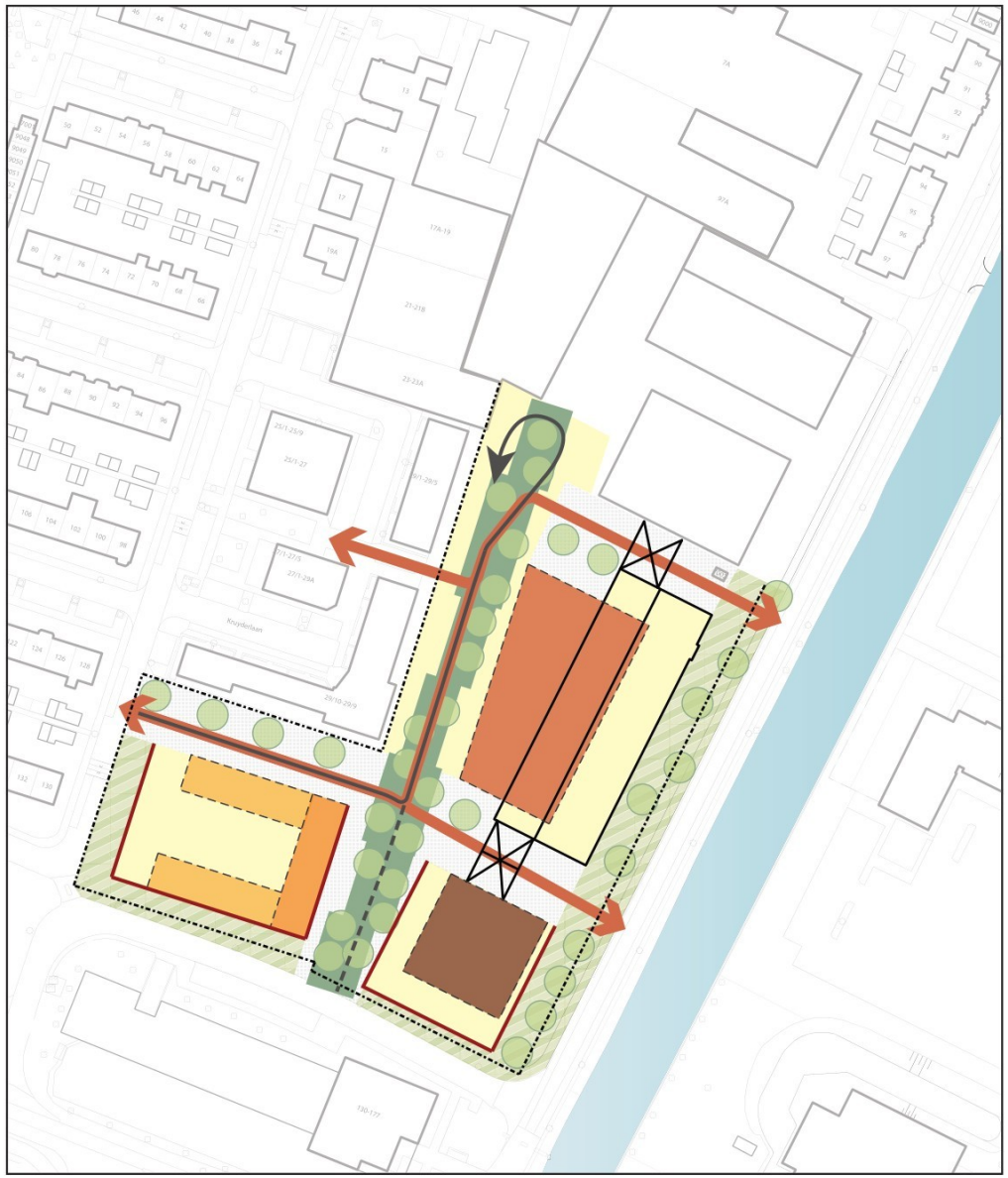
Auto ontsluiting

Tijdelijk auto ontsluiting
(indien nodig, wanneer blok A nog niet gereed is)

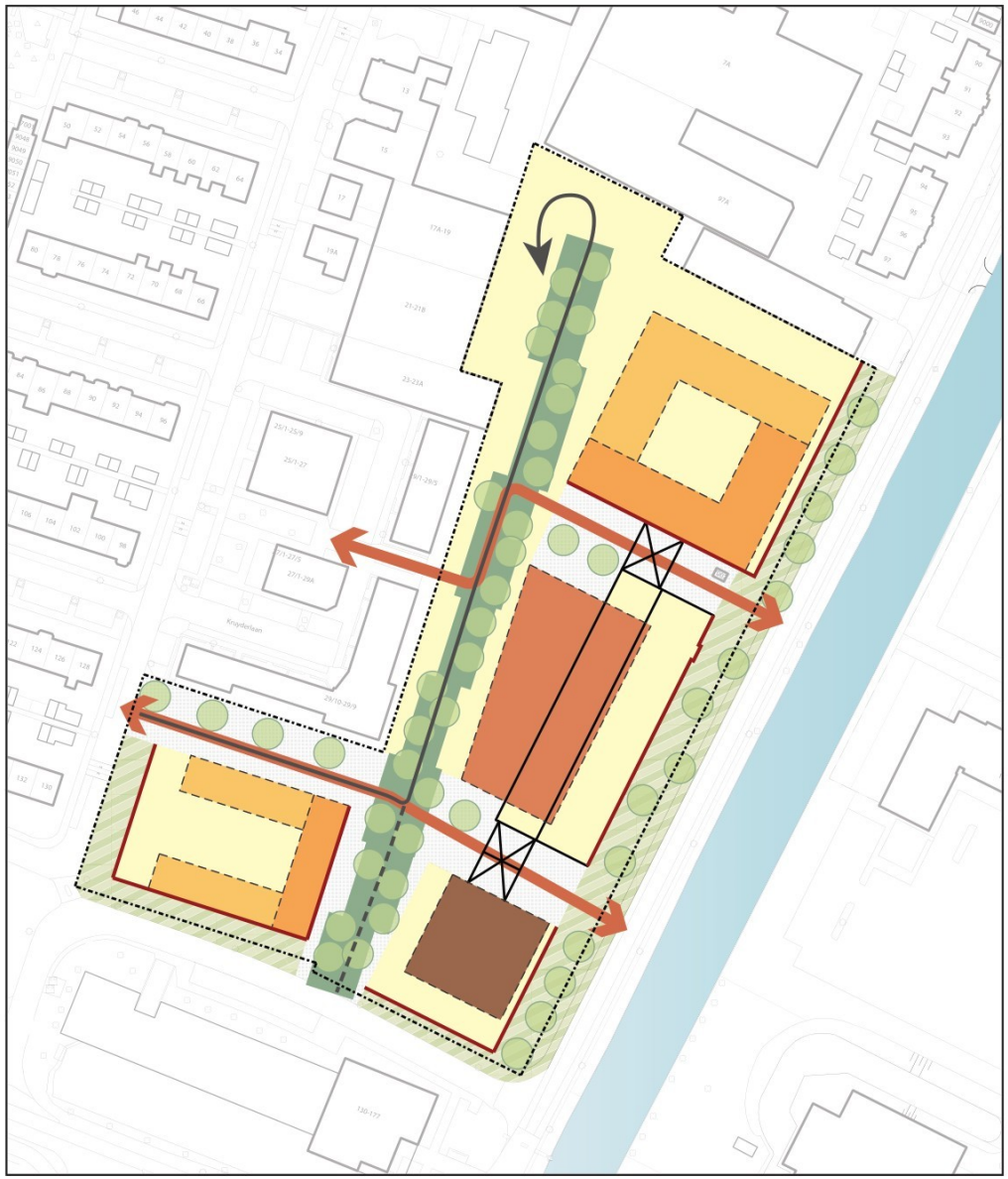


Realiseer een veilige keermogelijkheid, bijv. keerlus

Stednebouwkundig plan deelgebied A & B



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 en minder bedrijvigheid, maar de oude van Bentum fabriek en de architectuur van de nieuwbouw doet nog steeds denken aan het industriële verleden.

Programma
Het van Bentumkwartier biedt ruimte aan 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 van hoogbouw inpandig opgelost te worden, ook dit is maatgevend voor de hoeveelheid woningen inpasbaar zijn. De gemeente denkt hierbij aan circa 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.

Mobiliteit
Een verkeerskundig plan is nodig waarin de initiatiefnemer aantoont hoe voetgangers en fietsers (incl. fietsbergingen) op een verkeersveilige manier de ruimte krijgen en hoe invulling wordt gegeven aan deelmobiliteit (STOMP-principe), rekening houdend met de ontwikkelingen in de directe omgeving, zoals City, Merwestein, de Zeepfabriek en de doorfietsroute naar IJsselstein op de Herenstraat.
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(tijdelijk). Afhankelijk van de volgorde van ontwikkelen wordt de inprikker vanaf de Noordstedeweg 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. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de vier leidende principes: beschermen, benutten, beprijzen en bouwen. 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.
De bouwblokken zijn zoveel mogelijk alzijdig. De bebouwing langs de Herenstraat heeft ieder geval representatieve gevels en levendige plinten naar zowel de Herenstraat als het middengebied. Bebouwing in het middengebied heeft presenteert zich aan de nieuwe woonstraat. Blok A heeft een alzijdige uitstraling, maar presenteert zicht met name aan de Kruyderlaan, de Noordstedeweg en het middengebied.

Van Bentum fabriek
Het monumentale fabrieksgebouw 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.
Bepaalde kenmerken van de fabriek moeten in de nieuwe situatie duidelijk aanwezig en beleefbaar zijn. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de getrapte, langgerekte hoofdvorm, de oriëntatie op het kanaal en specifieke elementen zoals de kraanbaan (zie puntsgewijze opsomming hieronder). Nieuwe toevoegingen aan de fabriek worden zorgvuldig ingepast en schaden deze monumentale kenmerken niet. Ter illustratie: het toevoegen van een volume die geen afbreuk doet aan de hoofdvorm (zoals een overkraging), is denkbaar; het toevoegen van een volume wat aan de voorkant is ingezet en daarmee de hoofdvorm onderbreekt, niet.

We zien kansen om de fabriek te transformeren naar een multifunctioneel pand met diverse functies. Kleine bedrijvigheid, maatschappelijke functies, wonen of ambachten in de fabriek behoren onder andere tot de mogelijkheden.

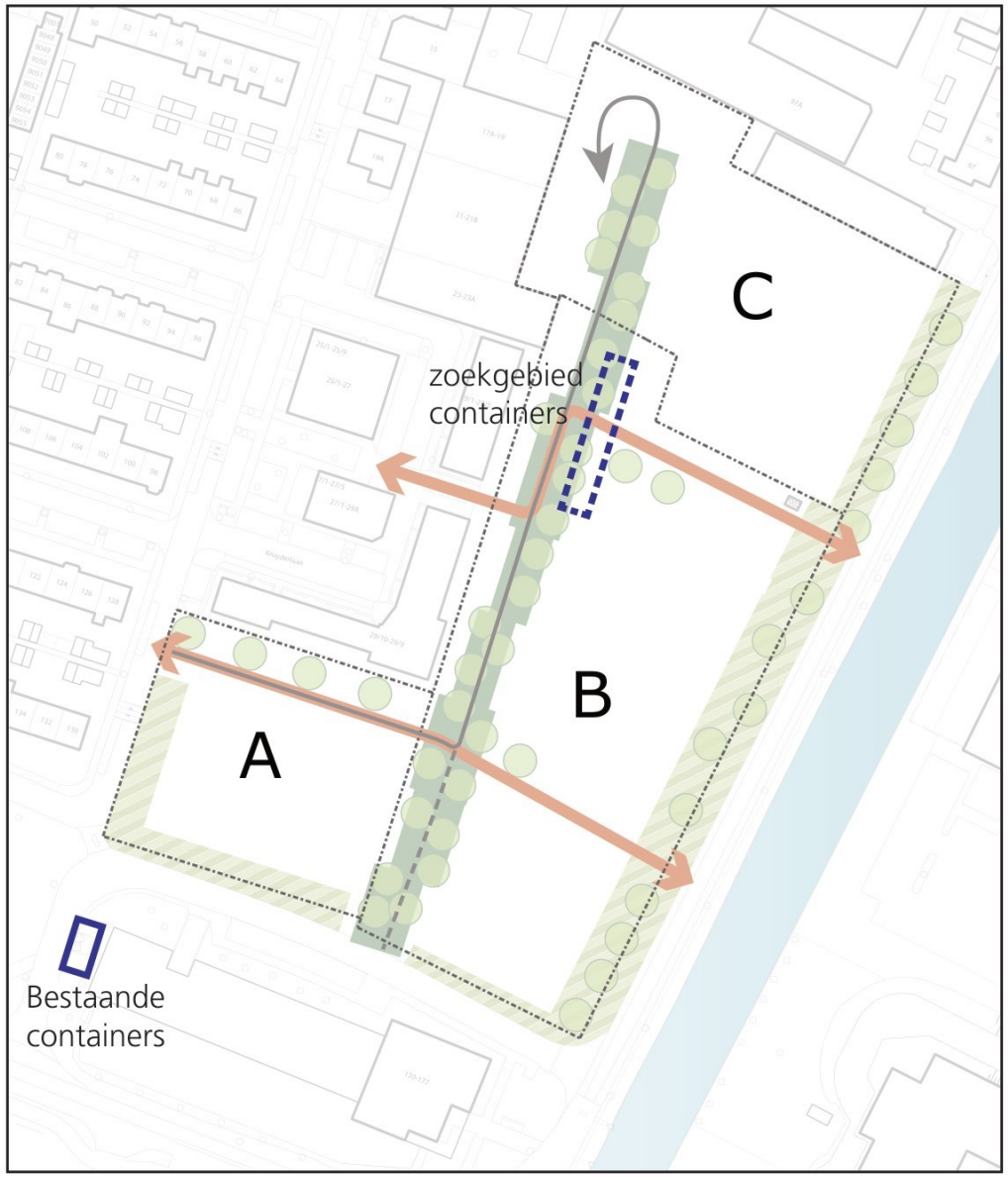
Waardevolle elementen die behouden dienen te blijven, zijn;
- Schuiframen
- Ramen aan de zijgevel
- Kraanbaan
- Letters op het dak
- Getrapte opbouw
- Lange hal



Volume, rooilijnen en bouwhoogte
De woontoren Point of View is de aanzet van het hoogstedelijke milieu. Richting het dorpslint van Jutphaas loopt de bouwhoogte af. De ruimtelijke randvoorwaarden bieden ruimte voor een overgang naar grondgebonden woningen, maar er kan ook een meer trapsgewijze overgang worden gemaakt met gestapelde bouw die in bouwhoogte afneemt in noordelijke richting.
Er gelden uiterste rooilijnen waar evenwijdig aan gebouwd dient te worden. Daarnaast gelden er zones waarbinnen hoogbouw mogelijk is. De afstand tussen de bebouwing is gelijk aan de bouwhoogte van het hoogste gebouw, met uitzondering van de eventuele woontoren ten zuiden van de Van Bentumfabriek.

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.



7. Duurzame gebiedsontwikkeling

Duurzaamheid
Circulair en duurzaam bouwen is het uitgangspunt in Nieuwegein. Nieuwe woningen dienen op zijn minst klimaatneutraal te zijn. Indien mogelijk is het toegestaan om hout- of modulaire bouw toe te passen. De manier waarop we de eisen en uitgangspunten uit het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen gerealiseerd willen zien is als volgt:

- In verband met netcongestie is installatie-arm en passief bouwen noodzakelijk. Daarom gaan oplossingen die geen energie kosten (zoals isolatie of een zonnescherm) voor oplossingen die energie kosten (zoals een airco, warmtepomp of zonnepanelen);

- collectieve energieoplossingen gaan voor individuele oplossingen (Transitievisie Warmte Nieuwegein), dat wil zeggen dat tijdig wordt gestart met onderzoek en het verkennen van kansen voor de meest duurzame en energiezuinige energiemix, bijvoorbeeld kansen voor aquathermie (TEO/TEA), bodemenergie en/of aansluiten op het bestaande warmtenet;

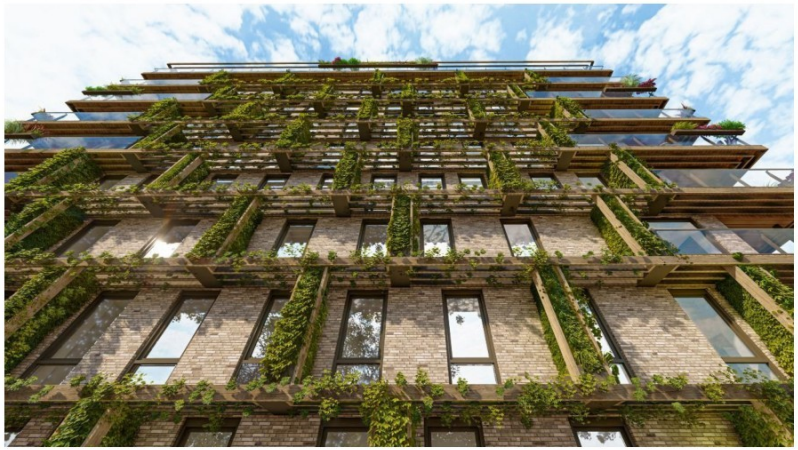
- de totale CO2 impact wordt geminimaliseerd (Whole Life Carbon). Dat betekent dat natuurlijke (biotisch) of hergebruikte materialen gaan voor op nieuwe fossiele materialen (abiotisch), dat wil zeggen hout gaat voor op bouwmateriaal zoals beton en staal, biobased isolatie gaat voor op niet-natuurlijke isolatie en hergebruikte zonnepanelen gaan voor op nieuwe zonnepanelen.

Eisen duurzaamheid en klimaatadaptatie:
- de energieprestatie van de woningen moet beter zijn dan BENG 3 = 100%;
- de woningen hebben een gemiddelde GPR Gebouwscore van 8;
- de koeling van de woningen via gebouw gebonden installaties leidt niet tot opwarming van de omgeving (zie punt installatie-arm en passief bouwen);
- er wordt tenminste 30 procent onverharde ondergrond gerealiseerd.
- doordat het voormalige fabrieksterrein laaggelegen is, is klimaatbestendig en overstromingsrobuust bouwen een belangrijk aandachtspunt (water en bodem sturend). Zo voorkomen we schades in de toekomst.
- een groeninrichtingsplan die de biodiversiteit vergroot en verbindingen in de groenhoofdstructuur van Nieuwegein versterkt.

Overige prestatie-eisen en uitgangspunten, zie omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw 2022. Voor de lokale regels zie Omgevingsplan: planregels duurzaam bouwen.


groen dak


zonnepanelen



Natuurinclusief bouwen

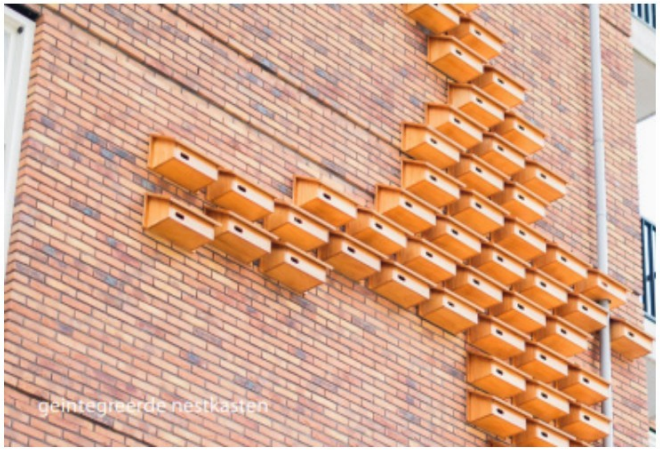
In het Omgevingsprogramma Natuur in de stad 2023-2033 heeft de gemeente vastgelegd wat nodig is om een stad te zijn waarin de aanwezigheid van algemene inheemse planten en dieren heel normaal is en blijft. Met alles wat deze planten en dieren nodig hebben om goed te groeien en bloeien. In een groene leefomgeving is het belangrijk dat deze ook natuurinclusief wordt ingericht. Dit houdt in dat met de groene inrichting ook een ecologische meerwaarde wordt gecreëerd.
Het gebied is nu geheel versteend met overal bebouwing en verharding. Met de verkleuring naar een woongebied is het erg belangrijk dat het gebied een veel groener karakter krijgt. Uitgangspunt voor het van Van Bentumkwartier is dat het een groene natuurinclusieve leefomgeving wordt.
Bij nieuwe beplanting hebben planten die veel CO2 opnemen en inheemse soorten de voorkeur. Naast een groene buitenruimte spelen groene gebouwen (groene daken en gevels) hier ook een belangrijke rol in. Het bepalen van beplanting en doelsoorten dient te gebeuren in overleg met de stadsecoloog. Het omgevingsprogramma Natuur in de Stad 2023-2033 is hiervoor de onderlegger.

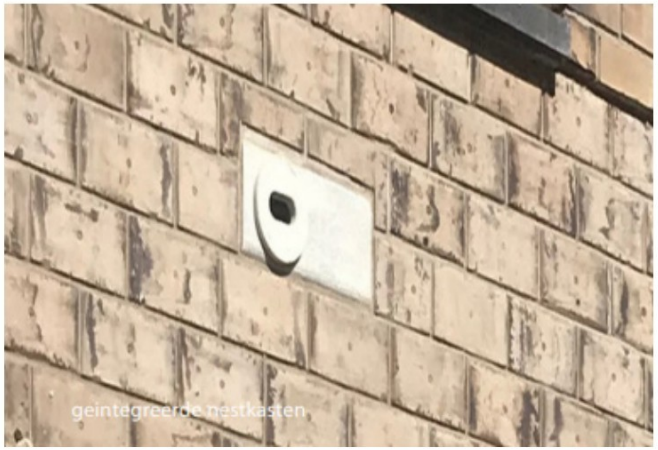
Bodem & ondergrond

Door activiteiten in het verleden is de kans op bodemverontreiniging in dit gebied relatief groter dan gemiddeld in Nieuwegein. Initiatiefnemer dient er rekening mee te houden dat de kans groot is dat saneringsmaatregelen nodig zijn, zeker omdat hier straks mensen gaan wonen.

- Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de drukte in de bodem en ondergrond. Hier vindt tijdig afstemming over plaats met betrokken partijen, zoals gemeente, provincie Utrecht, netbeheerder en nutsbedrijven. Een aandachtspunt hierin zijn de nabijgelegen bodemenergiesystemen (WKO) die niet verstoord mogen worden.

- het voormalige fabrieksterrein is laaggelegen. Dit is één van de redenen om water en bodem centraal te stellen bij de ontwikkeling van dit gebied (water en bodem sturend), zoals klimaatadaptief bouwen en bestand tegen overstromingen.


geïntegreerde nestkasten


geïntegreerde nestkasten



8. Beeldkwaliteit



8.1 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



8.2 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

Nieuwegein

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

Gemeenteraad Nieuwegein
Postbus 1
3430 AA NIEUWEGEIN

Datum 1 juni 2026
Uw kenmerk
Kenmerk
Zaaknummer 1179124
Berichtnummer
Onderwerp Ontwikkelkader Van Bentumkwartier

\- Concept -

Geachte leden van de raad,

Eind april jongstleden hebben wij u geïnformeerd over het besluit d.d. 21 april 2026 om het ontwikkelkader c.q. gebiedsgerichte omgevingsprogramma Van Bentumkwartier gewijzigd definitief vast te stellen. We hebben daarna geconstateerd dat in deze versie van het ontwikkelkader een fout zit. Dit hebben we gecorrigeerd, hieronder leest u over dit besluit.

Besluit
Op 9 juni 2026 hebben wij besloten om de door ons op 21 april jongstleden definitieve vastgestelde en gewijzigde versie van het ontwikkelkader Van Bentumkwartier, op een klein onderdeel aan te passen en gewijzigd vast te stellen. Geconstateerd is dat per ongeluk in het kaartbeeld waarop voor de ontwikkelpercelen langs de Kruyderlaan de ruimtelijke randvoorwaarden zijn weergegeven, niet de maximale bouwhoogte van 12 meter was opgenomen. Hoewel dit wel de insteek was en ook was opgenomen in het concept ontwikkelkader c.q. gebiedsgerichte omgevingsprogramma (september 2025). Met ons besluit op 9 juni jongstleden is dit gecorrigeerd.

Vervolg
U wordt op 9 juli 2026 gevraagd om het vigerende ontwikkelkader uit 2007, te weten de notitie ‘Kruyderlaan-Herenstraat, uitgangspunten bij particulier initiatief’ (2007-228) in te trekken. Hiervoor is u recent een voorstel aangereikt. Het geactualiseerde en definitief vastgestelde ontwikkelkader c.q. gebiedsgerichte omgevingsprogramma Van Bentumkwartier vervangt hiermee het ontwikkelkader uit 2007.

Vragen?

Met vragen over deze brief kunt u contact opnemen met Johan Haaksman. Zijn contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

Ellie Liebregts	Marijke van Beukering-Huijbregts
gemeentesecretaris	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

Agenda Projectgroep Kruyderlaan-Herenstraat

Genodigden: Wieger Sloot, Sanne Beerlage, Martijn Broersma, Eckhard Regeer; Sarah Gresnigt/Nadine Versluis; André de Vree; Edwin Daalmeijer; Kees de Bruin en Peter Schinkel
Niet aanwezig: Wieger Sloot
Datum: 24-04-2025

---

1. **Opening en mededelingen**

2. **Projectopdracht gebied Kruyderlaan-Herenstraat**

- Actualisering ontwikkelkader
- begrenzing gebiedsvisie gebied ☾ prioriteit ontwikkelkader zuidelijk deel
- Ontwikkelstrategie i.r.t. noodzaak gebiedsvisie
- Toelichting stand van zaken actualisatie ontwikkelkader
- Locatie Karwei/Van Bentum ☾ invulling Van Bentum pand i.r.t. monumentenstatus

3. **Planning**

4. **Rondvraag en afsluiting**

Verslag projectgroep Kruyderlaan-Herenstraat

Genodigden:	, , , , , ; , , , en
Niet aanwezig:	, , , en (m.k.)
Datum:	24 april '25
Opsteller:	

1) Opening en mededelingen

opent de bijeenkomst en heet een ieder welkom. Doel van de bijeenkomst is de komende actualisatie van het ontwikkelkader voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat weer te hervatten. Na het vertrek van (kwartiermaker) is het traject om redenen enige tijd vertraagd.

2) Projectopdracht gebied Kruyderlaan-Herenstraat

- Actualisering ontwikkelkader
- begrenzing gebiedsvisie gebied ☾ prioriteit ontwikkelkader zuidelijk deel

licht het de projectopdracht toe die zich momenteel beperkt tot een kleiner van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. Aanleiding is de constatering dat in de afgelopen 10 – 20 jaar, weinig animo is geweest bij bedrijven en eigenaren, om op basis van het vigerende ontwikkelkader (2007), het gebied te verkleuren. Alleen de locaties De Bois (Kruderlaan) en Hildo Kropstraat 35 zijn in de afgelopen jaren voor woningbouwdoeleinden verkleurd. Momenteel zijn er in het zuidelijk deel van het gebied 3 ontwikkelaars/eigenaren bekend die hun percelen (Karwei/Van Bentum locatie en percelen Kruyderlaan 31-35) willen transformeren naar woningbouw locaties en hiervoor al concrete (schets)plannen hebben uitgewerkt. Voorstel is om alleen voor het zuidelijk deel (lijn ten zuiden van Brové Plastics / Herenstraat 93) een ontwikkelkader op te stellen, waarmee verkleuring naar wonen mogelijk gemaakt wordt. Het overige deel van het gebied zal geen verkleuring naar wonen worden nagestreefd.

- Ontwikkelstrategie i.r.t. noodzaak gebiedsvisie

Gelet op het verdeeld eigendomsstructuur van het gebied, het feit dat de gemeente geen grondeigendom heeft in het gebied, en daarnaast omdat de gemeente momenteel hiertoe niet de middelen voor heeft, is de gemeente niet in staat om een actieve grondpolitiek te voeren. Mede gelet op het relatief kleine gebied en de bekend zijnde initiatiefnemers is net voorstel om door middel van het ontwikkelkader de initiatiefnemers te interesseren voor een mogelijke herontwikkeling van hun percelen. Dit betekent dat de initiatiefnemers zelf risico dragend zijn. Het ontwikkelkader biedt eigenaren/initiatiefnemers uitgangspunten voor het uitwerken van rendabele business cases en vormt daarbij het toetsingskader, ook voor het volgen van de noodzakelijke omgevingsvergunningsprocedures om de plannen mogelijk te maken.

stelt verder de vraag in hoeverre er reden is om initiatiefnemers om een gebiedsbijdrage te vragen bij eventuele noodzakelijke aanpassingen aan de bestaande infra en/of kwalitatieve aanpassing van overige delen van de openbare

ruimte. [redacted] geeft aan dat gelet op de omvang van het ontwikkelgebied, het aantal thans bekend zijnde initiatiefnemers en de mogelijke fasering van de ontwikkelingen, dit waarschijnlijk niet realistisch is. Het levert te weinig. Wel zal in het vervolgtraject onderzocht dienen te worden in hoeverre de initiatieven leiden tot eventuele noodzakelijke aanpassingen aan de bestaande infra. Kan bijv. de Noordstedeweg het extra verkeer aan die de geplande woningbouwinitiatieven zullen generen? En welke invloed heeft geplande 'de knip' in de Noordstedeweg op de verkeersafwikkeling in dit gebied? Voorgesteld wordt om de gemeente een regie c.q. faciliterende rol te laten spelen. Voor het publiekrechtelijke kostenverhaal zou een voor het zuidelijk deel een exploitatie plan opgesteld kunnen worden.

[redacted] geeft aan dat de verantwoordelijkheid om dit te onderzoeken bij de initiatiefnemers moet liggen. In afstemming met Verkeer kan onderzocht worden welke onderzoeken nodig zijn om de vraag te kunnen beantwoorden in hoeverre de bestaande infra de toename van de te verwachte verkeer(sbewegingen) aan kan.

- Toelichting stand van zaken actualisatie ontwikkelkader

  [redacted] licht het concept ontwikkelkader toe.

- Locatie [redacted] ☾ invulling [redacted] pand i.r.t. monumentenstatus

  Tot op heden heeft de initiatiefnemer van de [redacted] locatie veel moeite om het [redacted] pand een specifieke nieuwe functie te geven. Het pand kent een slechte staat van onderhoud, het 'overkluizen' van het pand met woningbouw kent beperkingen. Vanuit het gemeentelijk bestuur wordt meer ruimte geboden om meer flexibiliteit te bieden voor een mogelijke invulling van het pand. Eerder heeft het college besloten dat vanwege de monumentenstatus, de voorkeur uitgaat naar de opname van sociaal-culturele functies. Vanuit de initiatiefnemer is onlangs voorgesteld om de toekomstige parkeervraag vanuit de geplande woningbouw, deels op te vangen in het [redacted] pand. In afstemming met [redacted] en [redacted] zal bekeken worden, hoe omgegaan kan worden met deze opgave. Hierbij rekening houden met een soortgelijke ontwikkeling op de Zeepfabriek locatie.

3) Planning

Vanuit het gemeentelijk bestuur is de wens geuit om de besluitvorming van het concept ontwikkelkader voor de zomervakantie 2025 op te starten. Hier zal naartoe worden gewerkt met de komende uitwerking van het ontwikkelkader.

4) Rondvraag en afsluiting

Geen opmerkingen, de eerst volgende bijeenkomst is gepland op 8 mei aanstaande.

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

Agenda Projectgroep Kruyderlaan-Herenstraat

Genodigden: [redacted]
Niet aanwezig: [redacted] (m.k.)
Datum: 04-06-2025

---

1. **Opening en mededelingen**

2. **Verslag bijeenkomst 24 april 2025**

3. **Stand van zaken actualisatie ontwikkelkader Kruyderlaan-Herenstraat**

- Actualisering ontwikkelkader
- Presentatie laatste versie concept ontwikkelkader begrenzing gebiedsvisie gebied prioriteit ontwikkelkader zuidelijk deel
- Ontwikkelstrategie i.r.t. noodzaak gebiedsvisie
- Opmerkingen en aanvullingen vakdisciplines

4. **Planning**

5. **Rondvraag en afsluiting**

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

Agenda Projectgroep Kruyderlaan-Herenstraat

Genodigden: [redacted], [redacted], [redacted]; en [redacted]
Niet aanwezig:
Datum: 03-03-2026

---

1. **Opening en mededelingen**

2. **Stand van zaken actualisatie ontwikkelkader Kruyderlaan-Herenstraat**
- Resultaten zienswijze traject concept ontwikkelkader (oktober ’25 – januari ’26) --> concept beantwoordingsnotitie zienswijzen
- Vaststelling ontwikkelkader
- Opmerkingen en aanvullingen vakdisciplines

3. **Planning**
- Voorbereiding definitieve besluitvorming ontwikkelkader maart ’26

4. **Rondvraag en afsluiting**

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

Aan burgemeester en wethouders

Onderwerp Startdocument Kruyderlaan-Herenstraat

2004/8038					
SO/PR	B&O				
10/6	15/6				

Advies/verslag bespreking: Nieuwegein, 1 juni 2004

Inleiding

Afdeling Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening (SRO) heeft middels een startnotitie "Visie-ontwikkeling Kruyderlaan-Herenstraat" d.d. 17 juli 2003 aandacht gevraagd voor de problematiek in en rondom het gebied Kruyderlaan-Herenstraat[1]. De startnotitie vraagt aandacht voor de noodzaak te komen tot een integrale visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat, dat als planologische onderbouwing kan dienen voor nieuwe ontwikkelingen. Wegens de aard en omvang van de problematiek en verschillende externe factoren, is door afdeling SRO gepleit om middels een multidisciplinaire projectgroep, onder leiding van afdeling Projectmanagement sector Stadsontwikkeling (SO), te komen tot een integrale visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. Deze startnotitie is ter besluitvorming behandeld in het Managementteam van de sector Stadsontwikkeling (SO). Het Managementteam SO heeft de problematiek onderkend. De directeur sector Stadsontwikkeling heeft afdeling Projectmanagement SO opdracht gegeven een startdocument op te stellen waarin de noodzaak van een integrale visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat onderzocht wordt. In de periode oktober 2003 tot en met maart 2004 heeft de werkgroep Kruyderlaan-Herenstraat gewerkt aan de opstelling van het startdocument. Maandag 5 (19) april jongstleden heeft het MT SO het startdocument ambtelijk vastgesteld en ingestemd met het voorstel het startdocument aan U ter besluitvorming voor te leggen.

Alvorens wordt ingegaan op de problematiek in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat, vindt U hieronder een korte beschrijving van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat.

Beschrijving gebied Kruyderlaan-Herenstraat

Ruimtelijk-functioneel

Het gebied Kruyderlaan-Herenstraat ligt in het centrale deel van Nieuwegein. Het betreft een bedrijventerrein tussen de Herenstraat, Kruyderlaan en Hildo Kropstraat en grenst aan de zuidzijde aan een brede groenstrook tussen de Kruyderlaan en de Noordstedeweg. Het gebied heeft min of meer een directe relatie met de aangrenzende Binnenstad van Nieuwegein. In het westen en aande noordzijde grenst het gebied aan twee woonbuurten van respectievelijk de Kruyderlaan en Hesselaan. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Hollandse IJssel, met aan de voorzijde de bedrijfsterreinen van de Henkelfabrieken. Het gebied is in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw als industriële ontwikkeling van het dorp Jutphaas ontstaan en is gesitueerd aan de bestaande lintbebouwing langs de Hollandse IJssel. Door het ontstaan van de gemeente Nieuwegein in 1971 en de door het Rijk toegekende groeikernstatus, is het gebied meer en meer midden in de stad komen te liggen.

Het gebied kent een zekere mate van verscheidenheid aan kleine en middelgrote bedrijfsfuncties. De aard van de bedrijven loopt uiteen van detailhandel, zakelijke en ambtelijke dienstverlening tot handelsbedrijven, garagebedrijven, transport- en productiebedrijven.
Van de ruim vijftig bedrijfsterreinen is ongeveer de helft in eigendom bij de gebruikers. De andere helft is in eigendom bij een vijftal verschillende eigenaren die de eigendommen verhuren.

Trends en ontwikkelingen:

Van industrieel naar dienstverlening en detailhandel

Gedurende de laatste decennia heeft het gebied zich geleidelijk ontwikkeld *van een gebied met een hoofdzakelijk industrieel karakter naar een gebied waar zich meer en meer dienstverlenende bedrijven en (grootschalige) detailhandel vestigen*. De druk op het gebied voor verdere ontwikkeling in die richting wordt steeds groter.

Binnenstad

De nabijheid van het *stadscentrum* hierbij speelt een belangrijke rol. De druk die vanuit het stadscentrum op het

[1] Met het gebied Kruyderlaan-Herenstraat wordt bedoeld het gebied begrensd door de Kruyderlaan en Herenstraat, vanaf de groenzone van de Noordstedeweg tot en met de bedrijven aan de Hildo Kropstraat.

gebied wordt uitgeoefend is tweeledig. Enerzijds zal de toekomstige ontwikkeling van het centrum in zijn algemeenheid volgens het Masterplan Binnenstad een belangrijke impuls geven aan de mogelijkheden tot opwaardering van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. Anderzijds wordt vanuit het Masterplan Binnenstad een concrete claim (o.a. vestiging van een politiebureau) gelegd op de groenstrook tussen het bedrijvengebied en de Noordstedeweg voor het uitplaatsen van (al of niet tijdelijke) functies. In het Integraal Ontwikkelingsplan Binnenstad (IOB) is opgenomen hoe de overgangen en relaties van de Binnenstad met de omringende gebieden gelegd en versterkt kunnen worden.

Wateras
Een dergelijke impuls gaat ook uit van de ligging van het gebied aan de *Wateras*. Het bedrijvengebied Kruyderlaan-Herenstraat ligt aan de Wateras (Hollandse IJssel). Dit is een van de belangrijkste structurerende kwaliteitselementen uit de Structuurvisie, waarlangs de stad zich in al zijn facetten openbaart en presenteert aan de Hollandse IJssel. De Wateras heeft een onmiskenbare toeristische en recreatieve functie en potenties voor verdere ontwikkeling daarvan, zeker ook in economisch opzicht. Belangrijk onderdeel van de Wateras is de langzaamverkeersroute die over de gehele lengte langs de Hollandse IJssel naar Utrecht voert en die zowel een utilitaire als een recreatieve functie vervult. De ligging aan de Wateras stelt bijzondere eisen aan de kwaliteit en de verschijningsvorm, en daarmee aan de functies, waarmee het gebied zich aan de Herenstraat naar de Wateras presenteert. Bij eventuele ontwikkelingen zal hierop ingespeeld moeten worden.

Recente ontwikkelingen, waaronder particuliere initiatieven in het gebied wijzen eveneens in die richting.

Problematiek gebied Kruyderlaan-Herenstraat
Sinds een aantal jaren worden in en rondom het gebied Kruyderlaan-Herenstraat problemen en trends opgemerkt van uiteenlopende aard en omvang. Hieronder worden ze kort toegelicht:
- 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;
- er is een verandering gaande van industriële bedrijven naar perifere detailhandel en dienstverlening;
- 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);
- de vigerende bestemmingsplannen Jutphaas-Wijkersloot 1986 en 1973 (ged.) sluiten niet meer aan bij de vraag en de ontwikkelingen vanuit de markt;
- het voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 2003 is gebonden aan de bestaande beleidsuitgangspunten (zie Startdocument hoofdstuk 3) waardoor nieuwe visies op toekomstige ontwikkelingen niet kunnen worden opgenomen. Het voorontwerp bestemmingsplan sluit weliswaar beter aan bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van bedrijven en (grootschalige) detailhandel, maar minder ten aanzien van dienstverlening en kan noodzakelijkerwijs nog niet geheel voldoen aan de behoeften vanuit de markt en de ruimtelijke en functionele wensen voor het gebied.
  De ruimere mogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingen kunnen door binnenplanse vrijstellingensregelingen mogelijk worden gemaakt. Daarvoor zijn dan van geval tot geval ad hoc beslissingen nodig, waardoor de ruimtelijk-functionele basis vooralsnog ontbreekt. Deze beslissingen zullen daardoor altijd arbitrair zijn;
- middels toepassing van artikel 19 WRO (vrijstellings)procedures kunnen de voornoemde initiatieven van particulieren gehonoreerd worden. Hiervoor is echter een gedegen planologische onderbouwing noodzakelijk, om de (her)ontwikkeling politiek, maatschappelijk en planologisch te kunnen verantwoorden. De **"Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat"** waarmee Uw college d.d. 5 december 2000 (2000/11076) heeft ingestemd, en het **"Structuurplan Binnenstad"** hebben hiervoor te weinig uitwerking en diepgang. Een dergelijk product ontbreekt derhalve. Een nadere uitwerking van beide documenten is noodzakelijk;
- onduidelijkheid omtrent de mogelijkheden tot functieverandering vanuit de milieuzonering van de Henkel en het Henkel convenant.

Kansen en bedreigingen
Op grond van het hierboven beschrevene wordt duidelijk dat er in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat zowel kansen als gevaren liggen. De kansen zijn gelegen in het feit dat er vanuit de markt een kennelijke behoefte bestaat aan een functionele opwaardering van het gebied. Het gebied is in de loop der jaren duidelijk van kleur verschoten van een gebied met hoofdzakelijk industriële bedrijven tot een gebied met meer dienstverlening en detailhandel. Wanneer deze trend doorzet en de hinderlijke bedrijven verdwijnen, liggen er ook kansen voor mengvormen van wonen en werken in een centrum-stedelijk milieu. De ligging aan de Wateras en de onmiddellijke nabijheid van de Binnenstad kunnen een extra stimulans bieden om ook in ruimtelijk-kwalitatieve zin tot een opwaardering te komen. Wanneer grondeigenaren aantrekkelijke mogelijkheden worden geboden om hun eigendommen om te zetten in marktconforme functies in stedelijke dichtheden is de verwachting dat een en ander in een versneld tempo zal kunnen plaatsvinden.

In dat laatste ligt echter het voornaamste gevaar verscholen. Verzoeken die passen binnen de "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" zijn noodzakelijkerwijs te lang in behandeling binnen de gemeentelijke organisatie. Door middel van het opstarten van artikel 19 WRO procedures zou medewerking kunnen worden verleend aan deze verzoeken. Echter, het ontbreken van een gedegen planologische onderbouwing, bemoeilijkt een snelle afhandeling van een verzoek.
Een integrale en duidelijke, toekomstgerichte gebiedsvisie kan als planologische onderbouwing fungeren, waardoor de afhandeling van een verzoek sneller en efficiënter kan geschieden. Omdat deze visie ontbreekt nemen grondeigenaren een afwachtende houding aan. Als gevolg daarvan kan een verloedering van het gebied optreden doordat eigenaren niet meer investeren in onderhoud en presentatie van hun gebouwen. Bovendien ontstaan problemen op het gebied van ongewenste functies, ontsluitings- en parkeerproblemen.

Resultaten Startdocument Kruyderlaan-Herenstraat
Het in opdracht van de directeur sector Stadsontwikkeling opgestelde startdocument heeft de noodzaak onderzocht inzake de opstelling van een integrale visie (op hoofdlijnen).

Op basis van het startdocument kunnen de volgende conclusies getrokken worden:
- de vigerende bestemmingsplannen Jutphaas-Wijkersloot sluiten niet volledig aan bij de ontwikkelingen vanuit de markt en bij de mogelijkheden van het gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen;
- het voorontwerp bestemmingplan Jutphaas-Wijkersloot 2003 kan noodzakelijkerwijs ook niet geheel aansluiten bij de marktvraag omdat hierbij het uitgangspunt is dat bestaand beleid hierin moet worden verwerkt;
- middels toepassing van artikel 19 WRO (vrijstellings)procedures kan voorzien worden in nieuwe initiatieven van particulieren. Een planologische onderbouwing, nodig om de nieuwe ontwikkelingen politiek, maatschappelijk en planologisch te kunnen verantwoorden, ontbreekt. De tot nu geproduceerde documenten "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" en het "Structuurplan Binnenstad" hebben hiervoor te weinig uitwerking en diepgang;
- hierdoor kunnen nieuwe particuliere initiatieven in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat niet snel en adequaat door de gemeente van een antwoord worden voorzien;
- de beschrijving van de aard en omvang van de problematiek in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat onderschrijft het belang om op korte termijn een aanvang te nemen met de opstelling van een integrale gebiedsgerichte visie (op hoofdlijnen) voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat;
- leidend hierbij zijn de uitgangspunten zoals die zijn neergelegd in de "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" en het "Structuurplan Binnenstad";
- gelet op de financiële (on)mogelijkheden treedt de gemeente niet op als ontwikkelende partij in het betreffende gebied. De gemeente Nieuwegein kiest conform de geest van 'Nieuwegein Kiest', voor grondexploitaties en hantering van een exploitatieverordening, waarbij marktpartijen vrijwel het volledige risico dragen. Op basis van een exploitatieovereenkomst zullen de kosten voor het openbaar gebied verhaald dienen te worden op de betreffende marktpartij;
- uit onderzoek van afdeling Milieu blijkt dat de aanwezigheid van Ecolab (voorheen Henkel) vanuit milieutechnisch oogpunt gezien, geen invloed heeft op eventueel te bouwen woningen in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat;
- de in de overeenkomst (convenant) met de Henkel opgenomen artikelen voor toekomstige bebouwing, hebben volgens de letter van de overeenkomst geen betrekking op voorgenomen bebouwing in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. Dit betekent niet dat er in dit gebied bebouwing gerealiseerd mag worden die in strijd is met de geldende wetgeving. De huidige situatie verschilt dermate van de situatie in 1979, dat veeleer sprake is van een nieuwe situatie met (deels) nieuwe en/of gewijzigde belangen, waarin partijen opnieuw met elkaar om tafel moeten gaan zitten. Een te plannen bestuurlijk overleg tussen de gemeente en Ecolab zal in het teken moeten staan van het elkaar informeren over de actuele wederzijdse belangen, wensen en de relevantie van het convenant in relatie tot de toekomstplannen van Ecolab en de toekomstige ontwikkeling in de Binnenstad, teneinde duidelijkheid te verkrijgen over de ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving van de 'Henkelterreinen'.

Voorstel
Wij stellen U het volgende voor:
- In te stemmen met de inhoud van het startdocument Kruyderlaan-Herenstraat c.q. instemmen met de opstelling van een integrale gebiedsgerichte visie (op hoofdlijnen) voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat, op basis van de "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" en het "Structuurplan Binnenstad";
- Op grond van het gestelde in het startdocument, in te stemmen met de opstelling van een plan van aanpak, waarin wordt aangegeven welke stappen gevolgd dienen te worden en welke condities hiermee samenhangen (kwaliteit, organisatie, communicatie, planning en kosten). Het plan van aanpak sluit op hoofdlijnen aan op het startdocument;
- In te stemmen om op bestuurlijk niveau in gesprek te treden met de directie van Ecolab (voorheen

Henkel), elkaar te informeren over de actuele wederzijdse belangen, wensen en de relevantie van het convenant in relatie tot de toekomstplannen van de Henkel/Ecolab en de toekomstige ontwikkeling in de Binnenstad, teneinde duidelijkheid te verkrijgen over de ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving van

Nam [redacted] erenstraat,

Afde [redacted]

Bijlage: Startdocument Kruyderlaan-Herenstraat mei 2004

[redacted]

Kruyderlaan-Herenstraat

Startdocument voor een integrale visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat

Samenstelling door:



eling Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening (SRO)
leling Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening (SRO)
afdeling WEZ (beleidsveld Economische Zaken)
leling Milieu
ling Grondbedrijf
deling Verkeer en Vervoer
afdeling Communicatie, Juridische Zaken
afdeling Projectmanagement SO (voorzitter)

Nieuwegein, 10 mei 2004

Inhoudsopgave

			Pagina
1.		**Aanleiding**	**3**
2.		**Probleemstelling en te bereiken resultaten**	**3**
3.		**Relevante documenten**	**4**
4.		**Beschrijving gebied Kruyderlaan-Herenstraat**	**6**
4.1	-	Huidige situatie	6
4.2	-	Trends en ontwikkelingen	7
4.3	-	Problemen	8
4.4	-	Kansen en bedreigingen	8
4.5	-	Bevindingen-beleidslijnen en wensen	9
5.		**Conclusies, vervolgtraject en aanbevelingen**	**12**
5.1	-	Conclusies	12
5.2	-	Vervolgtraject	13
5.3	-	Aanbevelingen	13

Bijlage: **Overeenkomst d.d. 14 juni 1979 Henkel Nederland B.V. / Gemeente Nieuwegein m.b.t. de inpassing van Henkel in het bestemmingsplan Centrum Oost**

1. Aanleiding

Afdeling SRO heeft middels een startnotitie "Visie-ontwikkeling Kruyderlaan-Herenstraat" d.d. 17 juli 2003 aandacht gevraagd voor de problematiek in en rondom het gebied Kruyderlaan-Herenstraat[1]. De startnotitie vraagt aandacht voor de noodzaak te komen tot een integrale visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat, dat als planologische onderbouwing kan dienen voor nieuwe ontwikkelingen. Wegens de aard en omvang van de problematiek en verschillende externe factoren, wordt door afdeling SRO gepleit om middels een multidisciplinaire projectgroep, onder leiding van afdeling Projectmanagement SO, te komen tot een integrale visie op hoofdlijnen voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. Deze startnotitie is ter besluitvorming behandeld in het Managementteam van de sector Stadsontwikkeling (SO). Het Managementteam SO heeft de problematiek onderkend. De directeur sector Stadsontwikkeling heeft afdeling Projectmanagement SO opdracht gegeven een startdocument op te stellen waarin de noodzaak van een integrale visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat onderzocht wordt. Dit startdocument begint met een probleemstelling en een opsomming van relevante documenten en bevat verder een gebiedsbeschrijving, die ingaat op de huidige problematiek in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat en waarin bevindingen, beleidslijnen en wensen van de verschillende disciplines worden weergegeven. Ten slotte worden de gegevens uit de gebiedsbeschrijving geanalyseerd en worden conclusies getrokken en voorstellen gedaan voor een vervolgtraject.

[1] Met het gebied Kruyderlaan-Herenstraat wordt bedoeld het gebied begrensd door de Kruyderlaan en Herenstraat, vanaf de groenzone van de Noordstedeweg t/m de bedrijven aan de Hildo Kropstraat.

2. Probleemstelling en te bereiken resultaten

Probleemstelling

Dit startdocument beoogt te onderzoeken in hoeverre het noodzakelijk is een integrale visie op hoofdlijnen voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat op te stellen.
Specifieke vraagstellingen hierin zijn:

- Hoe kijkt de gemeente Nieuwegein aan tegen de toekomst van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat?;
- Passen nieuwe particuliere initiatieven binnen het vigerend gemeentelijk beleid voor dit gebied?;



Kaart 1: plangebied Kruyderlaan-Herenstraat

- Noodzaakt de aard en omvang van de problematiek, rekening houdende met de uitkomsten van de twee hierboven gestelde vragen, de opstelling van een integrale visie op hoofdlijnen voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat?;
- En welke beperkingen genereert de aanwezigheid van de Henkel terreinen en het Henkel convenant ten aanzien van toekomstige woningbouw in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat?

Te bereiken resultaten
Dit startdocument beoogt antwoord te geven op de vraag in hoeverre de aard en omvang van de problematiek in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat een integrale visie op hoofdlijnen noodzaakt. Kaderstellend hierbij zijn de uitgangspunten conform het beleid 'Nieuwegein Kiest'. De gemeente Nieuwegein wil toe naar een andere rol- en verantwoordelijkheidsverdeling tussen gemeente en samenleving, waarin een grotere rol is toebedeeld aan de burgers en instellingen binnen de gemeente. Meer eigen initiatief en verantwoordelijkheid bij de instandhouding van hetgeen van belang is voor de samenleving, staat hierbij voorop. De gemeente heeft vooral een signalerende en (waar) nodig initiërende en stimulerende rol.
Om antwoord te geven op de vraag in hoeverre de aard en omvang van de problematiek in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat een integrale visie noodzaakt, is een werkgroep opgericht waarin de afdelingen Projectmanagement SO, Stedenbouw, Wonen en Economische Zaken, Milieu, Verkeer en Vervoer en het Grondbedrijf vertegenwoordigd zijn.
Daarnaast vormt dit startdocument een mogelijk vertrekpunt voor het vervolgtraject. Om een besluit over een mogelijk vervolg te kunnen nemen, zal het startdocument ter besluitvorming worden aangeboden aan het Managementteam SO en het College van B&W (zie ook hoofdstuk 5.2). Hierdoor wordt het startdocument ambtelijk en bestuurlijk onderschreven en fungeert als mogelijk vertrekpunt voor het vervolgtraject.

3. Relevante documenten

Voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat zijn verschillende planologische instrumenten van kracht:

- **Bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 1973 (vastgesteld door de gemeenteraad 29 oktober 1973)**
Dit bestemmingsplan is nog van kracht voor de bedrijfsbestemmingen waaraan in het bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 1986 door GS goedkeuring is onthouden. Het betreft voornamelijk de perifere bedrijfslocaties, verspreid in de wijk. Voor wat betreft het gebied Kruyderlaan heeft dit met name betrekking op het gehele noordelijke deel van de Hildo Kropstraat. Voor dit deel geldt dus het bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 1973. Dit bestemmingsplan voorziet in een ruime Bedrijfsbestemming op het deel tussen de Herenstraat en de Hesselaan, die de meest uiteenlopende bedrijfsfuncties toelaat. Dit heeft geleid tot de vestiging van enkele bedrijfsfuncties die hier vanuit economisch beleid niet op hun plaats zijn, doch om planologische redenen niet geweigerd konden worden. Op het gedeelte ten westen van de Hesselaan ligt voor het grootste deel de bestemming speelterrein.

- **Bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 1986 (vastgesteld door de gemeenteraad 23 april 1987)**
Dit is het thans vigerende bestemmingplan voor het studiegebied, met uitzondering van de noordzijde van de Hildo Kropstraat, waarvoor het bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 1973 nog van kracht is (zie hierboven). De rest van het studiegebied is voornamelijk bestemd voor Industriële Bedrijven en enkele specifiek bestemde Woningen langs de Kruyderlaan en de Herenstraat. Binnen de bestemming Industriële Bedrijven zijn toegelaten industriële bedrijven van categorie 1, 2 en 3 van de staat van inrichtingen, groothandelsbedrijven, kantoren en dienstverlenende bedrijven. Voor de industriële bedrijven en groothandelsbedrijven zijn er inmiddels milieueisen die verschillen van de gevestigde bedrijven in deze categorieën tot ongewenst maken.

- **Voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas Wijkersloot 2003 (college van B&W december 2003)**
Dit is het eerste bestemmingsplan dat wordt opgesteld in het kader van het project Actualisering Bestemmingsplannen. Daarmee wordt beoogd het actuele, bestaande beleid op het gebied van milieu, economische zaken, ruimtelijke- en maatschappelijke ontwikkelingen, enz. te vatten in het

planologisch kader van een bestemmingsplan. Voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn enkele uitgangspunten geformuleerd door de gemeenteraad, o.a.:

- vigerende bestemmingen worden zo veel mogelijk gehandhaafd
- bestaand beleid wordt verwerkt
- planschade moet worden vermeden

Echter, recent ingezet beleid en ruimtelijke effectuering daarvan in een bestemmingplan kan tot conflicterende situaties leiden. Bestemmingsplannen onder de gegeven uitgangspunten zijn starre instrumenten en beschermt en bevriest alleen de bestaande situatie. Bovendien kan onvoldoende ingespeeld worden op nieuwe, gewenste ontwikkelingen vanuit de maatschappij en de markt.

- **Structuurplan Binnenstad (vastgesteld door de gemeenteraad 23 november 2000)**
  In dit masterplan wordt aangegeven dat ten gevolge van de ontwikkelingen in de Binnenstad, in het gebied effecten kunnen optreden, waarbij sprake is van wederzijdse beïnvloeding met betrekking tot ruimtelijke en functionele aspecten. Er wordt voor het gebied een herontwikkeling voorzien van industriële bedrijven naar centrumgerelateerde bedrijvigheid en handel. Hieruit wordt geopteerd voor het in beeld brengen van de ontwikkelingsmogelijkheden en het kwaliteitsniveau af te stemmen op dat van de Binnenstad. Met dit startdocument wordt hieraan gevolg gegeven.

Het bedrijvengebied Kruyderlaan-Herenstraat is de laatste jaren meerdere malen onderwerp van studie en discussie geweest binnen de ambtelijke en bestuurlijke organisatie. Hieronder is weergegeven welke documenten de laatste jaren voor dit gebied zijn geproduceerd en/of vastgesteld:

- **Startnotitie bedrijvengebied Kruyderlaan-Herenstraat (oktober 1999)**
  Geïnitieerd vanuit het project Binnenstad is in oktober 1999 een startnotitie opgesteld. Daarin is o.a. gesteld dat het vigerende bestemmingsplan, zowel in ruimtelijke als in functioneel opzicht, niet meer aansluit bij de ontwikkelingen in het gebied zelf en in de directe omgeving. Het voorstel over te gaan tot strategische grondaankopen in het gebied en een projectdefinitie op te stellen voor een te starten project zijn niet overgenomen c.q. uitgevoerd.

- **Verzoek ROVA Beheer (december 1999)**
  Vervolgens kwam er in december 1999 een verzoek binnen bij de gemeente van ROVA Beheer BV tot herontwikkeling van de gronden van Karwei en Van Bentum aan de Herenstraat. Naar aanleiding van dit verzoek heeft de gemeente weer enkele studies en notities opgesteld, te weten:

- **Stedenbouwkundige/programmatische studie Kruyderlaan/Herenstraat (februari 2000)**
  Geïnitieerd door de afdeling SRO en Projectbureau Binnenstad en het Grondbedrijf heeft Bureau B+B een stedenbouwkundige en programmatische studie verricht waarin uitgangspunten zijn opgenomen voor een stedenbouwkundige opzet van het gebied, een programmatische, functionele invulling en een strategie voor herontwikkeling aan de hand van twee mogelijke modellen. De studie moet worden gezien als een ontwikkelingsscenario en geeft naast een ruimtelijk/functionele invulling ook inzicht in de ontwikkelingskosten.

- **Concept notitie ontwikkeling Karwei/Van Bentum Herenstraat (juni 2000)**
  De door afdeling SRO opgestelde notitie geeft antwoord op de vraag of op enigerlei wijze medewerking kan worden verleend aan het verzoek van Rova Beheer BV tot herontwikkeling van de gronden van Karwei en Van Bentum aan de Herenstraat. Daarnaast wordt aangegeven onder welke randvoorwaarden, in de vorm van ruimtelijk/functionele uitgangspunten, dat zou moeten gebeuren.

- **Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan/Herenstraat (oktober 2000)**
  Deze studie is geïnitieerd door de afdeling Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening, die Bureau B+B op basis van de Stedenbouwkundige / programmatische studie 'Kruyderlaan/Herenstraat' opdracht heeft gegeven de 'Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan/Herenstraat' op te stellen. Aan de basis van de

uitgangspunten staat een zonering van het totale gebied in een vijftal deelgebieden, met elk hun eigen functionele, stedenbouwkundige en architectonische karakteristiek.

- **Integraal Ontwikkelingsplan Binnenstad (IOB) (2001)**
  Een nadere uitwerking van het zuidelijk deel van dit gebied, gelegen in de groenzone tussen de Noordstedeweg en de Kruyderlaan, heeft plaatsgevonden in het kader van het Integraal Ontwikkelingsplan Binnenstad. Uitgangspunt is de ontwikkeling van individuele kantoorvilla's met bijbehorende parkeervoorzieningen toe te laten, en deze ruimtelijk te laten harmoniëren met de bestaande bebouwing, het bestaande groen en met de Binnenstad. Daarbij wordt tevens er vanuit gegaan dat de herontwikkeling kavelsgewijs kan plaatsvinden.

Een en ander heeft uiteindelijk geresulteerd in een Besluit van het college van B&W d.d. 5 december 2000 (2000/11076). Het College heeft ingestemd met de medewerking aan een kavelsgewijze herontwikkeling door particuliere initiatieven op basis van het **"Structuurplan Binnenstad"** en de **"Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan/Herenstraat"**. Het college heeft besloten zelf geen initiatieven te nemen tot herontwikkeling[2]. Deze uitgangspunten worden gehanteerd bij de toetsing van particuliere initiatieven. Probleem hierbij is dat de uitgangspunten te weinig diepgang hebben om als planologisch kader te fungeren bij toetsing van particuliere initiatieven.

4. Beschrijving gebied Kruyderlaan-Herenstraat

4.1 Huidige situatie

Ligging en ontstaan

Het gebied Kruyderlaan-Herenstraat ligt in het centrale deel van Nieuwegein. Het betreft een bedrijvengebied tussen de Herenstraat, Kruyderlaan en Hildo Kropstraat en grenst aan de zuidzijde aan een brede groenstrook tussen de Kruyderlaan en de Noordstedeweg. Het gebied heeft min of meer een directe relatie met de aangrenzende Binnenstad van Nieuwegein. In het westen en aan de noordzijde grenst het gebied aan twee woonbuurten van respectievelijk de Kruyderlaan en Hesselaan. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Hollandse IJssel, met aan de overzijde de bedrijfsterreinen van de Henkelfabrieken. Het gebied is in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw als industriële ontwikkeling van het dorp Jutphaas ontstaan en is gesitueerd aan de bestaande lintbebouwing langs de Hollandse IJssel. Door het ontstaan van de gemeente Nieuwegein in 1971 en de door het Rijk toegekende groeikernstatus, is het gebied meer en meer midden in de stad komen te liggen.

Ontsluiting en parkeren

De Herenstraat vormt de oostelijke ontsluiting van het bedrijvengebied en fungeert tevens als een belangrijke langzaamverkeersroute in noord-zuidrichting naar Utrecht. De Hildo Kropstraat vormt de ontsluiting (gedeeltelijk eenrichtingsverkeer in westelijke richting) voor de bedrijven aan weerszijden van de straat en verbindt de Herenstraat met de Sluyterslaan. De Kruyderlaan sluit hierop aan. De ontsluiting van de westzijde van het bedrijvengebied wordt gevormd door de Kruyderlaan, die tevens de woonbuurt ten westen van deze straat ontsluit. Midden in het gebied staat een drietal bedrijven die ontsloten worden door evenzoveel uitwegen naar de omringende straten. Het parkeren voor de bedrijven geschiedt, zo veel mogelijk, op eigen terrein en deels in de omringende straten.

Ruimtelijk-functioneel

Het gebied kent een zekere mate van verscheidenheid aan kleine en middelgrote bedrijfsfuncties. De aard van de bedrijven loopt uiteen van detailhandel, zakelijke en ambtelijke dienstverlening tot handelsbedrijven, garagebedrijven, transport- en productiebedrijven. In de noordoostzijde van het gebied geconcentreerd aan de Herenstraat en verspreid langs de Kruyderlaan staan woningen waarvan er een aantal dienst doet als bedrijfswoning.
De verschijningsvorm van het gebied kenmerkt zich door een duidelijke begrenzing door wegen en door de bedrijfsbebouwing die op 6 tot 20 m afstand van de straat staat en van een uiteenlopende schaal en hoogte is. Langs het zuidelijk deel van de Herenstraat staan enkele tamelijk grote, vrijstaande gebouwen van staalconstructiebedrijf Gebr. Van Bentum en Karwei

[2] Een en ander is vastgelegd in de exploitatieverordening 1996 (d.d. 9 september 1996 vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwegein), waarin de voorwaarden zijn opgenomen waaronder de gemeente medewerking zal verlenen aan het in exploitatie brengen van gronden.

Bouwmarkt en een tweetal bedrijfsverzamelgebouwen. Het straatbeeld langs het noordelijk deel van de Herenstraat wordt beheerst door de woningblokken, afgewisseld met enkele kleinschalige bedrijven. Aan beide zijden van de Hildo Kropstraat vormen de gebouwen een gesloten, soms verspringende gevelwand. Het beeld langs de Kruyderlaan wordt gedomineerd door vrijstaande en geschakelde woningen die voor de bedrijfsgebouwen staan en daardoor een verspringende rooilijn te zien geven. Deze woningen met erven houden de bedrijfsgebouwen op enige afstand van de straat en vormen in zekere zin een buffer tussen de bedrijven en de woonbuurt aan de andere zijde van de Kruyderlaan. Een aantal van deze woningen heeft in de loop der jaren een functieverandering ondergaan naar kantoor en dienstverlening en groothandel.

Eigendomsverhoudingen
Van de ruim vijftig bedrijfsterreinen is ongeveer de helft in eigendom bij de gebruikers. De andere helft is in eigendom bij een vijftal verschillende eigenaren luisterend naar de naam Van Bentum. Hier is sprake van huur.

4.2 Trends en ontwikkelingen

Van industrie naar dienstverlening en detailhandel
Gedurende de laatste decennia heeft het gebied zich geleidelijk ontwikkeld van een gebied met een hoofdzakelijk industrieel karakter naar een gebied waar zich meer en meer dienstverlenende bedrijven en (grootschalige) detailhandel vestigen. De druk op het gebied voor verdere ontwikkeling in die richting wordt steeds groter. De nabijheid van het stadscentrum hierbij een belangrijke rol. Hierbij speelt tevens de verwachting dat de ophanden zijnde ontwikkelingen in de Binnenstad de potentie en de mogelijkheden tot opwaardering van het gebied een belangrijke impuls geven. Een dergelijke impuls gaat ook uit van de ligging van het gebied aan de Wateras. Recente ontwikkelingen, waaronder particuliere initiatieven in het gebied wijzen eveneens in die richting.

Binnenstad
De druk die vanuit het stadscentrum op het gebied wordt uitgeoefend is tweeledig. Enerzijds zal de toekomstige ontwikkeling van het centrum in zijn algemeenheid volgens het Masterplan Binnenstad een sterke uitstraling hebben op het naastliggende bedrijvengebied Kruyderlaan-Herenstraat.

Anderzijds wordt vanuit het Masterplan Binnenstad een concrete claim (o.a. vestiging van een politiebureau) gelegd op de groenstrook tussen het bedrijvengebied en de Noordstedeweg voor het uitplaatsen van (al of niet tijdelijke) functies. In het Integraal Ontwikkelingsplan Binnenstad (IOB) is opgenomen hoe de overgangen en relaties van de Binnenstad met de omringende gebieden gelegd en versterkt kunnen worden.

Wateras
Het bedrijvengebied Kruyderlaan-Herenstraat ligt aan de Wateras (Hollandse IJssel). Dit is een van de belangrijkste structurerende kwaliteitselementen uit de Structuurvisie, waarlangs de stad zich in al zijn facetten openbaart en presenteert aan de Hollandse IJssel. De Wateras heeft een onmiskenbare toeristische en recreatieve functie en potenties voor verdere ontwikkeling daarvan, zeker ook in economisch opzicht. Belangrijk onderdeel van de Wateras is de langzaamverkeersroute die over de gehele lengte langs de Hollandse IJssel naar Utrecht voert en die zowel een utilitaire als een recreatieve functie vervult.
De ligging aan de Wateras stelt bijzondere eisen aan de kwaliteit en de verschijningsvorm, en daarmee aan de functies, waarmee het gebied zich aan de Herenstraat naar de Wateras presenteert. Bij eventuele ontwikkelingen zal hierop ingespeeld moeten worden.

Actuele situatie
In 2000 heeft een ondernemer een verzoek ingediend met betrekking tot de herontwikkeling van zijn bedrijf aan de Kruyderlaan tot woningen met bedrijfsruimten. Er ligt thans een concreet verzoek om medewerking aan een dergelijke herontwikkeling. Dit verzoek past binnen de "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan/Herenstraat" en is voor commentaar uitgezet in de ambtelijke organisatie. Het resultaat is dat binnen de ambtelijke organisatie geen principiële bezwaren zijn tegen een dergelijke ontwikkeling. Gewezen werd op het ontbreken van een visie. Deze visie is noodzakelijk als planologische onderbouwing voor een procedure artikel 19 WRO om medewerking te kunnen verlenen aan dit particuliere initiatief. De besprekingen gaan voort.

Ook van de zijde van andere ondernemers is in de loop der jaren al verschillende keren belangstelling getoond om tot een herontwikkeling van het bedrijf te komen. Onlangs heeft een

ondernemer zich wederom gemeld en is in gesprek met de afdeling WEZ.
De ondernemer heeft recent, via de afdeling SRO, geïnformeerd en belangstelling getoond in de mogelijkheden tot herontwikkeling van gronden.

4.3 Problemen

Zoals reeds eerder hierboven is vermeld worden sinds een aantal jaren in en rondom het gebied Kruyderlaan-Herenstraat problemen en trends gesignaleerd van uiteenlopende aard en omvang. Hieronder worden ze kort toegelicht:

- 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;
- er is een verandering gaande van industriële bedrijven naar perifere detailhandel en dienstverlening;
- 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);
- de vigerende bestemmingsplannen Jutphaas-Wijkersloot 1986 en 1973 (ged.) sluiten niet meer aan bij de vraag en de ontwikkelingen vanuit de markt;
- het voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 2003 is gebonden aan de bestaande beleids-uitgangspunten (zie hoofdstuk 3), waardoor nieuwe visies op toekomstige ontwikkelingen niet kunnen worden opgenomen. Het voorontwerp bestemmingsplan sluit weliswaar beter aan bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van bedrijven en (grootschalige) detailhandel, maar minder ten aanzien van dienstverlening en kan noodzakelijkerwijs nog niet geheel voldoen aan de behoeften vanuit de markt en de ruimtelijke en functionele wensen voor het gebied. De ruimere mogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingen kunnen door binnenplanse vrijstellingregelingen mogelijk worden gemaakt. Daarvoor zijn dan van geval tot geval ad hoc beslissingen nodig, waardoor de ruimtelijk-functionele basis vooralsnog ontbreekt. Deze beslissingen zullen daardoor altijd arbitrair zijn;
- middels toepassing van artikel 19 WRO (vrijstellings)procedures kunnen de voornoemde initiatieven van particulieren gehonoreerd worden. Hiervoor is echter een gedegen planologische onderbouwing noodzakelijk, om de (her)ontwikkeling politiek, maatschappelijk en planologisch te kunnen verantwoorden. De **"Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat"** waarmee het college van B&W heeft ingestemd, en het **"Structuurplan Binnenstad"** hebben hiervoor te weinig uitwerking en diepgang. Een dergelijk product ontbreekt derhalve. Een nadere uitwerking van beide documenten is noodzakelijk;
- onduidelijkheid omtrent de mogelijkheden tot functieverandering vanuit de milieuzonering van de Henkel en het Henkel convenant.

4.4 Kansen en bedreigingen

Op grond van het hierboven beschrevene wordt duidelijk dat er in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat zowel kansen als gevaren liggen. De kansen zijn gelegen in het feit dat er vanuit de markt een kennelijke behoefte bestaat aan een functionele opwaardering van het gebied. Het gebied is in de loop der jaren duidelijk van kleur verschoten van een gebied met hoofdzakelijk industriële bedrijven tot een gebied met meer dienstverlening en detailhandel. Wanneer deze trend doorzet en de hinderlijke bedrijven verdwijnen, liggen er ook kansen voor mengvormen van wonen en werken in een centrum-stedelijk milieu. De ligging aan de Wateras en de onmiddellijke nabijheid van de Binnenstad kunnen een extra stimulans bieden om ook in ruimtelijk-kwalitatieve zin tot een opwaardering te komen. Wanneer grondeigenaren aantrekkelijke mogelijkheden worden geboden om hun eigendommen om te zetten in marktconforme functies in stedelijke dichtheden is de verwachting dat een en ander in een versneld tempo zal kunnen plaatsvinden.

In dat laatste ligt echter het voornaamste gevaar verscholen. Verzoeken die passen binnen de "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" zijn noodzakelijkerwijs te lang in behandeling binnen de gemeentelijke organisatie. Door middel van het opstarten van artikel 19 WRO procedures zou medewerking kunnen worden verleend aan deze verzoeken. Echter, het ontbreken van een gedegen planologische onderbouwing, bemoeilijkt een snelle afhandeling van een verzoek.

Een integrale en duidelijke, toekomstgerichte gebiedsvisie (op hoofdlijnen) kan als planologische onderbouwing fungeren, waardoor de afhandeling van een verzoek sneller en efficiënter kan geschieden. Omdat deze visie ontbreekt nemen grondeigenaren een afwachtende houding aan. Als gevolg daarvan kan een verloedering van het gebied optreden doordat eigenaren niet meer investeren in onderhoud en presentatie van hun gebouwen. Bovendien ontstaan problemen op het gebied van ongewenste functies, ontsluitings- en parkeerproblemen.

4.5 Bevindingen-beleidslijnen en wensen

Belangrijk hierbij is te weten of de reeds vigerende beleidsdocumenten die momenteel als toetsingskader fungeren voor verzoeken van particulieren nog steeds onderschreven worden door de betreffende gemeentelijke vakdisciplines. Hieronder wordt daarom kort uiteengezet wat de beleidsuitgangspunten zijn die de afdelingen Stedenbouw, Economische Zaken, het Grondbedrijf, Milieu, Juridische Zaken en Verkeer en Vervoer, ten aanzien van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat en/of deze met elkaar conflicteren.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een ontwikkeling van het gebied tot een hoogwaardig overgangsgebied voor de binnenstad gewenst. Dit betekent dat bebouwing en inrichting van goede kwaliteit moeten zijn en de verloedering die nu plaatsvindt tegengegaan wordt. De bestaande industriële bedrijvigheid zal op termijn plaats kunnen maken voor wonen, grootschalige detailhandel, dienstverlening en bedrijfsgebonden kantoren. Daarnaast zal de 'Wateras' waar de Herenstraat onderdeel van uitmaakt, versterkt worden middels een hoogwaardige inrichting. De ruimtelijke uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in de "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" en "het Structuurplan Binnenstad", fungeren hierbij als toetsingskader voor particuliere initiatieven. Deze documenten geven slechts globaal een ontwikkelingsrichting aan. Een nadere uitwerking van de ontwikkelingsrichting is noodzakelijk, teneinde verzoeken van particulieren middels een gedegen planologische onderbouwing snel en adequaat te kunnen beantwoorden. Omdat een dergelijke visie op de ontwikkelingsrichting van het gebied ontbreekt, moet voor elk initiatief opnieuw, ad hoc, overwogen en afgewogen worden of en hoe kan worden meegewerkt aan het verzoek. Telkens opnieuw stuit de coördinerende afdeling op onduidelijkheden, inconsequenties en inconsistenties in de eisen van de verschillende disciplines. Een ruimtelijk-functionele visie en uitvoeringsstrategie voor het gebied is dus noodzakelijk, omdat daarmee een voor alle partijen helder programma van eisen gegeven kan worden, waaraan snel en adequaat getoetst kan worden.

Economische Zaken en Wonen

Vanuit de afdeling WEZ wordt geconstateerd dat het bedrijventerrein een belangrijke rol vervult als broedplaats voor startende ondernemingen. In veel gevallen vormt het een opstap naar verdere groei op het bedrijventerrein Plettenburg De Wiers of andere bedrijventerreinen in de regio. Het bedrijventerrein is dus een belangrijke schakel in het aanbod van werkmilieus in de gemeente Nieuwegein.

Het huidige EZ-beleid biedt beperkte mogelijkheden voor uitbreiding van perifere detailhandel. Reguliere detailhandel en nieuwe horecavestigingen zijn binnen het bestaande EZ-beleid niet mogelijk. Commerciële sportvoorzieningen zijn wel mogelijk. Tenslotte bestemt het vigerende EZ-beleid de locatie als regulier bedrijventerrein waarbij de milieuwetgeving de zwaarte van de milieubelasting bepaalt. Grootschalige zelfstandige kantoren zijn niet mogelijk vanwege de beperkingen die het locatiebeleid vooralsnog biedt.

De afdeling EZ constateert dat er vanuit de markt diverse nieuwe initiatieven worden ontwikkeld op het gebied van wonen, perifere detailhandel en commerciële dienstverlening.

De afdeling EZ vindt het belangrijk dat eventuele verzoeken van ondernemer snel en helder worden beantwoord door de Gemeente. Vanuit het proces van 'Nieuwegein Kiest' is immers naar voren gekomen dat de Gemeente in toenemende juist kansen moet bieden en belemmeringen zoveel mogelijk moet voorkomen.

De afdeling EZ vindt dat bij het eventueel formuleren van een visie Herenstraat–Kruyderlaan er rekening gehouden moet worden met de belangen en bestaande rechten van de zittende ondernemers.

De afdeling EZ staat op het standpunt dat eventuele herontwikkeling een privaat gedragen initiatief dient te zijn. Dit betekent dat eventuele visievorming dient te geschieden vanuit private partijen en eigenaren in het gebied. De Gemeente heeft

slechts een toetsende rol. Gezien de zeer diverse eigendomsverhoudingen heeft de afdeling EZ twijfels over de daadwerkelijke realiseerbaarheid van een alomvattende integrale visie.

Afdeling WEZ voorziet dat een eventuele private herontwikkeling gezien het verspreide eigendom, gefragmenteerd van de grond zal komen en de vorm van diverse kleine initiatieven. Het is gewenst snel & flexibel te kunnen reageren op de diverse kleinschalige initiatieven.

De sectie Wonen van de afdeling WEZ is in deze fase nog niet betrokken geweest omdat er vooralsnog in het kader van dit startdocument eerst helderheid verkregen moet worden omtrent de (on)mogelijkheden van woningbouw als gevolg van de Henkel en het Henkelconvenant.
Indien besloten mocht worden tot het opstellen van een integrale visie zal de sectie wonen van de afdeling WEZ nadrukkelijk worden betrokken.

Grondbedrijf
Medio 2000 is door het Grondbedrijf een financiële analyse gemaakt m.b.t. de herontwikkeling van het bedrijventerrein Herenstraat/Kruyderlaan. Deze analyse was gebaseerd op een door het Bureau B+B in opdracht van de gemeente uitgebrachte studie met betrekking tot de mogelijkheden van het gebied.
De grondexploitatie gaf een negatief resultaat van afgerond € 36 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door de zeer hoge verwervingskosten van het betreffende gebied. Uitgangspunt van deze grondexploitatie was dat de gemeente in het betreffende gebied actief aan de slag zou gaan om de betreffende eigendommen in het gebied te verwerven. Gelet op de financiële (on)mogelijkheden ligt het derhalve niet voor de hand dat de gemeente het voortouw kan nemen bij de herontwikkeling van het betreffende gebied. Binnen de gemeente Nieuwegein is het algemeen uitgangspunt, conform de uitgangspunten van 'Nieuwegein Kiest' voor grondexploitaties, dat deze sluitend moeten zijn.
Uitgangspunt dient volgens afdeling Grondbedrijf te zijn dat de gemeente faciliterend grondbeleid toepast, waarbij marktpartijen vrijwel het volledige risico dragen.
Ten aanzien van kostenverhaal ingeval van particuliere grondexploitatie beschikt de gemeentelijke overheid over een aantal instrumenten.

Het uitgangspunt is dat deze exploitatiekosten verhaald worden op basis 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. Het voorenstaande is gebaseerd op de huidige wetgeving in Nederland.

Bekend is dat nieuwe wetgeving in voorbereiding is. Het kabinet is voornemens om deze wetgeving per 1-1-2006 van kracht te laten zijn:
- 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 kostenverhaalinstrumentarium 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 er 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.

Milieu
In het gebied Kruyderlaan-Herenstraat is een aantal (ernstige) bodemverontreinigingen geconstateerd. Ook zijn, op basis van de historie van het gebied, nog niet onderzochte bodemverontreinigingen te verwachten. Bij een mogelijke (her)ontwikkeling van het gebied dient rekening gehouden te worden met bodemverontreinigingen.
De bedrijven moeten voldoen aan de geluidsvoorschriften volgens hun milieuvergunning ofwel volgens desbetreffende Algemene maatregelen van bestuur (AMvb). Deze geluidsvoorschriften gelden per bedrijf. Aangezien de bedrijven niet op een gezoneerd industrieterrein zijn gelegen, worden geen eisen gesteld aan de totale geluidbelasting vanwege het bedrijventerrein. Er is vooralsnog geen beeld en beleid ten aanzien van de gecumuleerde geluidbelasting vanwege de bedrijven. De feitelijke geluidbelasting van de woningen kan hierdoor relatief hoog zijn.
In de vigerende milieuvergunningen van bedrijven is opgenomen dat de geluidsbelasting, afkomstig van de in de inrichting aanwezige installaties, alsmede veroorzaakt door de werkzaamheden en dergelijke, **op de grens van de inrichting**, niet hoger mag zijn dan de vastgestelde geluidsnormen. Dit geldt **niet** voor de gevels van eventueel te bouwen woningen. Omdat de bedrijven verplicht zijn zich aan de geluidsvoorschriften van de vigerende vergunning te houden, betekent dit dat er geen sprake zou kunnen/hoeven zijn van eventuele planschade.

De aanwezigheid van Ecolab (voorheen Henkel) veroorzaakt geen milieuhygiënische belemmeringen voor eventueel te bouwen woningen in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat.

De luchtkwaliteit door NO2 (stikstofoxide) en PM10 (fijn stof) vanwege het wegverkeer vormt geen probleem voor de herontwikkeling van het gebied. Dit geldt ook voor de luchtverontreiniging door de bestaande bedrijven. Eventueel nieuw te vestigen bedrijven moeten aan de kwaliteitsnormen volgens het Besluit luchtkwaliteit voldoen.
De verwachting is dat in de loop van 2004 het Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer in werking treedt. In dit besluit worden de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van ruimtelijke planvorming en bij de vergunningverlening op grond van de Wet Milieubeheer verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen.
Daarnaast wordt de motiveringsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico vanwege de inrichtingen wettelijk geregeld.

Het Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer voorziet niet in normen voor de cumulatie van risico's vanwege inrichtingen. De in het Besluit gestelde grenswaarden gelden per inrichting. Dit is in overeenstemming met het bestaande beleid op het gebied van externe veiligheid. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat de eventuele cumulatieve risico's van bij elkaar gelegen inrichtingen de grenswaarden voor bestaande situaties niet zullen overschrijden.

Afdeling Milieu wenst de volgende resultaten te bereiken voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat:
- opstelling voor het gehele gebied van een overzicht van de bodemkwaliteit en een visie op bodembeheer;
- handhaven van een goede luchtkwaliteit;
- nieuw te bouwen woningen een goede akoestische kwaliteit van de woonomgeving bieden;
- bestaande woningen beschermen tegen gecumuleerde geluidbelasting vanwege de bedrijven (inclusief indirecte hinder);
- en in beeld brengen of er bedrijven in het gebied aanwezig zijn die onder het nieuwe Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer vallen. Indien dergelijke bedrijven aanwezig zijn nagaan of ze aan de in de AMvB gestelde grenswaarde kunnen voldoen, of dat ze in 2010 weggesaneerd moeten worden.

Juridische Zaken
In de op 14 juni 1979 door de gemeente Nieuwegein en de Henkel (thans Ecolab) ondertekende overeenkomst (convenant) worden uitspraken gedaan over het niet toestaan van woonbebouwing op een bepaalde afstand van de bedrijfsgebouwen van Henkel in de toenmalige ontwikkelingsgebieden Centrum-Oost (thans Merwestein) en Stadscentrum. Over andere gebieden grenzende aan het Henkelterrein wordt niet gesproken. Naar de letter van de overeenkomst valt het gebied Kruyderlaan-Herenstraat dus niet onder de overeenkomst.
Echter, volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de overeenkomst niet alleen de overeengekomen rechtsgevolgen, maar ook die naar de aard van de overeenkomst uit bijvoorbeeld redelijkheid en billijkheid

voortvloeien. Deze aanvullende werking hoeft evenwel niet van toepassing te zijn op de overeenkomst, gelet op de aard en strekking van de overeenkomst en de historische context waarin die tot stand is gekomen. Het gaat te ver om aan te nemen dat een overeenkomst, gesloten in een tijdvak waarin niet alleen Nieuwegein, maar ook Henkel kennelijk nog in de groei was, op basis van redelijkheid en billijkheid zó ruim uit te leggen dat zij ook nú nog, na 25 jaar en onder heel andere omstandigheden, van toepassing zou zijn op het gebied Kruyderlaan-Herenstraat dat niet eens in de overeenkomst wordt genoemd. Veeleer is er sprake van een nieuwe situatie met (deels) nieuwe en/of gewijzigde belangen, waarin partijen opnieuw om de tafel moeten gaan zitten.

Verkeer en Vervoer
Het plangebied Kruyderlaan-Herenstraat wordt direct begrensd door erftoegangswegen met een snelheidsregiem van 30 km/u. Het plangebied wordt op een indirecte wijze aan de westelijke en zuidelijke zijde ontsloten naar een gebiedsontsluitingsweg 50 km/u.

De Herenstraat heeft een asfaltverharding met een breedte van 6,50 mtr. Op de rijweg zijn fietssuggestiestroken aangebracht. Het parkeren dient op de daardoor bestemde parkeerhavens of op eigen terrein van de aanliggende percelen te gebeuren. De Herenstraat aan de oostzijde maakt deel uit van de hoofdfietsroute naar Utrecht. De gemiddelde werkdag-etmaalintensiteit bedraagt 3000 mvt/etm. Op zaterdag is de etmaalintensiteit ook altijd nog ca. 2750 mvt.
Bekende verkeersproblemen van de Herenstraat zijn:
- parkeren op de fietssuggestiestrook tijdens piekmomenten van Karwei;
- de oversteekvoorziening voor fietsers op de route Herenstraat <> Brugpad over de Noordstedeweg;
- de afsluiting met behulp van paaltjes voor motorvoertuigen bij de Doorslagsluis

De Kruyderlaan vormt een dubbelfunctie als ontsluiting van een deel van de bedrijven in het plangebied en ontsluit tevens ca. 80 woningen. Het parkeren vindt plaats op een viertal dwarsstraatjes en incidenteel langs de kant van de Kruyderlaan. De tegenstelling tussen de belangen van de bewoners en de bedrijven heeft met name op de Kruyderlaan al vaak tot confrontaties geleid.

Bekende verkeersproblemen van de Kruyderlaan zijn:
- Veel van de bedrijven langs de oostzijde van de Kruyderlaan kunnen niet meer voldoen aan de normatief benodigde parkeerruimte op eigen terrein. Noodgedwongen wordt dan uitgeweken naar parkeren langs de openbare weg op de rabatstrook annex voetpad;
- Vanwege de beperkte breedte ontstaat de kans dat geparkeerde vrachtwagens de doorgang blokkeren;
- Manoeuvrerende grote voertuigen beschadigen de trottoirs, paaltjes en dergelijke.

De Hildo Kropstraat aan de noordzijde vormt een verbinding tussen de Herenstraat en de Sluyterslaan. Omdat het meest oostelijke deel van de straat eenrichtingverkeer heeft, is de verbinding in de tegengestelde richting niet mogelijk.
Bekende verkeersproblemen van de Hildo Kropstraat zijn:
- Het eigenterrein parkeren bij het bedrijfsverzamelgebouw waarin o.a. de Nettorama is gevestigd is niet toereikend om de parkeervraag op piekmomenten op te vangen. Nabij de Nettorama wordt daarom ook veelvuldig langs de kant van de straat geparkeerd;
- Vanwege de eenrichtingsmaatregel in het oostelijke deel en de fysieke afsluiting in de Pr. Dr. Hesselaan ontstaat een doodlopend stuk straat met noodzakelijke keerbewegingen en achteruitrijden.

Verbeterpunten:
- Betere scheiding tussen zwaardere bedrijvigheid en de woonfunctie;
- Betere afwikkeling normatieve parkeerbehoefte van de bedrijven op eigen terrein, waarbij een wijze van onderlinge uitwisseling mogelijk moet zijn;
- Verbetering van de verkeerssituatie op kruispunt Herenstraat - Noordstedeweg

5. Conclusies, vervolgtraject en aanbevelingen

5.1 Conclusies

Op basis van de hierboven beschreven bijdragen van de verschillende vakdisciplines van de sector Stadsontwikkeling kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- de vigerende bestemmingsplannen Jutphaas-Wijkersloot sluiten niet volledig aan bij de ontwikkelingen vanuit de markt en bij de mogelijkheden van het gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen;
- het voorontwerp bestemmingplan Jutphaas-Wijkersloot 2003 kan noodzakelijkerwijs ook niet geheel aansluiten bij de marktvraag omdat hierbij het uitgangspunt is dat bestaand beleid hierin moet worden verwerkt;
- middels toepassing van artikel 19 WRO (vrijstellings)procedures kan voorzien worden in nieuwe initiatieven van particulieren. Een planologische onderbouwing, nodig om de nieuwe ontwikkelingen politiek, maatschappelijk en planologisch te kunnen verantwoorden, ontbreekt. De tot nu geproduceerde documenten "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" en het "Structuurplan Binnenstad" hebben hiervoor te weinig uitwerking en diepgang;
- hierdoor kunnen nieuwe particuliere initiatieven in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat niet snel en adequaat door de gemeente van een antwoord worden voorzien;
- de beschrijving van de aard en omvang van de problematiek in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat onderschrijft het belang om op korte termijn een aanvang te nemen met de opstelling van een integrale gebiedsgerichte visie op hoofdlijnen voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat;
- leidend hierbij zijn de uitgangspunten zoals die zijn neergelegd in de "Kwalitatieve uitgangspunten bij particulier initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" en het "Structuurplan Binnenstad";
- gelet op de financiële (on)mogelijkheden treedt de gemeente niet op als ontwikkelende partij in het betreffende gebied. De gemeente Nieuwegein kiest conform de geest van 'Nieuwegein Kiest', voor grondexploitaties en hantering van een exploitatie-verordening, waarbij marktpartijen vrijwel het volledige risico dragen. Op basis van een exploitatieovereenkomst zullen de kosten voor het openbaar gebied verhaald dienen te worden op de betreffende marktpartij;
- uit onderzoek van afdeling Milieu blijkt dat de aanwezigheid van Ecolab (voorheen Henkel) geen milieuhygiënische belemmeringen veroorzaakt voor eventueel te bouwen woningen in het gebied Kuyderlaan-Herenstraat;
- de in de overeenkomst (convenant) met de Henkel opgenomen artikelen voor toekomstige bebouwing, hebben volgens de letter van de overeenkomst geen betrekking op voorgenomen bebouwing in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. Dit betekent niet dat er in dit gebied bebouwing gerealiseerd mag worden die in strijd is met de geldende wetgeving. De huidige situatie verschilt dermate van de situatie in 1979, dat veeleer sprake is van een nieuwe situatie met (deels) nieuwe en/of gewijzigde belangen, waarin partijen opnieuw met elkaar om tafel moeten gaan zitten.

5.2 Vervolgtraject

Het startdocument zal ter besluitvorming worden Aangeboden aan het Managementteam (MT) SO en het College van B&W. Middels opstelling van een plan van aanpak dat ter besluitvorming moet worden aangeboden aan de het college en de gemeenteraad, kan het ambtelijk apparaat de ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied verder onderzoeken en vastleggen in een integrale gebiedsgerichte visie. Het plan van aanpak geeft aan welke stappen noodzakelijk bij de opstelling van de integrale gebiedsgerichte visie en welke condities hiermee samenhangen (beleidsuitgangspunten, organisatie, communicatie, planning en kosten). Het plan van aanpak sluit op hoofdlijnen aan op het startdocument.

5.3 Aanbevelingen

- Opstellen van een integrale gebiedsgerichte visie op hoofdlijnen voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat, op basis van de "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" en het "Structuurplan Binnenstad";
- De visie moet inzicht geven in de hoofdlijnen voor een ruimtelijk-functionele inrichting van het gebied, principes voor de verkeersontsluiting, ruimtelijke kaders en kwaliteitsniveau voor de stedenbouwkundige en architectonische invulling, milieu-uitgangspunten en ontwikkelingsstrategie;
- Starten met het traject van de opstelling van een plan van aanpak waarin wordt aangegeven welke stappen gevolgd dienen te worden en welke condities hiermee samenhangen ten behoeve van de opstelling van een

integrale gebiedsgerichte visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat;
- Het plan van aanpak ter besluitvorming aan te bieden aan het college en de gemeenteraad (ten behoeve van de toekenning van het benodigde voorbereidingskrediet) teneinde het ambtelijk apparaat in staat te stellen, de opstelling van de integrale gebiedsgerichte visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstaat te concretiseren;
- op bestuurlijk niveau in gesprek treden met de directie van Ecolab, elkaar informeren over de actuele wederzijdse belangen, wensen, en de relevantie van het convenant in relatie tot de toekomstplannen van de Henkel/Ecolab en de toekomstige ontwikkeling in de Binnenstad, teneinde duidelijkheid te verkrijgen over de ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving van Henkel.

Bijlage: **Overeenkomst d.d. 14 juni 1979 Henkel Nederland B.V. Gemeente Nieuwegein m.b.t. de inpassing van Henkel in het bestemmingsplan Centrum Oost**

Archief N'Gein
1971 t/m 1990
2 866

1) De Gemeente Nieuwegein, ten dezen vertegenwoordigd door haar Burgemeester,
nader te noemen: "de Gemeente"

en

2) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid HENKEL NEDERLAND B.V., gevestigd te Nieuwegein,
nader te noemen "Henkel"

overwegende:

- dat de Gemeente en Henkel in 1972 overleg hebben gevoerd over de uitbreidingsmogelijkheden van Henkel, op basis waarvan is vastgesteld het Bestemmingsplan "Jutphaas-Wijkersloot";
- dat de Gemeente gelet op het concept-structuurplan Nieuwegein ten oosten en ten zuiden van het bedrijfsterrein van Henkel bestemmingsplannen wenst vast te stellen;
- dat Henkel haar uitbreidingsmogelijkheden wenst te behouden en door de in de bestemmingsplannen beoogde bebouwing niet in een ongunstiger situatie wenst te geraken;
- dat de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu op basis van gevoerd overleg aan Gedeputeerde Staten van Utrecht heeft geadviseerd tot bepaalde maatregelen;
- dat Gedeputeerde Staten van Utrecht hebben bevorderd dat tussen de Gemeente en Henkel bindende afspraken worden gemaakt alvorens het ontwerp bestemmingsplan Centrum-Oost ter visie wordt gelegd en de door de Gemeente gevraagde goedkeuringen krachtens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) worden verleend;
- dat de Gemeente en Henkel in overleg met de Inspecteur voornoemd voor hen bindende afspraken hebben getroffen, die hierin worden vastgelegd, waarvan de Gemeente zal bevorderen, dat deze afspraken worden uitgevoerd;

verklaren en komen overeen als volgt:

Artikel 1

1.1. De Gemeente zal bevorderen, dat voor 1 januari 1980 ten titel van ruil aan Henkel in volle en vrije eigendom zal worden geleverd een perceel grond gelegen ten oosten van het huidige bedrijfsterrein van Henkel, globaal gemeten groot 10900 m2 en op bijlage A (ander te noemen: "kaart A") met rood gearceerd en Henkel zal gelijktijdig ten titel van ruil aan de Gemeente in volle en vrije eigendom leveren een perceel grond gelegen ten zuiden van het huidige bedrijfsterrein van Henkel, globaal gemeten 11430 m2 en op kaart A met blauw gearceerd, welke leveringen geschieden onder de bepalingen en bedingen als genoemd in artikel 1.7.

1.2. De Gemeente zal bevorderen dat binnen één jaar na ondertekening van deze overeenkomst aan het openbaar verkeer zal zijn onttrokken de Vreeswijksestraatweg (oud), gelegen langs de Vaartse Rijn/Merwedekanaal, voor het gedeelte als op kaart A aangegeven met groen (nader te noemen: "de weg"). De gemeente zal bevorderen, dat terstond na de onttrekking van het openbaar verkeer ten titel van koop aan Henkel in volle en vrije eigendom [redacted]zal worden geleverd de weg, globaal gemeten groot 4750 m2, kadastraal [redacted]bekend Gemeente Jutphaas, sectie D, nummer 1372 (ged.), welke levering [redacted]geschiedt onder de bepalingen en bedingen als genoemd in artikel 1.7.

Behoort bij overeenkomst d.d.
14 juni 1979 Henkel Nederland B.V.
Gemeente Nieuwegein m.b.t. de
inpassing van Henkel in het bestem



1.3. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, zal de Gemeente bevorderen, dat het pand met bijbehorend erf en toebehoren, globaal gemeten groot 149 m2, kadastraal bekend Gemeente Jutphaas, sectie D, nummers 894 en 895, op kaart A aangegeven met "Brugwachterswoning" voor 1 juli 1981, algeheel ontruimd, ten titel van koop aan Henkel in volle en vrije eigendom zal worden geleverd, welke levering geschiedt onder de bepalingen en bedingen als genoemd in artikel 1.7.

1.4. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, zal de Gemeente bevorderen, dat het pand met bijbehorend erf en toebehoren, globaal gemeten groot 450 m2, kadastraal bekend Gemeente Jutphaas, sectie D, nummer 1368 (ged.), op kaart A aangegeven met "Woning-Monument", voor 1 juli 1981 algeheel ontruimd ten titel van koop aan Henkel in volle en vrije eigendom zal worden geleverd, welke levering geschiedt onder de bepalingen en bedingen als genoemd in artikel 1.7.

1.5. Henkel zal, gelijktijdig met de door de Gemeente te verrichten terreinophogingen ten zuiden van de nieuwe eigendomsgrens, gevormd door de leveringen bedoeld in artikel 1.1., haar bedrijfsterrein met een strook ter breedte van 10 meter doen brengen op gelijke terreinhoogte als de terreinhoogte in het bouwrijp gemaakte gebied ten zuiden van deze nieuwe terreingrens.
De Gemeente zal bevorderen dat Henkel op gelijke voorwaarden als de Gemeente zand zal kunnen kopen en doen aanbrengen als nodig zal zijn voor deze strook. Terstond nadat Henkel deze strook heeft aangebracht zal door en voor rekening van de Gemeente het hekwerk worden verplaatst, met dien verstande dat:
a. aan de zuidzijde van het nieuwe bedrijfsterrein het hek zal worden geplaatst 10 meter ten noorden van de nieuw te vormen terreingrens;
b. aan de oostzijde van het nieuwe bedrijfsterrein het hek zal worden geplaatst op de nieuw te vormen terreingrens, waarbij de bovenzijde van het hekwerk dezelfde absolute hoogte zal hebben als het hek aan de zuidzijde.

1.6. Henkel zal, binnen 6 maanden nadat het in artikel 1.5. bedoelde hekwerk is geplaatst, een hoofdopschietende groenbeplanting aanbrengen in de stroken in het zuiden en het westen van haar terrein.

1.7. De ruil als bedoeld in artikel 1.1. en de koop en verkoop als bedoeld in de artikelen 1.2., 1.3. en 1.4. geschiedt onder de volgende bepalingen en bedingen:

a. de Gemeente zal bevorderen, dat bij de levering als bedoeld in artikel 1.1. kosteloos zal worden gevestigd een voortdurend recht van opstal ten behoeve van Henkel Nederland B.V. alsmede een servituut ten behoeve van het door Henkel verkregen perceel en ten laste van het door de Gemeente verkregen perceel, waarbij het opstalrecht betreft het gasreduceerstation, op kaart A als zodanig aangegeven, en het servituut betreft (a) het vrije gebruik van en de toegang tot de betreffende opstal, voor zover nodig om het gasreduceerstation te allen tijde en onbeperkt te gebruiken en te repareren, alsmede (b) het recht om de bestaande gasleiding te handhaven, te repareren, te vernieuwen en te onderhouden met alle daarbij behorende werkzaamheden, met dien verstande dat de daarmee verbonden kosten wegens bestratingen, beplantingen en overige bovengrondse voorzieningen voor rekening van de Gemeente zijn;

[redacted]

. Desgevraagd zal de gemeente, na de levering als bedoeld in artikel 1.2., na goedkeuring van Henkel kosteloos en incidenteel gebruik kunnen maken van de loskade aan het Merwedekanaal, evenwel met dien verstande, dat het verkeer van en naar de loskade over de Vreeswijksestraatweg (oud) zal worden afgewikkeld en mits niet elders adequate losmogelijkheden bestaan.

J

c. alle percelen grond en opstallen zullen worden geleverd in de staat waarin zij zich thans bevinden, overigens vrij van erfdienstbaarheden en vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan en vrij van pacht of huur;

d. verschil tussen de hierbovenvermelde en de werkelijke grootte van de percelen grond en opstallen zal geen aanleiding geven tot enigerlei rechtsvordering, hoe ook genaamd;

e. partijen doen afstand van het recht om overeenkomstig de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de aan de leveringen ten grondslag liggende overeenkomsten te vorderen;

f. de kosten, rechten en belastingen, waartoe de transportakten aanleiding zullen geven, komen voor rekening van de Gemeenten;

g. de grondbelasting en alle verdere zakelijke lasten, welke van de percelen grond en opstallen worden geheven komen voor rekening van de verkrijger, met ingang van de datum waarop de transportakten zullen worden verleden;

h. de transportakten zullen worden verleden ten overstaan van notaris J P.W. van der Ploeg Jr. te Amsterdam;

i. het risico van de percelen grond en opstallen komt vanaf de dag waarop de notariële akten zullen worden verleden voor rekening van de verkrijger.

1.8. De Gemeente zal bevorderen, dat voor 1 januari 1981 een goed verharde en voor vrachtverkeer geschikte ontsluitingsweg zal worden gerealiseerd volgens het tracé als aangegeven op kaart A en gelijktijdig verkeerslichten zullen worden aangelegd bij de kruising met de Vreeswijksestraatweg.

1.9. De koopprijs voor het onroerend goed terzake van de koop en verkoop als bedoeld in de artikelen 1.2., 1.3. en 1.4. bedraagt in totaal f. 100.000,--, rechtstreeks aan de Gemeente te betalen terstond nadat voldaan is aan alle bepalingen van artikel 1.

1.10. De Gemeente staat ervoor in dat Henkel terzake van het bepaalde in de artikelen 1.1. tot en met 1.8. door de Gemeente niet wordt belast met kosten of onderworpen wordt aan heffingen of belastingen, anders dan die voortvloeien uit de positie van eigenaar, c.q. gebruiker van bedoeld onroerend goed nadat de in deze artikelen bedoelde transacties zijn voltooid.

Artikel 2

a. Henkel zal het, in bijlage B vermelde, in het zuid-westen van haar terrein geprojecteerde kantoorgebouw uitsluitend oprichten ten behoeve van de verplaatsing van de kantoren van Henkel Nederland B.V. uit Amstelveen naar Nieuwegein, alsmede ten behoeve van uitbreiding van de kantoorruimte van Henkel in Nieuwegein.

b. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 zal, terstond nadat Henkel op of omstreeks 1 juli 1981 het nieuwe kantoorgebouw, de nieuwe weegbrug en het nieuwe parkeerterrein heeft gerealiseerd, de toegang tot het bedrijfsterrein van Henkel uitsluitend mogelijk worden over de weg bedoeld in artikel 1.8.

Indien en voor het geval het Henkelterrein door verkeerscongestie niet ongehinderd kan worden bereikt, zal de gemeente de naar haar redelijk oordeel geeigende maatregelen treffen.

J

Artikel 3

Indien en voor het geval door onvoorziene omstandigheden vertraging ontstaat bij de uitvoering van de werken bedoeld in artikel 2, zal de daarin genoemde datum worden verschoven tot de bedoelde werken gereed zijn, doch uiterlijk tot 31 december 1981, in welk geval de in de artikelen 1.3. en 1.4. bedoelde data met een gelijke tijdsduur worden verschoven.

Artikel 4

4.1. De Gemeente zal bevorderen, dat het bedrijfsterrein van Henkel alsmede het onroerend goed bedoeld in de artikelen 1.2. tot en met 1.4. in het bestemmingsplan "Centrum-Oost" zal worden opgenomen en dat het vorenvermelde bestemmingsplan in procedure zal worden gezet. De Gemeente zal bevorderen, dat de bestemmingsvoorschriften terzake van dit bedrijfsterrein (zoals thans vervat in artikel 29 van het bestemmingsplan "Jutphaas-Wijkersloot") alsmede terzake van het onroerend goed bedoeld in de artikelen 1.2. tot en met 1.4. worden gewijzigd, in welk geval de nieuwe voorschriften zullen luiden als voorzien bij bijlage B. De Gemeente verklaart, dat de Gemeenteraad, de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening en Gedeputeerde Staten in principe kunnen instemmen met de in bijlage B vervatte voorschriften.

4.2. De Gemeente zal medewerking verlenen aan de toepassing van de procedure van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto artikel 50 lid 8 van de Woningwet voor alle aanvragen van Henkel om een bouwvergunning, die in overeenstemming zijn met het gestelde in bijlage B. Henkel zal geen bouwvergunningen aanvragen, die in strijd zijn met het gestelde in bijlage B.

Artikel 5

5.1. De Gemeente zal binnen het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan "Centrum-Oost" niet toestaan, dat binnen de zônering bedijfsdoeleinden, overeenkomstig bijlage C, woningbouw of andere bebouwing of bestemming, zoals scholen, ruimten voor bijzondere doeleinden e.d., wordt gerealiseerd, welke andere bebouwing of bestemming naar het oordeel van de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu uit milieuhygiënische overwegingen minder wenselijk is, vanwege de locatie nabij het industrieterrein van Henkel.

5.2. De Gemeente zal bevorderen, dat het bestemmingsplan "Stadscentrum" zodanig zal worden ingericht dat niet zal zijn toegestaan dat binnen de zônering bedrijfsdoeleinden, overeenkomstig bijlage C, woningbouw of andere bebouwing of bestemming, zoals scholen, ruimten voor bijzondere doeleinden e.d., wordt gerealiseerd, welke andere bebouwing of bestemming naar het oordeel van de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu uit milieuhygiënische overwegingen minder wenselijk is vanwege de locatie nabij het industrieterrein van Henkel.

5.3. De adviezen, welke burgemeester en wethouders ingevolge artikel 4.c.III sub b, c. en d. van de concept-bestemmingsplanvoorschriften "Centrum-oost" van de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu zullen ontvangen, zullen voor Henkel ter gemeentesecretarie ter inzage liggen, mits de Inspecteur voornoemd, daartegen geen bezwaar heeft.

Henkel zal ervoor zorgen dat het geluidsniveau veroorzaakt door de door Henkel op haar industrieterrein gedreven onderneming buiten de in bijlage C aangegeven zône, binnen het plangebied van de ontwerp-bestemmingsplannen "Stadscentrum" en "Centrum-Oost" gedurende de nachtelijke uren (23.00 - 07.00 uur) niet zal stijgen boven 40 dB(A).

Artikel 6

Henkel zal terstond intrekken het bezwaarschrift d.d. 23 juni 1978 gericht tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Stadscentrum" en zal terstond aan Gedeputeerde Staten van Utrecht doen weten niet langer bezwaren te hebben tegen de door de Gemeente tot op heden voorgenomen toepassingen van artikel 19 WRO juncto artikel 50, lid 8 van de Woningwet.

De Gemeente zal geen nadere toepassing geven aan artikel 19 WRO juncto artikel 50, lid 8 Woningwet indien daardoor gehandeld wordt in strijd met dit uitgangspunt neergelegd in artikel 5. Voor zover niet in strijd met dit uitgangspunt wordt gehandeld, zal Henkel tegen de eventuele verdere toepassingen van artikel 19 WRO juncto artikel 50, lid 8 Woningwet voor de plangebieden van de ontwerp-bestemmingsplannen "Centrum" en "Centrum-Oost" geen bezwaren maken.

Artikel 7

Binnen drie maanden na ondertekening van dit convenant zal Henkel een vergunning krachtens artikel 6 (a) Hinderwet aanvragen mede tot wijziging en uitbreiding van de bestaande inrichting met kantoorgebouwen.
De Gemeente zal in de nieuwe, de gehele inrichting van Henkel omvattende vergunning, toestaan dat de geluiddrukniveau nabij de bestaande bebouwing aan de IJsselsteinseweg, veroorzaakt door de bestaande installaties van Henkel, gedurende de nachtelijke uren (23.00 - 07.00 uur) tot 50 dB(A) zal worden teruggebracht.

Artikel 8

De bouwvergunning en de betreffende milieuvergunningen voor de nog op te richten derde verstuivingstoren zullen niet worden afgegeven dan nadat overleg tussen Henkel, zijn acoustisch adviseur, de Gemeente en de Inspecteur voor de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu heeft plaatsgehad.

Artikel 9

Deze overeenkomst treedt eerst in werking nadat de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu, Gedeputeerde Staten van Utrecht, alsmede de Raad van de Gemeente Nieuwegein hebben ingestemd met het vermelde in de bijlagen A, B en C, en de Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening en de Directeur Volkshuisvesting hebben ingestemd met bijlage B.

Artikel 10

In deze overeenkomst zijn alle daarin geregelde onderwerpen op uitputtende wijze vastgelegd.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud in Nieuwegein op

[redacted]egein

Henkel Nederland B.V.

[redacted]

b. 1. De in lid A onder 2.a. bedoelde recreatieve doeleinden mogen uitsluitend ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "Recreatieve doeleinden A" worden opgericht.

2. Voor de in lid A onder 2.a. bedoelde recreatieve doeleinden mag ten hoogste 5000 m2 als zodanig worden bestemd.

3. Alvorens de bestemming recreatieve doeleinden te realiseren zal schriftelijk advies worden ingewonnen bij de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu.

c. 1. van de in lid B onder d. bedoelde bedrijfsvloeroppervlakte mag ten hoogste 10.000 m2 worden bestemd voor de in lid A onder 2.b. bedoelde detailhandelsdoeleinden.

2. De in lid A onder 2.b. bedoelde detailhandelsdoeleinden zal uitsluitend detailhandel in volumineuze goederen, waarvan verkoop in woon- en winkelwijken ongewenst is, zoals auto's, meubelen, caravans, boten en motoren (non-food-sector), bevatten.

3. Alvorens de bestemming detailhandelsdoeleinden te realiseren zal schriftelijk advies worden ingewonnen bij de Consulent voor Handel, Ambachten en Diensten en de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu.

d. 1. Voor de in lid A onder 2.c. bedoelde bijzondere doeleinden mag ten hoogste 5.000 m2 als zodanig worden bestemd.

2. Alvorens de bestemming bijzondere doeleinden te realiseren zal schriftelijk advies worden ingewonnen bij de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu.

III. Voor het vorige zijn de uitwerkingsregels als opgenomen in artikel [redacted] bepassing.

[redacted]

D. Gebruiksbepalingen

I. Gebruik van onbebouwde gronden

1. Het is verboden de als zodanig bestemde gronden, voor zover en zolang zij onbebouwd blijven, te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de onder A genoemde bestemmingen.

2. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid D.I onder 1 wordt in ieder geval verstaan:
   a. het storten van puin en afvalstoffen;
   b. opslag van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan;
   c. opslag van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
   d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

3. Het bepaalde in lid D.I onder 2 is niet van toepassing op:
   a. het storten van puin en andere materialen ter realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
   b. opslag ter realisering en/of handhaving der bestemmingen, waaronder begrepen het normale onderhoud van de gronden;
   c. opslag in het kader van de toegestane bedrijfsvoering.

II. Gebruik van bouwwerken

1. Het is verboden de op deze gronden aanwezige en/of op te richten bouwwerken te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de onder A gegeven bestemming.

2. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid D II onder 1 wordt in ieder geval verstaan:
   het gebruik van de bouwwerken als bedoeld in lid A onder 1a en b voor detailhandelsdoeleinden.

3. Het bepaalde in lid D II onder 2 is niet van toepassing op detailhandel in goederen, welke ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt, voor zover zulks geen zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt.

4. Het bepaalde in lid D II onder 2 is niet van toepassing, indien overeenkomstig het bepaalde in lid C onder c vrijstelling is verleend.

III. Vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid C. II, onder c 2 t/m 5, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid D II onder 2 voor het gebruik van bouwwerken als bedoeld in lid A, onder 1a en b voor detailhandelsdoeleinden.

2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid D I onder 1 en 2 en het bepaalde in lid D II onder 1 en 2, indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



Artikel 8

Industriële bedrijven, met bijbehorende erven (BI)

A. Bestemmingen

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor industriële doeleinden, met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, kantoren, dienstwoningen, bouwperken - geen gebouwen zijnde - open terreinnen, wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

B. Bepalingen inzake de bebouwing

1. Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten diensten van de onder A genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

   a. uitsluitend bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van bedrijven, waarvan de activiteiten gericht zijn op de productie van zeep-, was- en reinigingsmiddelen, wasgoedverzachtende producten, vloerreinigingsmiddelen, vloeronderhoudsmiddelen, cosmetische producten, lijm- en kleefstoffen, vul- en hechtmiddelen, alsmede de daarbij behorende verpakkingsmiddelen;

   b. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;

   c. de bebouwde oppervlakte van het bebouwingsvlak niet meer mag bedragen dan is bepaald door het op de kaart binnen de bestemming aangegeven bebouwingspercentage;

   d. de goothoogte van de gebouwen ten hoogste 9 m mag bedragen;

   e. ter plaatse van of op ten hoogste 25 meter afstand van de op de kaart aangegeven aanduiding "kantoren toegestaan" uitsluitend kantoren mogen worden opgericht;

   f. in afwijking van het bepaalde onder d, de goothoogte van de onder e bedoelde gebouwen ten hoogste 15 meter mag bedragen;

   g. bedrijfsgebouwen voor de productie van lijm- en kleefstoffen uitsluitend mogen worden opgericht ter plaatse van of op ten hoogste 25 meter afstand van één van de op de kaart aangegeven aanduidingen "lijmfabriek toegestaan";

   h. in afwijking van het bepaalde onder d, de goothoogte van de onder g bedoelde bedrijfsgebouwen ten hoogste 17 meter mag bedragen;

   i. een tankopslag ten behoeve van de productie van lijm- en kleefstoffen uitsluitend mag worden opgericht ter plaatse van of op ten hoogste 10 meter afstand van de op de kaart aàngegeven aanduiding "tankopslag toegestaan";

j. in afwijking van het bepaalde onder d, de goothoogte van de onder i bedoelde tankopslag ten hoogste 10 meter mag bedragen;

k. ten hoogste één dienstwoning met een inhoud van ten hoogste 500 m3 en - indien deze als zelfstandig bouwelement wordt opgericht - met een goothoogte van ten hoogste 6 meter mag worden opgericht ter plaatse van of op ten hoogste 25 meter afstand van de op de kaart aangegeven aanduiding "dienstwoning toegestaan";

l. de goothoogte van bouwwerken - geen gebouwen zijnde - ten hoogste 9 meter mag bedragen.

m. de nokhoogte van de bedrijfsgebouwen 3 meter meer mag bedragen dan de in lid B sub 1, 2 en 3 aangegeven goothoogten.

2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde:

a. in lid B.1. onder d, voor het oprichten van gebouwen:

- met een goothoogte van ten hoogste 10 meter tot een totale grondoppervlakte van ten hoogste 3400 m2;
- met een goothoogte van ten hoogste 11 meter tot een totale grondoppervlakte van ten hoogste 2100 m2;
- met een goothoogte van ten hoogste 15 meter tot een totale grondoppervlakte van ten hoogste 25.600 m2;
- met een goothoogte van ten hoogste 17 meter tot een totale grondoppervlakte van ten hoogste 2100 m2;
- met een goothoogte van ten hoogste 22 meter tot een totale grondoppervlakte van ten hoogste 8000 m2;

met dien verstande, dat de goothoogten en de grondoppervlakten van de bestaande gebouwen en de gebouwen bedoeld in lid 1 onder e, g en i in de vorenvermelde goothoogten en totale grondoppervlakten zijn begrepen, het bepaalde in lid 1 onder c van overeenkomstige toepassing is en de gebouwen met een goothoogte van meer dan 17 meter uitsluitend mogen worden opgericht binnen het gedeelte van het bebouwingsvlak waarin op de kaart de aanduiding "hoogte-zonering" is aangegeven;

b. in lid B.1. onder d: voor het oprichten van een verstuivingstoren, met bijbehorend productiegebouw met een oppervlakte van ten hoogste 800 m2 en een hoogte van ten hoogste 51.50 meter, uitsluitend ter plaatse van of ten hoogste 25 meter afstand van de op de kaart aangegeven aanduiding "verstuivingstoren toegestaan", indien zulks in het kader van de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde:

a. in lid B.1. onder a; voor het oprichten van bedrijfsgebouwen ten behoeve van bedrijven, welke naar de aard gelijk te stellen zijn met de in lid 1 onder a genoemde bedrijven, de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu gehoord;

[redacted]

b. in lid B.1. onder h; voor het oprichten van bedrijfsgebouwen voor de productie van lijm- en kleefstoffen met een hoogte van ten hoogste 22 meter ter plaatse van de op de kaart, binnen de aanduiding "hoogtezonering", aangegeven aanduiding "lijmfabriek toegestaan";

c. in lid B.1. onder k; voor het oprichten van de in lid B.1. onder k bedoelde dienstwoning op een andere dan de in dit lid aangegeven lokatie;

d. in lid B.1. onder k; voor het oprichten van een tweede dienstwoning met een inhoud van ten hoogste 500 m3 en een hoogte van ten hoogste 6 meter;

C. Gebruiksbepalingen

I Gebruik van onbebouwde gronden

1. Het is verboden de als zodanig bestemde gronden voor zover en zolang zij onbebouwd blijven te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de onder A gegeven bestemming.

2. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid C onder 1, wordt in ieder geval verstaan:

a. het storten van puin en afvalstoffen;

b. opslag van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan;

c. opslag van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;

d. plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;

e. plaatsen of geplaatst houden van tankwagens met gevaarlijke stoffen - welke stoffen worden genoemd in artikel 2 van de Wet Gevaarlijke Stoffen, zoals laatstelijk gewijzigd bij de wet van 8 april 1976 - voor een langere tijdsduur dan 48 uur op het bijbehorende erf ten zuiden van de aanduiding "kantoren toegestaan" en binnen het bebouwingsvlak ten zuiden van de aanduiding "lijmfabriek toegestaan", en in het geheel niet ten noorden en ten oosten van de op de kaart aangegeven aanduiding "dienstwoning toegestaan".

3. Het bepaalde in lid C.I onder 2, is niet van toepassing op:

a. het storten van puin en andere materialen ter realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;

b. opslag ter realisering en/of handhaving der bestemming, waaronder begrepen het normale onderhoud van de gronden;

c. opslag in het kader van de toegestane bedrijfsvoering, mits zulks geschiedt binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen.

[redacted]

II Gebruik van bouwwerken

1. Het is verboden de op deze gronden aanwezige en/of op te richten bouwwerken te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de onder A gegeven bestemming.

2. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid C.II onder 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de bouwwerken als bedoeld in lid B:

   a. voor bedrijfsvormen, waarvoor het bouwen niet is toegestaan;

   b. voor detailhandelsdoeleinden;

   c. voor het vervaardigen van de voor de productie van de in lid B.1 onder a vermelde middelen, producten en stoffen, benodigde grondstoffen;

   d. voor het verrichten van synthesen.

3. Het bepaalde in lid C.II onder 2 b, is niet van toepassing op detailhandel in goederen, welke ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt voor zover zulks geen zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt.

4. Het bepaalde in lid C.II onder 1 is niet van toepassing op administratieve werkzaamheden ten behoeve van groothandel in de in lid B.1 onder a genoemde middelen en producten in de gebouwen, welke mogen worden opgericht ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "kantoren toegestaan".

III Vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

   a. lid C.II onder 2 a, voor het gebruik van de bouwwerken als bedoeld in lid B ten behoeve van andere bedrijfsvormen, welke naar de aard gelijk te stellen zijn met bedrijven waarvoor bebouwing mag worden opgericht;

   b. lid C.II onder 2 c, voor het gebruik van de bouwwerken voor de vervaardiging van de in lid C onder II 2 c genoemde grondstoffen;

   c. lid C.II onder 2 d voor het gebruik van de bouwwerken voor het verrichten van synthesen.

   Alvorens vrijstelling te verlenen als bedoeld in lid C.III onder 1 a t/m c winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu. De vrijstellingen als bedoeld in lid C.III onder 1 b en c worden steeds verleend nadat van Gedeputeerde Staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid C.I onder 1 en 2 en het bepaalde in lid C.II onder 1 en 2, indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik

Toelichting op het bestemmingsplan "Centrum-Oost"
inzake Henkel Nederland B.V.

---

8. Henkel Nederland B.V.

In het noorden van het plangebied "Centrum-Oost", ten oosten van de Doorslag, is het bedrijf Henkel Nederland B.V. gevestigd.

Reeds in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan "Jutphaas-Wijkersloot" is uitvoerig onderzocht, wat de invloed van het bedrijf op het toekomstige leefmilieu zou zijn. Zowel de invloed ervan op de conceptie Nieuwegein, waarvan het stadscentrum het belangrijkste element vormt, als de invloed ervan op het milieu werden onderzocht.
Naar aanleiding van deze onderzoeken werd in 1973 besloten het bedrijf ter plaatse te handhaven, waarbij een uitbreiding op beperkte schaal verantwoord werd geacht.

Met betrekking tot de voorbereiding van het bestemmingsplan "Centrum-Oost" is opnieuw veel aandacht geschonken aan de invloed van het bedrijf op het toekomstige leefmilieu. Met name diende te worden voorkomen, dat het leefklimaat in Nieuwegein door milieuverontreiniging, geluidshinder of verkeersoverlast zou worden aangetast.
Daarnaast heeft de schaal en de plaatsing van de bedrijfsbebouwing, in verband met de ligging ten opzichte van het toekomstige stadscentrum, een belangrijke rol gespeeld.
Omtrent de inpassing van Henkel Nederland B.V. in het onderhavige bestemmingsplan heeft dan ook uitvoerig overleg plaatsgevonden tussen de Inspectie voor de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu, de Provincie Utrecht, Henkel Nederland B.V. en de gemeente Nieuwegein.

Evenals in het bestemmingsplan "Jutphaas-Wijkersloot" is het onderhavige terrein bestemd voor "Industriële bedrijven met bijbehorende erven (BI)".
Teneinde de invloed van Henkel op het leefklimaat te verkleinen is het bestemmingsvlak vanuit het zuiden in oostelijke richting verschoven, terwijl deze bestemming tevens zal worden omgeven door een zône, die bestemd is voor "Bedrijfsdoeleinden", welke bestemming nog nader zal worden uitgewerkt. In de vorenvermelde zône zullen geen woon-, schoolbestemmingen en/of bestemmingen ten behoeve van actieve openluchtrecreatie worden opgenomen. Ten zuiden van Henkel is een ontsluitingsweg geprojecteerd, die Henkel een directe verbinding met de Vreeswijksestraatweg geeft.
Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden van de bestemming "Industriële bedrijven" behoudt Henkel Nederland B.V. de mogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan "Jutphaas-Wijkersloot".
Gezien de in het plan opgenomen zônering alsmede de verplaatsing in oostelijke richting wordt een uitbreiding van de kantoren, alsmede van het arsenaal te vervaardigen produkten aanvaardbaar geacht.
Het bebouwingsvlak van de bestemming Industriële bedrijven zal zodanig worden ingericht, dat de hoogste gebouwen en de gebouwen, waarin activiteiten worden verricht, die gevaar, schade of hinder voor het leefklimaat kunnen opleveren, zoveel mogelijk op het noordoostelijke deel van het bedrijfsterrein zullen worden gesitueerd.
In het overleg zijn daartoe drie inrichtingsmodellen ontwikkeld. De inrichting van het bedrijfsterrein zal overeenkomstig één van de drie in de navolgende bijlagen weergegeven inrichtingsmodellen geschieden, waarbij geldt, dat indien aan één van de genoemde modellen uitvoering wordt gegeven, de beide andere modellen vervallen.



De bestemming "Industriële bedrijven met bijbehorende erven (B1)" zal overeenkomstig het vorenstaande worden gerealiseerd.
Naast de vorenvermelde planologische bescherming, zal het leefklimaat mede door de wettelijke regelingen op het gebied van het milieurecht worden beschermd.
Concluderend kan worden gesteld, dat de vorenbeschreven inpassing van Henkel Nederland B.V. in het bestemmingsplan "Centrum-Oost" aan het bedrijf voldoende ontwikkelingsmogelijkheden biedt, terwijl het leefklimaat in het centrumgebied van Nieuwegein en omgeving voldoende is gewaarborgd.

[redacted]

AJB/YK

BIJLAGE B

Inpassing van Henkel Nederland B.V. in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Centrum-Oost.
Deze bijlage bestaat uit de navolgende onderdelen:

- Toelichting op het bestemmingsplan "Centrum-Oost"
  inzake Henkel Nederland B.V.
- De bij de toelichting behorende drie inrichtingsvarianten van het Henkelterrein.
- Concept-bestemmingsplanvoorschriften, te weten:
  - Aanvulling artikel 1 en 2 begrippen;
  - Artikel 4: Bedrijfsdoeleinden (nog nader uit te werken artikel);
  - Artikel 8: Industriële bedrijven, met bijbehorende erven (BI).
- Concept-bestemmingsplankaart "Centrum-Oost".

Behoort bij overeenkomst d.d.
14 juni 1979 Henkel Nederland B.V.
Gemeente Nieuwegein m.b.t. de
inpassing van Henkel in het bestem
ntrum O
Gemeente Ni

Nieuwegein

Routingformulier

Onderwerp: Startdocument Gebiedsgerichte visie Kruyderlaan - Herenstraat.

Nummer: 2004/8038

SO/PR	B&D	Dep		
10/6	15/6	9/6		

Sector/afdeling: Stadsontwikkeling

Behandelend ambtenaar: [redacted] J

Naam portefeuillehouder: J [redacted] J

Openbaar: ☒ integraal ☐ geobjectiveerd

Niet openbaar: ☐

Communicatieparagraaf:

☐ ja ☒ nee

Beslispunten:

Wij stellen U het volgende voor:

- 1. In te stemmen met de inhoud van het startdocument Kruyderlaan-Herenstraat c.q. instemmen met de opstelling van een integrale Gebiedsgerichte visie (op hoofdlijnen) voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat, op basis van de "Kwalitatieve Uitgangspunten bij Particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" en het "Structuurplan Binnenstad";
- 2. Op grond van het gestelde in het startdocument, in te stemmen met de opstelling van een plan van aanpak, waarin wordt aangegeven welke stappen gevolgd dienen te worden en welke condities hiermee samenhangen (kwaliteit, organisatie, communicatie, planning en kosten). Het plan van aanpak sluit op hoofdlijnen aan op het startdocument;
- 3. In te stemmen om op bestuurlijk niveau in gesprek te treden met de directie van Ecolab (voorheen Henkel), elkaar te informeren over de actuele wederzijdse belangen, wensen en de relevantie van het convenant in relatie tot de toekomstplannen van de Henkel/Ecolab en de toekomstige ontwikkeling in de Binnenstad, teneinde duidelijkheid te verkrijgen over de ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving van de 'Henkelterreinen'.

Samenvatting:

Het college heeft opbasis van een startdocument ingestemd met het opstellen van een integrale gebiedsvisie op hoofdlijnen voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat onderzocht wordt. Sinds een aantal jaren worden in en rondom het gebied Kruyderlaan-Herenstraat problemen en trends opgemerkt van uiteenlopende aard en omvang. In het gebied liggen zowel kansen als wel gevaren. Verzoeken die passen binnen de "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" zijn noodzakelijkerwijs te lang in behandeling binnen de gemeentelijke organisatie. Door middel van het opstarten van artikel 19 WRO procedures zou medewerking kunnen worden verleend aan deze verzoeken. Echter, het ontbreken van een gedegen planologische onderbouwing, bemoeilijkt een snelle afhandeling van een verzoek. Een integrale en duidelijke, toekomstgerichte gebiedsvisie kan hierbij als planologische onderbouwing fungeren, waardoor de afhandeling van een verzoek sneller en efficiënter kan geschieden. Het startdocument toont het belang aan om op korte termijn een aanvang te nemen met de opstelling van een integrale gebiedsvisie op hoofdlijnen.

Middelen/dekking: n.v.t. een [redacted] J

De werkzaamheden ten behoeve van de opstelling van ~~het startdocument~~ Kruyderlaan-Herenstraat worden gedekt uit ~~het budget voor inhuur externen van de sector Stadsontwikkeling~~. (centrale budgetten)

Concerncontroller: [redacted] J

Behandelingsverzoek aan presidium: [redacted] J

Akkoord directeu[redacted] J Eventuele fatale termijn 08-06-0[redacted]

Secre[redacted]kkoord/bespreken

Opme[redacted] J aangehouden na de zomerwerkuur thematisch behandelen in dit college

Burgemeester en wethouders B W W W W

15-6-04 / III-1

[redacted] J

Bespreken	[redacted] J
Akkoord	[redacted] J
Vergadering B & W d.d. ~~8 juni 2004~~ 15-6-04	nr.: III -1
Akkoord met voorstel/beslissing:	
Verspreidingsnummer:	Deponeren archief: Datum: Paraaf:

Aan burgemeester en wethouders

Onderwerp Startdocument Kruyderlaan-Herenstraat

2004/15021					
SO/PR	B&W				
41/4	9/4				

Advies/verslag bespreking:

Nieuwegein, 27 oktober 2004

Inleiding

Afdeling Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening (SRO) heeft middels een startnotitie "Visie-ontwikkeling Kruyderlaan-Herenstraat" d.d. 17 juli 2003 aandacht gevraagd voor de problematiek in en rondom het gebied Kruyderlaan-Herenstraat[1]. De startnotitie vraagt aandacht voor de noodzaak te komen tot een integrale visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat, dat als planologische onderbouwing kan dienen voor nieuwe ontwikkelingen. Wegens de aard en omvang van de problematiek en verschillende externe factoren, is door afdeling SRO gepleit om middels een multidisciplinaire projectgroep, onder leiding van afdeling Projectmanagement SO, te komen tot een integrale visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. Deze startnotitie is ter besluitvorming behandeld in het Managementteam van de sector Stadsontwikkeling (SO). Het Managementteam SO heeft de problematiek onderkend. De directeur sector Stadsontwikkeling heeft vervolgens afdeling Projectmanagement SO opdracht gegeven een startdocument op te stellen waarin de noodzaak van een integrale visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat onderzocht wordt. In de periode oktober 2003 tot en met maart 2004 heeft de werkgroep Kruyderlaan-Herenstraat gewerkt aan de opstelling van het startdocument. Maandag 5 april jl.heeft het MT SO het startdocument ambtelijk vastgesteld en ingestemd met het voorstel het startdocument aan U ter besluitvorming voor te leggen. U heeft op dinsdag 15 juni jl. het startdocument behandeld en besloten het startdocument tijdelijk aan te houden tot na de zomervakantie 2004, met het verzoek het startdocument in dit College thematisch te behandelen. U gaf hierbij aan ten aanzien van het aspect financiën een nadere toelichting te willen ontvangen van de mogelijke financiële consequenties voor de gemeente Nieuwegein bij accordering van het startdocument. Op dinsdag 19 oktober jl. heeft deze thematische behandeling plaatsgevonden in uw College in de vorm van een presentatie, waarbij de openliggende vragen zijn beantwoord. Ter finale besluitvorming wordt U het startdocument nogmaals aangeboden.

Alvorens wordt ingegaan op de problematiek in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat, vindt U hieronder een korte beschrijving van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat.

Beschrijving gebied Kruyderlaan-Herenstraat

Ruimtelijk-functioneel

Het gebied Kruyderlaan-Herenstraat ligt in het centrale deel van Nieuwegein. Het betreft een bedrijventerrein tussen de Herenstraat, Kruyderlaan en Hildo Kropstraat en grenst aan de zuidzijde aan een brede groenstrook tussen de Kruyderlaan en de Noordstedeweg. Het gebied heeft min of meer een directe relatie met de aangrenzende Binnenstad van Nieuwegein. In het westen en aan de noordzijde grenst het gebied aan twee woonbuurten van respectievelijk de Kruyderlaan en Hesselaan. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Hollandse IJssel, met aan de voorzijde de bedrijfsterreinen van de Henkelfabrieken. Het gebied is in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw als industriële ontwikkeling van het dorp Jutphaas ontstaan en is gesitueerd aan de bestaande lintbebouwing langs de Hollandse IJssel. Door het ontstaan van de gemeente Nieuwegein in 1971 en de door het Rijk toegekende groeikernstatus, is het gebied meer en meer midden in de stad komen te liggen.

Het gebied kent een zekere mate van verscheidenheid aan kleine en middelgrote bedrijfsfuncties. De aard van de bedrijven loopt uiteen van detailhandel, zakelijke en ambtelijke dienstverlening tot handelsbedrijven, garagebedrijven, transport- en productiebedrijven.
Van de ruim vijftig bedrijfsterreinen is ongeveer de helft in eigendom bij de gebruikers. De andere helft is in eigendom bij een vijftal verschillende eigenaren die de eigendommen verhuren.

Trends en ontwikkelingen:

Van industrieel naar dienstverlening en detailhandel

Gedurende de laatste decennia heeft het gebied zich geleidelijk ontwikkeld *van een gebied met een*

[1] Met het gebied Kruyderlaan-Herenstraat wordt bedoeld het gebied begrensd door de Kruyderlaan en Herenstraat, vanaf de groenzone van de Noordstedeweg tot en met de bedrijven aan de Hildo Kropstraat.

detailhandel. Wanneer deze trend doorzet en de hinderlijke bedrijven verdwijnen, liggen er ook kansen voor mengvormen van wonen en werken in een centrumstedelijk milieu. De ligging aan de Wateras en de onmiddellijke nabijheid van de Binnenstad kunnen een extra stimulans bieden om ook in ruimtelijk-kwalitatieve zin tot een opwaardering te komen. Wanneer grondeigenaren aantrekkelijke mogelijkheden worden geboden om hun eigendommen om te zetten in marktconforme functies in stedelijke dichtheden is de verwachting dat een en ander in een versneld tempo zal kunnen plaatsvinden.

In dat laatste ligt echter het voornaamste gevaar verscholen. Verzoeken die passen binnen de "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" zijn noodzakelijkerwijs te lang in behandeling binnen de gemeentelijke organisatie. Door middel van het opstarten van artikel 19 WRO procedures zou medewerking kunnen worden verleend aan deze verzoeken. Echter, het ontbreken van een gedegen planologische onderbouwing, bemoeilijkt een snelle afhandeling van een verzoek.
Een integrale en duidelijke, toekomstgerichte gebiedsvisie kan als planologische onderbouwing fungeren, waardoor de afhandeling van een verzoek sneller en efficiënter kan geschieden. Omdat deze visie ontbreekt nemen grondeigenaren een afwachtende houding aan. Als gevolg daarvan kan een verloedering van het gebied optreden doordat eigenaren niet meer investeren in onderhoud en presentatie van hun gebouwen. Bovendien ontstaan problemen op het gebied van ongewenste functies, ontsluitings- en parkeerproblemen.

Resultaten Startdocument Kruyderlaan-Herenstraat
Het in opdracht van de directeur sector Stadsontwikkeling opgestelde startdocument heeft de noodzaak onderzocht inzake de opstelling van een integrale visie (op hoofdlijnen).

Op basis van het startdocument kunnen de volgende conclusies getrokken worden:
- de vigerende bestemmingsplannen Jutphaas-Wijkersloot sluiten niet volledig aan bij de ontwikkelingen vanuit de markt en bij de mogelijkheden van het gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen;
- het voorontwerp bestemmingplan Jutphaas-Wijkersloot 2003 kan noodzakelijkerwijs ook niet geheel aansluiten bij de marktvraag omdat hierbij het uitgangspunt is dat bestaand beleid hierin moet worden verwerkt;
- middels toepassing van artikel 19 WRO (vrijstellings)procedures kan voorzien worden in nieuwe initiatieven van particulieren. Een planologische onderbouwing, nodig om de nieuwe ontwikkelingen politiek, maatschappelijk en planologisch te kunnen verantwoorden, ontbreekt. De tot nu geproduceerde documenten "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" en het "Structuurplan Binnenstad" hebben hiervoor te weinig uitwerking en diepgang;
- hierdoor kunnen nieuwe particuliere initiatieven in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat niet snel en adequaat door de gemeente van een antwoord worden voorzien;
- de beschrijving van de aard en omvang van de problematiek in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat onderschrijft het belang om op korte termijn een aanvang te nemen met de opstelling van een integrale gebiedsgerichte visie (op hoofdlijnen) voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat;
- leidend hierbij zijn de uitgangspunten zoals die zijn neergelegd in de "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" en het "Structuurplan Binnenstad";
- gelet op de financiële (on)mogelijkheden treedt de gemeente niet op als ontwikkelende partij in het betreffende gebied. De gemeente Nieuwegein kiest conform de geest van 'Nieuwegein Kiest', voor grondexploitaties en hantering van een exploitatieverordening, waarbij marktpartijen vrijwel het volledige risico dragen. Op basis van een exploitatieovereenkomst zullen de kosten voor het openbaar gebied verhaald dienen te worden op de betreffende marktpartij;
- uit onderzoek van afdeling Milieu blijkt dat de aanwezigheid van Ecolab (voorheen Henkel) vanuit milieutechnisch oogpunt gezien, geen invloed heeft op eventueel te bouwen woningen in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat;
- de in de overeenkomst (convenant) met de Henkel opgenomen artikelen voor toekomstige bebouwing, hebben volgens de letter van de overeenkomst geen betrekking op voorgenomen bebouwing in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. Dit betekent niet dat er in dit gebied bebouwing gerealiseerd mag worden die in strijd is met de geldende wetgeving. De huidige situatie verschilt dermate van de situatie in 1979, dat veeleer sprake is van een nieuwe situatie met (deels) nieuwe en/of gewijzigde belangen, waarin partijen opnieuw met elkaar om tafel moeten gaan zitten. Een te plannen bestuurlijk overleg tussen de gemeente en Ecolab zal in het teken moeten staan van het elkaar informeren over de actuele wederzijdse belangen, wensen en de relevantie van het convenant in relatie tot de toekomstplannen van Ecolab en de toekomstige ontwikkeling in de Binnenstad, teneinde duidelijkheid te verkrijgen over de ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving van de 'Henkelterreinen'.

Voorstel
Wij stellen U het volgende voor:
- In te stemmen met de inhoud van het startdocument Kruyderlaan-Herenstraat c.q. instemmen met de opstelling van een integrale gebiedsgerichte visie op hoofdlijnen voor het gebied Kruyderlaan-

Bijlage: Startdocument Kruyderlaan-Herenstraat oktober 2004

Kruyderlaan-Herenstraat

Startdocument voor een integrale visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat

Samenstelling door: [redacted]

[redacted]eling Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening (SRO)
[redacted]eling Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening (SRO)
[redacted]fdeling WEZ (beleidsveld Economische Zaken)
[redacted]eling Milieu
[redacted]ing Grondbedrijf
[redacted]eling Verkeer en Vervoer
[redacted] afdeling Communicatie, Juridische Zaken
[redacted]afdeling Projectmanagement SO (voorzitter)

Nieuwegein, 26 oktober 2004

Inhoudsopgave

			Pagina
Samenvatting			**3**
1.	**Aanleiding**		**6**
2.	**Probleemstelling en te bereiken resultaten**		**6**
3.	**Relevante documenten**		**7**
4.	**Beschrijving gebied Kruyderlaan-Herenstraat**		**10**
4.1	-	Huidige situatie	10
4.2	-	Trends en ontwikkelingen	11
4.3	-	Problemen	12
4.4	-	Kansen en bedreigingen	12
4.5	-	Bevindingen-beleidslijnen en wensen	14
5.	**Conclusies, vervolgtraject en aanbevelingen**		**18**
5.1	-	Conclusies	18
5.2	-	Vervolgtraject	18
5.3	-	Aanbevelingen	19

Bijlage: **Overeenkomst d.d. 14 juni 1979 Henkel Nederland B.V. / Gemeente Nieuwegein m.b.t. de inpassing van Henkel in het bestemmingsplan Centrum Oost**

Samenvatting

De directeur sector Stadsontwikkeling heeft afdeling Projectmanagement SO opdracht gegeven een startdocument op te stellen waarin de noodzaak van een integrale visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat onderzocht wordt. Dit naar aanleiding van de besluitvorming in het MT SO over de door afdeling SRO opgestelde startnotitie "Visie-ontwikkeling Kruyderlaan-Herenstraat" d.d. 17 juli 2003. In deze startnotitie is aandacht gevraagd voor de problematiek in en rondom het gebied Kruyderlaan-Herenstraat en voor de noodzaak te komen tot een integrale visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat, dat als planologische onderbouwing kan dienen voor nieuwe ontwikkelingen. Wegens de aard en omvang van de problematiek en verschillende externe factoren is onder leiding van afdeling Projectmanagement SO onderzoek gedaan naar de noodzaak te komen tot een integrale visie op hoofdlijnen voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat.

Dit startdocument beoogt te onderzoeken in hoeverre het noodzakelijk is een integrale visie op hoofdlijnen op te stellen voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. Specifieke vraagstellingen hierin zijn:

- **Hoe kijkt de gemeente Nieuwegein aan tegen de toekomst van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat?;**
- **Passen nieuwe particuliere initiatieven binnen het vigerend gemeentelijk beleid voor dit gebied?;**
- **Noodzaakt de aard en omvang van de problematiek, rekening houdende met de uitkomsten van de twee hierboven gestelde vragen, de opstelling van een integrale visie op hoofdlijnen voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat?;**
- **En welke beperkingen genereert de aanwezigheid van de Henkel terreinen en het Henkel convenant ten aanzien van toekomstige woningbouw in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat?**

Dit startdocument beoogt zoals eerder reeds is aangegeven, antwoord te geven op de vraag in hoeverre de aard en omvang van de problematiek in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat een integrale visie op hoofdlijnen noodzaakt. Kaderstellend hierbij zijn de uitgangspunten conform het beleid 'Nieuwegein Kiest'. De gemeente Nieuwegein wil toe naar een andere rol- en verantwoordelijkheidsverdeling tussen gemeente en samenleving, waarin een grotere rol is toebedeeld aan de burgers en instellingen binnen de gemeente. Meer eigen initiatief en verantwoordelijkheid bij de instandhouding van hetgeen van belang is voor de samenleving, staat hierbij voorop. De gemeente heeft vooral een signalerende en (waar nodig) initiërende en stimulerende rol.
Om antwoord te geven op de vraag in hoeverre de aard en omvang van de problematiek in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat een integrale visie noodzaakt, is een werkgroep opgericht waarin de afdelingen Projectmanagement SO, Stedenbouw, Wonen en Economische Zaken, Milieu, Verkeer en Vervoer en het Grondbedrijf vertegenwoordigd zijn. Daarnaast vormt dit startdocument een mogelijk vertrekpunt voor het vervolgtraject.

Beleidskader
Voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat zijn verschillende planologische instrumenten van kracht, die bestaan uit de bestemmingsplannen Jutphaas-Wijkersloot 1973 (vastgesteld door gemeenteraad 29 oktober 1973), Jutphaas-Wijkersloot 1986 (vastgesteld door de gemeenteraad 23 april 1987), het voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas Wijkersloot 2003 (college van B&W december 2003) en het Structuurplan Binnenstad (vastgesteld door de gemeenteraad 23 november 2000). Daarnaast zijn er de laatste jaren binnen de ambtelijke en bestuurlijke organisatie een aantal documenten en/of studies geproduceerd voor het bedrijvengebied. Een en ander heeft geresulteerd in een besluit van het College d.d. 5 december 2000 (2000/11076) inzake de verlening van medewerking aan een kavelsgewijze herontwikkeling door particuliere initiatieven op basis van :
- het **'Structuurplan Binnenstad'** en;
- de **'Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat'**

Het College heeft besloten zelf geen initiatieven te nemen tot herontwikkeling. Deze uitgangspunten worden gehanteerd bij de toetsing van particuliere initiatieven. Probleem hierbij is dat de uitgangspunten te weinig diepgang hebben om als planologisch kader te fungeren bij toetsing van particuliere initiatieven.

Bevindingen
Voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat liggen zowel kansen als gevaren. De kansen zijn gelegen in het feit dat er vanuit de markt een kennelijke behoefte bestaat aan een functionele opwaardering van het gebied. Het gebied is in de loop der jaren duidelijk van kleur verschoten van een gebied met hoofdzakelijk industriële bedrijven tot een gebied met meer dienstverlening en detailhandel. Wanneer deze trend doorzet en de hinderlijke bedrijven verdwijnen, liggen er ook kansen voor mengvormen van wonen en werken in een centrumstedelijk milieu. De ligging aan de Wateras en de onmiddellijke nabijheid van de Binnenstad kunnen een extra stimulans bieden om ook in ruimtelijk-kwalitatieve zin tot een opwaardering te komen. Wanneer grondeigenaren aantrekkelijke mogelijkheden worden geboden om hun eigendommen om te zetten in marktconforme functies in stedelijke dichtheden is de verwachting dat een en ander in een versneld tempo zal kunnen plaatsvinden.
In dat laatste ligt echter het voornaamste gevaar verscholen. Verzoeken die passen binnen de "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" zijn noodzakelijkerwijs te lang in behandeling binnen de gemeentelijke organisatie. Door middel van het opstarten van artikel 19 WRO procedures zou medewerking kunnen worden verleend aan deze verzoeken. Echter, het ontbreken van een gedegen planologische onderbouwing, bemoeilijkt een snelle afhandeling van een verzoek.
Een integrale en duidelijke, toekomstgerichte gebiedsvisie (op hoofdlijnen) kan als planologische onderbouwing fungeren, waardoor de afhandeling van een verzoek sneller en efficiënter kan geschieden. Omdat deze visie ontbreekt nemen grondeigenaren een afwachtende houding aan. Als gevolg daarvan kan een verloedering van het gebied optreden doordat eigenaren niet meer investeren in onderhoud en presentatie van hun gebouwen. Bovendien ontstaan problemen op het gebied van ongewenste functies, ontsluitings- en parkeerproblemen.

Belangrijk hierbij is te weten of de reeds vigerende beleidsdocumenten die momenteel als toetsingskader fungeren voor verzoeken van particulieren nog steeds onderschreven worden door de betreffende gemeentelijke vakdisciplines. Op basis van de in het startdocument beschreven bijdragen van de verschillende vakdisciplines van de sector Stadsontwikkeling, kunnen de volgende conclusies getrokken worden die tevens antwoord geven op de hierboven beschreven vraagstellingen:
- de vigerende bestemmingsplannen Jutphaas-Wijkersloot sluiten niet volledig aan bij de ontwikkelingen vanuit de markt en bij de mogelijkheden van het gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen;
- het voorontwerp bestemmingplan Jutphaas-Wijkersloot 2003 kan noodzakelijkerwijs ook niet geheel aansluiten bij de marktvraag omdat hierbij het uitgangspunt is dat bestaand beleid hierin moet worden verwerkt;
- middels toepassing van artikel 19 WRO (vrijstellings)procedures kan voorzien worden in nieuwe initiatieven van particulieren. Een planologische onderbouwing, nodig om de nieuwe ontwikkelingen politiek, maatschappelijk en planologisch te kunnen verantwoorden, ontbreekt. De tot nu geproduceerde documenten "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" en het "Structuurplan Binnenstad" hebben hiervoor te weinig uitwerking en diepgang;
- hierdoor kunnen nieuwe particuliere initiatieven in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat niet snel en adequaat door de gemeente van een antwoord worden voorzien;
- de beschrijving van de aard en omvang van de problematiek in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat onderschrijft het belang om op korte termijn een aanvang te nemen met de opstelling van een integrale gebiedsgerichte visie op hoofdlijnen voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat;

- leidend hierbij zijn de uitgangspunten zoals die zijn neergelegd in de "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" en het "Structuurplan Binnenstad";
- gelet op de financiële (on)mogelijkheden treedt de gemeente niet op als ontwikkelende partij in het betreffende gebied. De gemeente Nieuwegein kiest conform de geest van 'Nieuwegein Kiest', voor grondexploitaties en hantering van een exploitatieverordening, waarbij marktpartijen vrijwel het volledige risico dragen. Op basis van een exploitatieovereenkomst zullen de kosten voor het openbaar gebied verhaald dienen te worden op de betreffende marktpartij;
- uit onderzoek van afdeling Milieu blijkt dat de aanwezigheid van Ecolab (voorheen Henkel) geen milieuhygiënische belemmeringen veroorzaakt voor eventueel te bouwen woningen in het gebied Kuyderlaan-Herenstraat;
- de in de overeenkomst (convenant) met de Henkel opgenomen artikelen voor toekomstige bebouwing, hebben volgens de letter van de overeenkomst geen betrekking op voorgenomen bebouwing in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. Dit betekent niet dat er in dit gebied bebouwing gerealiseerd mag worden die in strijd is met de geldende wetgeving. De huidige situatie verschilt dermate van de situatie in 1979, dat veeleer sprake is van een nieuwe situatie met (deels) nieuwe en/of gewijzigde belangen, waarin partijen opnieuw met elkaar om tafel moeten gaan zitten.

Vervolgtraject

Het startdocument zal ter besluitvorming worden aangeboden aan het MT SO en het College van B&W. Middels opstelling van een plan van aanpak dat ter besluitvorming moet worden aangeboden aan de het college en de gemeenteraad, kan het ambtelijk apparaat de ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied verder onderzoeken en vastleggen in een integrale gebiedsgerichte visie. Het plan van aanpak geeft aan welke stappen noodzakelijk bij de opstelling van de integrale gebiedsgerichte visie en welke condities hiermee samenhangen (beleidsuitgangspunten, organisatie, communicatie, planning en kosten). Het plan van aanpak sluit op hoofdlijnen aan op het startdocument.

Aanbevelingen

Op basis van de hierboven weergegeven conclusies zijn een aantal aanbevelingen gedaan voor een eventueel vervolgtraject:

- Opstellen van een integrale gebiedsgerichte visie op hoofdlijnen voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat, op basis van de "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" en het "Structuurplan Binnenstad";
- De visie moet inzicht geven in de hoofdlijnen voor een ruimtelijk-functionele inrichting van het gebied, principes voor de verkeersontsluiting, ruimtelijke kaders en kwaliteitsniveau voor de stedenbouwkundige en architectonische invulling, milieu-uitgangspunten en ontwikkelingsstrategie;
- Starten met het traject van de opstelling van een plan van aanpak waarin wordt aangegeven welke stappen gevolgd dienen te worden en welke condities hiermee samenhangen ten behoeve van de opstelling van een integrale gebiedsgerichte visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat;
- Het plan van aanpak ter besluitvorming aan te bieden aan het college en de gemeenteraad (ten behoeve van de toekenning van het benodigde voorbereidingskrediet) teneinde het ambtelijk apparaat in staat te stellen, de opstelling van de integrale gebiedsgerichte visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstaat te concretiseren;
- op bestuurlijk niveau in gesprek treden met de directie van Ecolab, elkaar informeren over de actuele wederzijdse belangen, wensen, en de relevantie van het convenant in relatie tot de toekomstplannen van de Henkel/Ecolab en de toekomstige ontwikkeling in de Binnenstad, teneinde duidelijkheid te verkrijgen over de ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving van Henkel.

1. Aanleiding

Afdeling SRO heeft middels een startnotitie "Visie-ontwikkeling Kruyderlaan-Herenstraat" d.d. 17 juli 2003 aandacht gevraagd voor de problematiek in en rondom het gebied Kruyderlaan-Herenstraat[1]. De startnotitie vraagt aandacht voor de noodzaak te komen tot een integrale visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat, dat als planologische onderbouwing kan dienen voor nieuwe ontwikkelingen. Wegens de aard en omvang van de problematiek en verschillende externe factoren, wordt door afdeling SRO gepleit om middels een multidisciplinaire projectgroep, onder leiding van afdeling Projectmanagement SO, te komen tot een integrale visie op hoofdlijnen voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. Deze startnotitie is ter besluitvorming behandeld in het Managementteam van de sector Stadsontwikkeling (SO). Het Managementteam SO heeft de problematiek onderkend. De directeur sector Stadsontwikkeling heeft afdeling Projectmanagement SO opdracht gegeven een startdocument op te stellen waarin de noodzaak van een integrale visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat onderzocht wordt. Dit startdocument begint met een probleemstelling en een opsomming van relevante documenten en bevat verder een gebiedsbeschrijving, die ingaat op de huidige problematiek in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat en waarin bevindingen, beleidslijnen en wensen van de verschillende disciplines worden weergegeven. Ten slotte worden de gegevens uit de gebiedsbeschrijving geanalyseerd en worden conclusies getrokken en voorstellen gedaan voor een vervolgtraject.

[1] Met het gebied Kruyderlaan-Herenstraat wordt bedoeld het gebied begrensd door de Kruyderlaan en Herenstraat, vanaf de groenzone van de Noordstedeweg t/m de bedrijven aan de Hildo Kropstraat.

2. Probleemstelling en te bereiken resultaten

Probleemstelling

Dit startdocument beoogt te onderzoeken in hoeverre het noodzakelijk is een integrale visie op hoofdlijnen voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat op te stellen.
Specifieke vraagstellingen hierin zijn:

- Hoe kijkt de gemeente Nieuwegein aan tegen de toekomst van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat?;
- Passen nieuwe particuliere initiatieven binnen het vigerend gemeentelijk beleid voor dit gebied?;



Kaart 1: plangebied Kruyderlaan-Herenstraat

- Noodzaakt de aard en omvang van de problematiek, rekening houdende met de uitkomsten van de twee hierboven gestelde vragen, de opstelling van een integrale visie op hoofdlijnen voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat?;
- En welke beperkingen genereert de aanwezigheid van de Henkel terreinen en het Henkel convenant ten aanzien van toekomstige woningbouw in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat?

Te bereiken resultaten
Dit startdocument beoogt antwoord te geven op de vraag in hoeverre de aard en omvang van de problematiek in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat een integrale visie op hoofdlijnen noodzaakt. Kaderstellend hierbij zijn de uitgangspunten conform het beleid 'Nieuwegein Kiest'. De gemeente Nieuwegein wil toe naar een andere rol- en verantwoordelijkheidsverdeling tussen gemeente en samenleving, waarin een grotere rol is toebedeeld aan de burgers en instellingen binnen de gemeente. Meer eigen initiatief en verantwoordelijkheid bij de instandhouding van hetgeen van belang is voor de samenleving, staat hierbij voorop. De gemeente heeft vooral een signalerende en (waar) nodig initiërende en stimulerende rol.
Om antwoord te geven op de vraag in hoeverre de aard en omvang van de problematiek in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat een integrale visie noodzaakt, is een werkgroep opgericht waarin de afdelingen Projectmanagement SO, Stedenbouw, Wonen en Economische Zaken, Milieu, Verkeer en Vervoer en het Grondbedrijf vertegenwoordigd zijn.
Daarnaast vormt dit startdocument een mogelijk vertrekpunt voor het vervolgtraject. Om een besluit over een mogelijk vervolg te kunnen nemen, zal het startdocument ter besluitvorming worden aangeboden aan het Managementteam SO en het College van B&W (zie ook hoofdstuk 5.2). Hierdoor wordt het startdocument ambtelijk en bestuurlijk onderschreven en fungeert als mogelijk vertrekpunt voor het vervolgtraject.

3. Relevante documenten

Voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat zijn verschillende planologische instrumenten van kracht:

- **Bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 1973 (vastgesteld door de gemeenteraad 29 oktober 1973)**
  Dit bestemmingsplan is nog van kracht voor de bedrijfsbestemmingen waaraan in het bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 1986 door GS goedkeuring is onthouden. Het betreft voornamelijk de perifere bedrijfslocaties, verspreid in de wijk. Voor wat betreft het gebied Kruyderlaan heeft dit met name betrekking op het gehele noordelijke deel van de Hildo Kropstraat. Voor dit deel geldt dus het bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 1973. Dit bestemmingsplan voorziet in een ruime Bedrijfsbestemming op het deel tussen de Herenstraat en de Hesselaan, die de meest uiteenlopende bedrijfsfuncties toelaat. Dit heeft geleid tot de vestiging van enkele bedrijfsfuncties die hier vanuit economisch beleid niet op hun plaats zijn, doch om planologische redenen niet geweigerd konden worden. Op het gedeelte ten westen van de Hesselaan ligt voor het grootste deel de bestemming speelterrein.

- **Bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 1986 (vastgesteld door de gemeenteraad 23 april 1987)**
  Dit is het thans vigerende bestemmingplan voor het studiegebied, met uitzondering van de noordzijde van de Hildo Kropstraat, waarvoor het bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 1973 nog van kracht is (zie hierboven). De rest van het studiegebied is voornamelijk bestemd voor Industriële Bedrijven en enkele specifiek bestemde Woningen langs de Kruyderlaan en de Herenstraat. Binnen de bestemming Industriële Bedrijven zijn toegelaten

industriële bedrijven van categorie 1, 2 en 3 van de staat van inrichtingen, groothandelsbedrijven, kantoren en dienstverlenende bedrijven. Voor de industriële bedrijven en groothandelsbedrijven zijn er inmiddels milieueisen die verschillen van de gevestigde bedrijven in deze categorieën tot ongewenst maken.

- **Voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas Wijkersloot 2003 (college van B&W december 2003)**
  Dit is het eerste bestemmingsplan dat wordt opgesteld in het kader van het project Actualisering Bestemmingsplannen. Daarmee wordt beoogd het actuele, bestaande beleid op het gebied van milieu, economische zaken, ruimtelijke- en maatschappelijke ontwikkelingen, enz. te vatten in het planologisch kader van een bestemmingsplan. Voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn enkele uitgangspunten geformuleerd door de gemeenteraad, o.a.:
  - vigerende bestemmingen worden zo veel mogelijk gehandhaafd
  - bestaand beleid wordt verwerkt
  - planschade moet worden vermeden

  Echter, recent ingezet beleid en ruimtelijke effectuering daarvan in een bestemmingplan kan tot conflicterende situaties leiden. Bestemmingsplannen onder de gegeven uitgangspunten zijn starre instrumenten en beschermt en bevriest alleen de bestaande situatie. Bovendien kan onvoldoende ingespeeld worden op nieuwe, gewenste ontwikkelingen vanuit de maatschappij en de markt.

- **Structuurplan Binnenstad (vastgesteld door de gemeenteraad 23 november 2000)**
  In dit masterplan wordt aangegeven dat ten gevolge van de ontwikkelingen in de Binnenstad, in het gebied effecten kunnen optreden, waarbij sprake is van wederzijdse beïnvloeding met betrekking tot ruimtelijke en functionele aspecten. Er wordt voor het gebied een herontwikkeling voorzien van industriële bedrijven naar centrumgerelateerde bedrijvigheid en handel. Hieruit wordt geopteerd voor het in beeld brengen van de ontwikkelingsmogelijkheden en het kwaliteitsniveau af te stemmen op dat van de Binnenstad. Met dit startdocument wordt hieraan gevolg gegeven.

Het bedrijvengebied Kruyderlaan-Herenstraat is de laatste jaren meerdere malen onderwerp van studie en discussie geweest binnen de ambtelijke en bestuurlijke organisatie. Hieronder is weergegeven welke documenten de laatste jaren voor dit gebied zijn geproduceerd en/of vastgesteld:

- **Startnotitie bedrijvengebied Kruyderlaan-Herenstraat (oktober 1999)**
  Geïnitieerd vanuit het project Binnenstad is in oktober 1999 een startnotitie opgesteld. Daarin is o.a. gesteld dat het vigerende bestemmingsplan, zowel in ruimtelijke als in functioneel opzicht, niet meer aansluit bij de ontwikkelingen in het gebied zelf en in de directe omgeving. Het voorstel over te gaan tot strategische grondaankopen in het gebied en een projectdefinitie op te stellen voor een te starten project zijn niet overgenomen c.q. uitgevoerd.

- **Verzoek ROVA Beheer (december 1999)**
  Vervolgens kwam er in december 1999 een verzoek binnen bij de gemeente van ROVA Beheer BV tot herontwikkeling van de gronden van Karwei en Van Bentum aan de Herenstraat. Naar aanleiding van dit verzoek heeft de gemeente weer enkele studies en notities opgesteld, te weten:

- **Stedenbouwkundige/programmatische studie Kruyderlaan/Herenstraat (februari 2000)**
  Geïnitieerd door de afdeling SRO en Projectbureau Binnenstad en het Grondbedrijf heeft Bureau B+B een stedenbouwkundige en programmatische studie verricht waarin uitgangspunten zijn opgenomen voor een stedenbouwkundige opzet van het gebied, een programmatische, functionele invulling en een strategie voor herontwikkeling aan de hand van twee mogelijke modellen. De studie moet worden gezien als een ontwikkelingsscenario en geeft naast een ruimtelijk/functionele invulling ook inzicht in de ontwikkelingskosten.

- **Concept notitie ontwikkeling Karwei/Van Bentum Herenstraat (juni 2000)**
  De door afdeling SRO opgestelde notitie geeft antwoord op de vraag of op enigerlei wijze medewerking kan worden verleend aan het verzoek van Rova Beheer BV tot herontwikkeling van de gronden van Karwei en Van Bentum aan de Herenstraat. Daarnaast wordt aangegeven onder welke randvoorwaarden, in de vorm van ruimtelijk/functionele uitgangspunten, dat zou moeten gebeuren.

- **Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan/Herenstraat (oktober 2000)**
  Deze studie is geïnitieerd door de afdeling Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening, die Bureau B+B op basis van de Stedenbouwkundige / programmatische studie 'Kruyderlaan/Herenstraat' opdracht heeft gegeven de 'Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan/Herenstraat' op te stellen. Aan de basis van de uitgangspunten staat een zonering van het totale gebied in een vijftal deelgebieden, met elk hun eigen functionele, stedenbouwkundige en architectonische karakteristiek.

- **Integraal Ontwikkelingsplan Binnenstad (IOB) (2001)**
  Een nadere uitwerking van het zuidelijk deel van dit gebied, gelegen in de groenzone tussen de Noordstedeweg en de Kruyderlaan, heeft plaatsgevonden in het kader van het Integraal Ontwikkelingsplan Binnenstad. Uitgangspunt is de ontwikkeling van individuele kantoorvilla's met bijbehorende parkeervoorzieningen toe te laten, en deze ruimtelijk te laten harmoniëren met de bestaande bebouwing, het bestaande groen en met de Binnenstad. Daarbij wordt tevens er vanuit gegaan dat de herontwikkeling kavelsgewijs kan plaatsvinden.

Een en ander heeft uiteindelijk geresulteerd in een Besluit van het college van B&W d.d. 5 december 2000 (2000/11076). Het College heeft ingestemd met de medewerking aan een kavelsgewijze herontwikkeling door particuliere initiatieven op basis van het **"Structuurplan Binnenstad"** en de **"Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan/Herenstraat"**. Het college heeft besloten zelf geen initiatieven te nemen tot herontwikkeling. Deze uitgangspunten worden gehanteerd bij de toetsing van particuliere initiatieven. Probleem hierbij is dat de uitgangspunten te weinig diepgang hebben om als planologisch kader te fungeren bij toetsing van particuliere initiatieven.

4. Beschrijving gebied Kruyderlaan-Herenstraat

4.1 Huidige situatie

Ligging en ontstaan

Het gebied Kruyderlaan-Herenstraat ligt in het centrale deel van Nieuwegein. Het betreft een bedrijvengebied tussen de Herenstraat, Kruyderlaan en Hildo Kropstraat en

grenst aan de zuidzijde aan een brede groenstrook tussen de Kruyderlaan en de Noordstedeweg. Het gebied heeft min of meer een directe relatie met de aangrenzende Binnenstad van Nieuwegein. In het westen en aan de noordzijde grenst het gebied aan twee woonbuurten van respectievelijk de Kruyderlaan en Hesselaan. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Hollandse IJssel, met aan de overzijde de bedrijfsterreinen van de Henkelfabrieken. Het gebied is in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw als industriële ontwikkeling van het dorp Jutphaas ontstaan en is gesitueerd aan de bestaande lintbebouwing langs de Hollandse IJssel. Door het ontstaan van de gemeente Nieuwegein in 1971 en de door het Rijk toegekende groeikernstatus, is het gebied meer en meer midden in de stad komen te liggen.

Ontsluiting en parkeren

De Herenstraat vormt de oostelijke ontsluiting van het bedrijvengebied en fungeert tevens als een belangrijke langzaamverkeersroute in noord-zuidrichting naar Utrecht. De Hildo Kropstraat vormt de ontsluiting (gedeeltelijk eenrichtingsverkeer in westelijke richting) voor de bedrijven aan weerszijden van de straat en verbindt de Herenstraat met de Sluyterslaan. De Kruyderlaan sluit hierop aan. De ontsluiting van de westzijde van het bedrijvengebied wordt gevormd door de Kruyderlaan, die tevens de woonbuurt ten westen van deze straat ontsluit. Midden in het gebied staat een drietal bedrijven die ontsloten worden door evenzoveel uitwegen naar de omringende straten. Het parkeren voor de bedrijven geschiedt, zo veel mogelijk, op eigen terrein en deels in de omringende straten.

Ruimtelijk-functioneel

Het gebied kent een zekere mate van verscheidenheid aan kleine en middelgrote bedrijfsfuncties. De aard van de bedrijven loopt uiteen van detailhandel, zakelijke en ambtelijke dienstverlening tot handelsbedrijven, garagebedrijven, transport- en productiebedrijven. In de noordoostzijde van het gebied geconcentreerd aan de Herenstraat en verspreid langs de Kruyderlaan staan woningen waarvan er een aantal dienst doet als bedrijfswoning.
De verschijningsvorm van het gebied kenmerkt zich door een duidelijke begrenzing door wegen en door de bedrijfsbebouwing die op 6 tot 20 m afstand van de straat staat en van een uiteenlopende schaal en hoogte is. Langs het zuidelijk deel van de Herenstraat staan enkele tamelijk grote, vrijstaande gebouwen van staalconstructiebedrijf Gebr. Van Bentum en Karwei Bouwmarkt en een tweetal bedrijfsverzamelgebouwen. Het straatbeeld langs het noordelijk deel van de Herenstraat wordt beheerst door de woningblokken, afgewisseld met enkele kleinschalige bedrijven. Aan beide zijden van de Hildo Kropstraat vormen de gebouwen een gesloten, soms verspringende gevelwand. Het beeld langs de Kruyderlaan wordt gedomineerd door vrijstaande en geschakelde woningen die voor de bedrijfsgebouwen staan en daardoor een verspringende rooilijn te zien geven. Deze woningen met erven houden de bedrijfsgebouwen op enige afstand van de straat en vormen in zekere zin een buffer tussen de bedrijven en de woonbuurt aan de andere zijde van de Kruyderlaan. Een aantal van deze woningen heeft in de loop der jaren een functieverandering ondergaan naar kantoor en dienstverlening en groothandel.

Eigendomsverhoudingen

Van de ruim vijftig bedrijfsterreinen is ongeveer de helft in eigendom bij de gebruikers. De andere helft is in eigendom bij een vijftal verschillende eigenaren luisterend naar de naam Van Bentum. Hier is sprake van huur.

4.2 Trends en ontwikkelingen

Van industrie naar dienstverlening en detailhandel

Gedurende de laatste decennia heeft het gebied zich geleidelijk ontwikkeld van een gebied met een

hoofdzakelijk industrieel karakter naar een gebied waar zich meer en meer dienstverlenende bedrijven en (grootschalige) detailhandel vestigen. De druk op het gebied voor verdere ontwikkeling in die richting wordt steeds groter. De nabijheid van het stadscentrum hierbij een belangrijke rol. Hierbij speelt tevens de verwachting dat de ophanden zijnde ontwikkelingen in de Binnenstad de potentie en de mogelijkheden tot opwaardering van het gebied een belangrijke impuls geven. Een dergelijke impuls gaat ook uit van de ligging van het gebied aan de Wateras. Recente ontwikkelingen, waaronder particuliere initiatieven in het gebied wijzen eveneens in die richting.

Binnenstad
De druk die vanuit het stadscentrum op het gebied wordt uitgeoefend is tweeledig. Enerzijds zal de toekomstige ontwikkeling van het centrum in zijn algemeenheid volgens het Masterplan Binnenstad een sterke uitstraling hebben op het naastliggende bedrijvengebied Kruyderlaan-Herenstraat. Anderzijds wordt vanuit het Masterplan Binnenstad een concrete claim (o.a. vestiging van een politiebureau) gelegd op de groenstrook tussen het bedrijvengebied en de Noordstedeweg voor het uitplaatsen van (al of niet tijdelijke) functies. In het Integraal Ontwikkelingsplan Binnenstad (IOB) is opgenomen hoe de overgangen en relaties van de Binnenstad met de omringende gebieden gelegd en versterkt kunnen worden.

Wateras
Het bedrijvengebied Kruyderlaan-Herenstraat ligt aan de Wateras (Hollandse IJssel). Dit is een van de belangrijkste structurerende kwaliteitselementen uit de Structuurvisie, waarlangs de stad zich in al zijn facetten openbaart en presenteert aan de Hollandse IJssel. De Wateras heeft een onmiskenbare toeristische en recreatieve functie en potenties voor verdere ontwikkeling daarvan, zeker ook in economisch opzicht. Belangrijk onderdeel van de Wateras is de langzaamverkeersroute die over de gehele lengte langs de Hollandse IJssel naar Utrecht voert en die zowel een utilitaire als een recreatieve functie vervult.
De ligging aan de Wateras stelt bijzondere eisen aan de kwaliteit en de verschijningsvorm, en daarmee aan de functies, waarmee het gebied zich aan de Herenstraat naar de Wateras presenteert. Bij eventuele ontwikkelingen zal hierop ingespeeld moeten worden.

Actuele situatie
In 2000 heeft een ondernemer een verzoek ingediend met betrekking tot de herontwikkeling van zijn bedrijf aan de Kruyderlaan tot woningen met bedrijfsruimten. Er ligt thans een concreet verzoek om medewerking aan een dergelijke herontwikkeling. Dit verzoek past binnen de "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan/Herenstraat" en is voor commentaar uitgezet in de ambtelijke organisatie. Het resultaat is dat binnen de ambtelijke organisatie geen principiële bezwaren zijn tegen een dergelijke ontwikkeling. Gewezen werd op het ontbreken van een visie. Deze visie is noodzakelijk als planologische onderbouwing voor een procedure artikel 19 WRO om medewerking te kunnen verlenen aan dit particuliere initiatief. De besprekingen gaan voort.

Ook van de zijde van andere ondernemers is in de loop der jaren al verschillende keren belangstelling getoond om tot een herontwikkeling van het bedrijf te komen. Onlangs heeft een ondernemer zich wederom gemeld en is in gesprek met de afdeling WEZ. De ondernemer heeft recent, via de afdeling SRO, geïnformeerd en belangstelling getoond in de mogelijkheden tot herontwikkeling van gronden.

4.3 Problemen

Zoals reeds eerder hierboven is vermeld worden sinds een aantal jaren in en rondom het gebied Kruyderlaan-Herenstraat problemen en trends gesignaleerd van

uiteenlopende aard en omvang. Hieronder worden ze kort toegelicht:

- 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;
- er is een verandering gaande van industriële bedrijven naar perifere detailhandel en dienstverlening;
- 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);
- de vigerende bestemmingsplannen Jutphaas-Wijkersloot 1986 en 1973 (ged.) sluiten niet meer aan bij de vraag en de ontwikkelingen vanuit de markt;
- het voorontwerp bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 2003 is gebonden aan de bestaande beleidsuitgangspunten (zie hoofdstuk 3), waardoor nieuwe visies op toekomstige ontwikkelingen niet kunnen worden opgenomen. Het voorontwerp bestemmingsplan sluit weliswaar beter aan bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van bedrijven en (grootschalige) detailhandel, maar minder ten aanzien van dienstverlening en kan noodzakelijkerwijs nog niet geheel voldoen aan de behoeften vanuit de markt en de ruimtelijke en functionele wensen voor het gebied. De ruimere mogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingen kunnen door binnenplanse vrijstellingregelingen mogelijk worden gemaakt. Daarvoor zijn dan van geval tot geval ad hoc beslissingen nodig, waardoor de ruimtelijk-functionele basis vooralsnog ontbreekt. Deze beslissingen zullen daardoor altijd arbitrair zijn;
- middels toepassing van artikel 19 WRO (vrijstellings)procedures kunnen de voornoemde initiatieven van particulieren gehonoreerd worden. Hiervoor is echter een gedegen planologische onderbouwing noodzakelijk, om de (her)ontwikkeling politiek, maatschappelijk en planologisch te kunnen verantwoorden. De **"Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat"** waarmee het college van B&W heeft ingestemd, en het **"Structuurplan Binnenstad"** hebben hiervoor te weinig uitwerking en diepgang. Een dergelijk product ontbreekt derhalve. Een nadere uitwerking van beide documenten is noodzakelijk;
- onduidelijkheid omtrent de mogelijkheden tot functieverandering vanuit de milieuzonering van de Henkel en het Henkel convenant.

4.4 Kansen en bedreigingen

Op grond van het hierboven beschrevene wordt duidelijk dat er in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat zowel kansen als gevaren liggen. De kansen zijn gelegen in het feit dat er vanuit de markt een kennelijke behoefte bestaat aan een functionele opwaardering van het gebied. Het gebied is in de loop der jaren duidelijk van kleur verschoten van een gebied met hoofdzakelijk industriële bedrijven tot een gebied met meer dienstverlening en detailhandel. Wanneer deze trend doorzet en de hinderlijke bedrijven verdwijnen, liggen er ook kansen voor mengvormen van wonen en werken in een centrumstedelijk milieu. De ligging aan de Wateras en de onmiddellijke nabijheid van de Binnenstad kunnen een extra stimulans bieden om ook in ruimtelijk-kwalitatieve zin tot een opwaardering te komen. Wanneer grondeigenaren aantrekkelijke mogelijkheden worden geboden om hun eigendommen om te zetten in marktconforme functies in stedelijke dichtheden is de verwachting dat een en ander in een versneld tempo zal kunnen plaatsvinden.

In dat laatste ligt echter het voornaamste gevaar verscholen. Verzoeken die passen binnen de "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" zijn noodzakelijkerwijs te lang in behandeling binnen de gemeentelijke organisatie. Door middel van het opstarten van artikel 19 WRO procedures zou medewerking kunnen worden verleend aan deze verzoeken. Echter, het ontbreken van een gedegen planologische onderbouwing, bemoeilijkt een snelle afhandeling van een verzoek.
Een integrale en duidelijke, toekomstgerichte gebiedsvisie (op hoofdlijnen) kan als planologische onderbouwing fungeren, waardoor de afhandeling van een verzoek sneller en efficiënter kan geschieden. Omdat deze visie ontbreekt nemen grondeigenaren een afwachtende houding aan. Als gevolg daarvan kan een verloedering van het gebied optreden doordat eigenaren niet meer investeren in onderhoud en presentatie van hun gebouwen. Bovendien ontstaan problemen op het gebied van ongewenste functies, ontsluitings- en parkeerproblemen.

4.5 Bevindingen-beleidslijnen en wensen

Belangrijk hierbij is te weten of de reeds vigerende beleidsdocumenten die momenteel als toetsingskader fungeren voor verzoeken van particulieren nog steeds onderschreven worden door de betreffende gemeentelijke vakdisciplines. Hieronder wordt daarom kort uiteengezet wat de beleidsuitgangspunten zijn die de afdelingen Stedenbouw, Economische Zaken, het Grondbedrijf, Milieu, Juridische Zaken en Verkeer en Vervoer, ten aanzien van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat en/of deze met elkaar conflicteren.

Stedenbouw
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een ontwikkeling van het gebied tot een hoogwaardig overgangsgebied voor de binnenstad gewenst. Dit betekent dat bebouwing en inrichting van goede kwaliteit moeten zijn en de verloedering die nu plaatsvindt tegengegaan wordt. De bestaande industriële bedrijvigheid zal op termijn plaats kunnen maken voor wonen, grootschalige detailhandel, dienstverlening en bedrijfsgebonden kantoren. Daarnaast zal de 'Wateras' waar de Herenstraat onderdeel van uitmaakt, versterkt worden middels een hoogwaardige inrichting.
De ruimtelijke uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in de "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" en "het Structuurplan Binnenstad", fungeren hierbij als toetsingskader voor particuliere initiatieven. Deze documenten geven slechts globaal een ontwikkelingsrichting aan. Een nadere uitwerking van de ontwikkelingsrichting is noodzakelijk, teneinde verzoeken van particulieren middels een gedegen planologische onderbouwing snel en adequaat te kunnen beantwoorden. Omdat een dergelijke visie op de ontwikkelingsrichting van het gebied ontbreekt, moet voor elk initiatief opnieuw, ad hoc, overwogen en afgewogen worden of en hoe kan worden meegewerkt aan het verzoek. Telkens opnieuw stuit de coördinerende afdeling op onduidelijkheden, inconsequenties en inconsistenties in de eisen van de verschillende disciplines. Een ruimtelijk-functionele visie en uitvoeringsstrategie voor het gebied is dus noodzakelijk, omdat daarmee een voor alle partijen helder programma van eisen gegeven kan worden, waaraan snel en adequaat getoetst kan worden.

Economische Zaken en Wonen
Vanuit de afdeling WEZ wordt geconstateerd dat het bedrijventerrein een belangrijke rol vervult als broedplaats voor startende ondernemingen. In veel gevallen vormt het een opstap naar verdere groei op het bedrijventerrein Plettenburg De Wiers of andere bedrijventerreinen in de regio. Het bedrijventerrein is dus een belangrijke schakel in het aanbod van werkmilieus in de gemeente Nieuwegein.

Het huidige EZ-beleid biedt beperkte mogelijkheden voor uitbreiding van perifere detailhandel. Reguliere detailhandel en nieuwe horecavestigingen zijn binnen het bestaande EZ-beleid niet mogelijk. Commerciële sportvoorzieningen zijn wel mogelijk. Tenslotte bestemt het vigerende EZ-beleid de locatie als regulier bedrijventerrein, waarbij in het bestemmingsplan is aangegeven welke categorieën van bedrijfsactiviteiten toelaatbaar worden geacht. Grootschalige zelfstandige kantoren zijn niet mogelijk vanwege de beperkingen die het locatiebeleid vooralsnog biedt.

De afdeling EZ constateert dat er vanuit de markt diverse nieuwe initiatieven worden ontwikkeld op het gebied van wonen, perifere detailhandel en commerciële dienstverlening.

De afdeling EZ vindt het belangrijk dat eventuele verzoeken van ondernemer snel en helder worden beantwoord door de Gemeente. Vanuit het proces van ´Nieuwegein Kiest´ is immers naar voren gekomen dat de Gemeente in toenemende juist kansen moet bieden en belemmeringen zoveel mogelijk moet voorkomen.

De afdeling EZ vindt dat bij het eventueel formuleren van een visie Herenstraat–Kruyderlaan er rekening gehouden moet worden met de belangen en bestaande rechten van de zittende ondernemers.

De afdeling EZ staat op het standpunt dat eventuele herontwikkeling een privaat gedragen initiatief dient te zijn. Dit betekent dat eventuele visievorming dient te geschieden vanuit private partijen en eigenaren in het gebied. De Gemeente heeft slechts een toetsende rol. Gezien de zeer diverse eigendomsverhoudingen heeft de afdeling EZ twijfels over de daadwerkelijke realiseerbaarheid van een alomvattende integrale visie.

Afdeling WEZ voorziet dat een eventuele private herontwikkeling gezien het verspreide eigendom, gefragmenteerd van de grond zal komen en de vorm van diverse kleine initiatieven. Het is gewenst snel en flexibel te kunnen reageren op de diverse kleinschalige initiatieven.

De sectie Wonen van de afdeling WEZ is in deze fase nog niet betrokken geweest omdat er vooralsnog in het kader van dit startdocument eerst helderheid verkregen moet worden omtrent de (on)mogelijkheden van woningbouw als gevolg van de Henkel en het Henkelconvenant. Indien besloten mocht worden tot het opstellen van een integrale visie zal de sectie wonen van de afdeling WEZ nadrukkelijk worden betrokken.

Grondbedrijf
Medio 2000 is door het Grondbedrijf een financiële analyse gemaakt m.b.t. de herontwikkeling van het bedrijventerrein Herenstraat/Kruyderlaan. Deze analyse was gebaseerd op een door het Bureau B+B in opdracht van de gemeente uitgebrachte studie met betrekking tot de mogelijkheden van het gebied.
De grondexploitatie gaf een negatief resultaat van afgerond € 36 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door de zeer hoge verwervingskosten van het betreffende gebied. Uitgangspunt van deze grondexploitatie was dat de gemeente in het betreffende gebied actief aan de slag zou gaan om de betreffende eigendommen in het gebied te verwerven. Gelet op de financiële (on)mogelijkheden ligt het derhalve niet voor de hand dat de gemeente het voortouw kan nemen bij de herontwikkeling van het betreffende gebied. Binnen de gemeente Nieuwegein is het algemeen uitgangspunt, conform de uitgangspunten van 'Nieuwegein Kiest', dat grondexploitaties sluitend moeten zijn.

Vorenstaande houdt in dat de gemeente faciliterend grondbeleid toepast, waarbij marktpartijen vrijwel het volledige risico dragen. Ten aanzien van kostenverhaal

ingeval van particuliere grondexploitatie beschikt de gemeentelijke overheid over een aantal instrumenten. Het uitgangspunt is dat deze exploitatiekosten verhaald worden op basis 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. Het vorenstaande is gebaseerd op de huidige wetgeving in Nederland.
Bekend is dat nieuwe wetgeving in voorbereiding is. Het kabinet is voornemens om deze wetgeving per 1-1-2006 van kracht te laten zijn:
- de exploitatieverordening 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 kostenverhaalinstrumentarium 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 er 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.

Milieu
In het gebied Kruyderlaan-Herenstraat is een aantal (ernstige) bodemverontreinigingen geconstateerd. Ook zijn, op basis van de historie van het gebied, nog niet onderzochte bodemverontreinigingen te verwachten. Bij een mogelijke (her)ontwikkeling van het gebied dient rekening gehouden te worden met bodemverontreinigingen.
De bedrijven moeten voldoen aan de geluidsvoorschriften volgens hun milieuvergunning ofwel volgens desbetreffende Algemene maatregelen van bestuur (AMvb). Deze geluidsvoorschriften gelden per bedrijf. Aangezien de bedrijven niet op een gezoneerd industrieterrein zijn gelegen, worden geen eisen gesteld aan de totale geluidbelasting vanwege het bedrijventerrein. Er is vooralsnog geen beeld en beleid ten aanzien van de gecumuleerde geluidbelasting vanwege de bedrijven. De feitelijke geluidbelasting van de woningen kan hierdoor relatief hoog zijn.
In de vigerende milieuvergunningen van bedrijven is opgenomen dat de geluidsbelasting, afkomstig van de in de inrichting aanwezige installaties, alsmede veroorzaakt door de werkzaamheden en dergelijke, **op de grens van de inrichting**, niet hoger mag zijn dan de vastgestelde geluidsnormen. Dit geldt **niet** voor de gevels van eventueel te bouwen woningen. Omdat de bedrijven verplicht zijn zich aan de geluidsvoorschriften van de vigerende vergunning te houden, betekent dit dat er geen sprake zou kunnen/hoeven zijn van eventuele planschade.

De aanwezigheid van Ecolab (voorheen Henkel) veroorzaakt geen milieuhygiënische belemmeringen voor

eventueel te bouwen woningen in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat.

De luchtkwaliteit door NO2 (stikstofoxide) en PM10 (fijn stof) vanwege het wegverkeer vormt geen probleem voor de herontwikkeling van het gebied. Dit geldt ook voor de luchtverontreiniging door de bestaande bedrijven. Eventueel nieuw te vestigen bedrijven moeten aan de kwaliteitsnormen volgens het Besluit luchtkwaliteit voldoen.
De verwachting is dat in de loop van 2004 het Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer in werking treedt. In dit besluit worden de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van ruimtelijke planvorming en bij de vergunningverlening op grond van de Wet Milieubeheer verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen. Daarnaast wordt de motiveringsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico vanwege de inrichtingen wettelijk geregeld.

Het Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer voorziet niet in normen voor de cumulatie van risico's vanwege inrichtingen. De in het Besluit gestelde grenswaarden gelden per inrichting. Dit is in overeenstemming met het bestaande beleid op het gebied van externe veiligheid. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat de eventuele cumulatieve risico's van bij elkaar gelegen inrichtingen de grenswaarden voor bestaande situaties niet zullen overschrijden.

Afdeling Milieu wenst de volgende resultaten te bereiken voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat:
- opstelling voor het gehele gebied van een overzicht van de bodemkwaliteit en een visie op bodembeheer;
- handhaven van een goede luchtkwaliteit;
- nieuw te bouwen woningen een goede akoestische kwaliteit van de woonomgeving bieden;
- bestaande woningen beschermen tegen gecumuleerde geluidbelasting vanwege de bedrijven (inclusief indirecte hinder);
- en in beeld brengen of er bedrijven in het gebied aanwezig zijn die onder het nieuwe Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer vallen. Indien dergelijke bedrijven aanwezig zijn nagaan of ze aan de in de AMvB gestelde grenswaarde kunnen voldoen, of dat ze in 2010 weggesaneerd moeten worden.

Juridische Zaken
In de op 14 juni 1979 door de gemeente Nieuwegein en de Henkel (thans Ecolab) ondertekende overeenkomst (convenant) worden uitspraken gedaan over het niet toestaan van woonbebouwing op een bepaalde afstand van de bedrijfsgebouwen van Henkel in de toenmalige ontwikkelingsgebieden Centrum-Oost (thans Merwestein) en Stadscentrum. Over andere gebieden grenzende aan het Henkelterrein wordt niet gesproken. Naar de letter van de overeenkomst valt het gebied Kruyderlaan-Herenstraat dus niet onder de overeenkomst.
Echter, volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de overeenkomst niet alleen de overeengekomen rechtsgevolgen, maar ook die naar de aard van de overeenkomst uit bijvoorbeeld redelijkheid en billijkheid voortvloeien. Deze aanvullende werking hoeft evenwel niet van toepassing te zijn op de overeenkomst, gelet op de aard en strekking van de overeenkomst en de historische context waarin die tot stand is gekomen. Het gaat te ver om aan te nemen dat een overeenkomst, gesloten in een tijdvak waarin niet alleen Nieuwegein, maar ook Henkel kennelijk nog in de groei was, op basis van redelijkheid en billijkheid zó ruim uit te leggen dat zij ook nú nog, na 25 jaar en onder heel andere omstandigheden, van toepassing zou zijn op het gebied Kruyderlaan-Herenstraat dat niet eens in de overeenkomst wordt genoemd. Veeleer is er

sprake van een nieuwe situatie met (deels) nieuwe en/of gewijzigde belangen, waarin partijen opnieuw om de tafel moeten gaan zitten en de inhoud van het convenant heroverwegen.

Verkeer en Vervoer
Het plangebied Kruyderlaan-Herenstraat wordt direct begrensd door erftoegangswegen met een snelheidsregiem van 30 km/u. Het plangebied wordt op een indirecte wijze aan de westelijke en zuidelijke zijde ontsloten naar een gebiedsontsluitingsweg 50 km/u.

De Herenstraat heeft een asfaltverharding met een breedte van 6,50 mtr. Op de rijweg zijn fietssuggestiestroken aangebracht. Het parkeren dient op de daardoor bestemde parkeerhavens of op eigen terrein van de aanliggende percelen te gebeuren. De Herenstraat aan de oostzijde maakt deel uit van de hoofdfietsroute naar Utrecht. De gemiddelde werkdag-etmaalintensiteit bedraagt 3000 mvt/etm. Op zaterdag is de etmaalintensiteit ook altijd nog ca. 2750 mvt.
Bekende verkeersproblemen van de Herenstraat zijn:
- parkeren op de fietssuggestiestrook tijdens piekmomenten van Karwei;
- de oversteekvoorziening voor fietsers op de route Herenstraat <> Brugpad over de Noordstedeweg;
- de afsluiting met behulp van paaltjes voor motorvoertuigen bij de Doorslagsluis

De Kruyderlaan vormt een dubbelfunctie als ontsluiting van een deel van de bedrijven in het plangebied en ontsluit tevens ca. 80 woningen. Het parkeren vindt plaats op een viertal dwarsstraatjes en incidenteel langs de kant van de Kruyderlaan. De tegenstelling tussen de belangen van de bewoners en de bedrijven heeft met name op de Kruyderlaan al vaak tot confrontaties geleid.
Bekende verkeersproblemen van de Kruyderlaan zijn:
- Veel van de bedrijven langs de oostzijde van de Kruyderlaan kunnen niet meer voldoen aan de normatief benodigde parkeerruimte op eigen terrein. Noodgedwongen wordt dan uitgeweken naar parkeren langs de openbare weg op de rabatstrook annex voetpad;
- Vanwege de beperkte breedte ontstaat de kans dat geparkeerde vrachtwagens de doorgang blokkeren;
- Manoeuvrerende grote voertuigen beschadigen de trottoirs, paaltjes en dergelijke.

De Hildo Kropstraat aan de noordzijde vormt een verbinding tussen de Herenstraat en de Sluyterslaan. Omdat het meest oostelijke deel van de straat eenrichtingverkeer heeft, is de verbinding in de tegengestelde richting niet mogelijk.
Bekende verkeersproblemen van de Hildo Kropstraat zijn:
- Het eigenterrein parkeren bij het bedrijfsverzamelgebouw waarin o.a. de Nettorama is gevestigd is niet toereikend om de parkeervraag op piekmomenten op te vangen. Nabij de Nettorama wordt daarom ook veelvuldig langs de kant van de straat geparkeerd;
- Vanwege de eenrichtingsmaatregel in het oostelijke deel en de fysieke afsluiting in de Pr. Dr. Hesselaan ontstaat een doodlopend stuk straat met noodzakelijke keerbewegingen en achteruitrijden.

Verbeterpunten:
- Betere scheiding tussen zwaardere bedrijvigheid en de woonfunctie;
- Betere afwikkeling normatieve parkeerbehoefte van de bedrijven op eigen terrein, waarbij een wijze van onderlinge uitwisseling mogelijk moet zijn;
- Verbetering van de verkeerssituatie op kruispunt Herenstraat - Noordstedeweg

5. Conclusies, vervolgtraject en aanbevelingen

5.1 Conclusies

Op basis van de hierboven beschreven bijdragen van de verschillende vakdisciplines van de sector Stadsontwikkeling kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- de vigerende bestemmingsplannen Jutphaas-Wijkersloot sluiten niet volledig aan bij de ontwikkelingen vanuit de markt en bij de mogelijkheden van het gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen;
- het voorontwerp bestemmingplan Jutphaas-Wijkersloot 2003 kan noodzakelijkerwijs ook niet geheel aansluiten bij de marktvraag omdat hierbij het uitgangspunt is dat bestaand beleid hierin moet worden verwerkt;
- middels toepassing van artikel 19 WRO (vrijstellings)procedures kan voorzien worden in nieuwe initiatieven van particulieren. Een planologische onderbouwing, nodig om de nieuwe ontwikkelingen politiek, maatschappelijk en planologisch te kunnen verantwoorden, ontbreekt. De tot nu geproduceerde documenten "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" en het "Structuurplan Binnenstad" hebben hiervoor te weinig uitwerking en diepgang;
- hierdoor kunnen nieuwe particuliere initiatieven in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat niet snel en adequaat door de gemeente van een antwoord worden voorzien;
- de beschrijving van de aard en omvang van de problematiek in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat onderschrijft het belang om op korte termijn een aanvang te nemen met de opstelling van een integrale gebiedsgerichte visie op hoofdlijnen voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat;
- leidend hierbij zijn de uitgangspunten zoals die zijn neergelegd in de "Kwalitatieve uitgangspunten bij particulier initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" en het "Structuurplan Binnenstad";
- gelet op de financiële (on)mogelijkheden treedt de gemeente niet op als ontwikkelende partij in het betreffende gebied. De gemeente Nieuwegein kiest conform de geest van 'Nieuwegein Kiest', voor grondexploitaties en hantering van een exploitatieverordening, waarbij marktpartijen vrijwel het volledige risico dragen. Op basis van een exploitatieovereenkomst zullen de kosten voor het openbaar gebied verhaald dienen te worden op de betreffende marktpartij;
- uit onderzoek van afdeling Milieu blijkt dat de aanwezigheid van Ecolab (voorheen Henkel) geen milieuhygiënische belemmeringen veroorzaakt voor eventueel te bouwen woningen in het gebied Kuyderlaan-Herenstraat. Echter bestaande bedrijven in het gebied Kruyderlaan – Herenstraat en/of eventuele bodemverontreinigingen kunnen bepalend zijn bij de realiseerbaarheid van nieuwe particuliere initiatieven;
- de in de overeenkomst (convenant) met de Henkel opgenomen artikelen voor toekomstige bebouwing, hebben volgens de letter van de overeenkomst geen betrekking op voorgenomen bebouwing in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. Dit betekent niet dat er in dit gebied bebouwing gerealiseerd mag worden die in strijd is met de geldende wetgeving. De huidige situatie verschilt dermate van de situatie in 1979, dat veeleer sprake is van een nieuwe situatie met (deels) nieuwe en/of gewijzigde belangen, waarin partijen opnieuw met elkaar om tafel moeten gaan zitten.

5.2 Vervolgtraject

Het startdocument zal ter besluitvorming worden Aangeboden aan het Managementteam (MT) SO en het College van B&W. Middels opstelling van een plan van aanpak dat ter besluitvorming moet worden aangeboden aan de het college en de gemeenteraad, kan het ambtelijk apparaat de ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied verder onderzoeken en vastleggen in een integrale gebiedsgerichte visie. Het plan van aanpak geeft aan welke stappen noodzakelijk bij de opstelling van de integrale gebiedsgerichte visie en welke condities hiermee samenhangen (beleidsuitgangspunten, organisatie, communicatie, planning en kosten). Het plan van aanpak sluit op hoofdlijnen aan op het startdocument.

5.3 Aanbevelingen

- Opstellen van een integrale gebiedsgerichte visie op hoofdlijnen voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat, op basis van de "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" en het "Structuurplan Binnenstad";
- De visie moet inzicht geven in de hoofdlijnen voor een ruimtelijk-functionele inrichting van het gebied, principes voor de verkeersontsluiting, ruimtelijke kaders en kwaliteitsniveau voor de stedenbouwkundige en architectonische invulling, milieu-uitgangspunten en ontwikkelingsstrategie;
- Starten met het traject van de opstelling van een plan van aanpak waarin wordt aangegeven welke stappen gevolgd dienen te worden en welke condities hiermee samenhangen ten behoeve van de opstelling van een integrale gebiedsgerichte visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat;
- Het plan van aanpak ter besluitvorming aan te bieden aan het college en de gemeenteraad (ten behoeve van de toekenning van het benodigde voorbereidingskrediet) teneinde het ambtelijk apparaat in staat te stellen, de opstelling van de integrale gebiedsgerichte visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstaat te concretiseren;
- op bestuurlijk niveau in gesprek treden met de directie van Ecolab, elkaar informeren over de actuele
wederzijdse belangen, wensen, en de relevantie van het convenant in relatie tot de toekomstplannen van de Henkel/Ecolab en de toekomstige ontwikkeling in de Binnenstad, teneinde duidelijkheid te verkrijgen over de ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving van Henkel.

Bijlage: **Overeenkomst d.d. 14 juni 1979 Henkel Nederland B.V. Gemeente Nieuwegein m.b.t. de inpassing van Henkel in het bestemmingsplan Centrum Oost**

Archief N'Gein
1971 t/m 1990
2 066

1) De Gemeente Nieuwegein, ten dezen vertegenwoordigd door haar Burgemeester,
nader te noemen: "de Gemeente"

en

2) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid HENKEL NEDERLAND B.V., gevestigd te Nieuwegein,
nader te noemen "Henkel"

overwegende:

- dat de Gemeente en Henkel in 1972 overleg hebben gevoerd over de uitbreidingsmogelijkheden van Henkel, op basis waarvan is vastgesteld het Bestemmingsplan "Jutphaas-Wijkersloot";
- dat de Gemeente gelet op het concept-structuurplan Nieuwegein ten oosten en ten zuiden van het bedrijfsterrein van Henkel bestemmingsplannen wenst vast te stellen;
- dat Henkel haar uitbreidingsmogelijkheden wenst te behouden en door de in de bestemmingsplannen beoogde bebouwing niet in een ongunstiger situatie wenst te geraken;
- dat de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu op basis van gevoerd overleg aan Gedeputeerde Staten van Utrecht heeft geadviseerd tot bepaalde maatregelen;
- dat Gedeputeerde Staten van Utrecht hebben bevorderd dat tussen de Gemeente en Henkel bindende afspraken worden gemaakt alvorens het ontwerp bestemmingsplan Centrum-Oost ter visie wordt gelegd en de door de Gemeente gevraagde goedkeuringen krachtens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) worden verleend;
- dat de Gemeente en Henkel in overleg met de Inspecteur voornoemd voor hen bindende afspraken hebben getroffen, die hierin worden vastgelegd, waarvan de Gemeente zal bevorderen, dat deze afspraken worden uitgevoerd;

verklaren en komen overeen als volgt:

Artikel 1

1.1. De Gemeente zal bevorderen, dat voor 1 januari 1980 ten titel van ruil aan Henkel in volle en vrije eigendom zal worden geleverd een perceel grond gelegen ten oosten van het huidige bedrijfsterrein van Henkel, globaal gemeten groot 10900 m2 en op bijlage A (ander te noemen: "kaart A") met rood gearceerd en Henkel zal gelijktijdig ten titel van ruil aan de Gemeente in volle en vrije eigendom leveren een perceel grond gelegen ten zuiden van het huidige bedrijfsterrein van Henkel, globaal gemeten 11430 m2 en op kaart A met blauw gearceerd, welke leveringen geschieden onder de bepalingen en bedingen als genoemd in artikel 1.7.

1.2. De Gemeente zal bevorderen dat binnen één jaar na ondertekening van deze overeenkomst aan het openbaar verkeer zal zijn onttrokken de Vreeswijksestraatweg (oud), gelegen langs de Vaartse Rijn/Merwedekanaal, voor het gedeelte als op kaart A aangegeven met groen (nader te noemen: "de weg"). De gemeente zal bevorderen, dat terstond na de onttrekking van het openbaar verkeer ten titel van koop aan Henkel in volle en vrije eigendom zal worden geleverd de weg, globaal gemeten groot 4750 m2, kadastraal bekend Gemeente Jutphaas, sectie D, nummer 1372 (ged.), welke levering geschiedt onder de bepalingen en bedingen als genoemd in artikel 1.7.

[redacted]

Behoort bij overeenkomst d.d.
14 juni 1979 Henkel Nederland B.V.
Gemeente Nieuwegein m.b.t. de
inpassing van Henkel in het bestem



1.3. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, zal de Gemeente bevorderen, dat het pand met bijbehorend erf en toebehoren, globaal gemeten groot 149 m2, kadastraal bekend Gemeente Jutphaas, sectie D, nummers 894 en 895, op kaart A aangegeven met "Brugwachterswoning" voor 1 juli 1981, algeheel ontruimd, ten titel van koop aan Henkel in volle en vrije eigendom zal worden geleverd, welke levering geschiedt onder de bepalingen en bedingen als genoemd in artikel 1.7.

1.4. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, zal de Gemeente bevorderen, dat het pand met bijbehorend erf en toebehoren, globaal gemeten groot 450 m2, kadastraal bekend Gemeente Jutphaas, sectie D, nummer 1368 (ged.), op kaart A aangegeven met "Woning-Monument", voor 1 juli 1981 algeheel ontruimd ten titel van koop aan Henkel in volle en vrije eigendom zal worden geleverd, welke levering geschiedt onder de bepalingen en bedingen als genoemd in artikel 1.7.

1.5. Henkel zal, gelijktijdig met de door de Gemeente te verrichten terreinophogingen ten zuiden van de nieuwe eigendomsgrens, gevormd door de leveringen bedoeld in artikel 1.1., haar bedrijfsterrein met een strook ter breedte van 10 meter doen brengen op gelijke terreinhoogte als de terreinhoogte in het bouwrijp gemaakte gebied ten zuiden van deze nieuwe terreingrens.
De Gemeente zal bevorderen dat Henkel op gelijke voorwaarden als de Gemeente zand zal kunnen kopen en doen aanbrengen als nodig zal zijn voor deze strook. Terstond nadat Henkel deze strook heeft aangebracht zal door en voor rekening van de Gemeente het hekwerk worden verplaatst, met dien verstande dat:
a. aan de zuidzijde van het nieuwe bedrijfsterrein het hek zal worden geplaatst 10 meter ten noorden van de nieuw te vormen terreingrens;
b. aan de oostzijde van het nieuwe bedrijfsterrein het hek zal worden geplaatst op de nieuw te vormen terreingrens, waarbij de bovenzijde van het hekwerk dezelfde absolute hoogte zal hebben als het hek aan de zuidzijde.

1.6. Henkel zal, binnen 6 maanden nadat het in artikel 1.5. bedoelde hekwerk is geplaatst, een hoofdopschietende groenbeplanting aanbrengen in de stroken in het zuiden en het westen van haar terrein.

1.7. De ruil als bedoeld in artikel 1.1. en de koop en verkoop als bedoeld in de artikelen 1.2., 1.3. en 1.4. geschiedt onder de volgende bepalingen en bedingen:

a. de Gemeente zal bevorderen, dat bij de levering als bedoeld in artikel 1.1. kosteloos zal worden gevestigd een voortdurend recht van opstal ten behoeve van Henkel Nederland B.V. alsmede een servituut ten behoeve van het door Henkel verkregen perceel en ten laste van het door de Gemeente verkregen perceel, waarbij het opstalrecht betreft het gasreduceerstation, op kaart A als zodanig aangegeven, en het servituut betreft (a) het vrije gebruik van en de toegang tot de betreffende opstal, voor zover nodig om het gasreduceerstation te allen tijde en onbeperkt te gebruiken en te repareren, alsmede (b) het recht om de bestaande gasleiding te handhaven, te repareren, te vernieuwen en te onderhouden met alle daarbij behorende werkzaamheden, met dien verstande dat de daarmee verbonden kosten wegens bestratingen, beplantingen en overige bovengrondse voorzieningen voor rekening van de Gemeente zijn;

[redacted]

Desgevraagd zal de gemeente, na de levering als bedoeld in artikel 1.2., na goedkeuring van Henkel kosteloos en incidenteel gebruik kunnen maken van de loskade aan het Merwedekanaal, evenwel met dien verstande, dat het verkeer van en naar de loskade over de Vreeswijksestraatweg (oud) zal worden afgewikkeld en mits niet elders adequate losmogelijkheden bestaan.

c. alle percelen grond en opstallen zullen worden geleverd in de staat waarin zij zich thans bevinden, overigens vrij van erfdienstbaarheden en vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan en vrij van pacht of huur;

d. verschil tussen de hierbovenvermelde en de werkelijke grootte van de percelen grond en opstallen zal geen aanleiding geven tot enigerlei rechtsvordering, hoe ook genaamd;

e. partijen doen afstand van het recht om overeenkomstig de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de aan de leveringen ten grondslag liggende overeenkomsten te vorderen;

f. de kosten, rechten en belastingen, waartoe de transportakten aanleiding zullen geven, komen voor rekening van de Gemeenten;

g. de grondbelasting en alle verdere zakelijke lasten, welke van de percelen grond en opstallen worden geheven komen voor rekening van de verkrijger, met ingang van de datum waarop de transportakten zullen worden verleden;

h. de transportakten zullen worden verleden ten overstaan van notaris [redacted] P.W. van der Ploeg Jr. te Amsterdam;

i. het risico van de percelen grond en opstallen komt vanaf de dag waarop de notariële akten zullen worden verleden voor rekening van de verkrijger.

1.8. De Gemeente zal bevorderen, dat voor 1 januari 1981 een goed verharde en voor vrachtverkeer geschikte ontsluitingsweg zal worden gerealiseerd volgens het tracé als aangegeven op kaart A en gelijktijdig verkeerslichten zullen worden aangelegd bij de kruising met de Vreeswijksestraatweg.

1.9. De koopprijs voor het onroerend goed terzake van de koop en verkoop als bedoeld in de artikelen 1.2., 1.3. en 1.4. bedraagt in totaal f. 100.000,--, rechtstreeks aan de Gemeente te betalen terstond nadat voldaan is aan alle bepalingen van artikel 1.

1.10. De Gemeente staat ervoor in dat Henkel terzake van het bepaalde in de artikelen 1.1. tot en met 1.8. door de Gemeente niet wordt belast met kosten of onderworpen wordt aan heffingen of belastingen, anders dan die voortvloeien uit de positie van eigenaar, c.q. gebruiker van bedoeld onroerend goed nadat de in deze artikelen bedoelde transacties zijn voltooid.

Artikel 2

a. Henkel zal het, in bijlage B vermelde, in het zuid-westen van haar terrein geprojecteerde kantoorgebouw uitsluitend oprichten ten behoeve van de verplaatsing van de kantoren van Henkel Nederland B.V. uit Amstelveen naar Nieuwegein, alsmede ten behoeve van uitbreiding van de kantoorruimte van Henkel in Nieuwegein.

b. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 zal, terstond nadat Henkel op of omstreeks 1 juli 1981 het nieuwe kantoorgebouw, de nieuwe weegbrug en het nieuwe parkeerterrein heeft gerealiseerd, de toegang tot het bedrijfsterrein van Henkel uitsluitend mogelijk worden over de weg bedoeld in artikel 1.8.

Indien en voor het geval het Henkelterrein door verkeerscongestie niet ongehinderd kan worden bereikt, zal de gemeente de naar haar redelijk oordeel geeigende maatregelen treffen.

[redacted]

Artikel 3

Indien en voor het geval door onvoorziene omstandigheden vertraging ontstaat bij de uitvoering van de werken bedoeld in artikel 2, zal de daarin genoemde datum worden verschoven tot de bedoelde werken gereed zijn, doch uiterlijk tot 31 december 1981, in welk geval de in de artikelen 1.3. en 1.4. bedoelde data met een gelijke tijdsduur worden verschoven.

Artikel 4

4.1. De Gemeente zal bevorderen, dat het bedrijfsterrein van Henkel alsmede het onroerend goed bedoeld in de artikelen 1.2. tot en met 1.4. in het bestemmingsplan "Centrum-Oost" zal worden opgenomen en dat het vorenvermelde bestemmingsplan in procedure zal worden gezet. De Gemeente zal bevorderen, dat de bestemmingsvoorschriften terzake van dit bedrijfsterrein (zoals thans vervat in artikel 29 van het bestemmingsplan "Jutphaas-Wijkersloot") alsmede terzake van het onroerend goed bedoeld in de artikelen 1.2. tot en met 1.4. worden gewijzigd, in welk geval de nieuwe voorschriften zullen luiden als voorzien bij bijlage B. De Gemeente verklaart, dat de Gemeenteraad, de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening en Gedeputeerde Staten in principe kunnen instemmen met de in bijlage B vervatte voorschriften.

4.2. De Gemeente zal medewerking verlenen aan de toepassing van de procedure van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto artikel 50 lid 8 van de Woningwet voor alle aanvragen van Henkel om een bouwvergunning, die in overeenstemming zijn met het gestelde in bijlage J [redacted] J zal geen bouwvergunningen aanvragen, die in strijd zijn met het gestelde in bijlage B.

Artikel 5

5.1. De Gemeente zal binnen het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan "Centrum-Oost" niet toestaan, dat binnen de zônering bedijfsdoeleinden, overeenkomstig bijlage C, woningbouw of andere bebouwing of bestemming, zoals scholen, ruimten voor bijzondere doeleinden e.d., wordt gerealiseerd, welke andere bebouwing of bestemming naar het oordeel van de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu uit milieuhygiënische overwegingen minder wenselijk is, vanwege de locatie nabij het industrieterrein van Henkel.

5.2. De Gemeente zal bevorderen, dat het bestemmingsplan "Stadscentrum" zodanig zal worden ingericht dat niet zal zijn toegestaan dat binnen de zônering bedrijfsdoeleinden, overeenkomstig bijlage C, woningbouw of andere bebouwing of bestemming, zoals scholen, ruimten voor bijzondere doeleinden e.d., wordt gerealiseerd, welke andere bebouwing of bestemming naar het oordeel van de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu uit milieuhygiënische overwegingen minder wenselijk is vanwege de locatie nabij het industrieterrein van Henkel.

5.3. De adviezen, welke burgemeester en wethouders ingevolge artikel 4.c.III sub b, c. en d. van de concept-bestemmingsplanvoorschriften "Centrum-oost" van de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu zullen ontvangen, zullen voor Henkel ter gemeentesecretarie ter inzage liggen, mits de Inspecteur voornoemd, daartegen geen bezwaar heeft.

[redacted] J

Henkel zal ervoor zorgen dat het geluidsniveau veroorzaakt door de door Henkel op haar industrieterrein gedreven onderneming buiten de in bijlage C aangegeven zône, binnen het plangebied van de ontwerp-bestemmingsplannen "Stadscentrum" en "Centrum-Oost" gedurende de nachtelijke uren (23.00 - 07.00 uur) niet zal stijgen boven 40 dB(A).

Artikel 6

Henkel zal terstond intrekken het bezwaarschrift d.d. 23 juni 1978 gericht tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Stadscentrum" en zal terstond aan Gedeputeerde Staten van Utrecht doen weten niet langer bezwaren te hebben tegen de door de Gemeente tot op heden voorgenomen toepassingen van artikel 19 WRO juncto artikel 50, lid 8 van de Woningwet.

De Gemeente zal geen nadere toepassing geven aan artikel 19 WRO juncto artikel 50, lid 8 Woningwet indien daardoor gehandeld wordt in strijd met dit uitgangspunt neergelegd in artikel 5. Voor zover niet in strijd met dit uitgangspunt wordt gehandeld, zal Henkel tegen de eventuele verdere toepassingen van artikel 19 WRO juncto artikel 50, lid 8 Woningwet voor de plangebieden van de ontwerp-bestemmingsplannen "Centrum" en "Centrum-Oost" geen bezwaren maken.

Artikel 7

Binnen drie maanden na ondertekening van dit convenant zal Henkel een vergunning krachtens artikel 6 (a) Hinderwet aanvragen mede tot wijziging en uitbreiding van de bestaande inrichting met kantoorgebouwen.
De Gemeente zal in de nieuwe, de gehele inrichting van Henkel omvattende vergunning, toestaan dat de geluiddrukniveau nabij de bestaande bebouwing aan de IJsselsteinseweg, veroorzaakt door de bestaande installaties van Henkel, gedurende de nachtelijke uren (23.00 - 07.00 uur) tot 50 dB(A) zal worden teruggebracht.

Artikel 8

De bouwvergunning en de betreffende milieuvergunningen voor de nog op te richten derde verstuivingstoren zullen niet worden afgegeven dan nadat overleg tussen Henkel, zijn acoustisch adviseur, de Gemeente en de Inspecteur voor de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu heeft plaatsgehad.

Artikel 9

Deze overeenkomst treedt eerst in werking nadat de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu, Gedeputeerde Staten van Utrecht, alsmede de Raad van de Gemeente Nieuwegein hebben ingestemd met het vermelde in de bijlagen A, B en C, en de Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening en de Directeur Volkshuisvesting hebben ingestemd met bijlage B.

Artikel 10

In deze overeenkomst zijn alle daarin geregelde onderwerpen op uitputtende wijze vastgelegd.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud in Nieuwegein op

[redacted]egein

Henkel Nederland B.V.

[redacted]

b. 1. De in lid A onder 2.a. bedoelde recreatieve doeleinden mogen uitsluitend ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "Recreatieve doeleinden A" worden opgericht.

2. Voor de in lid A onder 2.a. bedoelde recreatieve doeleinden mag ten hoogste 5000 m2 als zodanig worden bestemd.

3. Alvorens de bestemming recreatieve doeleinden te realiseren zal schriftelijk advies worden ingewonnen bij de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu.

c. 1. van de in lid B onder d. bedoelde bedrijfsvloeroppervlakte mag ten hoogste 10.000 m2 worden bestemd voor de in lid A onder 2.b. bedoelde detailhandelsdoeleinden.

2. De in lid A onder 2.b. bedoelde detailhandelsdoeleinden zal uitsluitend detailhandel in volumineuze goederen, waarvan verkoop in woon- en winkelwijken ongewenst is, zoals auto's, meubelen, caravans, boten en motoren (non-food-sector), bevatten.

3. Alvorens de bestemming detailhandelsdoeleinden te realiseren zal schriftelijk advies worden ingewonnen bij de Consulent voor Handel, Ambachten en Diensten en de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu.

d. 1. Voor de in lid A onder 2.c. bedoelde bijzondere doeleinden mag ten hoogste 5.000 m2 als zodanig worden bestemd.

2. Alvorens de bestemming bijzondere doeleinden te realiseren zal schriftelijk advies worden ingewonnen bij de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu.

III. Voor het vorige zijn de uitwerkingsregels als opgenomen in artikel 16 van toepassing.

[redacted]

D. Gebruiksbepalingen

I. Gebruik van onbebouwde gronden

1. Het is verboden de als zodanig bestemde gronden, voor zover en zolang zij onbebouwd blijven, te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de onder A genoemde bestemmingen.

2. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid D.I onder 1 wordt in ieder geval verstaan:
   a. het storten van puin en afvalstoffen;
   b. opslag van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan;
   c. opslag van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
   d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

3. Het bepaalde in lid D.I onder 2 is niet van toepassing op:
   a. het storten van puin en andere materialen ter realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
   b. opslag ter realisering en/of handhaving der bestemmingen, waaronder begrepen het normale onderhoud van de gronden;
   c. opslag in het kader van de toegestane bedrijfsvoering.

II. Gebruik van bouwwerken

1. Het is verboden de op deze gronden aanwezige en/of op te richten bouwwerken te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de onder A gegeven bestemming.

2. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid D II onder 1 wordt in ieder geval verstaan:
   het gebruik van de bouwwerken als bedoeld in lid A onder 1a en b voor detailhandelsdoeleinden.

3. Het bepaalde in lid D II onder 2 is niet van toepassing op detailhandel in goederen, welke ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt, voor zover zulks geen zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt.

4. Het bepaalde in lid D II onder 2 is niet van toepassing, indien overeenkomstig het bepaalde in lid C onder c vrijstelling is verleend.

III. Vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid C. II, onder c 2 t/m 5, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid D II onder 2 voor het gebruik van bouwwerken als bedoeld in lid A, onder 1a en b voor detailhandelsdoeleinden.

2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid D I onder 1 en 2 en het bepaalde in lid D II onder 1 en 2, indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

[redacted]

Artikel 8

Industriële bedrijven, met bijbehorende erven (BI)

A. Bestemmingen

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor industriële doeleinden, met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, kantoren, dienstwoningen, bouwperken - geen gebouwen zijnde - open terreinnen, wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

B. Bepalingen inzake de bebouwing

1. Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten diensten van de onder A genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. uitsluitend bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van bedrijven, waarvan de activiteiten gericht zijn op de productie van zeep-, was- en reinigingsmiddelen, wasgoedverzachtende producten, vloerreinigingsmiddelen, vloeronderhoudsmiddelen, cosmetische producten, lijm- en kleefstoffen, vul- en hechtmiddelen, alsmede de daarbij behorende verpakkingsmiddelen;

b. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;

c. de bebouwde oppervlakte van het bebouwingsvlak niet meer mag bedragen dan is bepaald door het op de kaart binnen de bestemming aangegeven bebouwingspercentage;

d. de goothoogte van de gebouwen ten hoogste 9 m mag bedragen;

e. ter plaatse van of op ten hoogste 25 meter afstand van de op de kaart aangegeven aanduiding "kantoren toegestaan" uitsluitend kantoren mogen worden opgericht;

f. in afwijking van het bepaalde onder d, de goothoogte van de onder e bedoelde gebouwen ten hoogste 15 meter mag bedragen;

g. bedrijfsgebouwen voor de productie van lijm- en kleefstoffen uitsluitend mogen worden opgericht ter plaatse van of op ten hoogste 25 meter afstand van één van de op de kaart aangegeven aanduidingen "lijmfabriek toegestaan";

h. in afwijking van het bepaalde onder d, de goothoogte van de onder g bedoelde bedrijfsgebouwen ten hoogste 17 meter mag bedragen;

i. een tankopslag ten behoeve van de productie van lijm- en kleefstoffen uitsluitend mag worden opgericht ter plaatse van of op ten hoogste 10 meter afstand van de op de kaart aangegeven aanduiding "tankopslag toegestaan";

j. in afwijking van het bepaalde onder d, de goothoogte van de onder i bedoelde tankopslag ten hoogste 10 meter mag bedragen;

k. ten hoogste één dienstwoning met een inhoud van ten hoogste 500 m3 en - indien deze als zelfstandig bouwelement wordt opgericht - met een goothoogte van ten hoogste 6 meter mag worden opgericht ter plaatse van of op ten hoogste 25 meter afstand van de op de kaart aangegeven aanduiding "dienstwoning toegestaan";

l. de goothoogte van bouwwerken - geen gebouwen zijnde - ten hoogste 9 meter mag bedragen.

m. de nokhoogte van de bedrijfsgebouwen 3 meter meer mag bedragen dan de in lid B sub 1, 2 en 3 aangegeven goothoogten.

2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde:

a. in lid B.1. onder d, voor het oprichten van gebouwen:

- met een goothoogte van ten hoogste 10 meter tot een totale grondoppervlakte van ten hoogste 3400 m2;
- met een goothoogte van ten hoogste 11 meter tot een totale grondoppervlakte van ten hoogste 2100 m2;
- met een goothoogte van ten hoogste 15 meter tot een totale grondoppervlakte van ten hoogste 25.600 m2;
- met een goothoogte van ten hoogste 17 meter tot een totale grondoppervlakte van ten hoogste 2100 m2;
- met een goothoogte van ten hoogste 22 meter tot een totale grondoppervlakte van ten hoogste 8000 m2;

met dien verstande, dat de goothoogten en de grondoppervlakten van de bestaande gebouwen en de gebouwen bedoeld in lid 1 onder e, g en i in de vorenvermelde goothoogten en totale grondoppervlakten zijn begrepen, het bepaalde in lid 1 onder c van overeenkomstige toepassing is en de gebouwen met een goothoogte van meer dan 17 meter uitsluitend mogen worden opgericht binnen het gedeelte van het bebouwingsvlak waarin op de kaart de aanduiding "hoogte-zonering" is aangegeven;

b. in lid B.1. onder d: voor het oprichten van een verstuivingstoren, met bijbehorend productiegebouw met een oppervlakte van ten hoogste 800 m2 en een hoogte van ten hoogste 51.50 meter, uitsluitend ter plaatse van of ten hoogste 25 meter afstand van de op de kaart aangegeven aanduiding "verstuivingstoren toegestaan", indien zulks in het kader van de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde:

a. in lid B.1. onder a; voor het oprichten van bedrijfsgebouwen ten behoeve van bedrijven, welke naar de aard gelijk te stellen zijn met de in lid 1 onder a genoemde bedrijven, de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu gehoord;

b. in lid B.1. onder h; voor het oprichten van bedrijfsgebouwen voor de productie van lijm- en kleefstoffen met een hoogte van ten hoogste 22 meter ter plaatse van de op de kaart, binnen de aanduiding "hoogtezonering", aangegeven aanduiding "lijmfabriek toegestaan";

c. in lid B.1. onder k; voor het oprichten van de in lid B.1. onder k bedoelde dienstwoning op een andere dan de in dit lid aangegeven lokatie;

d. in lid B.1. onder k; voor het oprichten van een tweede dienstwoning met een inhoud van ten hoogste 500 m3 en een hoogte van ten hoogste 6 meter;

C. Gebruiksbepalingen

I Gebruik van onbebouwde gronden

1. Het is verboden de als zodanig bestemde gronden voor zover en zolang zij onbebouwd blijven te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de onder A gegeven bestemming.

2. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid C onder 1, wordt in ieder geval verstaan:

a. het storten van puin en afvalstoffen;

b. opslag van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan;

c. opslag van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;

d. plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;

e. plaatsen of geplaatst houden van tankwagens met gevaarlijke stoffen - welke stoffen worden genoemd in artikel 2 van de Wet Gevaarlijke Stoffen, zoals laatstelijk gewijzigd bij de wet van 8 april 1976 - voor een langere tijdsduur dan 48 uur op het bijbehorende erf ten zuiden van de aanduiding "kantoren toegestaan" en binnen het bebouwingsvlak ten zuiden van de aanduiding "lijmfabriek toegestaan", en in het geheel niet ten noorden en ten oosten van de op de kaart aangegeven aanduiding "dienstwoning toegestaan".

3. Het bepaalde in lid C.I onder 2, is niet van toepassing op:

a. het storten van puin en andere materialen ter realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;

b. opslag ter realisering en/of handhaving der bestemming, waaronder begrepen het normale onderhoud van de gronden;

c. opslag in het kader van de toegestane bedrijfsvoering, mits zulks geschiedt binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen.

[redacted]

II Gebruik van bouwwerken

1. Het is verboden de op deze gronden aanwezige en/of op te richten bouwwerken te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de onder A gegeven bestemming.

2. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid C.II onder 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de bouwwerken als bedoeld in lid B:

   a. voor bedrijfsvormen, waarvoor het bouwen niet is toegestaan;

   b. voor detailhandelsdoeleinden;

   c. voor het vervaardigen van de voor de productie van de in lid B.1 onder a vermelde middelen, producten en stoffen, benodigde grondstoffen;

   d. voor het verrichten van synthesen.

3. Het bepaalde in lid C.II onder 2 b, is niet van toepassing op detailhandel in goederen, welke ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt voor zover zulks geen zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt.

4. Het bepaalde in lid C.II onder 1 is niet van toepassing op administratieve werkzaamheden ten behoeve van groothandel in de in lid B.1 onder a genoemde middelen en producten in de gebouwen, welke mogen worden opgericht ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "kantoren toegestaan".

III Vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

   a. lid C.II onder 2 a, voor het gebruik van de bouwwerken als bedoeld in lid B ten behoeve van andere bedrijfsvormen, welke naar de aard gelijk te stellen zijn met bedrijven waarvoor bebouwing mag worden opgericht;

   b. lid C.II onder 2 c, voor het gebruik van de bouwwerken voor de vervaardiging van de in lid C onder II 2 c genoemde grondstoffen;

   c. lid C.II onder 2 d voor het gebruik van de bouwwerken voor het verrichten van synthesen.

   Alvorens vrijstelling te verlenen als bedoeld in lid C.III onder 1 a t/m c winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu. De vrijstellingen als bedoeld in lid C.III onder 1 b en c worden steeds verleend nadat van Gedeputeerde Staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid C.I onder 1 en 2 en het bepaalde in lid C.II onder 1 en 2, indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik