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

---

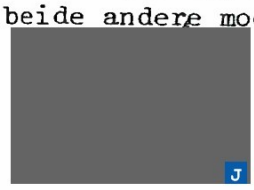
8. Henkel Nederland B.V.

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.



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
[redacted]an Henkel in het bestem
[redacted]
Gemeente Nie[redacted]

kopie collegelerden M

135

Nieuwegein

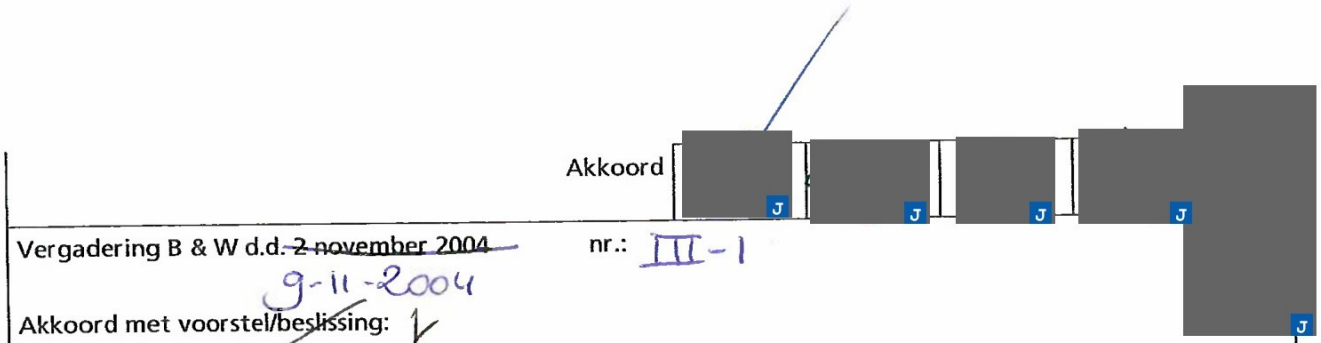
Routingformulier

Nummer: 2004/15021	Onderwerp: Startdocument gebiedsgerichte visie Kruyderlaan - Herenstraat
SOPR 4/11 | Blw 9/11 | Dep 4/6	
Sector/afdeling: Stadsontwikkeling Behandelend ambtenaar: [redacted] J Naam portefeuillehouder: J [redacted] J	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 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'.
Openbaar: ☒ integraal ☐ geobjectiveerd Niet openbaar: ☐	
Communicatieparagraaf: ☐ ja ☒ nee	Samenvatting: Het college heeft op basis van een startdocument ingestemd met het opstellen van een integrale gebiedsvisie op hoofdlijnen voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. 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.	Cond[redacted]roller: J
Behandelingsverzoek aan presidium:	Akkoord[redacted] Eventuele fatale directeu[redacted] termijn 02-11-04 J
Secretaris: akkoord/niet akkoord/bespreken Opmerking:	

Burgemeester en wethouders	B	W	W	W	W
Bespreken					

9-11-2004/III-1

[redacted] J



Akkoord [redacted] J J J J J

Vergadering B & W d.d. ~~2 november 2004~~ 9-11-2004 nr.: III-1

Akkoord met voorstel/~~beslissing~~: Y

Verspreidingsnummer:	Deponeren archief: Datum: Paraaf:

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

B&W voorstel

onderwerp	Notitie Kruyderlaan – Herenstraat Uitgangspunten bij particulier initiatief
datum	31 oktober 2006

Advies/ verslag bespreking

1. Inleiding

Op 9 november 2004 heeft u ingestemd met het startdocument Kruyderlaan-Herenstraat (november 2004) (2004-15021). Het startdocument beschrijft de noodzaak om voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat[1], gezien de huidige problematiek, te komen tot een integrale visie en de formulering van uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn bedoeld om richting te geven aan particuliere initiatieven die niet passen binnen het recent vastgestelde bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 2006' (vastgesteld d.d. 28 september 2006).
In de afgelopen periode tot oktober 2006 heeft de multidisciplinaire werkgroep 'Kruyderlaan – Herenstraat', onder leiding van afdeling Projectmanagement & Ondersteuning (sector S&B) gewerkt aan de opstelling van de notitie 'Kruyderlaan – Herenstraat. Uitgangspunten bij particulier initiatief' (september 2006). De notitie vormt een integraal document waarin niet alleen ruimtelijke randvoorwaarden worden beschreven voor het gebied, maar ook randvoorwaarden op het gebied van milieu, wonen, economische zaken, verkeer en civiele techniek.
Door middel van het aanbieden van deze notitie is invulling gegeven aan de door u gewenste formulering van uitgangspunten bij particulier initiatief in het gebied Kruyderlaan – Herenstraat, die als ruimtelijk kader kan fungeren waarbinnen particulieren nieuwe initiatieven kunnen ontwikkelen.

Alvorens wordt ingegaan op het doel, de status en inhoud (3) van de notitie, vindt u een beschrijving (2) van het gebied Kruyderlaan – Herenstraat en haar problematiek. Vervolgens wordt nader ingegaan op het proces (4) en communicatie (5) met externen, waarna aansluitend een aantal voorstellen worden gedaan.

2. 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 groenstrook langs de Noordstedeweg. Het gebied heeft een directe relatie met de aangrenzende Binnenstad van Nieuwegein. In het westen en aan de noordzijde grenst het gebied aan twee

[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.

woonbuurten van respectievelijk de Kruyderlaan en Hesselaan. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Doorslag, 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 Doorslag. 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 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 gelegd op de groenstrook tussen het bedrijvengebied en de Noordstedeweg voor het realiseren van kantoorfuncties (HN-blok). 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 (Doorslag). Dit is een van de belangrijkste structurerende kwaliteitselementen uit de Structuurvisie, waarlangs de stad zich in al zijn facetten openbaart en presenteert aan de Doorslag. 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 Doorslag 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. Ook zijn er diverse particuliere initiatieven tot 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 vigerende bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 2006 (vastgesteld op 28 september 2006); is gebonden aan de bestaande beleidsuitgangspunten, waardoor nieuwe visies op toekomstige ontwikkelingen niet kunnen worden opgenomen. Het 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 vrijstellingsregelingen 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" (2000/11076) en het "Structuurplan Binnenstad" hebben hiervoor te weinig uitwerking en diepgang. Een dergelijk product ontbreekt derhalve. Een nadere uitwerking van beide documenten is noodzakelijk;
- beperking inzake mogelijkheid tot functieverandering vanuit de milieuzonering van de Henkel (thans Ecolab) 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 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" (2000) 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) c.q. uitgangspunten bij particulier initiatief kan als planologische onderbouwing fungeren, waardoor de afhandeling van een verzoek sneller en efficiënter kan geschieden. Omdat deze randvoorwaarden ontbreken 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.

3. Notitie 'Kruyderlaan – Herenstraat: Uitgangspunten bij particulier initiatief'

Doel en status
Het in opdracht van de directeur sector Stadsontwikkeling opgestelde startdocument (november 2004) heeft de noodzaak aangetoond inzake het opstellen van een integrale visie (op hoofdlijnen) c.q. uitgangspunten bij particulier initiatief. De afgelopen periode heeft de multidisciplinaire werkgroep Kruyderlaan –Herenstraat gewerkt aan de totstandkoming van de gewenste integrale visie (op hoofdlijnen) en verwerkt in de (concept) notitie 'Kruyderlaan – Herenstraat: Uitgangspunten bij particulier initiatief' (september 2006).
Doel van de notitie is het kunnen bieden van een (ruimtelijk) kader waarbinnen particulieren nieuwe initiatieven ontwikkeld kunnen worden. Deze randvoorwaarden gelden als richtlijn en uitgangspunt waaraan nieuwe initiatieven dienen te voldoen.
Hierbij moet worden opgemerkt dat indien door particulieren bouwplannen bij de gemeente worden ingediend, die voldoen aan het vigerende bestemmingsplan "Jutphaas-Wijkersloot 2006", deze niet zondermeer afgewezen zullen en kunnen worden. De thans voor u liggende notitie is specifiek bedoeld om voor het gebied uitgangspunten te formuleren om richting te geven aan particuliere initiatieven die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan. Particulieren kunnen op grond van de notitie, in overleg met de gemeente, een bouwplan ontwikkelen. Indien echter een geringe afwijking van de randvoorwaarden een ontwerp oplevert met aantoonbaar meer kwaliteit zou hiertoe door uw College een uitzondering op de randvoorwaarden gemaakt kunnen worden.

Beschrijving inhoud notitie in hoofdlijnen
De notitie is een integraal document, waarin de randvoorwaarden vanuit alle relevante beleidsafdelingen voor de ontwikkeling van het betreffende gebied zijn opgenomen: ruimtelijk (stedenbouwkundig), milieu, wonen, economische zaken, verkeer en civiele techniek.
De gewenste ontwikkelingsrichting voor het gebied Kruyderlaan – Herenstraat kan door middel van een 8-tal kernpunten worden omschreven. Hieronder vindt u per kernpunt een korte toelichting (voor een volledige omschrijving van de kernpunten wordt u verwezen naar de bijgevoegde notitie):

1. Aanloopgebied
Het gebied Kruyderlaan – Herenstraat kan fungeren als 'aanloopgebied', waarin het kan 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. Het gebied kan daarom ook gezien worden als een 'broedkamer' voor nieuwe ondernemingen.

2. Wateras

De ligging aan de 'wateras' van het gebied vormt een belangrijke randvoorwaarde voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Deze as is een belangrijke stedelijke structuur. Het gemeentelijk beleid is erop gericht de wateras te versterken. Dit betekent voor het gebied Kruyderlaan – Herenstraat dat bijzondere aandacht voor de bebouwing langs de wateras (Herenstraat) vereist is.

3. Stedelijk woonmilieu

Het gebied is kansrijk voor het ontwikkelen van een bijzonder woonmilieu, waarbij invulling wordt gegeven aan de beleidsuitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de Woonvisie "Kijk hier wil ik wonen". Kort samengevat omvat de woonvisie de volgende items: Het belang om mogelijkheden voor aanvullende woningbouw (vergroting diversiteit en kwaliteit) te benutten en zelfs kansen te creëren. Daarnaast heeft het realiseren van groene woonmilieus de voorkeur. De woningvoorraad dient beter geschikt te worden voor specifieke doelgroepen zoals senioren en jongeren ('starters').
Uitgangspunt bij het realiseren van woningen op een bedrijventerrein is dat de bestaande bedrijven niet door nieuwe initiatieven benadeeld mogen worden. Vroegtijdig moeten eventuele (milieu)beperkingen door de indiener van het verzoek/bouwplan opgelost worden.

4. Verkeersstructuur

De notitie voorziet in een aanpassing in de verkeersontsluiting in het gebied. Deels in het kader van het voor de plannen van de Binnenstad ontwikkelde nieuwe verkeersmodel 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. Hiermee wordt het knooppunt Herenstraat / Noordstedeweg qua autoverkeer ontlast. De realisatie van deze plannen is gekoppeld aan de ontwikkeling van het HN blok.
Bij herontwikkeling wordt rekening gehouden met een ontsluiting van het gebied door (korte)woonstraatjes vanaf de Herenstraat en Kruyderlaan. Tussen de kavels wordt een groene erfzone geprojecteerd die tevens kan fungeren als langzaam verkeersroute, zodat een rustig en groen middengebied kan ontstaan. Op 1 of 2 plaatsen is een verbinding voor autoverkeer tussen Herenstraat en Kruyderlaan mogelijk, ten behoeve van de doorstroming en de bereikbaarheid van de nieuwe (woon)functies.

5. Behoud van waardevolle architectonische elementen

Waardevolle en/of karakteristieke gebouwen dienen zo mogelijk behouden of getransformeerd te worden ten behoeve van gebruik voor andere doeleinden.

6. Exploitatie en fasering

De notitie gaat er vanuit dat het plangebied zich volledig vanuit particulier initiatief ontwikkelt. De gemeente heeft hierin slechts een toetsende en regulerende rol. Aangezien de ontwikkelingen afhankelijk zijn van particulier initiatief moet kavelgewijze ontwikkeling mogelijk zijn. Het gebied zal niet in één keer ontwikkeld worden, maar kavel voor kavel. De notitie voorziet hierin. De randvoorwaarden gelden daarom ook per kavel. Daarbij is rekening gehouden met de mogelijkheid dat sommige kavels pas in een later stadium of in het geheel niet ontwikkeld worden.

7. Groenstructuur en erf

Het vrijhouden van een buffer (groene erfzone) tussen de kavels is één van de randvoorwaarden waar particuliere ontwikkelaars aan moeten voldoen. Uitgangspunt hierbij is dat tussen de kavels een open

ruimte ontstaat die functioneert als een semi-openbare gebruiksruimte ten behoeve van gebruik als erfontsluiting, speelruimte, groenzone en gedeeltelijk als parkeervoorziening.

8. Deelgebieden

Het gebied kan zowel ruimtelijk als functioneel opgedeeld worden in een zestal deelgebieden. Ieder deelgebied kent z'n eigen ruimtelijke en programmatische uitgangspunten. Het onderscheid is gebaseerd op het verschil in situering en de gewenste identiteit van de gebieden. De volgende zes deelgebieden zijn te onderscheiden: (1) Zone Kruyderlaan; (2) Zone Herenstraat; (3) Binnenhof; (4) Zone Hildo Kropstraat; (5) HN Blok; en (6) te handhaven bebouwing langs de Herenstraat.

Overige randvoorwaarden

Beheer en exploitatie

Ten aanzien van een herontwikkeling van een deel van het gebied voor woningbouwdoeleinden zal een deel van de private grond bestemd worden voor doeleinden die openbaar dienen te blijven. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld ontsluitingswegen, riolering, trottoir en openbaar parkeren. Private partijen dragen hierbij een deel van de gronden over aan de gemeente, die verantwoordelijk is voor onderhoud en beheer van deze gronden.
Bij particuliere exploitatie is het uitgangspunt dat de gemeente faciliterend grondbeleid toepast, waarbij de martkpartijen vrijwel het volledige risico dragen. De gemeente beschikt hiervoor over de volgende instrumenten: de exploitatieovereenkomst of de baatbelasting. Bekend is dat nieuwe wetgeving in voorbereiding is. Een nieuw wetsvoorstel zal binnen afzienbare tijd worden aangenomen, waarin onder andere de exploitatieverordening komt te vervallen en het kostenverhaal wordt gekoppeld aan een vergunning. Nog niet is bekend wanneer de nieuwe wetgeving zal worden aangenomen. Daarom kan nog niet worden aangegeven welk regiem zal gelden voor het gebied.

Parkeren

Ten aanzien van de functies wonen en overige functies gelden de gemeentelijke parkeernormeringen, zoals die zijn vastgelegd in de beleidsnota Parkeren. In het kader van het binnenstadsontwikkeling is betaald parkeren ingesteld in het gebied tussen de Noordstedeweg en de lijn Nanningalaan – Kruyderlaan. 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. Mogelijk volgt dit op een later tijdstip, indien de meerderheid van de bewoners en ondernemers dat wensen.
Binnen de zone voor betaald parkeren zal voor het gebruik van openbare parkeerplaatsen moeten worden betaald. Dit kan er toe leiden dat bewoners graag het gebruiksrecht op de parkeeraccommodatie willen op hun eigen terrein. In dat geval geldt een specifieke parkeernorm voor openbaar parkeren van (0,65 pp/won).

Waterhuishouding en nutsvoorzieningen

Het gebied kent een specifieke grondwaterpeilen. Voorgesteld wordt een deel van het gebied, betreffende het laagst gelegen terrein (omgeving van de Herenstraat 100-105) op te hogen tot circa 1.00 NAP. Daarnaast wordt voorgesteld een regenwaterstelsel (gescheiden rioolstelsel) aan te leggen, waarop de daken van de nieuw te ontwikkelen bebouwing kunnen worden aangesloten. Het regenwater kan hierdoor op het oppervlaktewater worden geloosd in plaats van afvoer naar het riool.
Milieu

Milieu
In het gebied speelt geluidhinder, veroorzaakt door wegverkeer en bedrijven, een rol. Om mogelijke beperkingen voor nieuwe ontwikkelingen te achterhalen, zal afhankelijk van het te ontwikkelen deelgebied een geluidsonderzoek noodzakelijk zijn.

Binnen het gebied zijn diverse bodemverontreinigingen geconstateerd. Bij nieuwe ontwikkelingen zal minimaal bodemonderzoek dienen plaats te vinden. In geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming zal de bodem voor herinrichting minimaal functiegericht gesaneerd moeten worden. Dit kan plaatselijk leiden tot aanzienlijke onderzoeks- en/of bodemsaneringskosten. Daarnaast zal dit vaak leiden tot vertragingen van de betreffende herinrichting.

De herontwikkeling van het gebied moet worden getoetst aan de grenswaarden in het Besluit luchtkwaliteit (2005) voordat het plan als geheel of in delen wordt gerealiseerd. Uit 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.

Direct naast gebied bevindt zich het bedrijf Ecolab (voorheen Henkel) waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Dit betekent concreet dat het bedrijf momenteel niet aan de wettelijke normen voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico voldoet, hetgeen een belemmering vormt voor nieuwe ontwikkelingen. Ecolab is wettelijk verplicht om uiterlijk voor 1 januari 2010 de contour, horende bij de plaatsgebonden risico, terug te brengen op eigen terrein. Het is waarschijnlijk dat door de sanering van de contour voor het plaatsgebonden risico, het groepsrisico tevens afneemt beneden de oriëntatiewaarde. Daarbij geldt dat het effect op het groepsrisico nader onderzocht dient te worden, alvorens nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn.

Duurzaam en aanpasbaar bouwen
Het gebied moet een duurzaam en leefbaar gebied blijven. Ten aanzien van toekomstige woningbouw geldt het gemeentelijke maatregelenpakket Duurzaam Bouwen Woningbouw (1997). Daarnaast past de gemeente het Afsprakenprogramma Duurzame Utiliteitsbouw toe (1998) ten aanzien van utiliteitsbouw. Daarnaast dienen woningen te voldoen aan de voorschriften zoals bedoeld in de nota "Nieuwegein bouwt aanpasbaar', zodat deze geschikt gemaakt worden voor meerdere doelgroepen.

4. Proces

De concept notitie wordt ter besluitvorming aangeboden aan het college. Vervolgens wordt de concept notitie ter bespreking geagendeerd voor de raadscommissie RIM. Hiermee wordt beoogd vanuit de Raad om alvast kennis te laten nemen van en een eerste reactie te laten geven op de inhoud van de concept notitie. Op basis van de bespreking van de concept notitie in beide overleggen zal vervolgens de concept notitie in het kader van het informatie-/inspraaktraject gecommuniceerd worden met de bewoners en ondernemers in en rondom het gebied Kruyderlaan – Herenstraat. Na deze communicatieronde zal de concept notitie vervolgens al dan niet gewijzigd ter definitieve besluitvorming aan het college worden aangeboden, waarna de notitie ter behandeling wordt geagendeerd voor de Raadscommissie RIM en ter finale vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Nieuwegein. Nadat de Raad de notitie definitief heeft vastgesteld, fungeert de notitie als ruimtelijk kader voor nieuwe particuliere initiatieven in het gebied Kruyderlaan – Herenstraat.

5. Communicatie

Zoals hierboven is beschreven zal de concept notitie in het kader van de informatie-/inspraaktraject worden gecommuniceerd met de bewoners en ondernemers in en rondom het gebied Kruyderlaan – Herenstraat in de vorm van een tweetal informatiebijeenkomsten: één informatiebijeenkomst bedoeld voor bewoners en ondernemers in het gebied Kruyderlaan - Herenstraat bedoeld en één bestemd voor bewoners en ondernemers rondom het gebied Kruyderlaan – Herenstraat. Daarnaast zal ten aanzien van de verschillende besluitmomenten van de notitie gebruik gemaakt worden van de reguliere communicatiemiddelen in de locale media al dan niet gecombineerd met één of meerdere persberichten.

Reikwijdte en werking van de notitie

Bij concrete bouwinitiatieven zal de navolgende trappenbenadering worden gehanteerd.

1. In eerste instantie zal er worden getoetst op het *bestemmingsplan Jutphaas Wijkersloot* 2006.
2. Indien het bouwplan hiervan afwijkt zal er een artikel 19 WRO procedure gevolgd moeten worden. De notitie "Herenstraat-Kruyderlaan, uitgangspunten bij particulier initiatief" zal hierbij in eerste instantie als leidraad fungeren.
3. Indien het plan niet volledig past binnen de notitie dan zal een nadere afweging van het concrete verzoek plaatsvinden.
4. Dit kan leiden tot een afwijzing of een akkoordverklaring.
5. Vervolgens zal het betreffende bouwplan samen met een ruimtelijke onderbouwing de basis vormen voor een artikel 19 aanvraag. En daarmee de start voor een partiële herziening.

In de praktijk zal dit betekenen dat over een reeks van jaren met meerdere partiële herzieningen de diverse bouwplannen kunnen worden gerealiseerd.

Binnen de ruimtelijke onderbouwing zal ook nadrukkelijk aandacht worden besteed aan zowel de ruimtelijke als financiële aspecten.

Voorstel

Wij stellen U het volgende voor:

- Kennis te nemen van en in te stemmen met de inhoud van de concept notitie 'Kruyderlaan-Herenstraat. Uitgangspunten bij particulier initiatief' (september 2006);
- Het Presidium verzoeken de concept notitie 'Kruyderlaan – Herenstraat. Uitgangspunten bij particulier initiatief' (september 2006) ter behandeling te agenderen voor de eerst volgende raadscommissie RIM bijeenkomst op 16 januari 2007;
- In te stemmen met het in het voorliggende voorstel voorgestelde communicatie c.q. informatie-/inspraaktraject voor bewoners en ondernemers in en rondom het gebied Kruyderlaan – Kruyderlaan;
- Op basis van de behandeling van de concept notitie 'Kruyderlaan – Herenstraat. Uitgangspunten bij particulier initiatief' (2006) door uw college, de raadscommissie RIM en middels het voorgestelde informatie-/inspraaktraject voor bewoners en ondernemers in en rondom het gebied Kruyderlaan – Herenstraat, de notitie definitief vast te stellen;

Namens de werkgroep Kruyderlaan-Herenstraat,

[redacted] J

Afdeling Projectmanagement & Ondersteuning (S&B)

Bijlage: Notitie Kruyderlaan – Herenstraat, Uitgangspunten bij particulier initiatief, gemeente Nieuwegein, Stadsontwikkeling & Beheer, september 2006

Nieuwegein

Aan de leden van de raadscommissie RIM	Datum 14 december 2006
Onderwerp: Concept notitie 'Kruyderlaan – Herenstraat, uitgangspunten bij particulier initiatief' (september 2006)	Portefeuillehouder: [redacted] J
Afdeling: SO/Afdeling Projectmanagement & Ondersteuning	Bijlagen: 1

Inleiding
In de afgelopen periode tot oktober 2006 heeft een ambtelijke multidisciplinaire werkgroep 'Kruyderlaan – Herenstraat' gewerkt aan de opstelling van de concept notitie 'Kruyderlaan – Herenstraat, Uitgangspunten bij particulier initiatief' (september 2006). De notitie vormt een integraal document waarin niet alleen ruimtelijke randvoorwaarden worden beschreven voor het gebied, maar ook randvoorwaarden op het gebied van milieu, wonen, economische zaken, verkeer en civiele techniek.

Alvorens wordt ingegaan op het doel, de status en inhoud (3) van de (concept) notitie, vindt u een beschrijving (2) van het gebied Kruyderlaan – Herenstraat en haar problematiek. Vervolgens wordt nader ingegaan op het proces (4) en communicatie (5) met externen, waarna aansluitend u wordt voorgesteld in te stemmen met het door Uw college op 14 november 2006 genomen besluit.

2. 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 groenstrook langs de Noordstedeweg. Het gebied heeft 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 Doorslag, 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 Doorslag. 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 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 gelegd op de groenstrook tussen het bedrijvengebied en de Noordstedeweg voor het realiseren van kantoorfuncties (HN-blok). 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 (Doorslag). Dit is een van de belangrijkste structurerende kwaliteitselementen uit de Structuurvisie, waarlangs de stad zich in al zijn facetten openbaart en presenteert aan de Doorslag. 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 Doorslag 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.

<u>Problematiek gebied Kruyderlaan-Herenstraat</u>
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. Ook zijn er diverse particuliere initiatieven tot 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 vigerende bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 2006 (vastgesteld op 28 september 2006); is gebonden aan de bestaande beleidsuitgangspunten, waardoor nieuwe visies op toekomstige ontwikkelingen niet kunnen worden opgenomen. Het 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 vrijstellingsregelingen 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" (2000/11076) en het "Structuurplan Binnenstad" hebben hiervoor te weinig uitwerking en diepgang. Een dergelijk product ontbreekt derhalve. Een nadere uitwerking van beide documenten is noodzakelijk;
- beperking inzake mogelijkheid tot functieverandering vanuit de milieuzonering van de Henkel (thans Ecolab) en het Henkel convenant.

<u>Kansen en bedreigingen</u>
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" (2000) 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) c.q. uitgangspunten bij particulier initiatief kan als planologische onderbouwing fungeren, waardoor de afhandeling van een verzoek sneller en efficiënter kan geschieden. Omdat deze randvoorwaarden ontbreken 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.

3. Notitie 'Kruyderlaan – Herenstraat: Uitgangspunten bij particulier initiatief'

Doel en status
Doel van de notitie is het kunnen bieden van een (ruimtelijk) kader waarbinnen particulieren nieuwe initiatieven ontwikkeld kunnen worden. Deze randvoorwaarden gelden als richtlijn en uitgangspunt waaraan nieuwe initiatieven dienen te voldoen.
Hierbij moet worden opgemerkt dat indien door particulieren bouwplannen bij de gemeente worden ingediend, die voldoen aan het vigerende bestemmingsplan "Jutphaas-Wijkersloot 2006", deze niet zondermeer afgewezen zullen en kunnen worden. De thans voor u liggende notitie is specifiek bedoeld om voor het gebied uitgangspunten te formuleren om richting te geven aan particuliere initiatieven die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan. Particulieren kunnen op grond van de notitie, in overleg met de gemeente, een bouwplan ontwikkelen. Indien echter een geringe afwijking van de randvoorwaarden een ontwerp oplevert met aantoonbaar meer kwaliteit zou hiertoe een uitzondering op de randvoorwaarden gemaakt kunnen worden.

Beschrijving inhoud notitie in hoofdlijnen
De notitie is een integraal document, waarin de randvoorwaarden vanuit alle relevante beleidsafdelingen voor de ontwikkeling van het betreffende gebied zijn opgenomen: ruimtelijk (stedenbouwkundig), milieu, wonen, economische zaken, verkeer en civiele techniek.
De gewenste ontwikkelingsrichting voor het gebied Kruyderlaan – Herenstraat kan door middel van een 8-tal kernpunten worden omschreven. Hieronder vindt u per kernpunt een korte toelichting (voor een volledige omschrijving van de kernpunten wordt u verwezen naar de bijgevoegde notitie):

1. Aanloopgebied
Het gebied Kruyderlaan – Herenstraat kan fungeren als 'aanloopgebied', waarin het kan 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. Het gebied kan daarom ook gezien worden als een 'broedkamer' voor nieuwe ondernemingen.

2. Wateras
De ligging aan de 'wateras' van het gebied vormt een belangrijke randvoorwaarde voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Deze as is een belangrijke stedelijke structuur. Het gemeentelijk beleid is erop gericht de wateras te versterken. Dit betekent voor het gebied Kruyderlaan – Herenstraat dat bijzondere aandacht voor de bebouwing langs de wateras (Herenstraat) vereist is.

3. Stedelijk woonmilieu
Het gebied is kansrijk voor het ontwikkelen van een bijzonder woonmilieu, waarbij invulling wordt gegeven aan de beleidsuitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de Woonvisie "Kijk hier wil ik wonen". Kort samengevat omvat de woonvisie de volgende items: Het belang om mogelijkheden voor aanvullende woningbouw (vergroting diversiteit en kwaliteit) te benutten en zelfs kansen te creëren. Daarnaast heeft het realiseren van groene woonmilieus de voorkeur. De woningvoorraad dient beter geschikt te worden voor specifieke doelgroepen zoals senioren en jongeren ('starters'). Uitgangspunt bij het realiseren van woningen op een bedrijventerrein is dat de bestaande bedrijven niet door nieuwe initiatieven benadeeld mogen worden. Vroegtijdig moeten eventuele (milieu)beperkingen door de indiener van het verzoek/bouwplan opgelost worden.

4. Verkeersstructuur
De notitie voorziet in een aanpassing in de verkeersontsluiting in het gebied. Deels in het kader van het voor de plannen van de Binnenstad ontwikkelde nieuwe verkeersmodel 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. Hiermee wordt het knooppunt Herenstraat / Noordstedeweg qua autoverkeer ontlast. De realisatie van deze plannen is gekoppeld aan de ontwikkeling van het HN blok.
Bij herontwikkeling wordt rekening gehouden met een ontsluiting van het gebied door (korte)woonstraatjes vanaf de Herenstraat en Kruyderlaan. Tussen de kavels wordt een groene erfzone geprojecteerd die tevens kan fungeren als langzaam verkeersroute, zodat een rustig en groen middengebied kan ontstaan. Op 1 of 2 plaatsen is een verbinding voor autoverkeer tussen Herenstraat en Kruyderlaan mogelijk, ten behoeve van de doorstroming en de bereikbaarheid van de nieuwe (woon)functies.

5. Behoud van waardevolle architectonische elementen
Waardevolle en/of karakteristieke gebouwen dienen zo mogelijk behouden of getransformeerd te worden ten behoeve van gebruik voor andere doeleinden.

6. Exploitatie en fasering
De notitie gaat er vanuit dat het plangebied zich volledig vanuit particulier initiatief ontwikkelt. De gemeente heeft hierin slechts een toetsende en regulerende rol. Aangezien de ontwikkelingen afhankelijk zijn van particulier initiatief moet kavelgewijze ontwikkeling mogelijk zijn. Het gebied zal niet in één keer ontwikkeld worden, maar kavel voor kavel. De notitie voorziet hierin. De randvoorwaarden gelden daarom ook per kavel. Daarbij is rekening gehouden met de mogelijkheid dat sommige kavels pas in een later stadium of in het geheel niet ontwikkeld worden.

7. Groenstructuur en erf
Het vrijhouden van een buffer (groene erfzone) tussen de kavels is één van de randvoorwaarden waar particuliere ontwikkelaars aan moeten voldoen. Uitgangspunt hierbij is dat tussen de kavels een open ruimte ontstaat die functioneert als een semi-openbare gebruiksruimte ten behoeve van gebruik als erfontsluiting, speelruimte, groenzone en gedeeltelijk als parkeervoorziening.

8. Deelgebieden
Het gebied kan zowel ruimtelijk als functioneel opgedeeld worden in een zestal deelgebieden. Ieder deelgebied kent z'n eigen ruimtelijke en programmatische uitgangspunten. Het onderscheid is gebaseerd op het verschil in situering en de gewenste identiteit van de gebieden. De volgende zes deelgebieden zijn te onderscheiden: (1) Zone Kruyderlaan; (2) Zone Herenstraat; (3) Binnenhof; (4) Zone Hildo Kropstraat; (5) HN Blok; en (6) te handhaven bebouwing langs de Herenstraat.

<u>Overige randvoorwaarden</u>

Beheer en exploitatie
Ten aanzien van een herontwikkeling van een deel van het gebied voor woningbouwdoeleinden zal een deel van de private grond bestemd worden voor doeleinden die openbaar dienen te blijven. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld ontsluitingswegen, riolering, trottoir en openbaar parkeren. Private partijen dragen hierbij een deel van de gronden over aan de gemeente, die verantwoordelijk is voor onderhoud en beheer van deze gronden.
Bij particuliere exploitatie is het uitgangspunt dat de gemeente faciliterend grondbeleid toepast, waarbij de martkpartijen vrijwel het volledige risico dragen. De gemeente beschikt hiervoor over de volgende instrumenten: de exploitatieovereenkomst of de baatbelasting. Bekend is dat nieuwe wetgeving in voorbereiding is. Een nieuw wetsvoorstel zal binnen afzienbare tijd worden aangenomen, waarin onder andere de exploitatieverordening komt te vervallen en het kostenverhaal wordt gekoppeld aan een vergunning. Nog niet is bekend wanneer de nieuwe wetgeving zal worden aangenomen. Daarom kan nog niet worden aangegeven welk regiem zal gelden voor het gebied.

Parkeren
Ten aanzien van de functies wonen en overige functies gelden de gemeentelijke parkeernormeringen, zoals die zijn vastgelegd in de beleidsnota Parkeren. In het kader van het binnenstadsontwikkeling is betaald parkeren ingesteld in het gebied tussen de Noordstedeweg en de lijn Nanningalaan – Kruyderlaan. 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. Mogelijk volgt dit op een later tijdstip, indien de meerderheid van de bewoners en ondernemers dat wensen.
Binnen de zone voor betaald parkeren zal voor het gebruik van openbare parkeerplaatsen moeten worden betaald. Dit kan er toe leiden dat bewoners graag het gebruiksrecht op de parkeeraccommodatie willen op hun eigen terrein. In dat geval geldt een specifieke parkeernorm voor openbaar parkeren van (0,65 pp/won).

Waterhuishouding en nutsvoorzieningen
Het gebied kent een specifieke grondwaterpeil. Voorgesteld wordt een deel van het gebied, betreffende het laagst gelegen terrein (omgeving van de Herenstraat 100-105) op te hogen tot circa 1.00 NAP. Daarnaast wordt voorgesteld een regenwaterstelsel (gescheiden rioolstelsel) aan te leggen, waarop de daken van de nieuw te ontwikkelen bebouwing kunnen worden aangesloten. Het regenwater kan hierdoor op het oppervlaktewater worden geloosd in plaats van afvoer naar het riool.

Milieu
In het gebied speelt geluidhinder, veroorzaakt door wegverkeer en bedrijven, een rol. Om mogelijke beperkingen voor nieuwe ontwikkelingen te achterhalen, zal afhankelijk van het te ontwikkelen deelgebied een geluidsonderzoek noodzakelijk zijn.

Binnen het gebied zijn diverse bodemverontreinigingen geconstateerd. Bij nieuwe ontwikkelingen zal minimaal bodemonderzoek dienen plaats te vinden. In geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming zal de bodem voor herinrichting minimaal functiegericht gesaneerd moeten worden. Dit kan plaatselijk leiden tot aanzienlijke onderzoeks- en/of bodemsaneringskosten. Daarnaast zal dit vaak leiden tot vertragingen van de betreffende herinrichting.

De herontwikkeling van het gebied moet worden getoetst aan de grenswaarden in het Besluit luchtkwaliteit (2005) voordat het plan als geheel of in delen wordt gerealiseerd. Uit 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.

Direct naast gebied bevindt zich het bedrijf Ecolab (voorheen Henkel) waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van toepassing is. Dit betekent concreet dat het bedrijf momenteel niet aan de wettelijke normen voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico voldoet, hetgeen een belemmering vormt voor nieuwe ontwikkelingen. Ecolab is wettelijk verplicht om uiterlijk voor 1 januari 2010 de contour, horende bij de plaatsgebonden risico, terug te brengen op eigen terrein. Het is waarschijnlijk dat door de sanering van de contour voor het plaatsgebonden risico, het groepsrisico tevens afneemt beneden de oriëntatiewaarde. Daarbij geldt dat het effect op het groepsrisico nader onderzocht dient te worden, alvorens nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn.

Duurzaam en aanpasbaar bouwen
Het gebied moet een duurzaam en leefbaar gebied blijven. Ten aanzien van toekomstige woningbouw geldt het gemeentelijke maatregelenpakket Duurzaam Bouwen Woningbouw (1997). Daarnaast past de gemeente het Afsprakenprogramma Duurzame Utiliteitsbouw toe (1998) ten aanzien van utiliteitsbouw. Daarnaast dienen woningen te voldoen aan de voorschriften zoals bedoeld in de nota "Nieuwegein bouwt aanpasbaar', zodat deze geschikt gemaakt worden voor meerdere doelgroepen.

4. Proces
De concept notitie wordt de concept notitie ter bespreking geagendeerd voor de raadscommissie RIM. Hiermee wordt beoogd U alvast kennis te laten nemen van en een eerste reactie te laten geven op de inhoud van de concept notitie. De concept notitie zal in het kader van het informatie-/inspraaktraject gecommuniceerd worden met de bewoners en ondernemers in en rondom het gebied Kruyderlaan – Herenstraat. Na deze communicatieronde zal de concept notitie vervolgens al dan niet gewijzigd ter definitieve besluitvorming aan het college worden aangeboden, waarna de notitie ter behandeling wordt geagendeerd voor de Raadscommissie RIM en ter finale vaststelling aan U wordt aangeboden. Nadat U de notitie definitief heeft vastgesteld, fungeert de notitie als ruimtelijk kader voor nieuwe particuliere initiatieven in het gebied Kruyderlaan – Herenstraat.

In de tijd gezet ziet de planning er als volgt uit:

Nr.	Actie	Begin	Eind
1.	Besluit B&W	8 november 2006	14 november 2006
2.	Bespreken in commissie RIM	16 januari 2007	16 januari 2007
3.	Infobijeenkomst omwonenden en ondernemers in plangebied (indicatief)	1 februari 2007	1 februari 2007
4.	Infobijeenkomst omwonenden en ondernemers rondom plangebied (indicatief)	8 februari 2007	8 februari 2007
5.	Besluit B&W	20 maart 2007	20 maart 2007

6.	Behandeling in commissie RIM	10 april 2007	10 april 2007
7.	Behandeling in gemeenteraad	10 mei 2007	10 mei 2007

5. Communicatie

Zoals hierboven is beschreven zal de concept notitie in het kader van de informatie-/inspraaktraject worden gecommuniceerd met de bewoners en ondernemers in en rondom het gebied Kruyderlaan – Herenstraat in de vorm van een tweetal informatiebijeenkomsten: één informatiebijeenkomst bedoeld voor bewoners en ondernemers in het gebied Kruyderlaan - Herenstraat bedoeld en één bestemd voor bewoners en ondernemers rondom het gebied Kruyderlaan – Herenstraat. Daarnaast zal ten aanzien van de verschillende besluitmomenten van de notitie gebruik gemaakt worden van de reguliere communicatiemiddelen in de locale media al dan niet gecombineerd met één of meerdere persberichten.

Reikwijdte en werking van de notitie

Bij concrete bouwinitiatieven zal de navolgende trappenbenadering worden gehanteerd.

1. In eerste instantie zal er worden getoetst op het *bestemmingsplan Jutphaas Wijkersloot* 2006.
2. Indien het bouwplan hiervan afwijkt zal er een artikel 19 WRO procedure gevolgd moeten worden. De notitie "Herenstraat-Kruyderlaan, uitgangspunten bij particulier initiatief" zal hierbij in eerste instantie als leidraad fungeren.
3. Indien het plan niet volledig past binnen de notitie dan zal een nadere afweging van het concrete verzoek plaatsvinden.
4. Dit kan leiden tot een afwijzing of een akkoordverklaring.
5. Vervolgens zal het betreffende bouwplan samen met een ruimtelijke onderbouwing de basis vormen voor een artikel 19 aanvraag. En daarmee de start voor een partiële herziening.

In de praktijk zal dit betekenen dat over een reeks van jaren met meerdere partiële herzieningen de diverse bouwplannen kunnen worden gerealiseerd.

Binnen de ruimtelijke onderbouwing zal ook nadrukkelijk aandacht worden besteed aan zowel de ruimtelijke als financiële aspecten.

Voorstel

Wij stellen U voor:

- Kennis te nemen van de inhoud van de concept notitie 'Kruyderlaan-Herenstraat. Uitgangspunten bij particulier initiatief' (september 2006);
- Uw opvattingen over de inhoud van deze notitie te geven in afwachting van de resultaten van de inspraakronde en op basis van een definitief te ontvangen voorstel terzake van het college, ter finale besluitvorming door de Raad.

Burgemeester en wethouders van Nieuwegein
de secretaris, de burgemeester

Bijlage: Notitie Kruyderlaan – Herenstraat, Uitgangspunten bij particulier initiatief, gemeente Nieuwegein, Stadsontwikkeling & Beheer, september 2006

Nieuwegein

Kruyderlaan Herenstraat

Uitgangspunten bij particulier initiatief





Gemeente Nieuwegein
Stadsontwikkeling & Beheer
September 2006

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

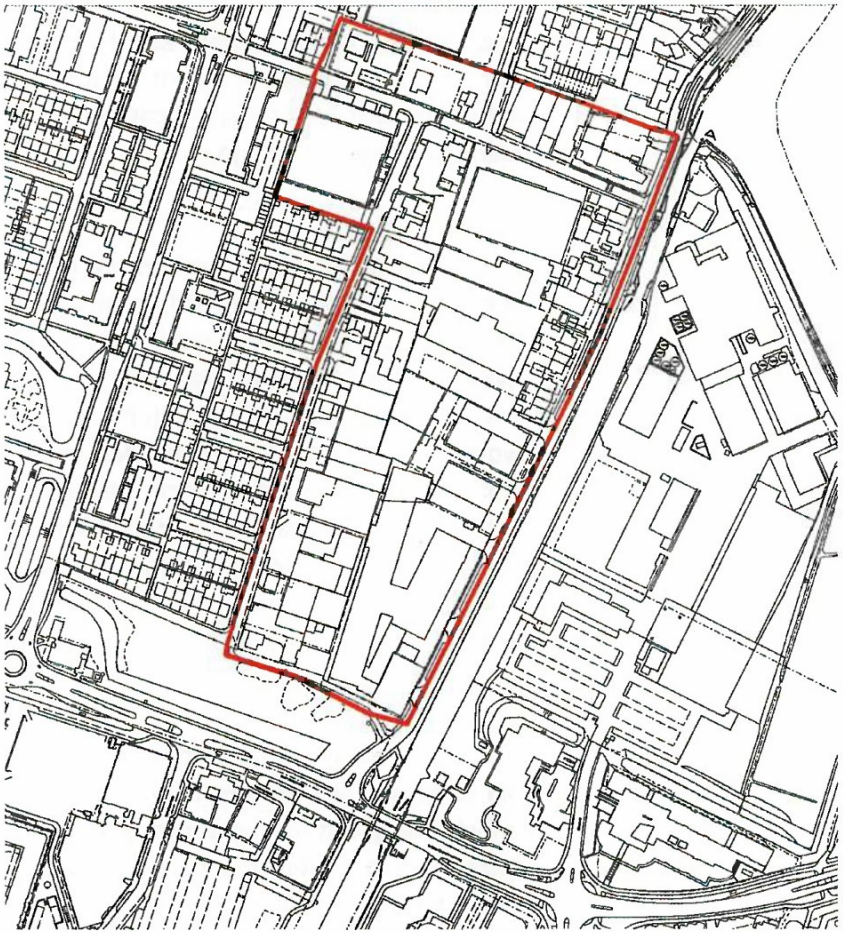
Het gebied Kruyderlaan/Herenstraat ligt centraal in Nieuwegein. Het betreft een bedrijvengebied tussen de Herenstraat, Kruyderlaan, Hildo Kropstraat en Noordstedeweg. Gedurende de laatste decennia heeft dit gebied zich ontwikkeld van een hoofdzakelijk industrieel gebied naar een gebied waar zich dienstverlenende 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 artikel 19 WRO procedure 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).



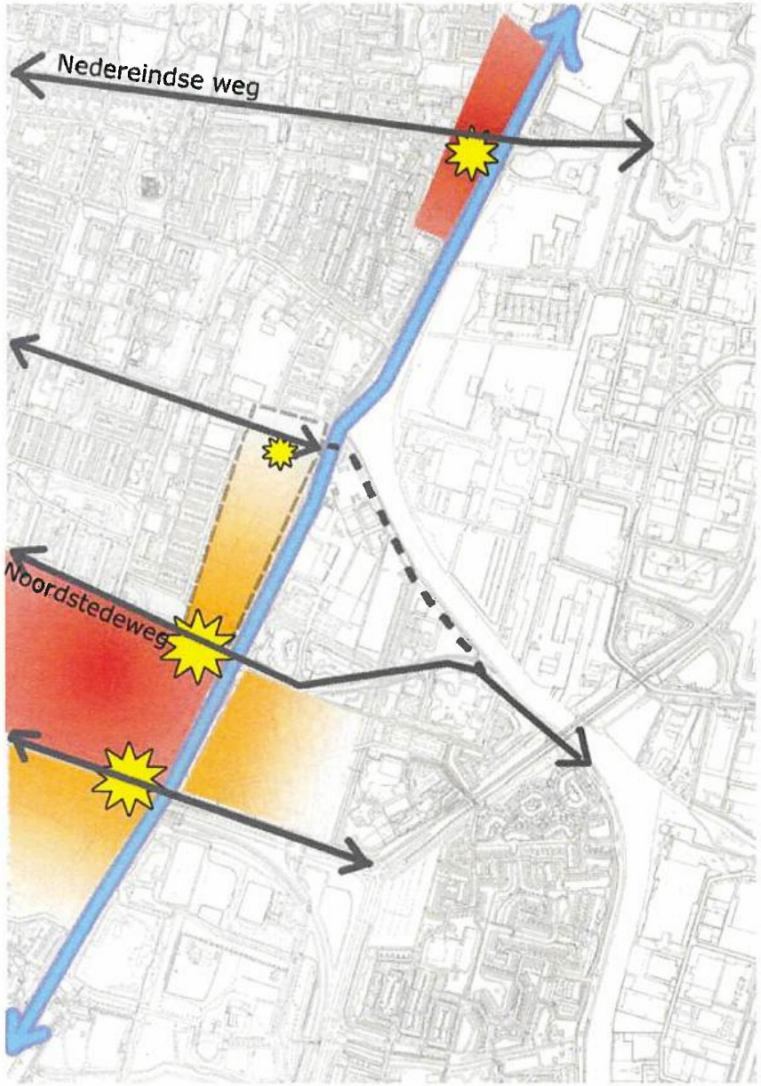
Kadastrale Percelen

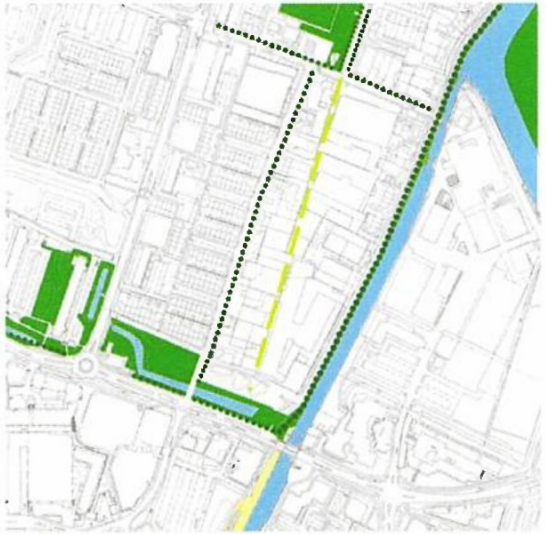
3 Bestemmingsplan en eigendomssituatie

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 januari 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.





Geprojecteerde interne verbinding en groen
Bomenrij
Groenstructuur
Water

Wateras
Aanloopgebied
Knooppunt
Ontsluitingsroute
Centrumgebied

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.

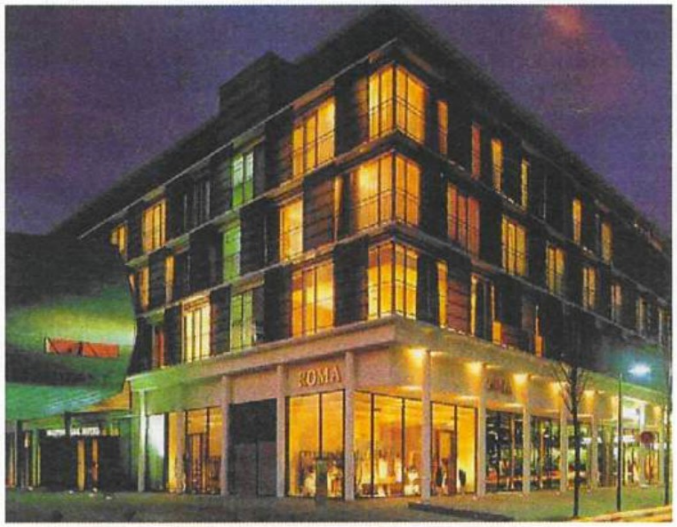
4.3 Stedelijk woonmilieu

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.




KOMA

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

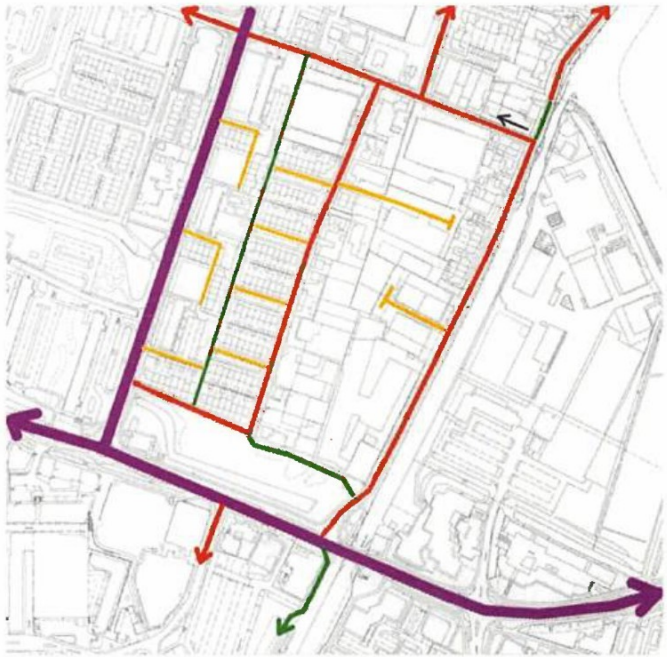
Wanneer het om de kwalitatieve invulling gaat zal de realisering van een woonmilieu met een stedelijke uitstraling hier de aandacht moeten krijgen. Door daarnaast de aandacht te geven aan de aanwezigheid van (stedelijk) groen kan het gebied zich onderscheiden van het centrum en een toevoeging in de woningvoorraad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

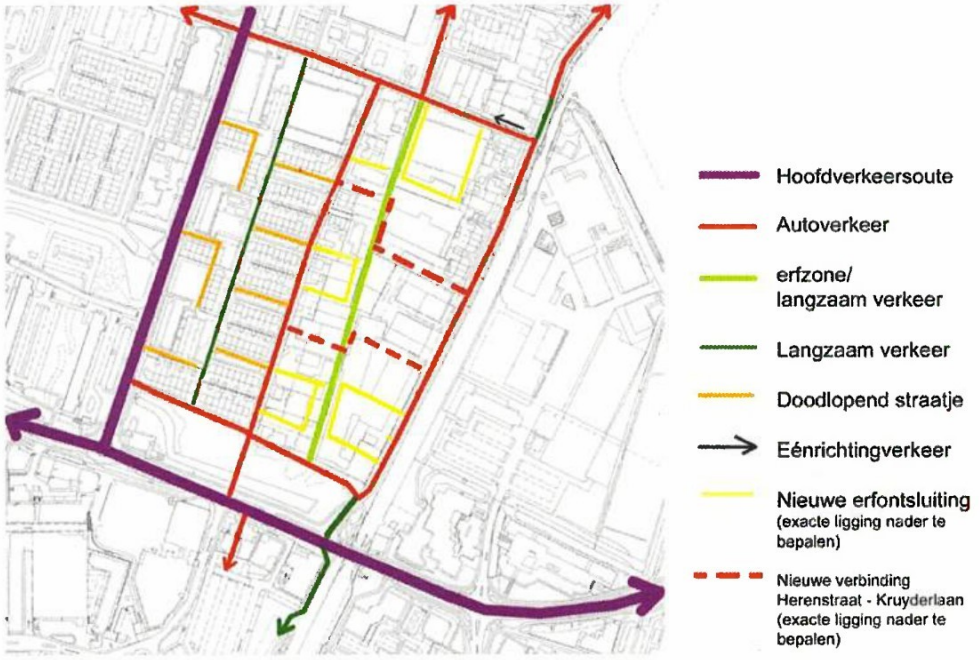
Wat betreft de doelgroep is het realiseren van seniorenhuisvesting in het gebied Herenstraat/Kruyderlaan zeer goed mogelijk gezien de ligging nabij het stadscentrum met een veelheid aan voorzieningen, de aanwezigheid van een supermarkt in het plangebied en het openbaar vervoer op geringe afstand. Het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

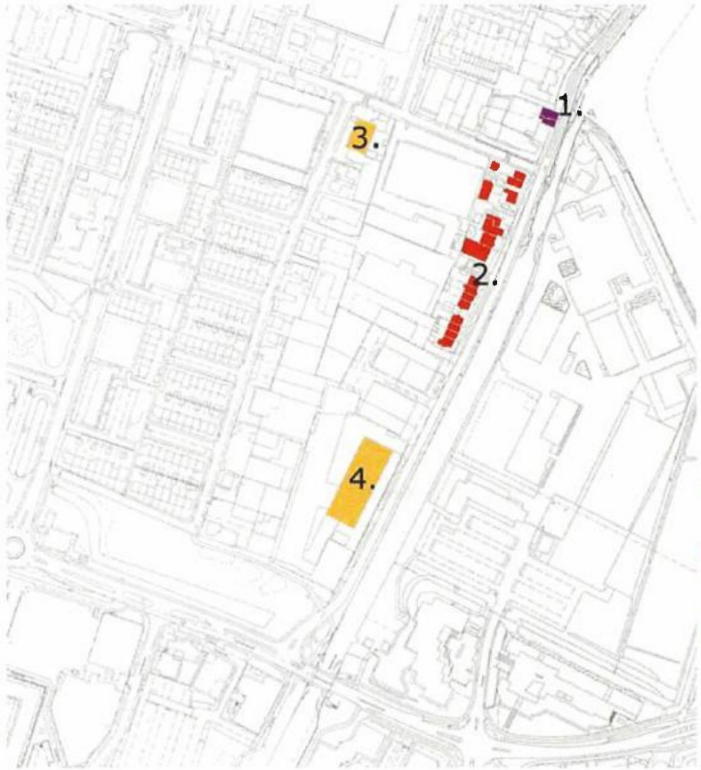
Verkeersaansluiting op binnenstad

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.

Verkeersontsluiting bij herontwikkeling

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.

Op 1 of 2 plaatsen is echter een verbinding voor autoverkeer tussen Herenstraat en Kruyderlaan gewenst. Deze verbinding is wenselijk om de doorstroming in het gebied te bevorderen en voldoende bereikbaarheid van de nieuwe (woon)functies te realiseren. De verbinding tussen Herenstraat en Kruyderlaan is goed denkbaar op 2 plaatsen in het gebied: in het zuidelijk deel en in noordelijk deel naast Herenstraat 96 (zie figuur). Het moet hierbij gaan om een erfontsluitingsweg met een informeel karakter. Om de snelheid van autoverkeer te remmen kan de straat worden ontworpen met een bajonetvorm.



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

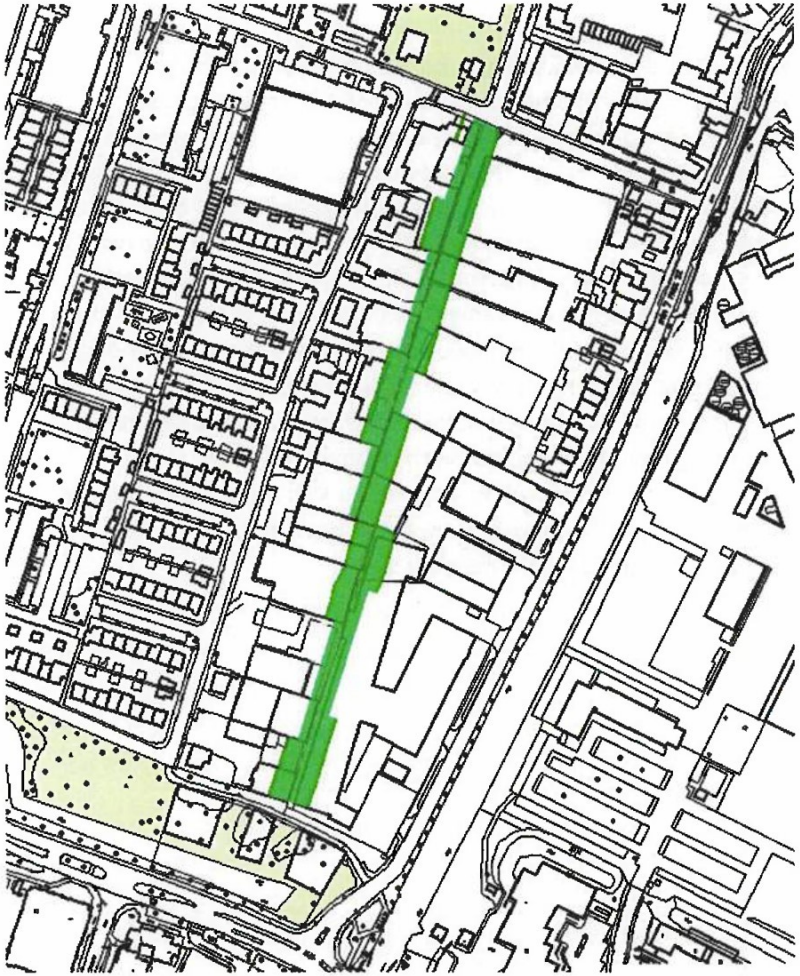
Het gebied Herenstraat - Kruyderlaan heeft een karakteristieke uitstraling die zijn wortels vindt in het verleden. Een aantal gebouwen zijn in dit opzicht kenmerkend. Deze gebouwen weerspiegelen de utilitaire sfeer van vooroorlogse kleinschalige bedrijvigheid en woonbebouwing door hun typologie, architectuur 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

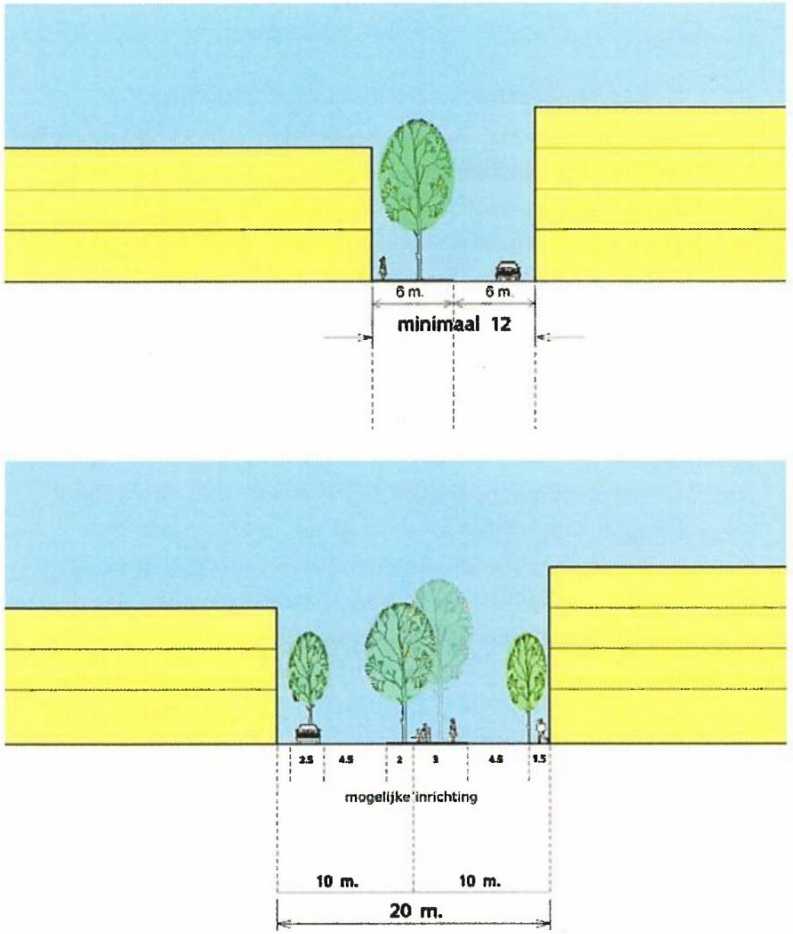
In deze visie wordt ervan uitgegaan dat het plangebied zich volledig vanuit particulier initiatief ontwikkelt. Hierin heeft de gemeente dus slechts een toetsende en regulerende rol. De in dit document opgestelde randvoorwaarden zijn daarbij richtinggevend en toetsingskader.

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



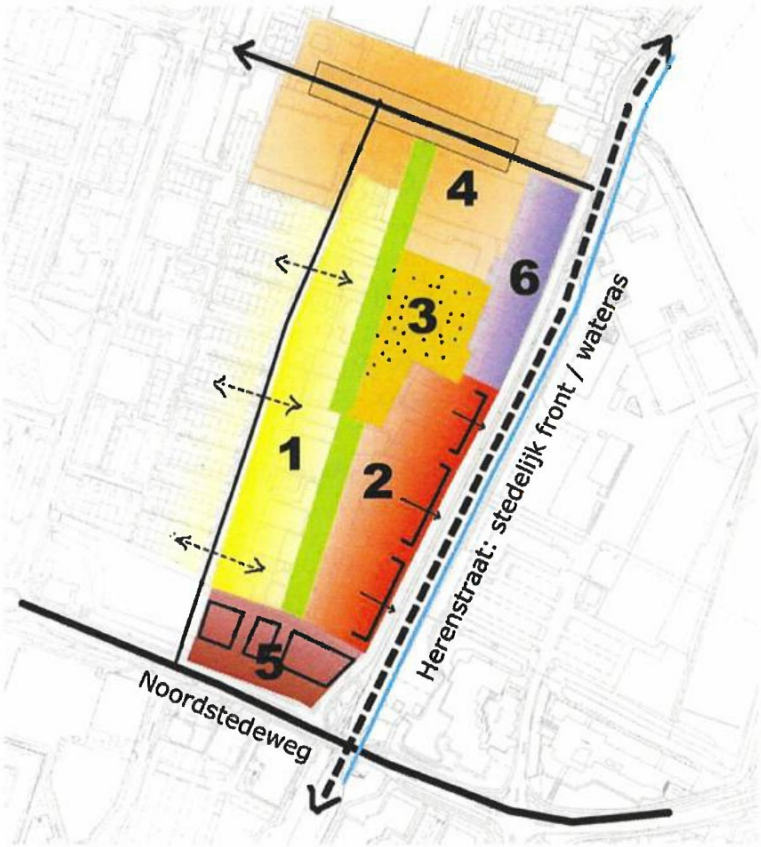
Profiel erfzone: 12 - 20 m.

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 breedte van 6 tot 10 m. vanaf de achterste kavelgrens. De totale zone is dus 12 tot 20 m. breed.
- 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 40% van de zone is bestemd voor publieke functies zoals groen, trottoir, speelplekken en routes voor langzaam verkeer. Maximaal 60% van de zone is bestemd voor parkeren en ontsluiting voor auto's.
- Doorgaand autoverkeer is niet mogelijk via de erfzone.



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.

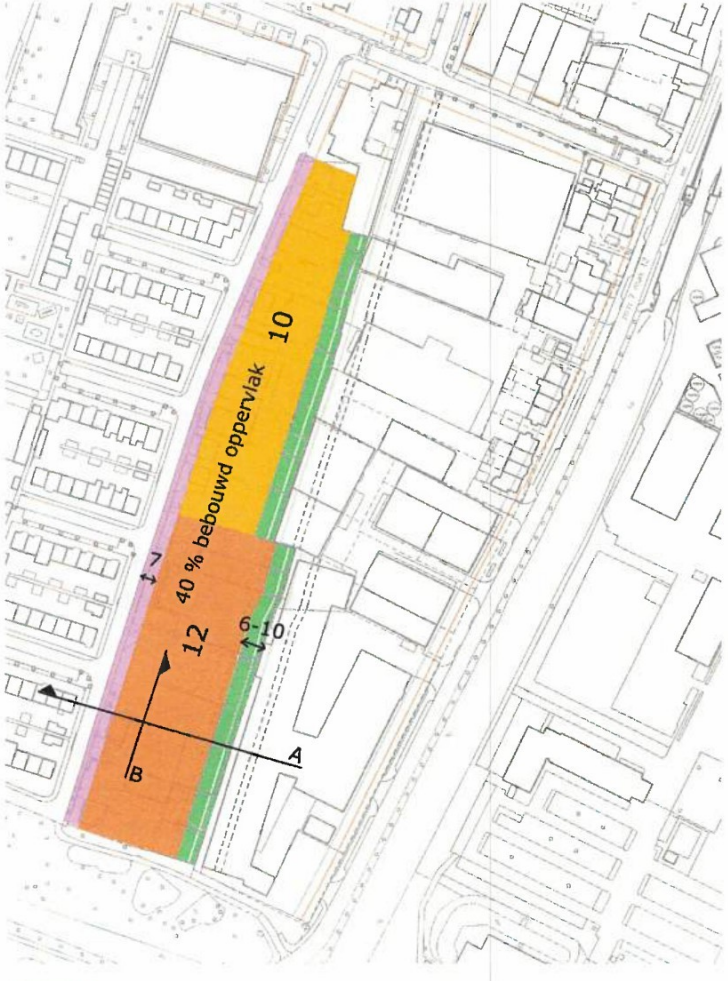
3 Binnenhof
Dit binnengebied heeft een besloten identiteit. In dit gebied ligt de nadruk op wonen en werkgelegenheid zonder een representatieve of verkeersaantrekkende functie. Er moet vooral gestreefd worden naar een goede interne kwaliteit met een rustig en groen karakter.

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.

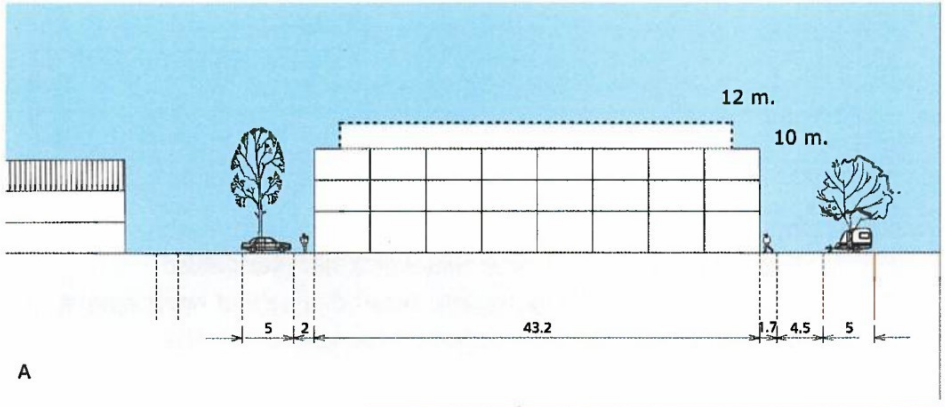


Erfzone

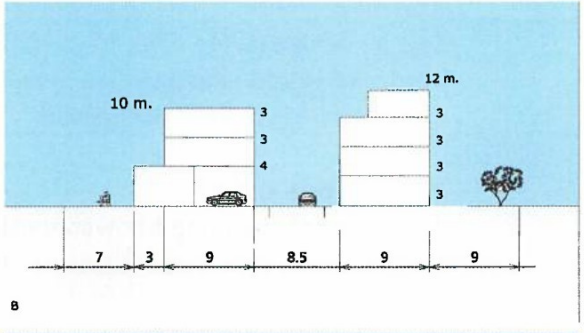
Zone voorgevelrooilijn Kruyderlaan
- rooilijn minimaal 7 m. vanaf Kruyderlaan

Bebouwingsvlak
- bouwhogte 10m
- max 40% bebouwd oppervlak

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



A



B



Mogelijke invulling deelgebied 1

- 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 60% 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

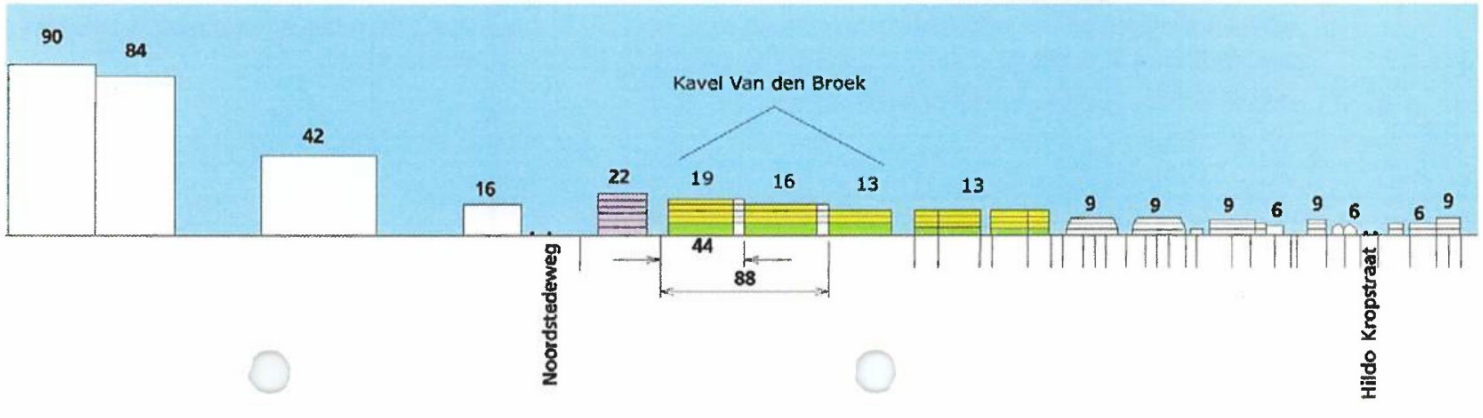
Architectuur en beeldkwaliteit

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





Maximale bouwhoogten
* bovenste laag terugliggend



5.2 Deelgebied 2 Herenstraat

Uitgangspunten

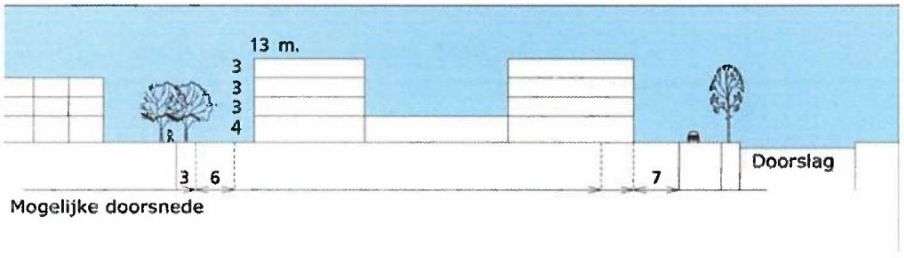
- 'Aanloopgebied' van de binnenstad
- Ruimtelijke typologie sluit aan bij overige bebouwing langs Herenstraat
- Representatieve gevel langs Herenstraat ('wateras')
- Gevarieerd woon-werkmilieu. Uitgangspunt is werken op de begane grond, wonen daarboven.
- Stedelijk milieu: hoge dichtheid, stedelijke 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, 16 en 19m.
- Bebouwingsgrenzen en rooilijnen
  - Langs Herenstraat rooilijn minimaal 7 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 60% 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



Mogelijke doorsnede





Mogelijke invulling deelgebied 2

- 1 werklaag 4-7 m. hoog
- 2-5 woonlagen met buitenruimte
- parkeren verdiept

Parkeren en verkeer

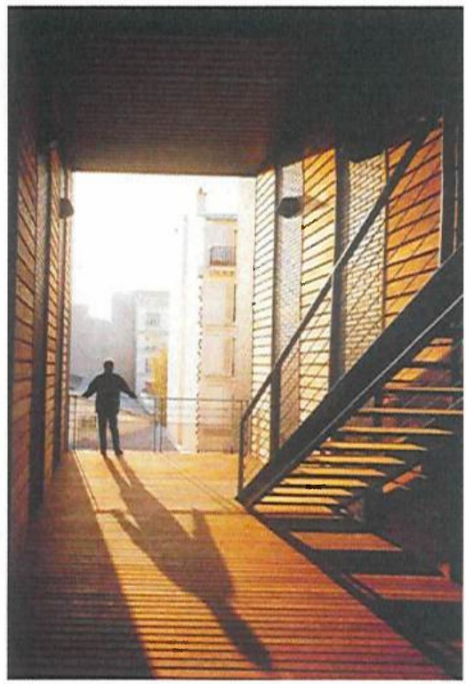
- Openbaar parkeren slechts aan één zijde van Herenstraat mogelijk. Parkeren moet zoveel mogelijk inpandig of op het achtererf worden opgelost.
- parkeeroplossing is onderdeel van de ontwerpopgave.
- Laden en lossen inpandig oplossen of aan achterzijde. Geen laad/los mogelijkheid langs Herenstraat.
-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





Erfzone

Huidige toegang autoverkeer
deze toegang moet behouden blijven
tenzij toegang op een andere wijze geregeld wordt

Bebouwingsvlak

Bufferzone
tot 3 m. van kavelgrens is de maximale bouwhoogte 3 m.

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

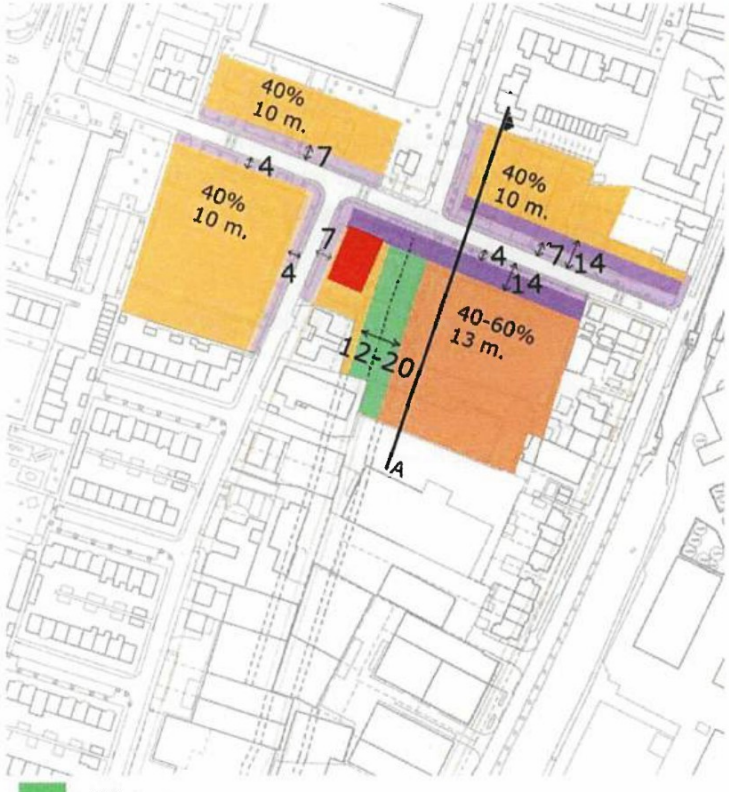
- Bouwhoogte: maximaal 4 lagen; 13 m.
- Westelijke erfgrens (erfzone):
  - 6 tot 10 m. bebouwingsvrije zone
  - hoogwaardige inrichting met verblijfskwaliteit
  - max 60% van zone bestemd voor parkeren en autoverkeer
- Oostelijke erfgrens:
  - bufferzone van 3 m. vanaf kavelgrens
  - in deze zone bebouwing 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.

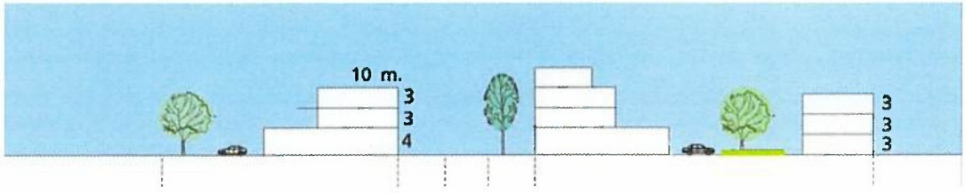
Parkeren en verkeer

- 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





Doorsnede A

Mogelijke invulling deelgebied 4

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

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

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 60% 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:

[redacted]	Sector S&B, afdeling Projectmanagement en Ondersteuning (projectleider)
[redacted]	Sector S&B, afdeling Duurzame Ontwikkeling (RO)
[redacted]	Sector S&B, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (Wonen)
[redacted]	Sector S&B, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (EZ)
[redacted]	Sector S&B, Ingenieursbureau (verkeer en parkeren)
[redacted]	Sector S&B, afdeling Duurzame Ontwikkeling (milieu)
[redacted]	Sector S&B, afdeling Beheer (riolering)
[redacted]	Sector S&B, afdeling Grondbedrijf en Vastgoedzaken (grondbedrijf)
[redacted]	Sector S&B, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (Stedenbouw)

VRAGENFORMULIER COLLEGE STUKKEN

[redacted] J	
[redacted] J	
[redacted] J	
[redacted] J [redacted] J	
[redacted] J	

Versie 31-08-2006 (cpb)

Nieuwegein

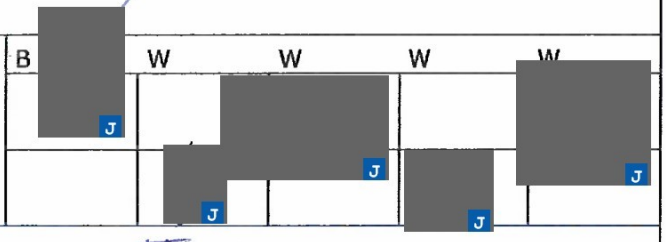
Routingformulier

Nummer: 2006/17171 SMB/PRO 9/11 | B&W 14/11	Onderwerp: Concept notitie 'Kruyderlaan – Herenstraat, Uitgangspunten bij particulier initiatief' Beslispunten: Wij stellen U het volgende voor: - Kennis te nemen van en in te stemmen met de inhoud van de concept notitie 'Kruyderlaan-Herenstraat, Uitgangspunten bij particulier initiatief' (september 2006); - Het Presidium verzoeken de concept notitie 'Kruyderlaan – Herenstraat, Uitgangspunten bij particulier initiatief' (september 2006) ter behandeling te agenderen voor de eerst volgende raadscommissie RIM bijeenkomst op 16 januari 2007; - In te stemmen met het in het voorliggende voorstel voorgestelde communicatie c.q. informatie-/inspraaktraject voor bewoners en ondernemers in en rondom het gebied Kruyderlaan – Kruyderlaan; - Op basis van de behandeling van de concept notitie 'Kruyderlaan – Herenstraat, Uitgangspunten bij particulier initiatief' (2006) door uw college, de raadscommissie RIM en middels het voorgestelde informatie-/inspraaktraject voor bewoners en ondernemers in en rondom het gebied Kruyderlaan – Herenstraat, de notitie definitief vast te stellen; Samenvatting: Voor het gebied Kruyderlaan – Herenstraat is een concept notitie opgesteld die als ruimtelijk kader fungeert waarbinnen door particulieren nieuwe initiatieven ontwikkeld kunnen worden. De afgelopen 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. Daarnaast zijn er verschillende initiatieven om op deze locatie woningbouw te realiseren. De druk op het gebied voor verdere ontwikkeling, waaronder particuliere initiatieven, wordt steeds groter. Met het oog op deze initiatieven is het nodig een visie en uitgangspunten voor het gebied te formuleren om richting te geven aan particuliere initiatieven die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan. De voorliggende concept notitie voldoet aan de opgave tot het maken van een integraal document waarin naast ruimtelijke randvoorwaarden, ook randvoorwaarden zijn opgenomen op het gebied van milieu, wonen, economische zaken, verkeer en civiel techniek.
Sector/afdeling: Projectmanagement & Ondersteuning / Ruimtelijke Ordening Behandelend ambtenaar: [redacted] J / [redacted] J Naam portefeuillehouder: [redacted] J [redacted] J	
Integraal openbaar :☒ Geobjectiveerd openbaar :☐ Niet openbaar :☐	
Communicatieparagraaf: ☒ ja ☐ nee	
Middelen/dekking: N.v.t. 2006-366	Akkoord concerncontroller: [redacted] J
	Akkoord [redacted] teur: [redacted] J

14-11-'06

II - 1

[redacted] J

Middelen/dekking: N.v.t.	Akkoord concerncontroller:	Akkoord directeur:
Behandelingsverzoek aan presidium: Zie voorstel	Raadsbehandeling: Geheim tot vergadering :☐ Geheim tot later tijdstip :☐ Niet geheim :☐	Eventuele fatale termijn:
Secretaris: akkoord/niet akkoord/bespreken Opmerking:		
Burgemeester en wethouders Bespreken Akkoord	B W W W W 	
Vergadering B & W d.d. 14 november 2006	nr.: II-1	
Akkoord met voorstel/beslissing	akkoord. Overleg met de secretaris over de procesaspecten.	
Verspreidingsnummer:	Deponeren archief: Datum: Paraaf:	

Nieuwegein

2006-366

Aan de leden van de raadscommissie RIM	Datum 14 november 2006
Onderwerp: Concept notitie 'Kruyderlaan – Herenstraat, uitgangspunten bij particulier initiatief' (september 2006)	Portefeuillehouder: [redacted] J
Afdeling: SO/Afdeling Projectmanagement & Ondersteuning	Bijlagen: 1

Inleiding
In de afgelopen periode tot oktober 2006 heeft een ambtelijke multidisciplinaire werkgroep 'Kruyderlaan – Herenstraat' gewerkt aan de opstelling van de concept notitie 'Kruyderlaan – Herenstraat, Uitgangspunten bij particulier initiatief' (september 2006). De notitie vormt een integraal document waarin niet alleen ruimtelijke randvoorwaarden worden beschreven voor het gebied, maar ook randvoorwaarden op het gebied van milieu, wonen, economische zaken, verkeer en civiele techniek.

Alvorens wordt ingegaan op het doel, de status en inhoud (3) van de (concept) notitie, vindt u een beschrijving (2) van het gebied Kruyderlaan – Herenstraat en haar problematiek. Vervolgens wordt nader ingegaan op het proces (4) en communicatie (5) met externen, waarna aansluitend u wordt voorgesteld in te stemmen met het door Uw college op 14 november 2006 genomen besluit.

2. 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 groenstrook langs de Noordstedeweg. Het gebied heeft 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 Doorslag, 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 Doorslag. 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 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 gelegd op de groenstrook tussen het bedrijvengebied en de Noordstedeweg voor het realiseren van kantoorfuncties (HN-blok). In het Integraal Ontwikkelingsplan Binnenstad (IOB) is opgenomen hoe

Agendapunt 6:

PvdA -> [redacted] J -> Bp. Jutphaas Wijkerstook -> notitie/visie
↳ > leefbaarheid v/h gebied.

Fractie - heeft notitie gelezen
- ? rol v/d gemeente mbt deze ontwikkelingen
- ? voldoet deze notitie a/d gewenste ↑ leefbaarheid

NB!

? betrokkenheid v/d externen: - o.A. winkelnetwerk
bewonersverenigingen
- waarmee zal al dan niet dot wijzigingen optreden

① deelgebied 2: waarom geen horeca + detailhandel -> 'Wateras'
② begroting 2014: bedrijfsverzamelgebied gebonw -> komt dit voldoende terug i/h stuk?

Cie.: - is de rol v/d gemeente tegenover a/d gewenste ontw. beeld + het tempo
- grondeigendom
- beeldbepalende elementen: 'erfzone'
↳ bij horeca: onderlinge afstemming hieromtrent (zijn de horeca niet te luidruchtig voor + ? afstemming met naastliggende bewoners)
↳ horecagewijze horeca: -> ? parkeernormering (niet te streng)

PvdA: fractie: voldoet deze notitie?
↳ ⊖: tempo zal laag zijn; daarom voldoet deze visie niet helemaal aan de vraag.
↳ opmerking i/d notitie: (?) bestaande bedrijven mogen in hun bedrijfsvoering niet gehinderd worden.

Groenlinks [redacted] J

vraag: - data bewonersbijeenkomsten; kloppen die nog? -> nee; de bijeenkomsten moeten nog gepland worden
- algemeen beeld: prima stuk; echter? ontw. tempo.
- aanwezig v/h gebied: ⊖
- ↑ v/d problematiek -> Hilde Kroostraat
- Tempo v/d ontw. beelden: grote > rol v/d gemeente hierin.
- ? hoe denken de bedrijven over de gewenste ontw. richting.
- ? wordt ook voorzien in sloop van woningen i/h plangebied

[redacted] J:

⊕: gebied voor ontwikkelingen
: op hoofdlijnen ⊕ notitie
: geïnteresseerd i/d mening v/d huidige gebruikers i/h plangebied.
: Herenstraat: momenteel ontw. -> ↑ boulevard achtige uitstraling
-> pleidooi voor horeca + detailhandel (ook bijv. Hilde Kroostraat)
: Rol van Ecolab: - belemmeringen
- pleidooi voor uitplaatsing Ecolab-terrein
↳ bijv. verplaatsing naar bijv. Het Klooster
: rol v/d gemeente: -> deze rol is onder de maat!
-> proces uitlokkender + sneller laten verlopen door ↑ v/d gemeente

Christenunie [redacted] J

: notitie: ⊕; qua woodvraak problematiek
echter: gebied is ook broedplaats voor startende ondernemers (belangenafwegingen).
: op hoofdlijnen: prima stuk! -> ga verder; -> communicatie naar externen.
: aanwezigheid Ecolab: belemmering ->

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 (Doorslag). Dit is een van de belangrijkste structurerende kwaliteitselementen uit de Structuurvisie, waarlangs de stad zich in al zijn facetten openbaart en presenteert aan de Doorslag. 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 Doorslag 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. Ook zijn er diverse particuliere initiatieven tot 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 vigerende bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 2006 (vastgesteld op 28 september 2006); is gebonden aan de bestaande beleidsuitgangspunten, waardoor nieuwe visies op toekomstige ontwikkelingen niet kunnen worden opgenomen. Het 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 vrijstellingsregelingen 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" (2000/11076) en het "Structuurplan Binnenstad" hebben hiervoor te weinig uitwerking en diepgang. Een dergelijk product ontbreekt derhalve. Een nadere uitwerking van beide documenten is noodzakelijk;
- beperking inzake mogelijkheid tot functieverandering vanuit de milieuzonering van de Henkel (thans Ecolab) 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 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.

SGP → [redacted] J : gebied is leefbaar gebied.
- Ecolab ! → standaard
- bewaren v/d omwonenden mbt inspraak (grondeigenaren) → voorbespreking plaatsgevonden?

SP [redacted] J
- (+) stuk
- (−) : tempo v/h ontwikkelingstraject
- pleidooi : het stuk moet ook een stuk worden v/d bewoners / ondernemers (inspraak)

VSP [redacted] J
- = verhavelings / grondeigendom
- probleem? → 'concept' notitie → visie zal daarbij inspraak al dan niet aangepast worden.
- pleidooi ! - is de inhoud v/d notitie interessant genoeg voor particulieren (karakter v/d notitie: vooral probleem-beschrijvend!)
  - door de huidige gewenste rol v/d gemeente wordt men ook 'afhankelijk' van particulieren.

[redacted] J - is de inhoud v/d notitie interessant genoeg voor ondernemers ("mew")

ONS [redacted] J :
- (+) : notitie
- (−) : waar zijn "the tools"
- (−) : ontw. traject (tempo)
- raadplegen v/d bevolking + bedrijven: graag duidelijkheid v/h College: omtrent realiseerbaarheid v/d notitie te verspreiden.

[redacted] J
- notitie : (+)
- parkeervoorzieningen?
- Horeca + detailhandel: ik zie mogelijkheden.
- exploitatie - verordening verdwijnt.
  ↳ vraag (RdA): - mogen omtrent de regionol v/d gemeente (wethouder) i.r.t. gewenste ontwikkelingen.
- artikel 19 WRO procedures: Bp. → uitwerkingsplan
  - hoe kom je tot een regionol?
- 'erfzone' → koppelen aan bomenbeleidsplan.
- Ecolab → wat als per 1/1 '10 niet voldaan wordt aan de milieuvoetgang
- gewenste mix van bewoners (woonmilieu) → ? denken de bewoners hierover
- ? is het niet te ambitieus.

In dat laatste ligt echter het voornaamste gevaar verscholen. Verzoeken die passen binnen de "Kwalitatieve uitgangspunten bij particuliere initiatieven Kruyderlaan-Herenstraat" (2000) 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) c.q. uitgangspunten bij particulier initiatief kan als planologische onderbouwing fungeren, waardoor de afhandeling van een verzoek sneller en efficiënter kan geschieden. Omdat deze randvoorwaarden ontbreken 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.

3. Notitie 'Kruyderlaan – Herenstraat: Uitgangspunten bij particulier initiatief'

Doel en status
Doel van de notitie is het kunnen bieden van een (ruimtelijk) kader waarbinnen particulieren nieuwe initiatieven ontwikkeld kunnen worden. Deze randvoorwaarden gelden als richtlijn en uitgangspunt waaraan nieuwe initiatieven dienen te voldoen.
Hierbij moet worden opgemerkt dat indien door particulieren bouwplannen bij de gemeente worden ingediend, die voldoen aan het vigerende bestemmingsplan "Jutphaas-Wijkersloot 2006", deze niet zondermeer afgewezen zullen en kunnen worden. De thans voor u liggende notitie is specifiek bedoeld om voor het gebied uitgangspunten te formuleren om richting te geven aan particuliere initiatieven die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan. Particulieren kunnen op grond van de notitie, in overleg met de gemeente, een bouwplan ontwikkelen. Indien echter een geringe afwijking van de randvoorwaarden een ontwerp oplevert met aantoonbaar meer kwaliteit zou hiertoe een uitzondering op de randvoorwaarden gemaakt kunnen worden.

Beschrijving inhoud notitie in hoofdlijnen
De notitie is een integraal document, waarin de randvoorwaarden vanuit alle relevante beleidsafdelingen voor de ontwikkeling van het betreffende gebied zijn opgenomen: ruimtelijk (stedenbouwkundig), milieu, wonen, economische zaken, verkeer en civiele techniek.
De gewenste ontwikkelingsrichting voor het gebied Kruyderlaan – Herenstraat kan door middel van een 8-tal kernpunten worden omschreven. Hieronder vindt u per kernpunt een korte toelichting (voor een volledige omschrijving van de kernpunten wordt u verwezen naar de bijgevoegde notitie):

1. Aanloopgebied
Het gebied Kruyderlaan – Herenstraat kan fungeren als 'aanloopgebied', waarin het kan 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. Het gebied kan daarom ook gezien worden als een 'broedkamer' voor nieuwe ondernemingen.

2. Wateras
De ligging aan de 'wateras' van het gebied vormt een belangrijke randvoorwaarde voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Deze as is een belangrijke stedelijke structuur. Het gemeentelijk beleid is erop gericht de wateras te versterken. Dit betekent voor het gebied Kruyderlaan – Herenstraat dat bijzondere aandacht voor de bebouwing langs de wateras (Herenstraat) vereist is.

3. Stedelijk woonmilieu
Het gebied is kansrijk voor het ontwikkelen van een bijzonder woonmilieu, waarbij invulling wordt gegeven aan de beleidsuitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de Woonvisie "Kijk hier wil ik wonen". Kort samengevat omvat de woonvisie de volgende items: Het belang om mogelijkheden voor aanvullende woningbouw (vergroting diversiteit en kwaliteit) te benutten en zelfs kansen te creëren. Daarnaast heeft het realiseren van groene woonmilieus de voorkeur. De woningvoorraad dient beter geschikt te worden voor specifieke doelgroepen zoals senioren en jongeren ('starters'). Uitgangspunt bij het realiseren van woningen op een bedrijventerrein is dat de bestaande bedrijven niet door nieuwe initiatieven benadeeld mogen worden. Vroegtijdig moeten eventuele (milieu)beperkingen door de indiener van het verzoek/bouwplan opgelost worden.

4. Verkeersstructuur
De notitie voorziet in een aanpassing in de verkeersontsluiting in het gebied. Deels in het kader van het voor de plannen van de Binnenstad ontwikkelde nieuwe verkeersmodel voor het zuidelijk gedeelte van het gebied. Tegelijk met de ontwikkeling van het HN blok (op de hoek Herenstraat

(VVD): eerder vraag: = Binnenstadsontw.
- versus plangebied (overgangsgebied),
- doelgroepen bediening?
↳ geef 'tools' en dit te ontwikkelen

huidige notitie: ik krijg geen antwoord op de vraag:
"hoe bereiken we dit gewenste ontw. beeld"
(vanuit de gemeente).

2 vragen: - 'kansen + bedreigingen': hinder
2 Ecolab: winterlijk 2010 samen
→ kunnen wij dan woningbouw plegen?
graag antwoord

- leefbaarheid: v/h gebied → ik zie niet in het stuk terugkomen: de mogelijkheden voor startende ondernemers
→ ? initiërende rol v/d gemeente.
(denk aan Nieuw Vreeswijk)
S.v.p. Ecolab niet kapen

"ik mis de 'haalbaarheidsgehalte' in de visie"
↳ geniste kans!

vraag mbt ? leefbaarheid → - bedrijfsverzamelgebouwen
- huidige situatie is onwenselijk?

(X) 2e ronde: [redacted]: - bedrijfsverzamelgebouw? kunnen die er komen.
- 'Het Klooster'?
- rol van corporaties?
- rigide uitwerking v/d regiorol.
NB!! - horeca Herenstraat? welke beperkingen
↳ politiek maatstuk

[redacted] - 'warme saneing' van Ecolab → naar Het Klooster
NB!

[redacted] bij uitvoering v/d herontwikkeling: ? grondprijzen i.r.t. startende ondernemers.

[redacted] S.v.p. notitie over terugnemen
→ notitie concreter maken
→ > actief grondbeleid

[redacted] [redacted] - raad → college (gezamenlijke visie). → ⊕
instrumenten vastpakken die leiden tot realisering!
- ? inspraak → (vraag aan college)

Noordstedeweg) wordt een nieuwe ontsluitingsweg geprojecteerd tussen de Herenstraat en de Kruyderlaan. Hiermee wordt het knooppunt Herenstraat / Noordstedeweg qua autoverkeer ontlast. De realisatie van deze plannen is gekoppeld aan de ontwikkeling van het HN blok.
Bij herontwikkeling wordt rekening gehouden met een ontsluiting van het gebied door (korte)woonstraatjes vanaf de Herenstraat en Kruyderlaan. Tussen de kavels wordt een groene erfzone geprojecteerd die tevens kan fungeren als langzaam verkeersroute, zodat een rustig en groen middengebied kan ontstaan. Op 1 of 2 plaatsen is een verbinding voor autoverkeer tussen Herenstraat en Kruyderlaan mogelijk, ten behoeve van de doorstroming en de bereikbaarheid van de nieuwe (woon)functies.

5. Behoud van waardevolle architectonische elementen
Waardevolle en/of karakteristieke gebouwen dienen zo mogelijk behouden of getransformeerd te worden ten behoeve van gebruik voor andere doeleinden.

6. Exploitatie en fasering
De notitie gaat er vanuit dat het plangebied zich volledig vanuit particulier initiatief ontwikkelt. De gemeente heeft hierin slechts een toetsende en regulerende rol. Aangezien de ontwikkelingen afhankelijk zijn van particulier initiatief moet kavelgewijze ontwikkeling mogelijk zijn. Het gebied zal niet in één keer ontwikkeld worden, maar kavel voor kavel. De notitie voorziet hierin. De randvoorwaarden gelden daarom ook per kavel. Daarbij is rekening gehouden met de mogelijkheid dat sommige kavels pas in een later stadium of in het geheel niet ontwikkeld worden.

7. Groenstructuur en erf
Het vrijhouden van een buffer (groene erfzone) tussen de kavels is één van de randvoorwaarden waar particuliere ontwikkelaars aan moeten voldoen. Uitgangspunt hierbij is dat tussen de kavels een open ruimte ontstaat die functioneert als een semi-openbare gebruiksruimte ten behoeve van gebruik als erfontsluiting, speelruimte, groenzone en gedeeltelijk als parkeervoorziening.

8. Deelgebieden
Het gebied kan zowel ruimtelijk als functioneel opgedeeld worden in een zestal deelgebieden. Ieder deelgebied kent z'n eigen ruimtelijke en programmatische uitgangspunten. Het onderscheid is gebaseerd op het verschil in situering en de gewenste identiteit van de gebieden. De volgende zes deelgebieden zijn te onderscheiden: (1) Zone Kruyderlaan; (2) Zone Herenstraat; (3) Binnenhof; (4) Zone Hildo Kropstraat; (5) HN Blok; en (6) te handhaven bebouwing langs de Herenstraat.

<u>Overige randvoorwaarden</u>

Beheer en exploitatie
Ten aanzien van een herontwikkeling van een deel van het gebied voor woningbouwdoeleinden zal een deel van de private grond bestemd worden voor doeleinden die openbaar dienen te blijven. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld ontsluitingswegen, riolering, trottoir en openbaar parkeren. Private partijen dragen hierbij een deel van de gronden over aan de gemeente, die verantwoordelijk is voor onderhoud en beheer van deze gronden.
Bij particuliere exploitatie is het uitgangspunt dat de gemeente faciliterend grondbeleid toepast, waarbij de martkpartijen vrijwel het volledige risico dragen. De gemeente beschikt hiervoor over de volgende instrumenten: de exploitatieovereenkomst of de baatbelasting. Bekend is dat nieuwe wetgeving in voorbereiding is. Een nieuw wetsvoorstel zal binnen afzienbare tijd worden aangenomen, waarin onder andere de exploitatieverordening komt te vervallen en het kostenverhaal wordt gekoppeld aan een vergunning. Nog niet is bekend wanneer de nieuwe wetgeving zal worden aangenomen. Daarom kan nog niet worden aangegeven welk regiem zal gelden voor het gebied.

Parkeren
Ten aanzien van de functies wonen en overige functies gelden de gemeentelijke parkeernormeringen, zoals die zijn vastgelegd in de beleidsnota Parkeren. In het kader van het binnenstadsontwikkeling is betaald parkeren ingesteld in het gebied tussen de Noordstedeweg en de lijn Nanningalaan – Kruyderlaan. 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. Mogelijk volgt dit op een later tijdstip, indien de meerderheid van de bewoners en ondernemers dat wensen.
Binnen de zone voor betaald parkeren zal voor het gebruik van openbare parkeerplaatsen moeten worden betaald. Dit kan er toe leiden dat bewoners graag het gebruiksrecht op de parkeeraccommodatie willen op hun eigen terrein. In dat geval geldt een specifieke parkeernorm voor openbaar parkeren van (0,65 pp/won).

[redacted] J: 'verlopen' v/d notitie a/d bewoners.

[redacted] J:
- nog de nodige vragen
- behoefte om terug te komen naar de fractie! (s.v.p.)
(eerste rapdiejé maakt, niet goed 25%).

[redacted] J:
notitie = concept notitie!
↳ uitspraak levert op - - - -
s.v.p ↳ instrumenten uitvoeren inbt regional gemeente.

Waterhuishouding en nutsvoorzieningen
Het gebied kent een specifieke grondwaterpeil. Voorgesteld wordt een deel van het gebied, betreffende het laagst gelegen terrein (omgeving van de Herenstraat 100-105) op te hogen tot circa 1.00 NAP. Daarnaast wordt voorgesteld een regenwaterstelsel (gescheiden rioolstelsel) aan te leggen, waarop de daken van de nieuw te ontwikkelen bebouwing kunnen worden aangesloten. Het regenwater kan hierdoor op het oppervlaktewater worden geloosd in plaats van afvoer naar het riool.

Milieu
In het gebied speelt geluidhinder, veroorzaakt door wegverkeer en bedrijven, een rol. Om mogelijke beperkingen voor nieuwe ontwikkelingen te achterhalen, zal afhankelijk van het te ontwikkelen deelgebied een geluidsonderzoek noodzakelijk zijn.

Binnen het gebied zijn diverse bodemverontreinigingen geconstateerd. Bij nieuwe ontwikkelingen zal minimaal bodemonderzoek dienen plaats te vinden. In geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming zal de bodem voor herinrichting minimaal functiegericht gesaneerd moeten worden. Dit kan plaatselijk leiden tot aanzienlijke onderzoeks- en/of bodemsaneringskosten. Daarnaast zal dit vaak leiden tot vertragingen van de betreffende herinrichting.

De herontwikkeling van het gebied moet worden getoetst aan de grenswaarden in het Besluit luchtkwaliteit (2005) voordat het plan als geheel of in delen wordt gerealiseerd. Uit 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.

Direct naast gebied bevindt zich het bedrijf Ecolab (voorheen Henkel) waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van toepassing is. Dit betekent concreet dat het bedrijf momenteel niet aan de wettelijke normen voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico voldoet, hetgeen een belemmering vormt voor nieuwe ontwikkelingen. Ecolab is wettelijk verplicht om uiterlijk voor 1 januari 2010 de contour, horende bij de plaatsgebonden risico, terug te brengen op eigen terrein. Het is waarschijnlijk dat door de sanering van de contour voor het plaatsgebonden risico, het groepsrisico tevens afneemt beneden de oriëntatiewaarde. Daarbij geldt dat het effect op het groepsrisico nader onderzocht dient te worden, alvorens nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn.

Duurzaam en aanpasbaar bouwen
Het gebied moet een duurzaam en leefbaar gebied blijven. Ten aanzien van toekomstige woningbouw geldt het gemeentelijke maatregelenpakket Duurzaam Bouwen Woningbouw (1997). Daarnaast past de gemeente het Afsprakenprogramma Duurzame Utiliteitsbouw toe (1998) ten aanzien van utiliteitsbouw. Daarnaast dienen woningen te voldoen aan de voorschriften zoals bedoeld in de nota "Nieuwegein bouwt aanpasbaar', zodat deze geschikt gemaakt worden voor meerdere doelgroepen.

4. Proces

De concept notitie wordt de concept notitie ter bespreking geagendeerd voor de raadscommissie RIM. Hiermee wordt beoogd U alvast kennis te laten nemen van en een eerste reactie te laten geven op de inhoud van de concept notitie. De concept notitie zal in het kader van het informatie-/inspraaktraject gecommuniceerd worden met de bewoners en ondernemers in en rondom het gebied Kruyderlaan – Herenstraat. Na deze communicatieronde zal de concept notitie vervolgens al dan niet gewijzigd ter definitieve besluitvorming aan het college worden aangeboden, waarna de notitie ter behandeling wordt geagendeerd voor de Raadscommissie RIM en ter finale vaststelling aan U wordt aangeboden. Nadat U de notitie definitief heeft vastgesteld, fungeert de notitie als ruimtelijk kader voor nieuwe particuliere initiatieven in het gebied Kruyderlaan – Herenstraat.

In de tijd gezet ziet de planning er als volgt uit:

Nr.	Actie	Begin	Eind
1.	Besluit B&W	8 november 2006	14 november 2006
2.	Bespreken in commissie RIM	16 januari 2007	16 januari 2007
3.	Infobijeenkomst omwonenden en ondernemers in plangebied (indicatief)	1 februari 2007	1 februari 2007
4.	Infobijeenkomst omwonenden en ondernemers rondom plangebied (indicatief)	8 februari 2007	8 februari 2007
5.	Besluit B&W	20 maart 2007	20 maart 2007

✳ Communicatietraject: Consulteren v/d belanghebbenden

① Ondernemers + bewoners)

② Bewoners (omwonenden)
Kruyderlaan + Hesselaan

(③ Vereniging Oud Jutphaas)
(④ Wijknetwerk Jutphaas Wijer-).
"René de Voer" sloot.

✳

Ad 1 ⇒ PP-presentatie + interactieve sessie (stemkartjes)
(o.a vooraankondiging i/d media
→ kennisgeving + kennis nemen v/d notitie.

1 Wat wil ik weten v/d ondernemers
bewoners

2 R.O. → bebouwingsvlek Nettorama → mag hij de hele vlek bebouwen!
Bedrijfsverzamelgebouw
↓ en/of deel v/d bebouwingsvlek uitbreiden met 'goedkope' units.
↳ is dit onderhandelingstechnisch mogelijk.

3 Omwonenden Hesselaan (Deborah Lenten)
(Wat willen we weten v/deze belanghebbenden)
↕
Kruyderlaan (Mariska Broersma).

Boodschappen gemeente N'Gen.

1. Bp. Jutphaas – Wijersloot ↷ hoe verhoudt zich dit!
— Visie / Notitie
2. Welk proces lopen wij nu? → besluitvormingsproces.
3. Inhoud v/d notitie; wat kun je hiermee?
4. Rol v/d gemeente? →

Presentatie: aanpassen !!

6.	Behandeling in commissie RIM	10 april 2007	10 april 2007
7.	Behandeling in gemeenteraad	10 mei 2007	10 mei 2007

5. Communicatie

Zoals hierboven is beschreven zal de concept notitie in het kader van de informatie-/inspraaktraject worden gecommuniceerd met de bewoners en ondernemers in en rondom het gebied Kruyderlaan – Herenstraat in de vorm van een tweetal informatiebijeenkomsten: één informatiebijeenkomst bedoeld voor bewoners en ondernemers in het gebied Kruyderlaan - Herenstraat bedoeld en één bestemd voor bewoners en ondernemers rondom het gebied Kruyderlaan – Herenstraat. Daarnaast zal ten aanzien van de verschillende besluitmomenten van de notitie gebruik gemaakt worden van de reguliere communicatiemiddelen in de locale media al dan niet gecombineerd met één of meerdere persberichten.

Reikwijdte en werking van de notitie

Bij concrete bouwinitiatieven zal de navolgende trappenbenadering worden gehanteerd.

1. In eerste instantie zal er worden getoetst op het *bestemmingsplan Jutphaas Wijkersloot* 2006.
2. Indien het bouwplan hiervan afwijkt zal er een artikel 19 WRO procedure gevolgd moeten worden. De notitie "Herenstraat-Kruyderlaan, uitgangspunten bij particulier initiatief" zal hierbij in eerste instantie als leidraad fungeren.
3. Indien het plan niet volledig past binnen de notitie dan zal een nadere afweging van het concrete verzoek plaatsvinden.
4. Dit kan leiden tot een afwijzing of een akkoordverklaring.
5. Vervolgens zal het betreffende bouwplan samen met een ruimtelijke onderbouwing de basis vormen voor een artikel 19 aanvraag. En daarmee de start voor een partiële herziening.

In de praktijk zal dit betekenen dat over een reeks van jaren met meerdere partiële herzieningen de diverse bouwplannen kunnen worden gerealiseerd.

Binnen de ruimtelijke onderbouwing zal ook nadrukkelijk aandacht worden besteed aan zowel de ruimtelijke als financiële aspecten.

Voorstel

Wij stellen U voor:

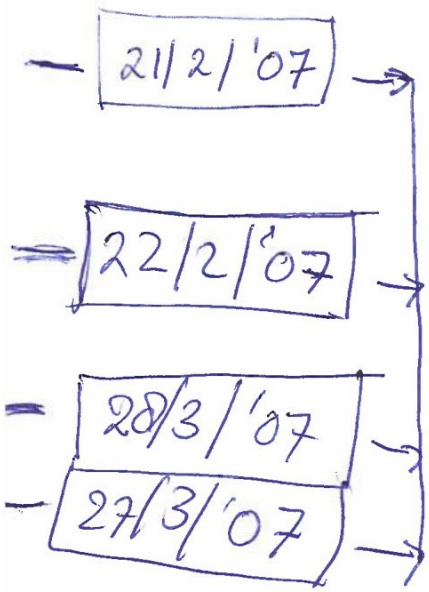
- Kennis te nemen van de inhoud van de concept notitie 'Kruyderlaan-Herenstraat. Uitgangspunten bij particulier initiatief' (september 2006);
- Uw opvattingen over de inhoud van deze notitie te geven in afwachting van de resultaten van de inspraakronde en op basis van een definitief te ontvangen voorstel terzake van het college, ter finale besluitvorming door de Raad.

Burgemeester en wethouders van Nieuwegein
de secretaris, de burgemeester

J [redacted] J J [redacted] J

2006-366

Bijlage: Notitie Kruyderlaan – Herenstraat, Uitgangspunten bij particulier initiatief, gemeente Nieuwegein, Stadsontwikkeling & Beheer, september 2006


21/2/'07
22/2/'07
28/3/'07
27/3/'07

Waterhuishouding en nutsvoorzieningen
Het gebied kent een specifieke grondwaterpeil. Voorgesteld wordt een deel van het gebied, betreffende het laagst gelegen terrein (omgeving van de Herenstraat 100-105) op te hogen tot circa 1.00 NAP. Daarnaast wordt voorgesteld een regenwaterstelsel (gescheiden rioolstelsel) aan te leggen, waarop de daken van de nieuw te ontwikkelen bebouwing kunnen worden aangesloten. Het regenwater kan hierdoor op het oppervlaktewater worden geloosd in plaats van afvoer naar het riool.

Milieu
In het gebied speelt geluidhinder, veroorzaakt door wegverkeer en bedrijven, een rol. Om mogelijke beperkingen voor nieuwe ontwikkelingen te achterhalen, zal afhankelijk van het te ontwikkelen deelgebied een geluidsonderzoek noodzakelijk zijn.

Binnen het gebied zijn diverse bodemverontreinigingen geconstateerd. Bij nieuwe ontwikkelingen zal minimaal bodemonderzoek dienen plaats te vinden. In geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming zal de bodem voor herinrichting minimaal functiegericht gesaneerd moeten worden. Dit kan plaatselijk leiden tot aanzienlijke onderzoeks- en/of bodemsaneringskosten. Daarnaast zal dit vaak leiden tot vertragingen van de betreffende herinrichting.

De herontwikkeling van het gebied moet worden getoetst aan de grenswaarden in het Besluit luchtkwaliteit (2005) voordat het plan als geheel of in delen wordt gerealiseerd. Uit 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.

Direct naast gebied bevindt zich het bedrijf Ecolab (voorheen Henkel) waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van toepassing is. Dit betekent concreet dat het bedrijf momenteel niet aan de wettelijke normen voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico voldoet, hetgeen een belemmering vormt voor nieuwe ontwikkelingen. Ecolab is wettelijk verplicht om uiterlijk voor 1 januari 2010 de contour, horende bij de plaatsgebonden risico, terug te brengen op eigen terrein. Het is waarschijnlijk dat door de sanering van de contour voor het plaatsgebonden risico, het groepsrisico tevens afneemt beneden de oriëntatiewaarde. Daarbij geldt dat het effect op het groepsrisico nader onderzocht dient te worden, alvorens nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn.

Duurzaam en aanpasbaar bouwen
Het gebied moet een duurzaam en leefbaar gebied blijven. Ten aanzien van toekomstige woningbouw geldt het gemeentelijke maatregelenpakket Duurzaam Bouwen Woningbouw (1997). Daarnaast past de gemeente het Afsprakenprogramma Duurzame Utiliteitsbouw toe (1998) ten aanzien van utiliteitsbouw. Daarnaast dienen woningen te voldoen aan de voorschriften zoals bedoeld in de nota "Nieuwegein bouwt aanpasbaar', zodat deze geschikt gemaakt worden voor meerdere doelgroepen.

4. Proces

De concept notitie wordt de concept notitie ter bespreking geagendeerd voor de raadscommissie RIM. Hiermee wordt beoogd U alvast kennis te laten nemen van en een eerste reactie te laten geven op de inhoud van de concept notitie. De concept notitie zal in het kader van het informatie-/inspraaktraject gecommuniceerd worden met de bewoners en ondernemers in en rondom het gebied Kruyderlaan – Herenstraat. Na deze communicatieronde zal de concept notitie vervolgens al dan niet gewijzigd ter definitieve besluitvorming aan het college worden aangeboden, waarna de notitie ter behandeling wordt geagendeerd voor de Raadscommissie RIM en ter finale vaststelling aan U wordt aangeboden. Nadat U de notitie definitief heeft vastgesteld, fungeert de notitie als ruimtelijk kader voor nieuwe particuliere initiatieven in het gebied Kruyderlaan – Herenstraat.

In de tijd gezet ziet de planning er als volgt uit:

Nr.	Actie	Begin	Eind
1.	Besluit B&W	8 november 2006	14 november 2006
2.	Bespreken in commissie RIM	16 januari 2007	16 januari 2007
3.	Infobijeenkomst omwonenden en ondernemers in plangebied (indicatief)	1 februari 2007	1 februari 2007
4.	Infobijeenkomst omwonenden en ondernemers rondom plangebied (indicatief)	8 februari 2007	8 februari 2007
5.	Besluit B&W	20 maart 2007	20 maart 2007

6.	Behandeling in commissie RIM	10 april 2007	10 april 2007
7.	Behandeling in gemeenteraad	10 mei 2007	10 mei 2007

5. Communicatie

Zoals hierboven is beschreven zal de concept notitie in het kader van de informatie-/inspraaktraject worden gecommuniceerd met de bewoners en ondernemers in en rondom het gebied Kruyderlaan – Herenstraat in de vorm van een tweetal informatiebijeenkomsten: één informatiebijeenkomst bedoeld voor bewoners en ondernemers in het gebied Kruyderlaan - Herenstraat bedoeld en één bestemd voor bewoners en ondernemers rondom het gebied Kruyderlaan – Herenstraat. Daarnaast zal ten aanzien van de verschillende besluitmomenten van de notitie gebruik gemaakt worden van de reguliere communicatiemiddelen in de locale media al dan niet gecombineerd met één of meerdere persberichten.

Reikwijdte en werking van de notitie

Bij concrete bouwinitiatieven zal de navolgende trappenbenadering worden gehanteerd.

1. In eerste instantie zal er worden getoetst op het *bestemmingsplan Jutphaas Wijkersloot* 2006.
2. Indien het bouwplan hiervan afwijkt zal er een artikel 19 WRO procedure gevolgd moeten worden. De notitie "Herenstraat-Kruyderlaan, uitgangspunten bij particulier initiatief" zal hierbij in eerste instantie als leidraad fungeren.
3. Indien het plan niet volledig past binnen de notitie dan zal een nadere afweging van het concrete verzoek plaatsvinden.
4. Dit kan leiden tot een afwijzing of een akkoordverklaring.
5. Vervolgens zal het betreffende bouwplan samen met een ruimtelijke onderbouwing de basis vormen voor een artikel 19 aanvraag. En daarmee de start voor een partiële herziening.

In de praktijk zal dit betekenen dat over een reeks van jaren met meerdere partiële herzieningen de diverse bouwplannen kunnen worden gerealiseerd.

Binnen de ruimtelijke onderbouwing zal ook nadrukkelijk aandacht worden besteed aan zowel de ruimtelijke als financiële aspecten.

Voorstel

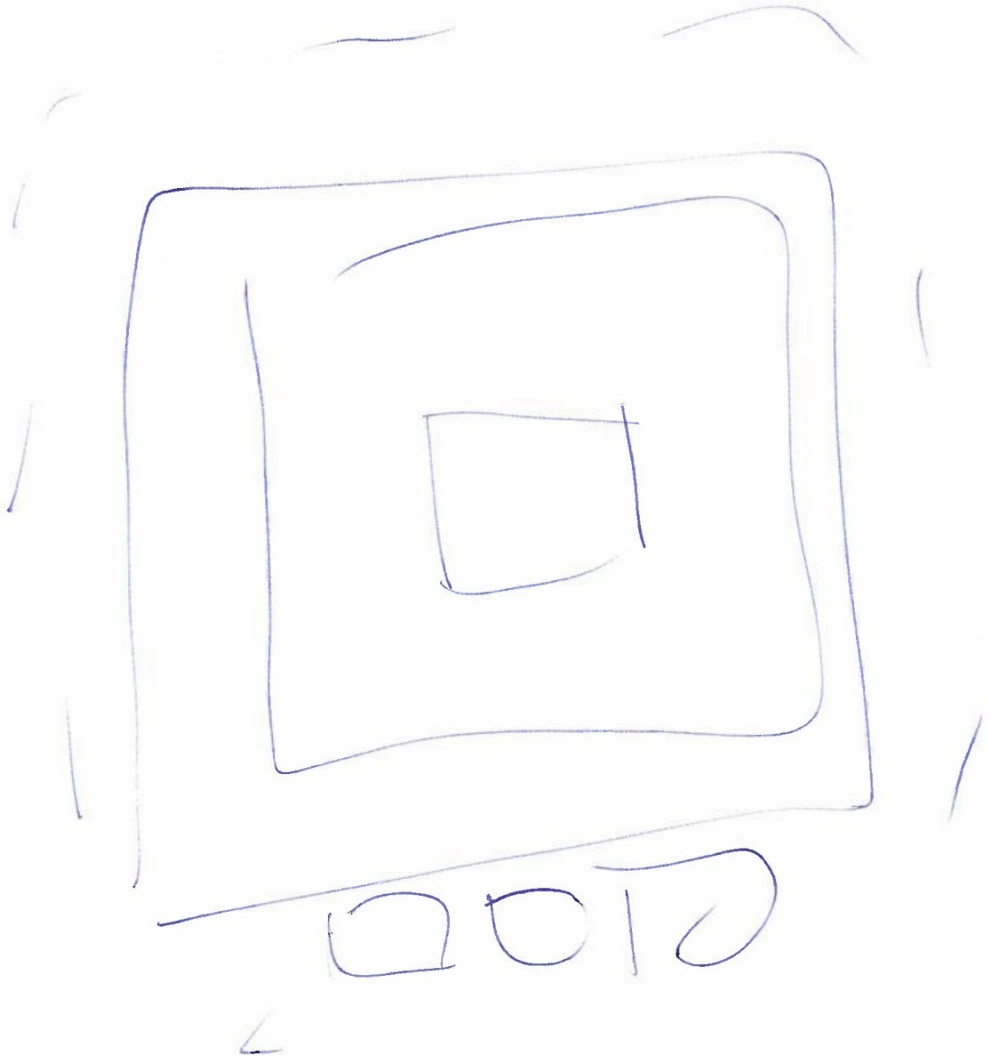
Wij stellen U voor:

- Kennis te nemen van de inhoud van de concept notitie 'Kruyderlaan-Herenstraat. Uitgangspunten bij particulier initiatief' (september 2006);
- Uw opvattingen over de inhoud van deze notitie te geven in afwachting van de resultaten van de inspraakronde en op basis van een definitief te ontvangen voorstel terzake van het college, ter finale besluitvorming door de Raad.

Burgemeester en wethouders van Nieuwegein
de secretaris, de burgemeester

J [redacted] J J [redacted] J

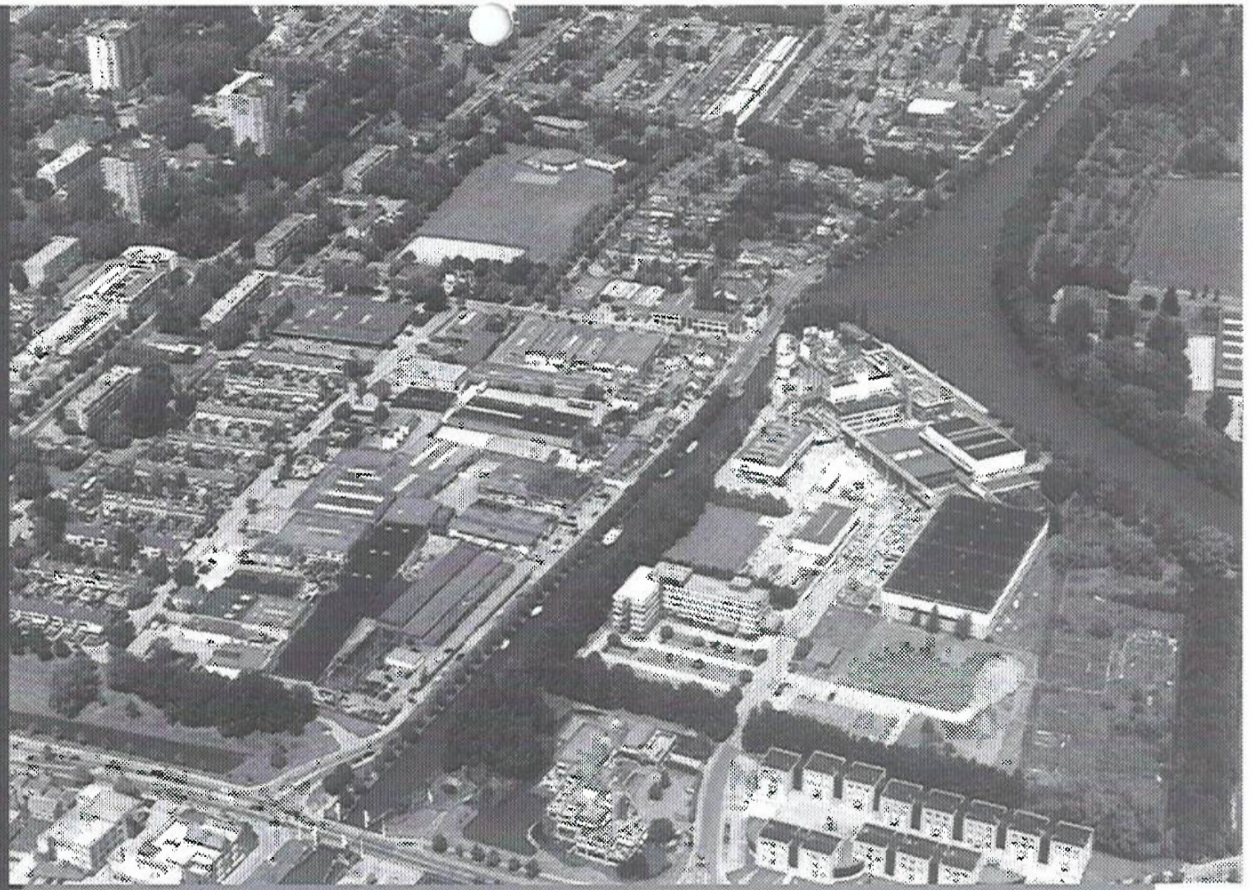
Bijlage: Notitie Kruyderlaan – Herenstraat, Uitgangspunten bij particulier initiatief, gemeente Nieuwegein, Stadsontwikkeling & Beheer, september 2006

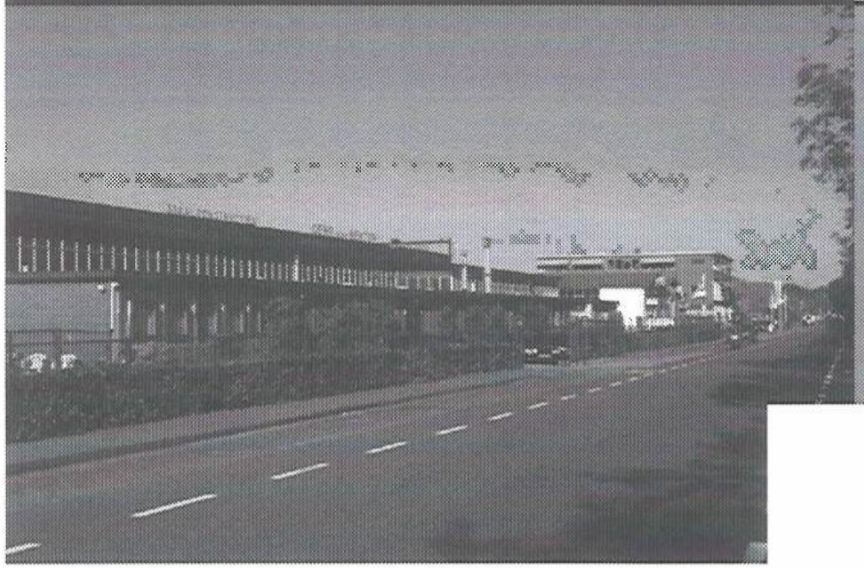


Nieuwegein

Kruyderlaan Herenstraat

Uitgangspunten bij particulier initiatief





Gemeente Nieuwegein
Stadsontwikkeling & Beheer
September 2006

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

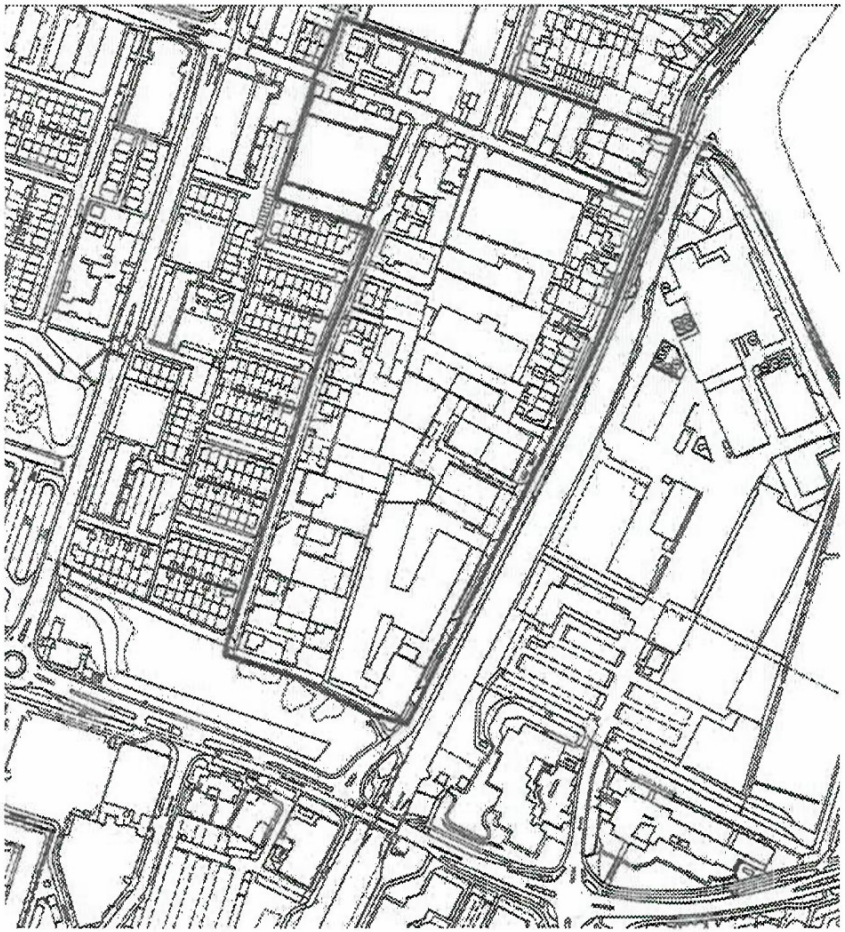
Het gebied Kruyderlaan/Herenstraat ligt centraal in Nieuwegein. Het betreft een bedrijvengebied tussen de Herenstraat, Kruyderlaan, Hildo Kropstraat en Noordstedeweg. Gedurende de laatste decennia heeft dit gebied zich ontwikkeld van een hoofdzakelijk industrieel gebied naar een gebied waar zich dienstverlenende 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 artikel 19 WRO procedure 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

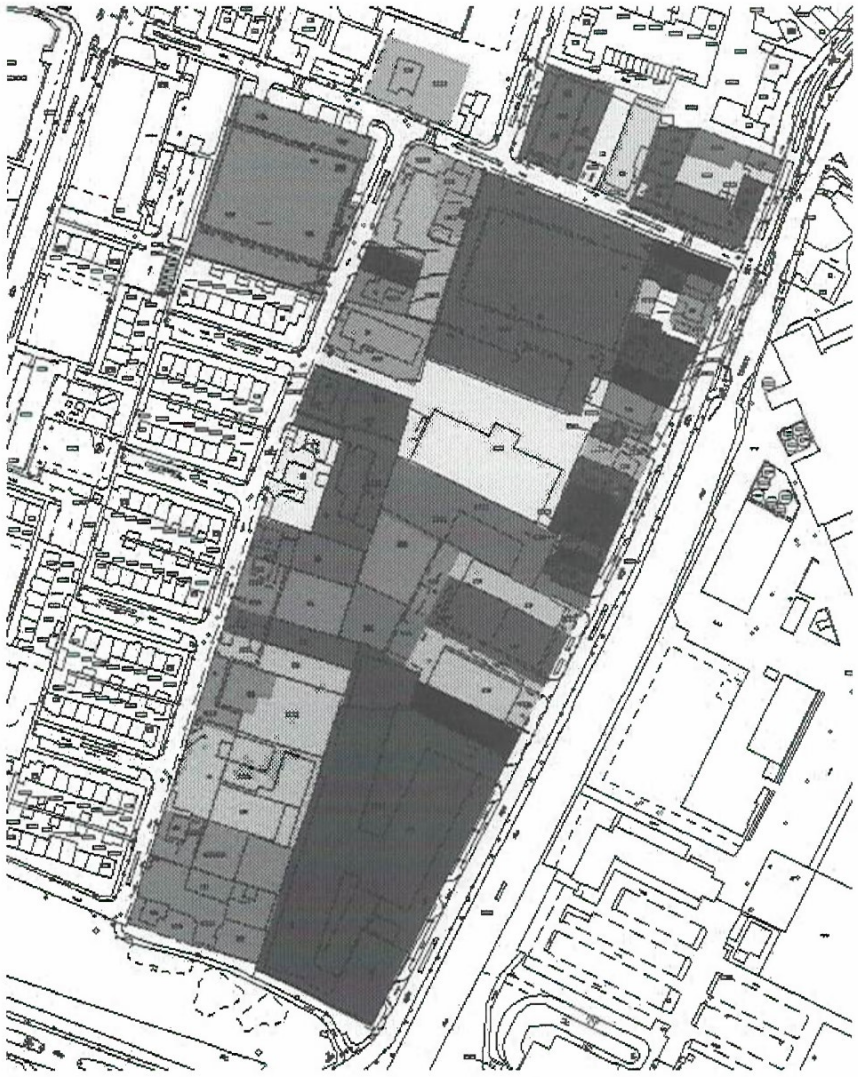
Begrenzing

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).



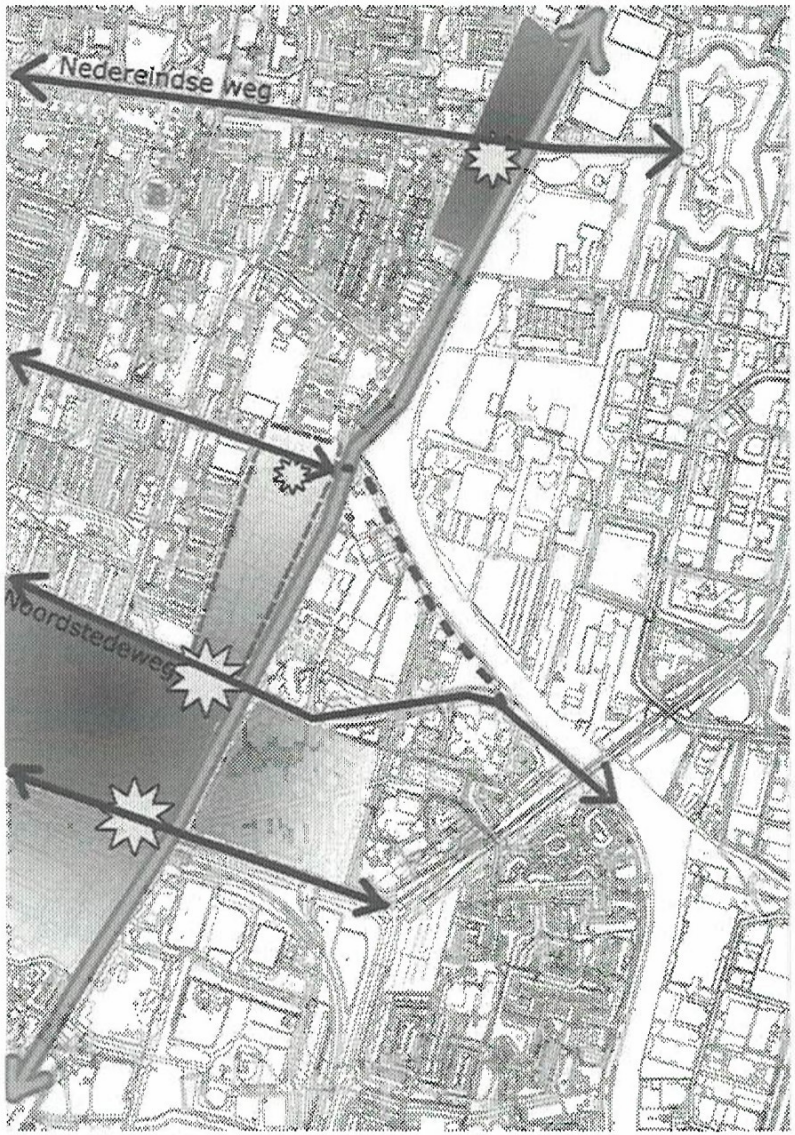
Kadastrale Percelen

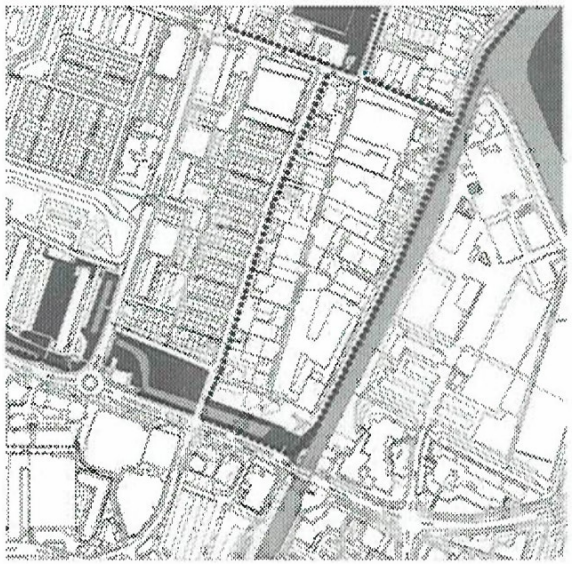
3 Bestemmingsplan en eigendomssituatie

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 januari 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.





Geprojecteerde interne verbinding en groen
Bomenrij
Groenstructuur
Water

Wateras
Aanloopgebied
Knooppunt
Ontsluitingsroute
Centrumgebied

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.





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

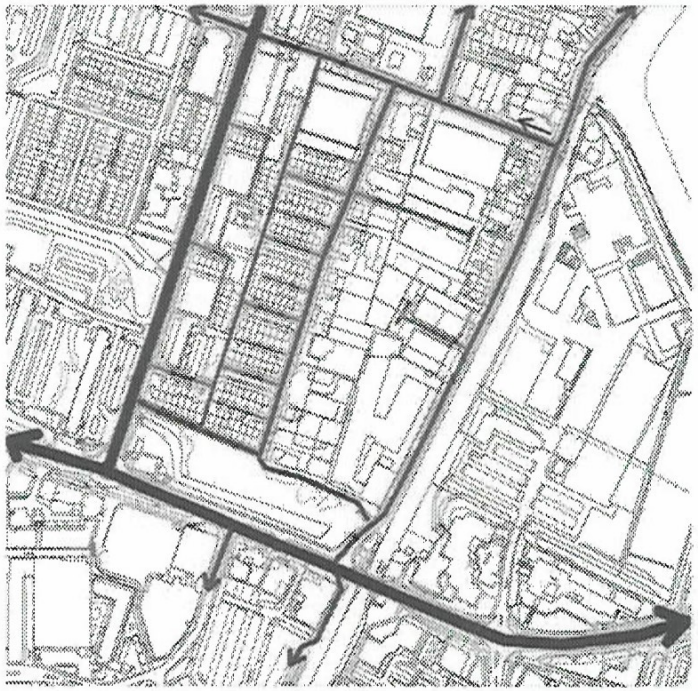
Wanneer het om de kwalitatieve invulling gaat zal de realisering van een woonmilieu met een stedelijke uitstraling hier de aandacht moeten krijgen. Door daarnaast de aandacht te geven aan de aanwezigheid van (stedelijk) groen kan het gebied zich onderscheiden van het centrum en een toevoeging in de woningvoorraad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

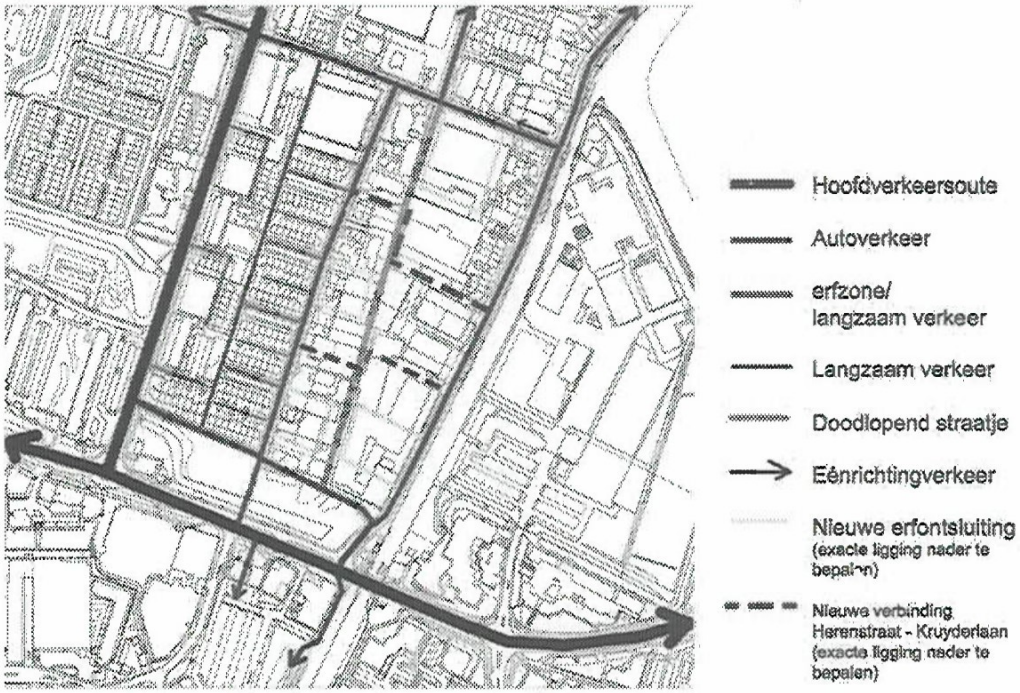
Wat betreft de doelgroep is het realiseren van seniorenhuisvesting in het gebied Herenstraat/Kruyderlaan zeer goed mogelijk gezien de ligging nabij het stadscentrum met een veelheid aan voorzieningen, de aanwezigheid van een supermarkt in het plangebied en het openbaar vervoer op geringe afstand. Het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

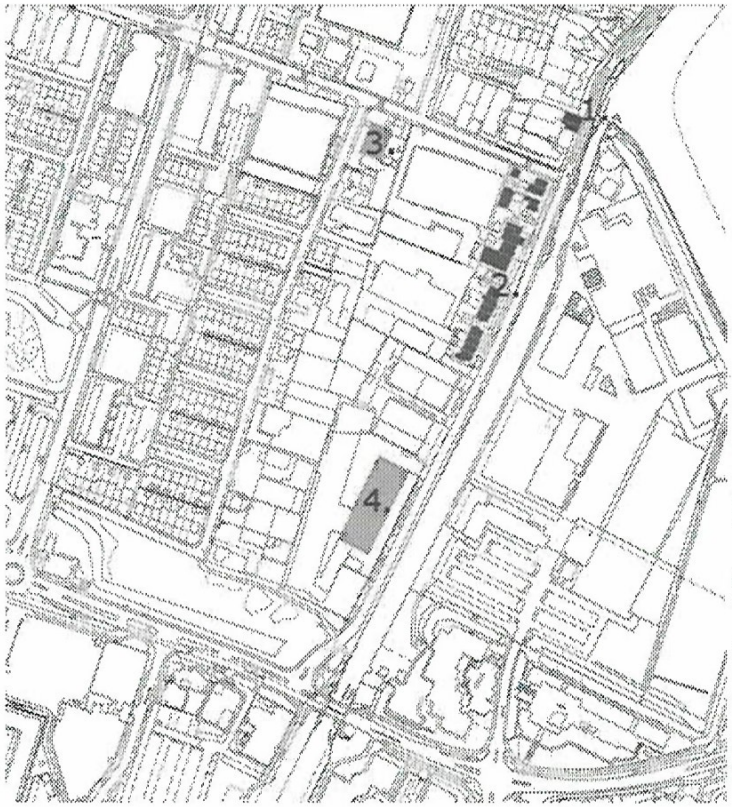
Verkeersaansluiting op binnenstad

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.

Verkeersontsluiting bij herontwikkeling

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.

Op 1 of 2 plaatsen is echter een verbinding voor autoverkeer tussen Herenstraat en Kruyderlaan gewenst. Deze verbinding is wenselijk om de doorstroming in het gebied te bevorderen en voldoende bereikbaarheid van de nieuwe (woon)functies te realiseren. De verbinding tussen Herenstraat en Kruyderlaan is goed denkbaar op 2 plaatsen in het gebied: in het zuidelijk deel en in noordelijk deel naast Herenstraat 96 (zie figuur). Het moet hierbij gaan om een erfontsluitingsweg met een informeel karakter. Om de snelheid van autoverkeer te remmen kan de straat worden ontworpen met een bajonetvorm.



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

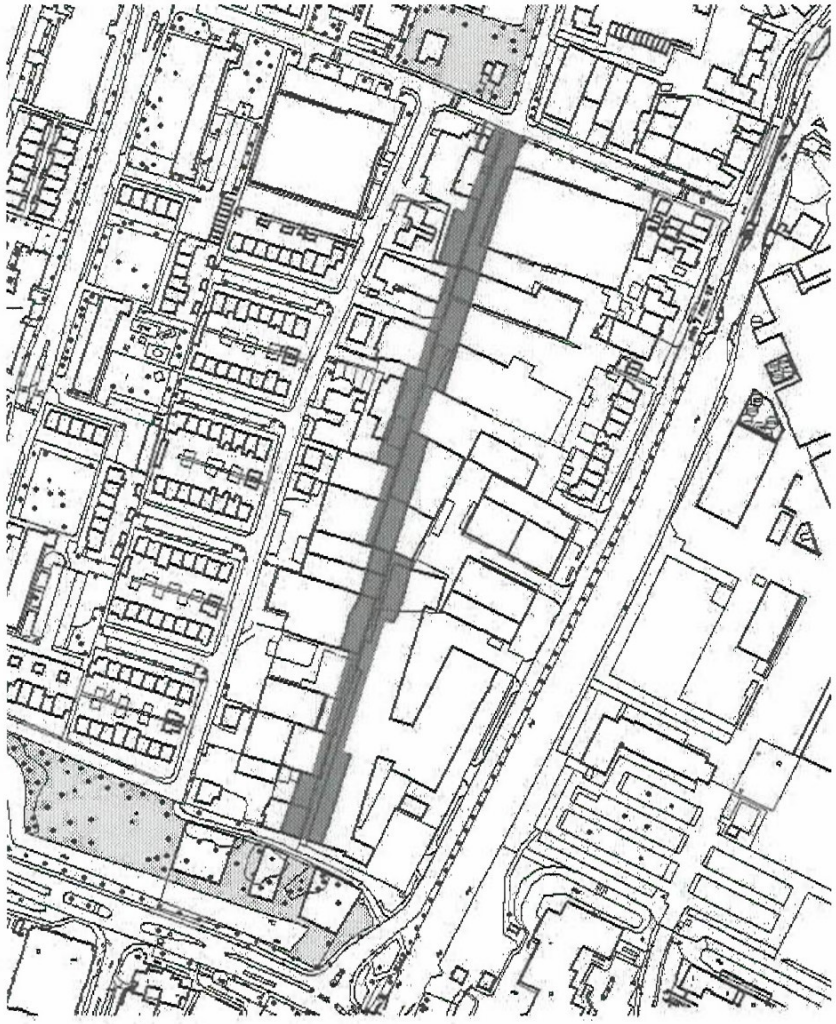
Het gebied Herenstraat - Kruyderlaan heeft een karakteristieke uitstraling die zijn wortels vindt in het verleden. Een aantal gebouwen zijn in dit opzicht kenmerkend. Deze gebouwen weerspiegelen de utilitaire sfeer van vooroorlogse kleinschalige bedrijvigheid en woonbebouwing door hun typologie, architectuur 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

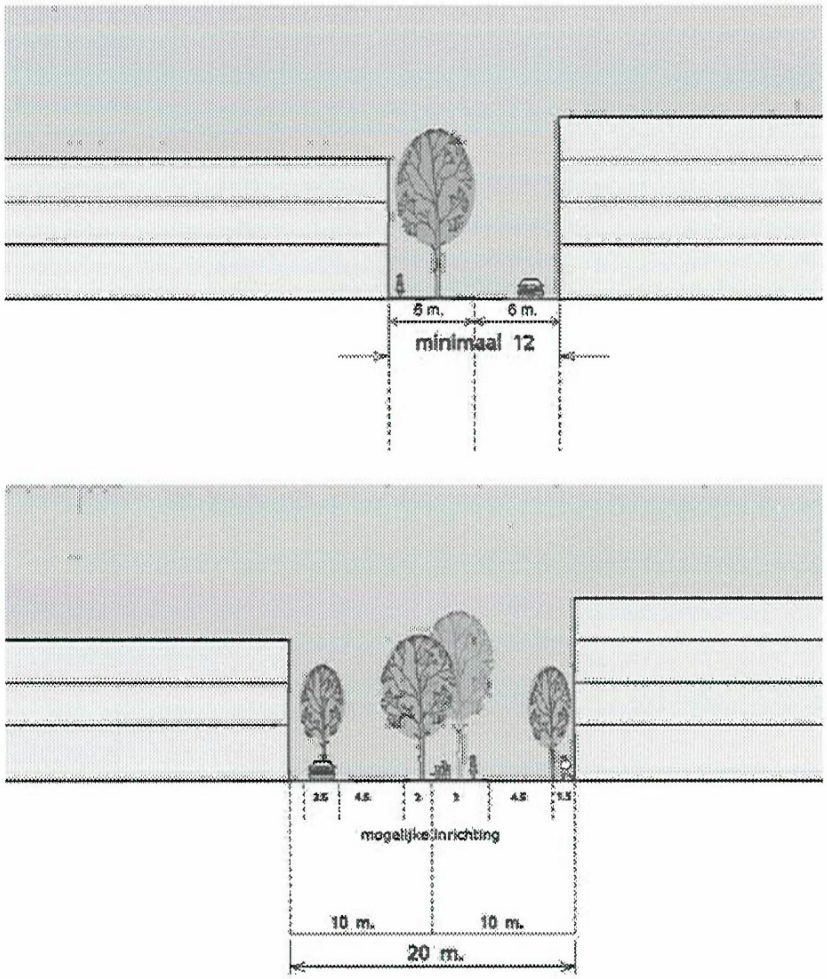
In deze visie wordt ervan uitgegaan dat het plangebied zich volledig vanuit particulier initiatief ontwikkelt. Hierin heeft de gemeente dus slechts een toetsende en regulerende rol. De in dit document opgestelde randvoorwaarden zijn daarbij richtinggevend en toetsingskader.

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



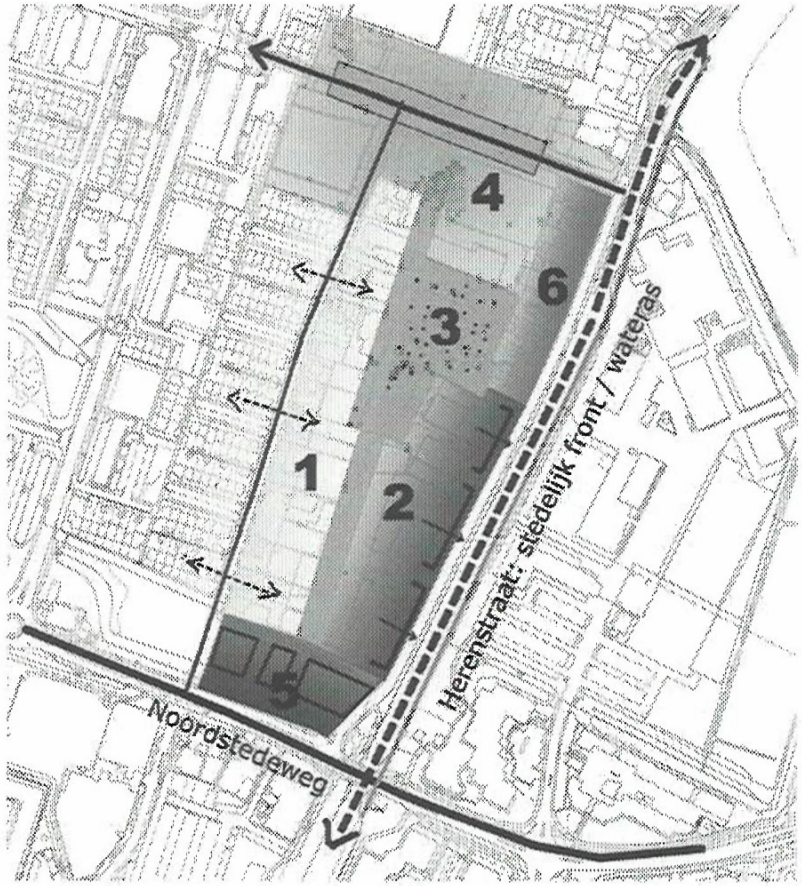
Profiel erfzone: 12 - 20 m.

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 breedte van 6 tot 10 m. vanaf de achterste kavelgrens. De totale zone is dus 12 tot 20 m. breed.
- 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 40% van de zone is bestemd voor publieke functies zoals groen, trottoir, speelplekken en routes voor langzaam verkeer. Maximaal 60% van de zone is bestemd voor parkeren en ontsluiting voor auto's.
- Doorgaand autoverkeer is niet mogelijk via de erfzone.



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.

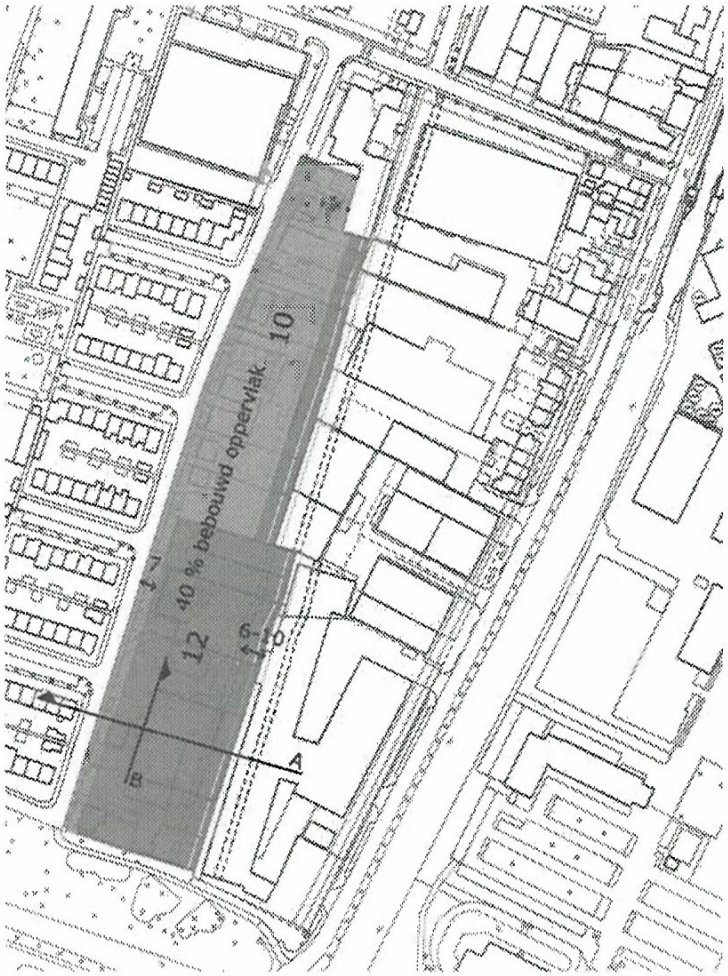
3 Binnenhof
Dit binnengebied heeft een besloten identiteit. In dit gebied ligt de nadruk op wonen en werkgelegenheid zonder een representatieve of verkeersaantrekkende functie. Er moet vooral gestreefd worden naar een goede interne kwaliteit met een rustig en groen karakter.

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.

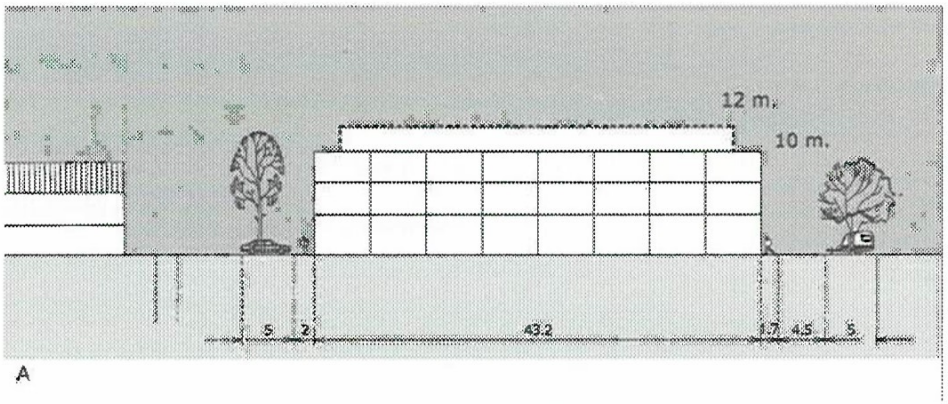


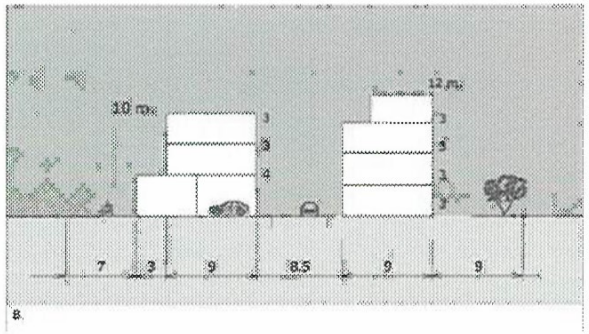
Erfzone

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







Mogelijke invulling deelgebied 1

- 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

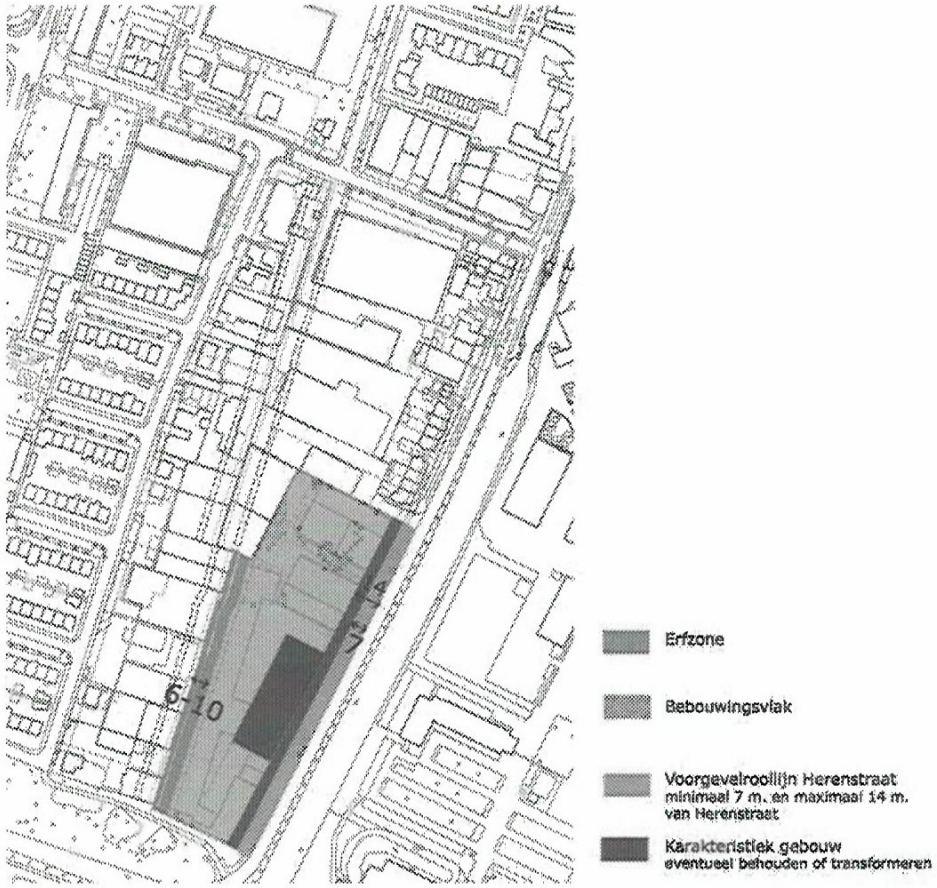
- Bouwhoogte: maximaal 3 lagen (10 m.) In het zuidelijk deel is een terugliggende 4e laag mogelijk (max 12 m.)
- Verkavelingsrichting
  - Verkaveling in oost-west richting
- Bebouwingsgrenzen
  - Vanaf Kruyderlaan minimaal 7 m.
  - Erfzone langs achterste kavelgrens:
    - 6 tot 10 m. bebouwingsvrije zone
    - hoogwaardige inrichting met verblijfskwaliteit
    - max 60% bestemd voor parkeren en autoverkeer
- Bebouwingspercentage
  - Maximaal 40% bebouwd oppervlak
- De openbare ruimte heeft een stedelijk en groen karakter

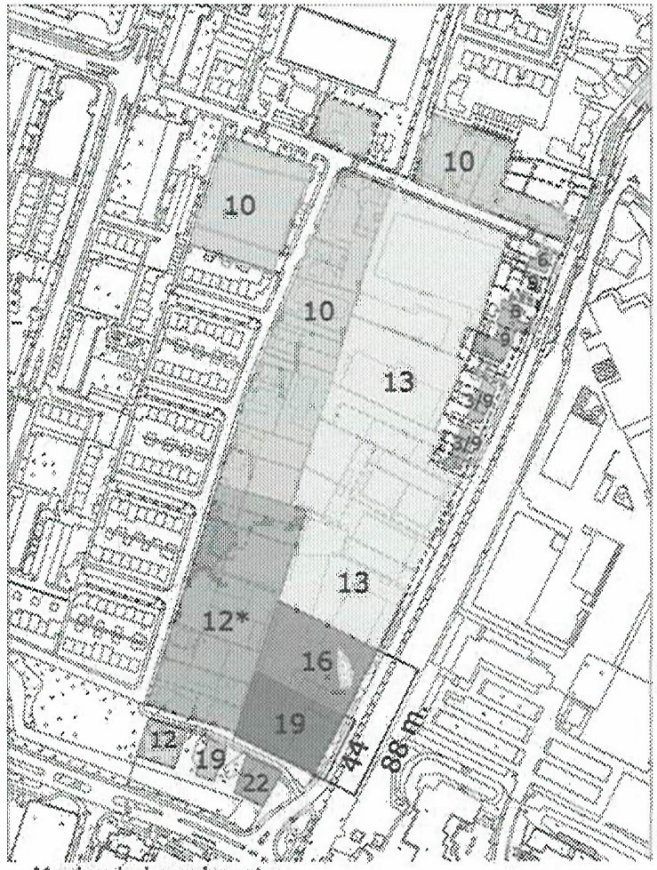
Verkeer en parkeren

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

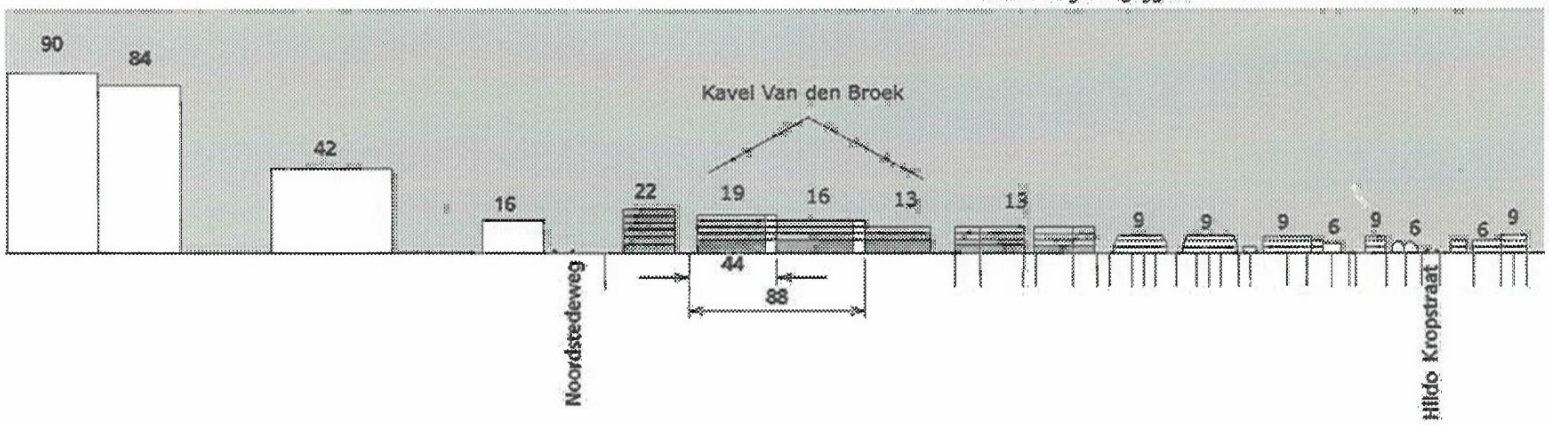
Architectuur en beeldkwaliteit

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





Maximale bouwhoogten
* bovenste laag terugliggend



5.2 Deelgebied 2 Herenstraat

Uitgangspunten

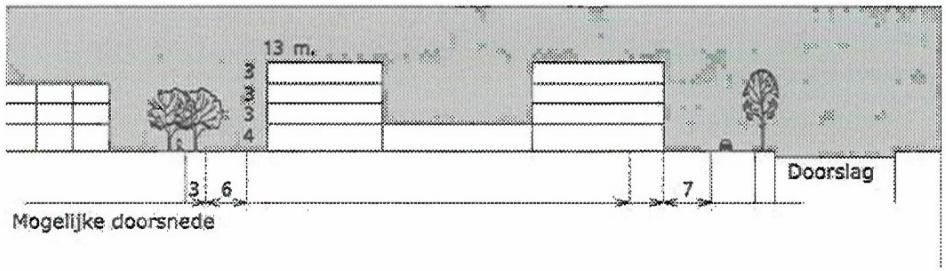
- 'Aanloopgebied' van de binnenstad
- Ruimtelijke typologie sluit aan bij overige bebouwing langs Herenstraat
- Representatieve gevel langs Herenstraat ('wateras')
- Gevarieerd woon-werkmilieu. Uitgangspunt is werken op de begane grond, wonen daarboven.
- Stedelijk milieu: hoge dichtheid, stedelijke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

Programma

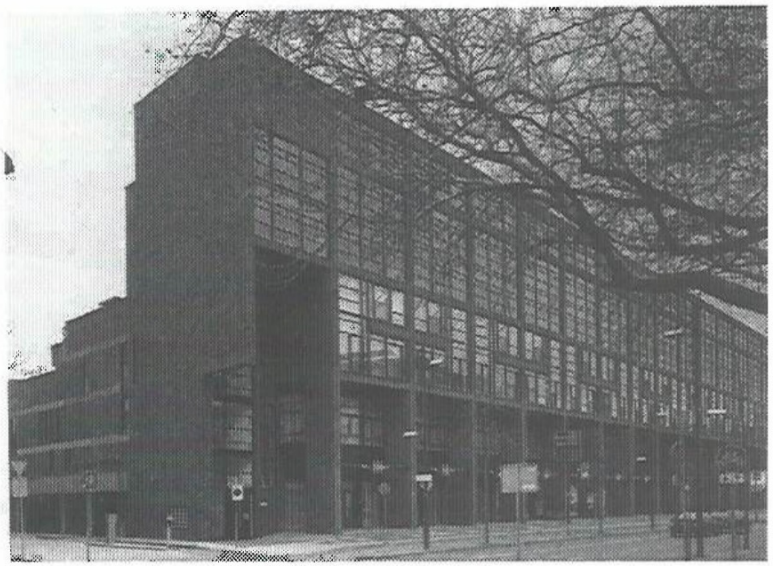
- Gewenst programma op BGG: werkgelegenheid in de vorm van dienstverlening, ambachten, maatschappelijke doeleinden, PDV (Perifere Detailhandels Vestigingen)
- Het programma op de begane grond bestaat uit kleinschalige ruimtelijke eenheden. De gevel langs de Herenstraat bestaat uit een afwisseling van 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, 16 en 19m.
- Bebouwingsgrenzen en rooilijnen
  - Langs Herenstraat rooilijn minimaal 7 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 60% 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







Mogelijke invulling deelgebied 2

- 1 werklaag 4-7 m. hoog
- 2-5 woonlagen met buitenruimte
- parkeren verdiept

Parkeren en verkeer

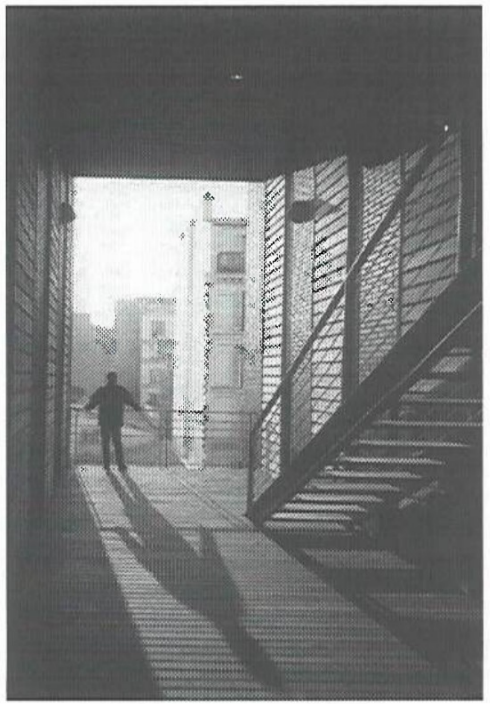
- Openbaar parkeren slechts aan één zijde van Herenstraat mogelijk. Parkeren moet zoveel mogelijk inpandig of op het achtererf worden opgelost.
- parkeeroplossing is onderdeel van de ontwerpopgave.
- Laden en lossen inpandig oplossen of aan achterzijde. Geen laad/los mogelijkheid langs Herenstraat.
-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

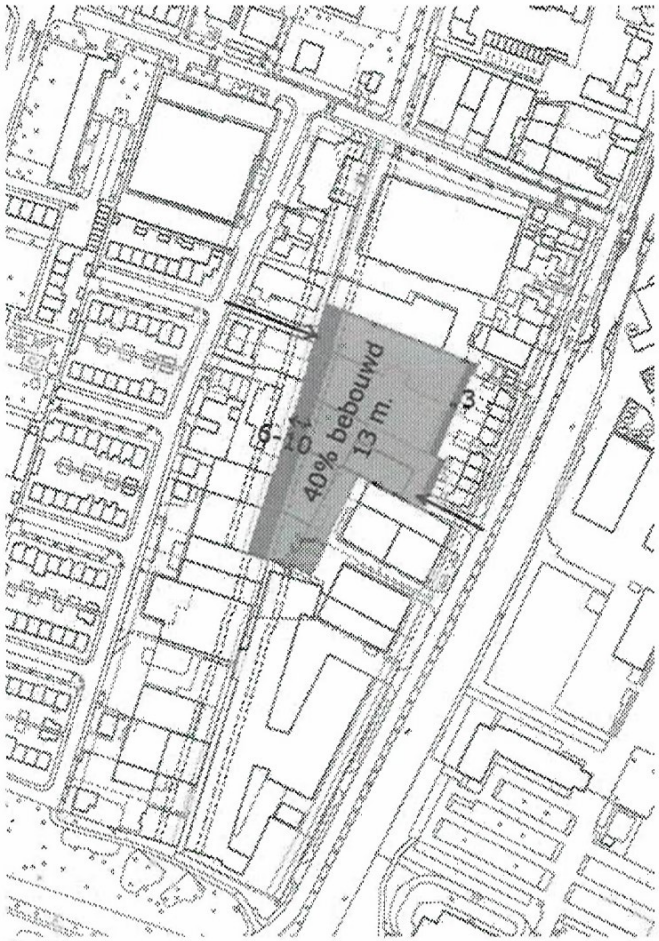
Architectuur en beeldkwaliteit

- 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.





Erfzone

Huidige toegang autoverkeer
deze toegang moet behouden blijven
tenzij toegang op een andere wijze geregeld wordt

Bebouwingsvlak

Bufferzone
tot 3 m. van kavelgrens is de maximale bouwhoogte 3 m.

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

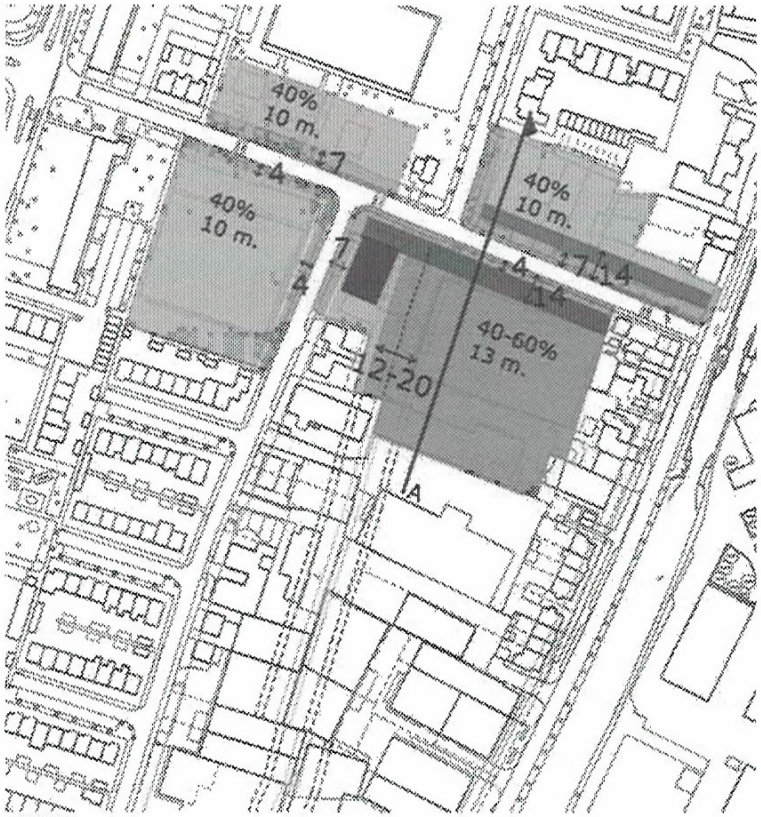
- Bouwhoogte: maximaal 4 lagen; 13 m.
- Westelijke erfgrens (erfzone):
- 6 tot 10 m. bebouwingsvrije zone
- hoogwaardige inrichting met verblijfskwaliteit
- max 60% van zone bestemd voor parkeren en autoverkeer
- Oostelijke erfgrens:
  - bufferzone van 3 m. vanaf kavelgrens
  - in deze zone bebouwing 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.

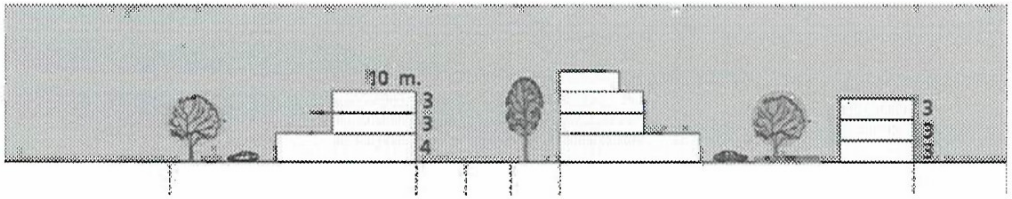
Parkeren en verkeer

- 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





Doorsnede A

<u>Mogelijke invulling deelgebied 4</u>

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

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

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 60% 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.

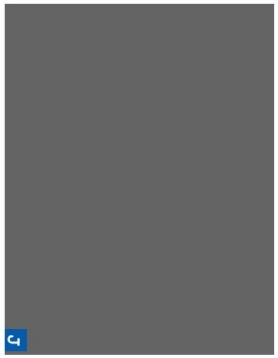
Duurzame utiliteitsbouw
De gemeente Nieuwegein heeft het Afsprakenprogramma Duurzame Utiliteitsbouw ondertekend (b&w-besluit van 17 november 1998 nr 98012486). Met deze ondertekening heeft de gemeente zich uitgesproken dat voor bouwprojecten – zowel nieuwbouw als bestaande voorraad - waar de gemeente 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 (RO)
Sector S&B, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (Wonen)
Sector S&B, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (EZ)
Sector S&B, Ingenieursbureau (verkeer en parkeren)
Sector S&B, afdeling Duurzame Ontwikkeling (milieu)
Sector S&B, afdeling Beheer (riolering)
Sector S&B, afdeling Grondbedrijf en Vastgoedzaken (grondbedrijf)
Sector S&B, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (Stedenbouw)

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

B&W voorstel

onderwerp Notitie Kruyderlaan – Herenstraat
Uitgangspunten bij particulier initiatief

Advies/ verslag bespreking

1. Inleiding

Op 7 november 2006 heeft uw college kennisgenomen van de concept notitie "Kruyderlaan – Herenstraat, uitgangspunten bij particulier initiatief" (2006/17171) en besloten hiervoor het informatietraject te starten. Deze uitgangspunten zijn bedoeld om richting te geven aan particuliere initiatieven die niet passen binnen het vorig jaar vastgestelde bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot 2006´(september 2006), waarbij de uitgangspunten als ruimtelijk kader fungeren waarbinnen particulieren nieuwe initiatieven kunnen ontwikkelen.
De concept notitie is vervolgens uitvoerig besproken in de raadscommissie RIM op 16 januari 2007. De raadscommissie heeft kennis genomen van de concept notitie en aangegeven dat de concept notitie gecommuniceerd kan worden met de belanghebbenden in en rondom het plangebied Kruyderlaan–Herenstraat.
Ten behoeve van het informatietraject voor de concept notitie zijn op 27 en 28 maart 2007 een tweetal informatiebijeenkomsten gehouden in zalencentrum De Lantaern te Nieuwegein. De eerste informatiebijeenkomst stond in het teken van het informeren van de ondernemers en (grond)eigenaren in het plangebied over de inhoud van de concept notitie. De tweede informatiebijeenkomst stond in het teken van het informeren van de bewoners en omwonenden in en rondom het plangebied Kruyderlaan–Herenstraat. Tevens is de concept notitie op 28 februari jongstleden besproken in het wijknetwerk Jutphaas–Wijkersloot. Daarnaast heeft op 3 mei jongstleden een gesprek plaatsgevonden tussen de portefeuillehouder en enkele vertegenwoordigers van de Bewonersvereniging Oud–Jutphaas.
Alle tijdens voornoemde informatiebijeenkomsten door de belanghebbenden genoemde aandachtspunten, zijn meegenomen in de afweging de concept notitie al dan niet gewijzigd door uw college te laten vaststellen. In onderstaand voorstel wordt u inzicht geboden inzake de aandachtspunten die door de belanghebbenden zijn weergegeven en wordt (gemotiveerd) aangegeven op welke aspecten u voorgesteld wordt de notitie gewijzigd vast te stellen. Allereerst wordt u hieronder een thematisch overzicht geboden van de door belanghebbenden weergegeven aandachtspunten (hoofdstuk 2). Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 aangegeven op welke aspecten wordt voorgesteld de notitie aan te passen om vervolgens ter definitieve besluitvorming aan uw college voor te leggen. In hoofdstuk 4 wordt aandacht geschonken aan het proces die de notitie ten behoeve van de finale besluitvorming zal doorlopen en aan de status die de notitie zal hebben indien het definitief is vastgesteld door de raad. Afsluitend wordt in hoofdstuk 5 uiteengezet op welke wijze belanghebbenden

geïnformeerd zullen worden omtrent de besluitvorming van de notitie.

2. Uitkomsten informatietraject concept notitie Kruyderlaan – Herenstraat

Zoals hierboven reeds is aangegeven zijn in het afgelopen half jaar diverse belanghebbenden geïnformeerd over de inhoud van de concept notitie Kruyderlaan – Herenstraat. Tijdens de informatiebijeenkomsten konden zij reageren op de inhoud van de concept notitie. De meerderheid van de belanghebbenden (Wijknetwerk Kruyderlaan-Herenstraat, bewoners en omwonenden gebied Kruyderlaan-Herenstraat, ondernemers en (grond)eigenaren in het plangebied), hebben aangegeven waardering te hebben voor het initiatief van uw college om voor het gebied Kruyderlaan-Herenstaat een notitie op te stellen, die door particulieren gebruikt kan worden als ruimtelijk kader voor een mogelijke herontwikkeling van hun kavels èn als hulpmiddel om de huidige problematiek in het plangebied te verminderen. Natuurlijk zijn er ook kritische geluiden gehoord omtrent de inhoud van de concept notitie. Deels omtrent de inhoud van de concept notitie, maar ook over de rol van de gemeente in dit gewenste herontwikkelingsproces en de status van de notitie. Daarnaast zijn er zoals verwacht verschillen te constateren in de geplaatste opmerkingen tussen de verschillende belanghebbenden.
Bewoners en omwonenden van het gebied zijn in het algemeen voorzichtig positief over de inhoud van de concept notitie, maar geven wel aan twijfels te hebben omtrent de snelheid en adequaatheid van de concept notitie als middel om de meeste problemen in het gebied op te lossen en de rol van de gemeente Nieuwegein in dit ontwikkelingsproces. Met name ten aanzien van de verkeers- en parkeerproblemen in het gebied, die zich vooral manifesteren in de Hildo Kropstraat en Kruyderlaan, zijn bewoners en omwonenden kritisch omtrent de oplossingsgerichtheid van de concept notitie.
Ondernemers en/of eigenaren in het gebied gaven ook aan over het algemeen waardering te hebben voor de inhoud van de concept notitie, maar ook zij hebben kritische kanttekeningen geplaatst. Die richten zich vooral ten aanzien van de (juridische) status van de concept notitie, de volgens sommigen te weinig flexibele hanteerbare randvoorwaarden en de rol van de gemeente Nieuwegein in dit ontwikkelingsproces.

Thematische samenvatting reacties belanghebbenden

Hieronder vindt u een samenvatting van de door belanghebbenden weergegeven aandachtspunten/reacties. Getracht is per thema de aandachtspunten zo veel mogelijk te bundelen. De samenvatting is niet uitputtend. Voor een compleet beeld van alle weergegeven aandachtspunten wordt u verwezen naar de bij dit voorstel bijgevoegde notulen van de betreffende informatiebijeenkomsten. Getracht is de tijdens de informatiebijeenkomsten door alle belanghebbenden gestelde vragen en weergegeven aandachtspunten zo veel mogelijk te beantwoorden. Indien dit niet mogelijk was, zijn in de notulen de beantwoordingen opgenomen. De notulen zijn toegezonden aan de tijdens de bijeenkomsten aanwezige belanghebbenden.

<u>Rol gemeente Nieuwegein inzake ontwikkelingsproces plangebied Kruyderlaan - Herenstraat</u>
Tijdens de informatiebijeenkomsten in het kader van de concept notitie Kruyderlaan – Herenstraat hebben belanghebbenden gevraagd om een actieve(re) rol van de gemeente Nieuwegein in de herontwikkeling van het plangebied Kruyderlaan – Herenstraat. Men is over het algemeen blij dat de gemeente de problematiek onderkent en door middel van de opstelling van een randvoorwaarden notitie probeert particulieren geïnteresseerd te krijgen hun kavels en bezittingen te herontwikkelen, waardoor de problematiek in het gebied naar verwachting zal verminderen en/of (deels) opgelost kan worden. Iedereen is het er over eens dat indien er de komende jaren niets wordt ondernomen, het

gebied dreigt te verpauperen en als vestigingsgebied voor bedrijven en/of wonen minder aantrekkelijk zal worden. Het door de gemeente gewenste ontwikkelingsbeeld voor het gebied, zijnde een overgangsgebied tussen de ontwikkelingen in de Binnenstad en de overige wijkdelen van Jutphaas-Wijkersloot, met mengvormen van zowel werken als wonen, wordt door de meerderheid van de belanghebbenden onderschreven. Over het algemeen staan bewoners en omwonenden van het gebied positief tegenover een grotere woonfunctie van het gebied. Een actieve rol vanuit de zijde van de gemeente Nieuwegein kan volgens belanghebbenden dit proces versnellen en bij belanghebbenden meer vertrouwen wekken. Belanghebbenden hebben aangegeven minder begrip te hebben voor het standpunt van de gemeente dat alle initiatieven vanuit particulieren dienen te komen, terwijl de gemeente particulieren, door middel van o.a. een notitie, eenzijdig rondvoorwaarden 'oplegt'.

Antwoord:
Conform 'Nieuwegein Kiest' zal de gemeente Nieuwegein vooral een publiekrechtelijke en faciliterende rol hebben in het toekomstige (her)ontwikkelingstraject voor het gebied Kruyderlaan – Herenstraat. Gezien de financiële mogelijkheden kan de gemeente Nieuwegein geen actieve rol (lees: actieve grondpolitiek) voeren.
Belanghebbenden hebben hier over het algemeen begrip voor, maar geven aan dat hierdoor het gewenste ontwikkelingsbeeld pas over een groot aantal jaren gerealiseerd zal worden.

Verkeersstructuur
In de concept notitie is de gewijzigde verkeersstructuur, die in het kader van de binnenstadsplannen is vastgesteld, opgenomen. Momenteel is het gebied ontsloten door de Kruyderlaan, Herenstraat, Hildo Kropstraat en Noordstedeweg. Omdat de ontsluiting van het gebied te wensen overlaat is in het kader van de plannen voor de binnenstad, een nieuw verkeersmodel ontwikkeld voor het zuidelijk gedeelte van het gebied. Dit verkeersmodel bestaat uit de realisering van een nieuwe ontsluitingsweg tussen de Herenstraat en Kruyderlaan, om vervolgens in zuidelijke richting aan te sluiten op de Noordstedeweg. Deze nieuwe weg zal tegelijk met de ontwikkeling van het zogenaamde HN-blok (op de hoek Herenstraat Noorstedeweg) gerealiseerd worden. Deze nieuwe weg zal daarmee het knooppunt Herenstraat-Noordstedeweg van autoverkeer ontlasten. De nieuwe verbinding tussen de Herenstraat en de Noordstedeweg zal alleen nog voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) bestemd zijn. In het bestemmingsplan Binnenstad is het nieuwe verkeersmodel reeds vastgelegd.
Bewoners en omwonenden hebben echter hun bezorgdheid geuit over deze toekomstige nieuwe ontsluitingsweg en zijn bang voor mogelijk te verwachten sluipverkeer door de Kruyderlaan via de Noordstedeweg, richting de bedrijvigheid in de Hildo Kropstraat. Enkele ondernemers gaven aan de nieuwe ontsluitingsweg een verslechtering te vinden van de bereikbaarheid van de bedrijven aan de Herenstraat. Toegezegd is te onderzoeken in hoeverre mogelijk sluipverkeer door de Kruyderlaan via de nieuwe ontsluitingsweg te voorkomen is. Indien mogelijk zal hiervoor oplossingen aangedragen worden.
Tevens hebben bewoners, omwonenden en ondernemers informeel hun bezorgdheid geuit over de opname van enkele ´doorsteken´in het plangebied die dienst doen als doorgaande langzaam verkeersroute. Men is bang dat in de praktijk deze doorsteken als sluiproutes gaan fungeren.
Daarnaast hebben bewoners en omwonenden geklaagd over de (verkeers)overlast die veroorzaakt wordt door bevoorradingsverkeer in en rondom de bedrijvigheid langs de Hildo Kropstraat. Het aantal verkeersbewegingen door bevoorradend verkeer is volgens bewoners en omwonenden de afgelopen jaren sterk toegenomen, wat de nodige overlast veroorzaakt in de vorm van geluidoverlast, onveilige verkeersmanoeuvres en parkeeroverlast (bevoorradend verkeer neemt vaak parkeerruimte in van

bewoners) in de omliggende woonstraten. Bewoners en omwonenden hebben de gemeente gevraagd of de gemeente hiervoor geen oplossingen kan aandragen.

Antwoord:
De gemeente onderkent de bezorgdheid van bewoners ten aanzien van mogelijk sluipverkeer, door toedoen van de nieuwe ontsluitingsweg via de Kruyderlaan naar de Noordstedeweg, en zal een oplossing aanreiken (zie hieronder in hoofdstuk 3). Daarnaast heeft de gemeente de bezorgdheid van bewoners en ondernemers onderkend ten aanzien van mogelijk sluipverkeer van autoverkeer via de voorgestelde ´doorsteken´in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt hieromtrent een voorstel aangereikt. Ten aanzien van de door bewoners aangegeven (verkeers)overlast, veroorzaakt door bevoorradingsverkeer in en rondom de bedrijvigheid langs de Hildo Kropstraat, kan de gemeente slechts in beperkte mate invloed op uitoefenen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan mogen de betreffende bedrijven hun activiteiten uitoefenen. Slechts door middel van overleg met ondernemers kunnen afspraken gemaakt worden, bijvoorbeeld omtrent het eventueel instellen van venstertijden. De gemeente is bereid, indien bewoners daar behoefte aan hebben, om gezamenlijk met ondernemers in gesprek te treden omtrent de problematiek en te onderzoeken welke oplossingsrichtingen voorhanden zijn.

Erfzone
In de concept notitie is als uitgangspunt opgenomen een open ruimte tussen de kavels, die als een semi-openbare gebruiksruimte gaat functioneren. Deze ruimte wordt de drager van de groenstructuur in het gebied en wordt ook wel aangemerkt als 'erfzone'. 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. Enkele ondernemers hebben aangegeven deze randvoorwaarde als te 'dwingend' te ervaren en geven hierbij aan dat de erfzone de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende kavels zal verminderen, omdat volgens hen de bebouwingsmogelijkheden hierdoor beperkt worden. Bewoners en omwonenden staan positief tegenover de te realiseren groene zone tussen de bebouwing langs de Herenstraat en Kruyderlaan en beschouwen deze zone als een welkome aanvulling op de bestaande groenvoorzieningen in de openbare ruimte.

Antwoord:
Ons inziens vormt de erfzone de drager van de toekomstige groenstructuur in het gebied en die een meerwaarde geeft aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De door enkele ondernemers veronderstelde vermindering van de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende kavels dankzij de te ontwikkelen erfzone, onderschrijven wij niet. Bij het bepalen van de randvoorwaarde, die gelden voor de erfzone, is zoveel mogelijk getracht rekening te houden met de huidige bebouwing op de betreffende kavels. In combinatie met de dankzij de notitie grotere ontwikkelingsmogelijkheden voor de betreffende kavels (o.a. hogere maximale bouwhoogtes en afwijkende rooilijnen) zijn wij van mening dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende kavels voor ondernemers worden vergroot. Daarnaast mag, zoals hierboven reeds is genoemd, een deel van de erfzone ook worden gebruikt als parkeervoorziening.

Juridische status (concept) notitie
Enkele ondernemers en eigenaren hebben tijdens de informatiebijeenkomst op 27 maart jongstleden aangegeven vragen te hebben omtrent de juridische status van de concept notitie in relatie tot een bestemmingsplan. Hierbij werd aangemerkt dat in tegenstelling tot een bestemmingsplantraject, aan

het vaststellingstraject van de (concept) notitie geen officieel inspraaktraject (WRO) is gekoppeld en hierdoor volgens hen rechtsongelijkheid ontstaat. Daarbij legt de gemeente volgens enkele ondernemers door middel van de notitie randvoorwaarden op, waardoor het lijkt dat deze niets in te brengen hebben. Daarnaast is voor veel ondernemers en eigenaren niet duidelijk op welke wijze de gemeente in de nabije toekomst bouwvergunningsaanvragen zal gaan toetsen en met welke instrumentaria.

Antwoord:
Het vaststellingstraject van de notitie is anders dan het door belanghebbenden genoemde bestemmingsplantraject. Dit vanwege de andere juridische status die een notitie heeft. Mochten eventuele planontwikkelingen, die passen binnen de notitie, opgestart worden, dan moeten hier vrijstellingsprocedures voor worden opgestart. In deze vrijstellingsprocedures is de rechtsbescherming voor derden in voldoende mate gewaarborgd.
Ten aanzien van de opmerking van belanghebbenden dat zij geen inbreng hebben in de notitie, zijn wij van mening dat door middel van de gehouden informatiebijeenkomsten, belanghebbenden in ruime mate in de gelegenheid zijn gesteld hun mening te geven over de notitie. De gemeente heeft alle tijdens de informatiebijeenkomsten door belanghebbenden weergegeven aandachtspunten verzameld en mee laten wegen in de overweging al dan niet de notitie gewijzigd vast te laten stellen. Een aangepaste notitie zal besproken worden in de raadscommissie RIM, waar belanghebbenden de kans wordt geboden in te spreken. Daarnaast behouden belanghebbenden hun rechten op basis van een bestemmingsplan- en/of vrijstellingsprocedure traject. Ons inziens wordt hierdoor in voldoende mate ´inbreng´geboden aan belanghebbenden.
In de toekomst zal, indien de notitie door de gemeenteraad is vastgesteld, een bouwplan in eerste instantie aan het vigerende bestemmingsplan getoetst worden. Als het betreffende bouwplan daarbinnen niet past, zal de gemeente toetsen of de ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden van de vastgestelde notitie. Als dat het geval is, kan de gemeente overwegen medewerking te verlenen aan het bouwplan, door middel van het opstarten van een vrijstellingsprocedure (mits de milieuzonering vanuit Ecolab is opgeheven). Medio 2008 zal door de inwerkingtreding van de nieuwe WRO gebruik gemaakt worden van bestemmingsplanwijzigingen in plaats van vrijstellingsprocedures.

<u>Functiemenging wonen en werken onverenigbaar</u>
Tijdens de informatiebijeenkomsten voor bewoners en omwonenden en voor ondernemers en eigenaren is bezorgdheid geuit omtrent de verenigbaarheid van een grotere functiemenging in het plangebied: wonen en werken. Ondernemers en eigenaren zijn bang dat in de toekomst nieuwe bewoners via juridische maatregelen de bedrijven beperken in hun bedrijfsvoering en eventueel tot verplaatsing dwingen. Bewoners en omwonenden geven aan bezorgd te zijn over de verkeersaantrekkende werking die uitgaat van woningbouwinitiatieven, hetgeen misschien tot nieuwe parkeer- en verkeersoverlast zal leiden.

Antwoord:
De gemeente heeft begrip voor de bezorgdheid onder belanghebbenden hieromtrent. Echter, zittende ondernemers hebben waarborgen, bestaande uit o.a. het vigerende bestemmingsplan en milieuvergunningen. Bij een concreet verzoek van een particulier voor een herontwikkeling van een bestaande kavel, zal door de gemeente gekeken of de nieuwe ontwikkeling beperkingen oplevert voor het functioneren van de bestaande ondernemers. De gemeente geeft medewerking aan een bouwplan als is aangetoond dat het bouwplan geen schade veroorzaakt voor bestaande ondernemers en voldoet

aan de huidige milieumaatregelen in het kader van de Wet Milieubeheer. Ons inziens hoeven woningen en bedrijvigheid naast elkaar, elkaar niet in de weg te zitten. Ten aanzien van de bezorgdheid van bewoners omtrent een mogelijke verkeersaantrekkende werking die uitgaat van woningbouwinitiatieven, gaat de gemeente er vanuit dat toekomstige initiatiefnemers de parkeerbehoefte (gerelateerd aan de toekomstige functie) op eigen terrein oplossen. Hierbij gelden de gemeentelijke parkeernormeringen (1998) voor de desbetreffende functie(s). Ons inziens hoeft een grotere functiemening in het gebied niet tot grotere parkeer- en verkeersoverlast te leiden. Momenteel kan de gemeente moeilijk een indicatie geven van een mogelijke verkeerstoename veroorzaakt door een toekomstige grotere functiemenging, omdat het gebied per kavel (her)ontwikkeld zal worden en er nog weinig concrete verzoeken hiertoe bekend zijn.

Mate van flexibiliteit notitie
Tijdens de informatiebijeenkomst voor ondernemers en eigenaren op 27 maart jongstleden is door een ondernemer verzocht om de randvoorwaarden niet te strikt te hanteren. Omdat naar alle waarschijnlijk de herontwikkeling van het plangebied, conform de uitgangspunten van de notitie, vele jaren in beslag zullen gaan nemen, wordt gepleit voor een niet al te strikte hantering van de uitgangspunten. Meer flexibiliteit voor ondernemers wordt hierbij aanbevolen. Meer flexibiliteit hoeft volgens deze ondernemer geen verarming te betekenen en zou zelfs een verrijking kunnen zijn voor de beeldkwaliteit van het plangebied.

Antwoord:
De gemeente heeft gekozen om bepaalde richtlijnen (o.a. maximale bouwhoogtes, rooilijnen) en dergelijke als uitgangspunten voor herontwikkeling binnen het gebied Kruyderlaan-Herenstraat aan te houden, om initiatiefnemers als het ware 'houvast' mee te geven en waar verzoeken aan moeten voldoen. Dit levert ons inziens de beste (beeld)kwaliteit op.
Een visie voor het gebied zoals dat is neergelegd in de notitie, is echter niet zo ´keihard´ als een bestemmingsplan en geeft uitgangspunten aan. De gemeente kan, indien een bouwplan op geringe aantal punten afwijkt van de visie, besluiten dat het bouwplan in hoofdlijnen voldoet en hieraan medewerking verlenen door middel van het opstarten van een bestemmingsplan- en/of vrijstellingsprocedure. Enige mate van flexibiliteit binnen de uitgangspunten is altijd voorhanden.

Mate van transparantie exploitatieovereenkomst
Tijdens de informatiebijeenkomst voor ondernemers en eigenaren op 27 maart jongstleden is door een ondernemer verzocht de doorberekening van exploitatiekosten (kosten die door de gemeente aan ondernemers doorberekend mogen worden) aan ondernemers transparant te houden. Voorkomen moet worden dat de schijn ontstaat dat de gemeente door middel van de individueel met ondernemers af te sluiten exploitatieovereenkomsten financieel gewin zal behalen ten koste van de ondernemers.

Antwoord:
De gemeente heeft aangegeven dat deze gegevens niet transparant zijn, omdat de exploitatie van het gemeentelijk Grondbedrijf alleen in een besloten vergadering van de gemeenteraad voorgelegd wordt. Dit vanwege de economische positie van de gemeente. De gemeente zal deze werkwijze ook in de toekomst handhaven. Als de gemeente met een ondernemer over de exploitatie van een her te ontwikkelen locatie overeenstemming heeft bereikt, zal de gemeente wel transparant zijn inzake welke kosten (en hoeveel) doorberekend zal worden aan de betreffende ondernemer. De gemeente heeft hierbij als uitgangspunt geen financieel gewin te willen behalen ten koste van de ondernemer(s).

Externe veiligheid

Ondernemers hebben hun bezorgdheid geuit inzake de aanwezigheid van een milieucontour die momenteel over een groot deel van het gebied ligt. De contour wordt veroorzaakt doordat direct naast het plangebied zich een bedrijf bevindt (Ecolab) waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing is. In dit besluit is een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico en een oriëntatiewaarde voor het groepsrisico opgenomen. Momenteel wordt niet aan deze normen voldaan, hetgeen een belemmering vormt voor nieuwe ontwikkelingen. Sterker nog, deze zijn helemaal niet mogelijk. De contour voor het plaatsgebonden risico ($PR=10^{-6}$) ligt over een groot deel van het plangebied Kruyderlaan / Herenstraat. Dit betekent dat binnen deze contour niet gebouwd kan worden. Ecolab is vanwege het Bevi saneringsplichtig en heeft hierdoor de wettelijke verplichting om uiterlijk vòòr 1 januari 2010 de contour terug te brengen op eigen terrein.[1]
Ondernemers hebben gevraagd of er vooruitzicht is om de contour eerder dan de wettelijk hiervoor geldende deadline terug te brengen buiten het plangebied.

Antwoord:

De gemeente heeft hierbij aangegeven dat zij in gesprek is met Ecolab om (mede in relatie tot het Henkelconvenant) te onderzoeken in hoeverre een versnelling van de terugdringing van de contour buiten het plangebied mogelijk is. Vooralsnog moet er vanuit gegaan worden dat vòòr 1 januari 2010 geen (bouw)vergunningen verleend kunnen worden door de gemeente.

3: Voorstel tot wijziging notitie Kruyderlaan – Herenstraat

In de volgende paragrafen zullen wij uitleggen hoe met een aanpassing van het oorspronkelijk voorstel het merendeel van de bezwaren kan worden weggenomen. Op basis van de door de belanghebbenden aangegeven aandachtspunten is ons inziens het niet noodzakelijk de notitie op veel aspecten aan te passen. De aanpassingen die hieronder worden voorgesteld hebben betrekking op de verkeersstructuur en de stedenbouwkundige randvoorwaarden die gelden voor enkele deelgebieden.

Verkeersstructuur

Op grond van de door belanghebbenden geplaatste opmerkingen ten aanzien van de in de concept notitie voorgestelde aanpassingen in de verkeersstructuur in en/of rondom het plangebied, wordt voorgesteld een aantal kleine aanpassingen in de verkeersstructuur van het gebied Kruyderlaan – Herenstraat door te voeren. Een van de aanpassingen betreft de introductie van een fysieke knip voor autoverkeer in de nieuwe ontsluitingsweg tussen de Herenstraat, Noordstedeweg en Kruyderlaan. Dit ter voorkoming van eventueel sluipverkeer via de Noordstedeweg / Kruyderlaan / Hildo Kropstraat. Alleen langzaam verkeer zal een doorgaande verbinding hebben tussen de Kruyderlaan en de Noordstedeweg. Dit kan door middel van een fysieke versmalling of bijvoorbeeld door het plaatsen van een paaltje. Welke oplossing daadwerkelijk gekozen zal worden vormt een ontwerpopgave.
Hiermee wordt door de gemeente tegemoet gekomen aan het verzoek van bewoners en omwonenden langs de Kruyderlaan. Zij gaven aan, gedurende de reconstructiewerkzaamheden aan de Sluyterslaan

---

[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 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 mogelijk slachtoffers wanneer zich een ongeval voordoet. De hierbij gehanteerd 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}).

vorig jaar, veel hinder ondervonden te hebben van het extra verkeer over de Kruyderlaan. Dit vanwege het feit dat de Sluyterslaan alleen via een tijdelijke verbindingsweg vanuit de Noordstedeweg naar de Kruyderlaan, bereikbaar was.
Daarnaast wordt voorgesteld op verzoek van bewoners en omwonenden van het plangebied de in de concept notitie opgenomen randvoorwaarde om op 1 of 2 plaatsen een verbinding voor (langzaam)verkeer tussen de Herenstraat en Kruyderlaan te realiseren af te zwakken. Bewoners hebben hun zorg geuit over het ontstaan van een sluiproute via deze verbindingen. In de definitieve versie van de notitie wordt voorgesteld een (langzaamverkeer)verbinding op maximaal 2 plaatsen mogelijk te maken, indien de invulling van de kavels dit noodzakelijk maakt en deze als erfontsluitingsweg vorm te geven. In de weergave van het geplande verkeersmodel in de definitieve notitie is de verbinding derhalve niet letterlijk ingetekend in tegenstelling tot de concept notitie. Op deze manier komt de gemeente tevens tegemoet aan de wens van ondernemers om meer flexibiliteit in de notitie in te bouwen.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden deelgebieden

Bewoners langs de Kruyderlaan hebben informeel aangegeven de voorgestelde bouwhoogten in deelgebieden 1 en 2 (gebied grofweg gelegen in het zuidelijk deel van het plangebied en begrensd door de Kruyderlaan en Herenstraat) niet wenselijk te achten. Men is bang dat de op deze kavels te ontwikkelen (woon)gebouwen een te massief en grootschalig karakter zullen krijgen. Om een deel van de bezwaren weg te nemen wordt voorgesteld de overgang tussen deelgebied 1 en 2 minder 'hard' te maken door middel van een aanpassing van de maximale bouwhoogte voor een deel van deelgebied 2 grenzende aan deelgebied 1. Voorgesteld wordt, conform de concept notitie, de bouwhoogte langs de Herenstraat te verdelen in 3 niveaus, oplopende in zuidelijke richting: 13, 16 en 19 meter. In vergelijking met de bouwhoogten zoals die zijn opgenomen in de concept notitie, wordt voorgesteld de maximale bouwhoogten van 19 en 16 meter alleen in een 'smalle' strook langs de Herenstraat toe te laten. Voor het gebied achter deze 'smalle' strook wordt voorgesteld een maximale bouwhoogte van 13 meter te hanteren. Hierdoor zal de overgang tussen de toekomstige (woon)bebouwing van deelgebieden 1 en 2 minder 'hard' zijn en meer 'oplopend' van karakter zijn. Ter compensatie van de bouwmogelijkheden is de smalle strook langs de Herenstraat waar een hoogte van 19 meter is toegestaan iets verlengd. Daarnaast wordt voorgesteld de voorgevelrooilijn langs de Herenstraat een aantal meters te verleggen naar minimaal 5 meter. In de concept notitie lag de gevelrooilijn langs de Herenstraat op minimaal 7 meter. Met deze aanpassing wordt tegemoet gekomen aan ondernemers die graag meer ruimte willen in de randvoorwaarden en bezwaar hebben tegen te strakke rooilijnen. Daarnaast wordt voorgesteld, teneinde de erfzone als drager van de groenstructuur in het gebied te laten fungeren, het aandeel 'parkeren' in de erfzone iets te verkleinen ten gunste van het groene karakter van de zone. Voorgesteld wordt 60% van de zone te bestemmen voor publieke functies zoals groen, trottoir, speelplekken en routes voor langzaam verkeer en maximaal 40% van de zone te bestemmen voor parkeren en ontsluiting voor auto's. In de concept notitie lagen de percentages respectievelijk op 40 en 60%. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van bewoners die veel belang hechten aan het creëren van een goede leefkwaliteit in de buurt.

4: Proces en status notitie

Na de besluitvorming door uw college over de definitieve versie van de notitie wordt de definitieve notitie ter bespreking aangeboden aan de leden van de raadscommissie RIM . De leden van de raadscommissie worden geïnformeerd over de resultaten van de verschillende informatiebijeenkomsten die in de eerste helft van 2007 zijn gehouden voor belanghebbenden. Daarnaast krijgen de leden van

de raadscommissie de mogelijkheid een reactie te geven op de naar aanleiding van de informatiebijeenkomsten met belanghebbenden gewijzigde notitie. Vervolgens wordt de notitie ter finale besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. Zodra de notitie definitief door de raad is vastgesteld, vormt de notitie het ruimtelijk kader voor nieuwe particuliere initiatieven die niet passen binnen het vigerend bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot. Daarnaast kan de notitie onderdeel vormen van de ruimtelijke onderbouwing voor een op te starten vrijstellingsprocedure.
De notitie Kruyderlaan-Herenstraat ligt in lijn met de door gemeenteraad vastgestelde Woonvisie "Kijk hier wil ik wonen". Een van de uitgangspunten uit deze Visie en die van toepassing is voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat, is de mogelijkheid voor aanvullende woningbouw zoveel mogelijk te benutten en kansen creëren. Ook bij het opstellen van de Structuurvisie 2025 zullen mogelijkheden voor (extra) woningbouw nadrukkelijk overwogen worden, zoals de gemeenteraad onlangs door middel van de vaststelling van de ´Bouwstenennota´(juni 2007) voor de Structuurvisie 2025 heeft bevestigd.

5: Communicatieparagraaf

Ten aanzien van de communicatie omtrent het besluit de notitie op een aantal aspecten inhoudelijk te wijzigen, zal gebruik worden gemaakt van de reguliere communicatiemiddelen in de locale media, al dan niet gecombineerd met één of meerdere persberichten. Vanwege de inhoudelijke wijzigingen ten aanzien van de concept notitie Kruyderlaan–Herenstraat, worden de belanghebbenden, voorafgaande aan de behandeling van dit voorstel in de raadscommissie RIM per brief geïnformeerd.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Kennis te nemen van de reacties en de beantwoording hiervan zoals gesteld in de bij dit voorstel bijgevoegde notulen van de verschillende informatiebijeenkomsten met belanghebbenden;
2. In te stemmen met de in dit voorstel voorgestelde inhoudelijke wijzigingsvoorstellen van de concept notitie 'Kruyderlaan-Herenstraat, uitgangspunten bij particulier initiatief' en de notitie gewijzigd vast te stellen;
3. In te stemmen met bijgevoegd concept raadsvoorstel en concept raadsbesluit;
4. Het Presidium verzoeken om de gewijzigde notitie 'Kruyderlaan-Herenstraat, uitgangspunten voor particulier initiatief' te bespreken voor de eerstvolgende raadscommissie RIM;
5. Het Presidium verzoeken om de gewijzigde notitie 'Kruyderlaan-Herenstraat ter finale besluitvorming op de agenda van de eerstvolgende raadsvergadering van 27 september 2007 te zetten.
6. De belanghebbenden op de hoogte brengen middels de bijgevoegde conceptbrief.

Dit voorstel is in nauwe samenwerking met afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Beheer en Duurzame Ontwikkeling tot stand gekomen.

Namens de werkgroep Kruyderlaan – Herenstraat,

J. Haaksman
Projectleider Kruyderlaan - Herenstraat

Afdeling Projectmanagement & Ondersteuning
Sector Stadsontwikkeling & Beheer

Bijlagen:

1. Notitie ´Kruyderlaan – Herenstraat, uitgangspunten bij particulier initiatief´(juli 2007);
2. Conceptbrief belanghebbenden plangebied Kruyderlaan-Herenstraat;
3. Notulen informatiebijeenkomst voor ondernemers en eigenaren plangebied Kruyderlaan-Herenstraat d.d. 27 maart 2007;
4. Notulen informatiebijeenkomst voor bewoners en omwonenden van het plangebied Kruyderlaan-Herenstraat d.d. 28 maart 2007;
5. Notulen gesprek gemeente Nieuwegein en vertegenwoordigers Bewonersvereniging Oud Jutphaas d.d. 3 mei 2007.

Nieuwegein

Kruyderlaan Herenstraat

Uitgangspunten bij particulier initiatief





Gemeente Nieuwegein

Stadsontwikkeling & Beheer

Juli 2007

bijlage 1

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

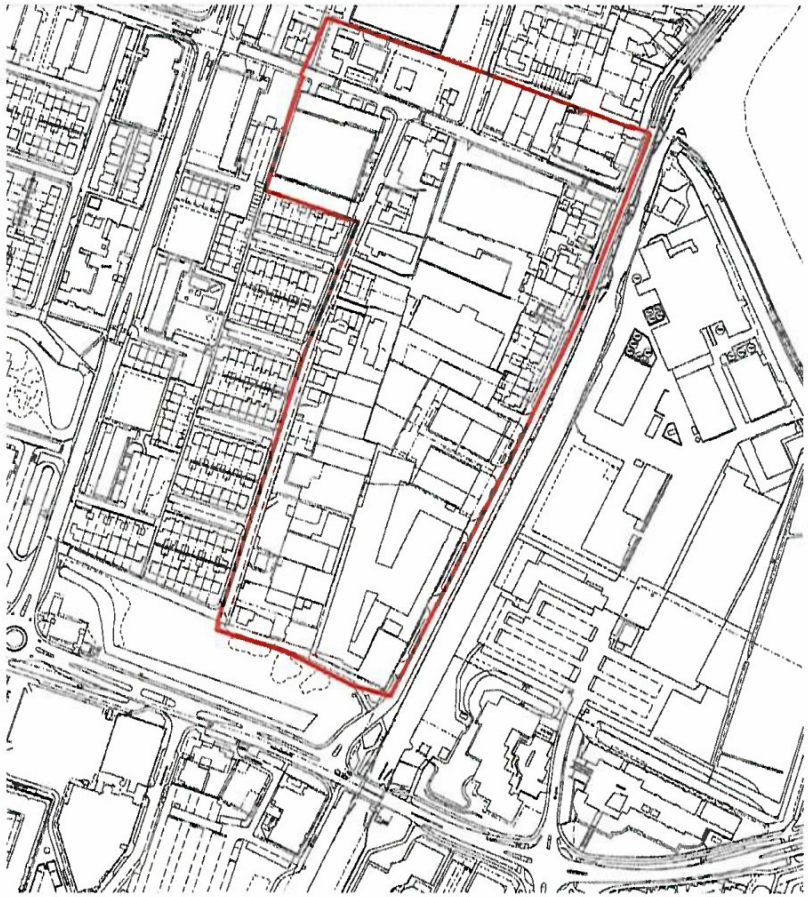
Het gebied Kruyderlaan/Herenstraat ligt centraal in Nieuwegein. Het betreft een bedrijvengebied tussen de Herenstraat, Kruyderlaan, Hildo Kropstraat en Noordstedeweg. Gedurende de laatste decennia heeft dit gebied zich ontwikkeld van een hoofdzakelijk industrieel gebied naar een gebied waar zich dienstverlenende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



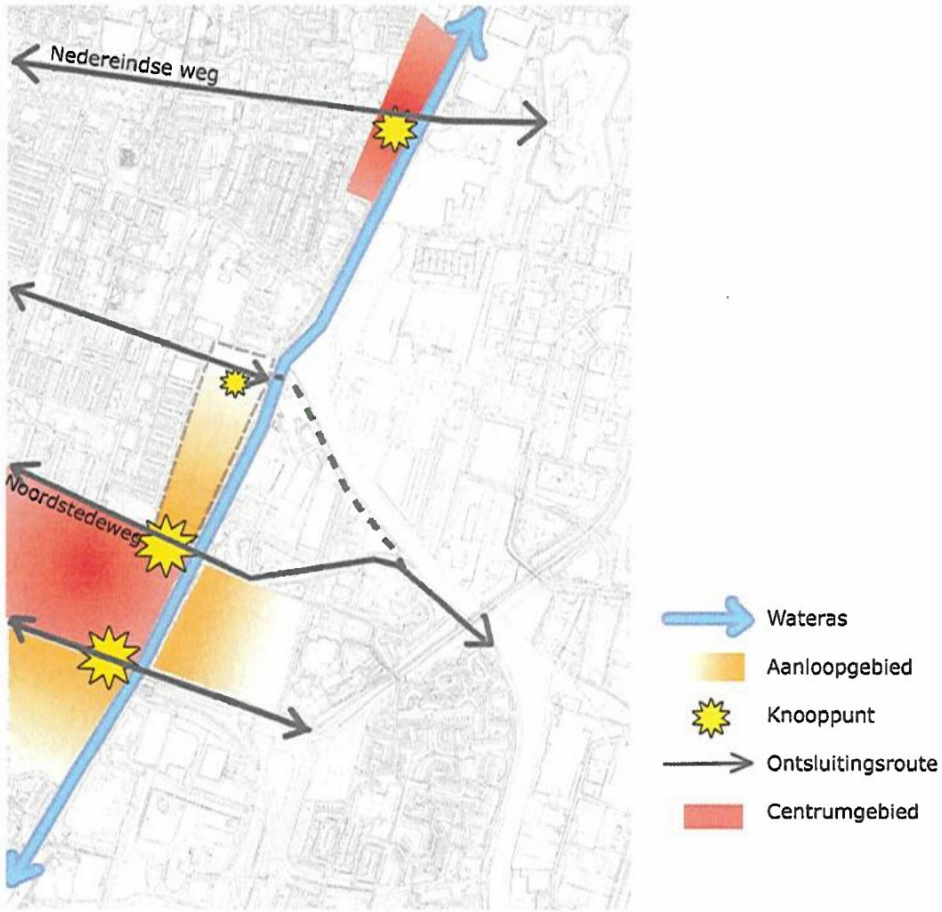
Kadastrale Percelen

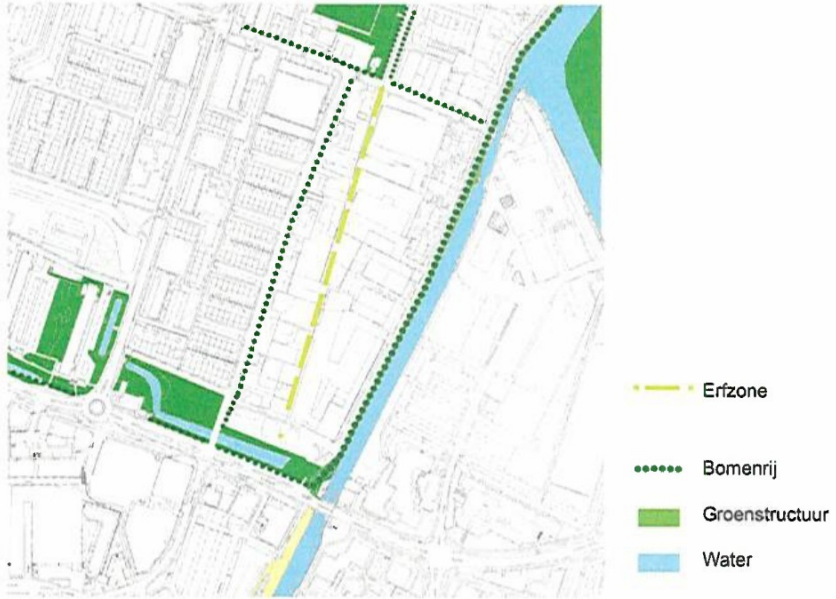
3 Bestemmingsplan en eigendomssituatie

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.

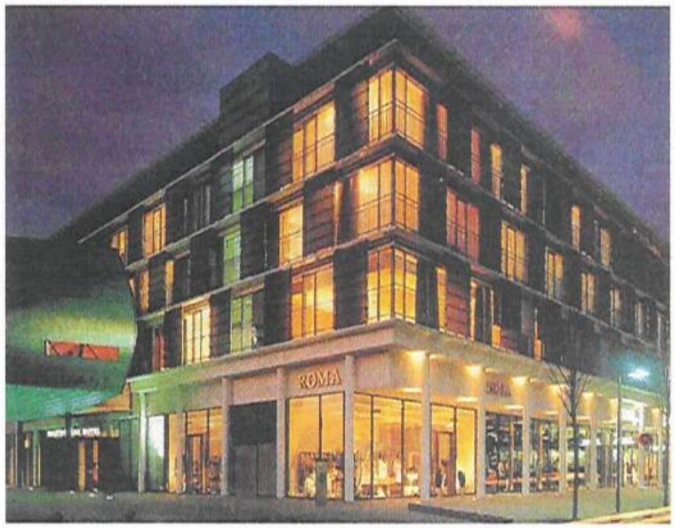
4.3 Stedelijk woonmilieu

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

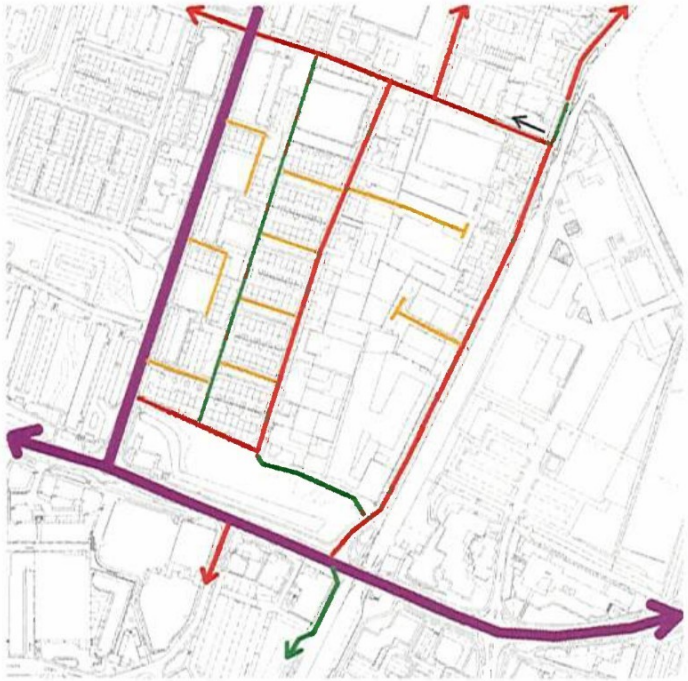
Wanneer het om de kwalitatieve invulling gaat zal de realisering van een woonmilieu met een stedelijke uitstraling hier de aandacht moeten krijgen. Door daarnaast de aandacht te geven aan de aanwezigheid van (stedelijk) groen kan het gebied zich onderscheiden van het centrum en een toevoeging in de woningvoorraad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

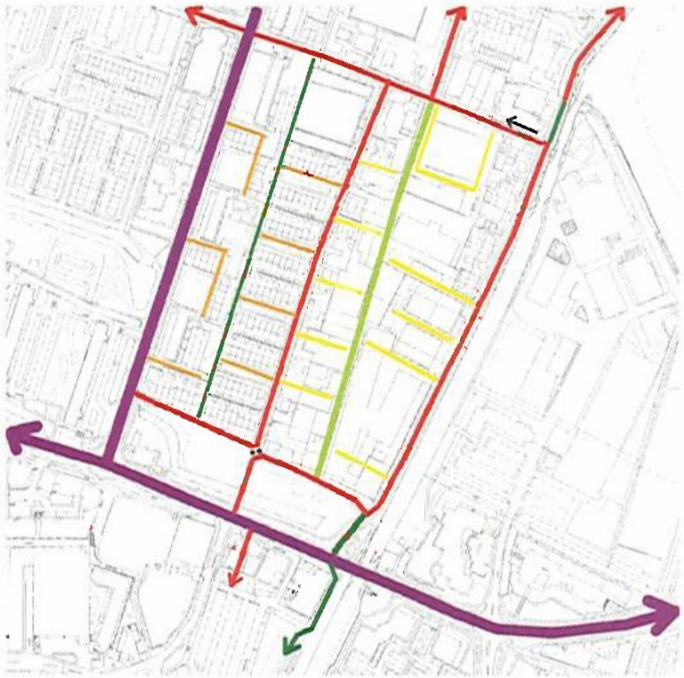
Doelgroep

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.



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

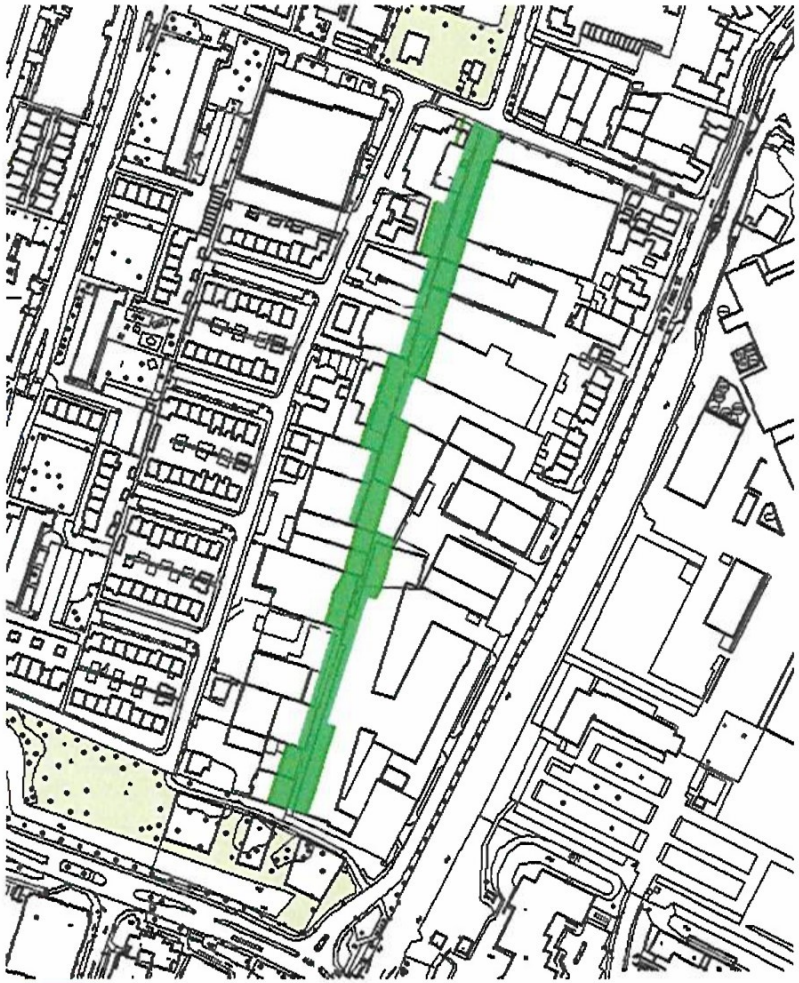
Het gebied Herenstraat - Kruyderlaan heeft een karakteristieke uitstraling die zijn wortels vindt in het verleden. Een aantal gebouwen zijn in dit opzicht kenmerkend. Deze gebouwen weerspiegelen de utilitaire sfeer van vooroorlogse kleinschalige bedrijvigheid en woonbebouwing door hun typologie, architectuur 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

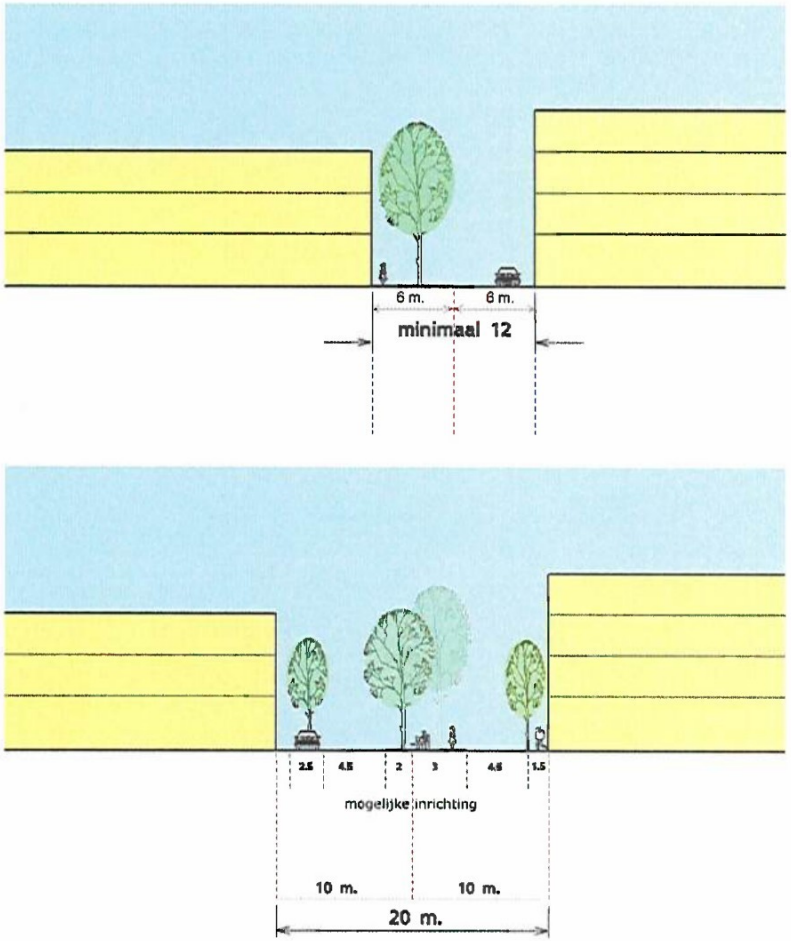
In deze visie wordt ervan uitgegaan dat het plangebied zich volledig vanuit particulier initiatief ontwikkelt. Hierin heeft de gemeente dus slechts een toetsende en regulerende rol. De in dit document opgestelde randvoorwaarden zijn daarbij richtinggevend en toetsingskader.

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



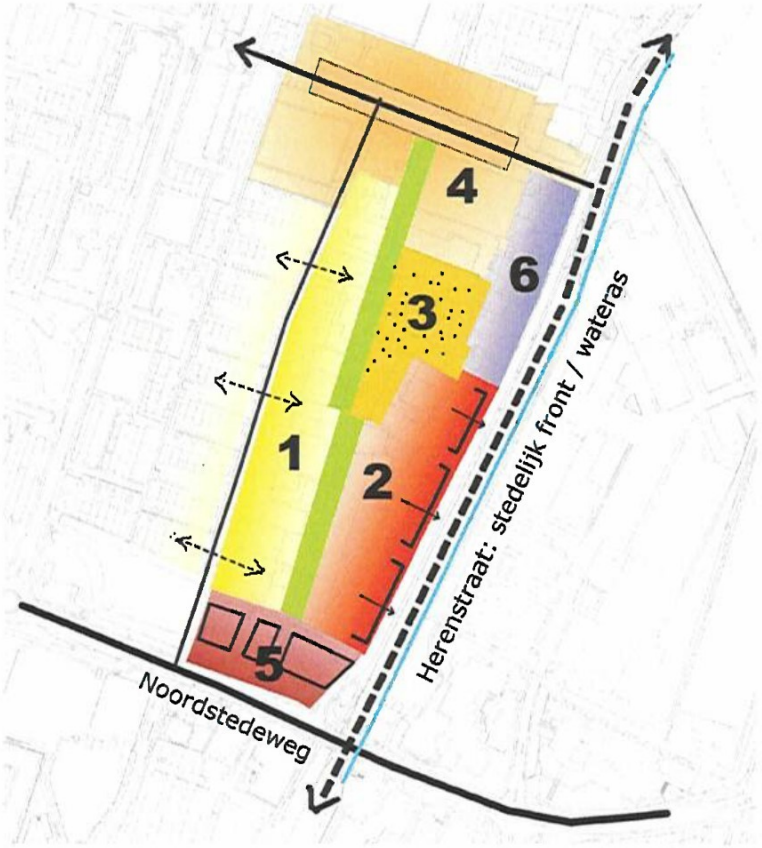
Profiel erfzone: 12 - 20 m.

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.

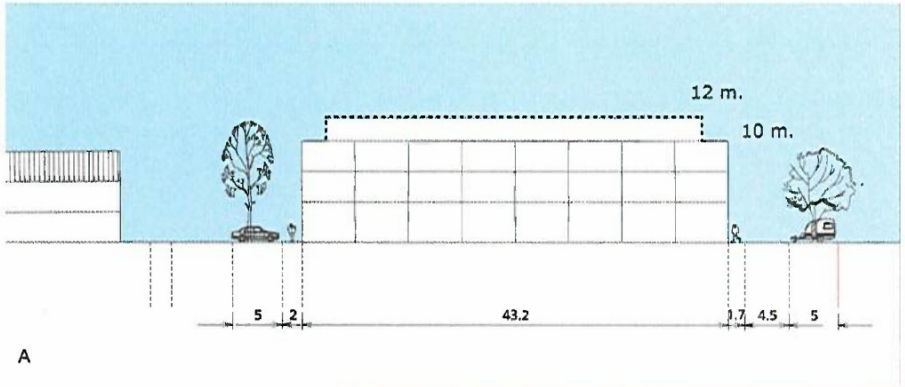


Erfzone

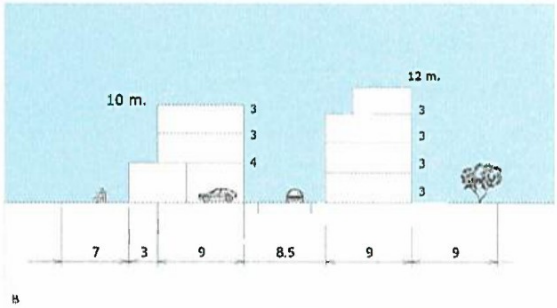
Zone voorgevelrooilijn Kruyderlaan
- rooilijn minimaal 7 m. vanaf Kruyderlaan

Bebouwingsvlak
- bouwhogte 10m
- max 40% bebouwd oppervlak

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



A



B



Mogelijke invulling deelgebied 1

- 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 60% 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.



Erfzone

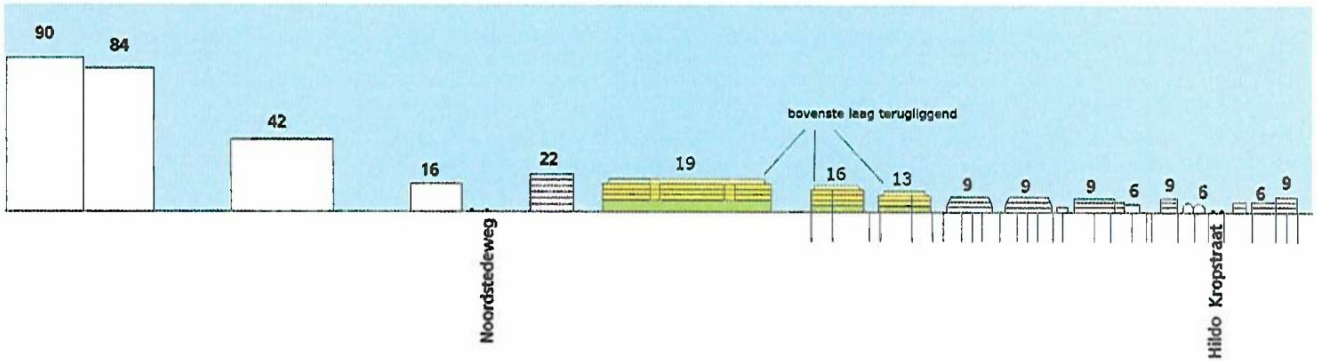
Bebouwingsvlak

Voorgevelrooilijn Herenstraat
minimaal 5 m. en maximaal 14 m.
van Herenstraat

Karakteristiek gebouw
eventueel behouden of transformeren



Maximale bouwhoogten
* bovenste laag terugliggend



5.2 Deelgebied 2 Herenstraat

Uitgangspunten

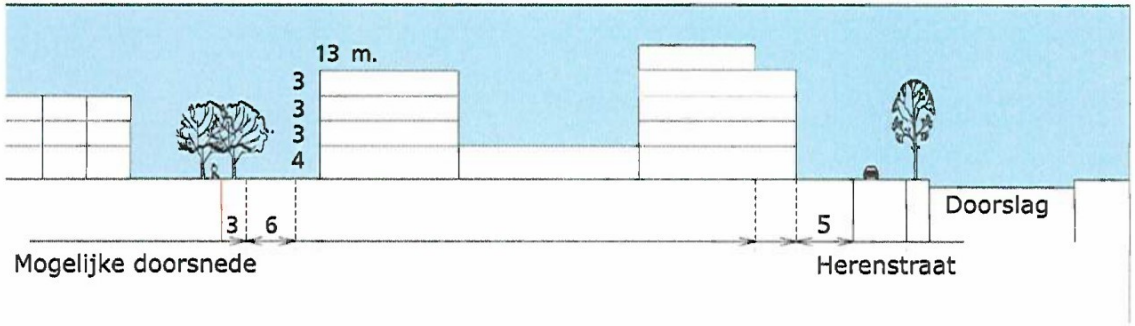
- 'Aanloopgebied' van de binnenstad
- Ruimtelijke typologie sluit aan bij overige bebouwing langs Herenstraat
- Representatieve gevel langs Herenstraat ('wateras')
- Gevarieerd woon-werkmilieu. Uitgangspunt is werken op de begane grond, wonen daarboven.
- Stedelijk milieu: hoge dichtheid, stedelijke 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.
  - De bovenste bouwlaag langs de Herenstraat is terugliggend 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 60% 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







Mogelijke invulling deelgebied 2

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

Parkeren en verkeer

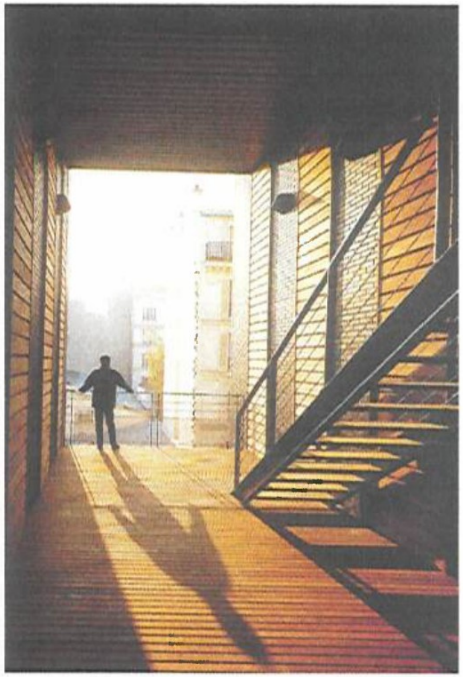
- Openbaar parkeren slechts aan één zijde van Herenstraat mogelijk. Parkeren moet zoveel mogelijk inpandig of op het achtererf worden opgelost.
- parkeeroplossing is onderdeel van de ontwerpopgave.
- Laden en lossen inpandig oplossen of aan achterzijde. Geen laad/los mogelijkheid langs Herenstraat.
-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

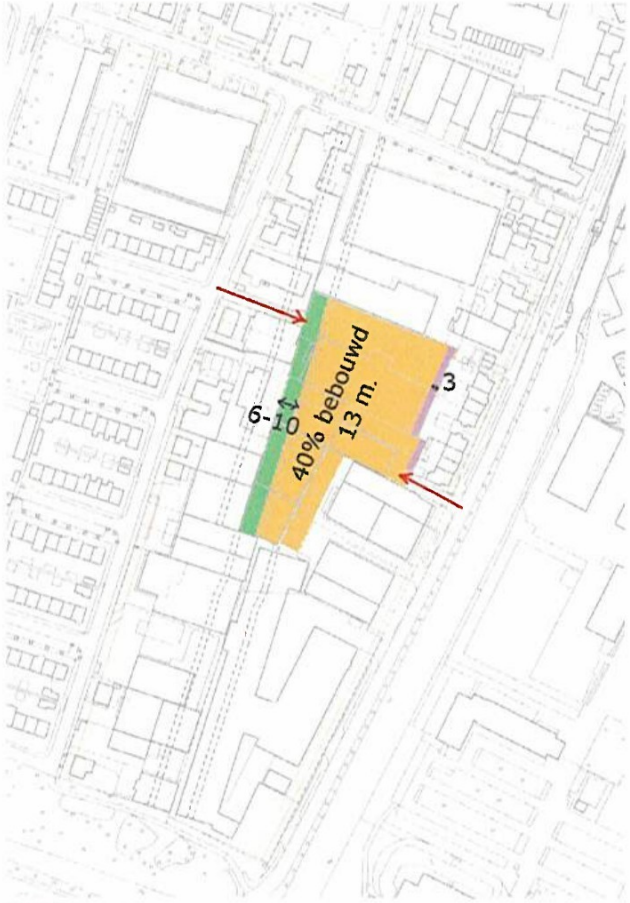
Architectuur en beeldkwaliteit

- 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.





Erfzone

Huidige toegang autoverkeer
deze toegang moet behouden blijven
tenzij toegang op een andere wijze geregeld wordt

Bebouwingsvlak

Bufferzone
tot 3 m. van kavelgrens is de maximale bouwhoogte 3 m.

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

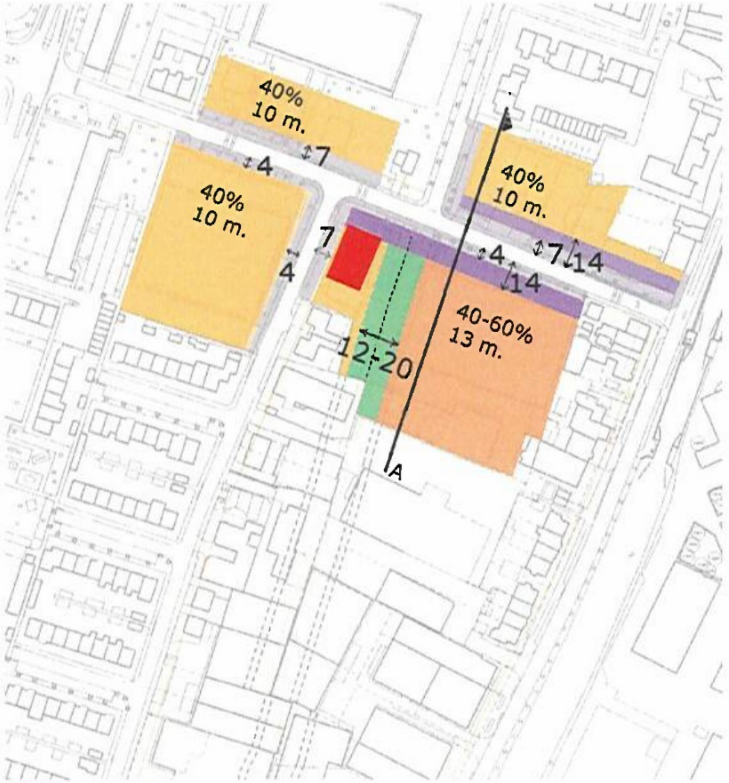
- Bouwhoogte: maximaal 4 lagen; 13 m.
- Westelijke erfgrens (erfzone):
- 6 tot 10 m. bebouwingsvrije zone
- hoogwaardige inrichting met verblijfskwaliteit
- max 60% van zone bestemd voor parkeren en autoverkeer
- Oostelijke erfgrens:
  - bufferzone van 3 m. vanaf kavelgrens
  - in deze zone bebouwing 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.

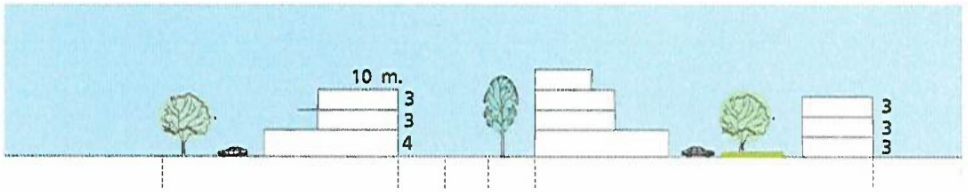
Parkeren en verkeer

- 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





Doorsnede A

Mogelijke invulling deelgebied 4

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

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

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 60% 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:

J. Haaksman	Sector S&B, afdeling Projectmanagement en Ondersteuning (projectleider)
M. Broersma	Sector S&B, afdeling Duurzame Ontwikkeling (RO)
C. Hofstede	Sector S&B, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (Wonen)
E. Regeer	Sector S&B, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (EZ)
A. Ruitenberg	Sector S&B, Ingenieursbureau (verkeer en parkeren)
L. van Miltenburg	Sector S&B, afdeling Duurzame Ontwikkeling (milieu)
H. Stevense	Sector S&B, afdeling Beheer (riolering)
W. Weijers	Sector S&B, afdeling Grondbedrijf en Vastgoedzaken (grondbedrijf)
E. Blaauw	Sector S&B, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (Stedenbouw)

Bijlage 2.

Postbus 1 3430 AA Nieuwegein Bezoekadres Martinbaan 2 www.nieuwegein.nl
Bank Nederlandse Gemeenten 28 50 04 387

Nieuwegein

Stadsontwikkeling & Beheer

Contactpersoon J. Haaksman
Telefoon (030) 607 15 64
Fax (030) 604 87 81
E-mail j.haaksman@nieuwegein.nl

Datum 5 september 2007
Kenmerk so/pb/krhr/jh/
Onderwerp Kruyderlaan – Herenstraat

Aan de bewoners en
eigenaren/ondernemers in het gebied
Kruyderlaan - Herenstraat

Geachte heer/mevrouw,

In onze brief van 13 maart 2007 (2007/4250/4251) bent u geïnformeerd over de notitie `Kruyderlaan–Herenstraat, uitgangspunten bij particulier initiatief´. Vervolgens hebben we een tweetal informatieavonden gehouden en kon iedereen reageren op het plan. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen. Inmiddels heeft het college op 4 september 2007 de gewijzigde notitie vastgesteld. Met deze brief informeren we u over de belangrijkste punten waarop de notitie is aangepast. Daarnaast kunt u lezen hoe de besluitvorming verder verloopt.

- Op verzoek van bewoners van met name de Kruyderlaan, wordt voorgesteld doorgaand autoverkeer richting de Kruyderlaan over de nieuwe ontsluitingsweg tussen de Noordstedeweg/Kruyderlaan/Herenstraat niet mogelijk te maken. Toegang voor autoverkeer via deze nieuwe ontsluitingsweg naar de Kruyderlaan zal niet mogelijk zijn de realisering van een fysieke versmalling en/of plaatsing van bijvoorbeeld een paaltje. Dit ter voorkoming van eventueel sluipverkeer via de Noordstedeweg/ Kruyderlaan/Hildo Kropstraat.
- In de concept notitie was als randvoorwaarde opgenomen om op 1 of 2 plaatsen een verbinding tussen de Kruyderlaan en Herenstraat voor langzaam verkeer op te nemen. In de gewijzigde versie wordt voorgesteld een dergelijke verbinding op maximaal 2 mogelijk te maken, indien de invulling van de kavels dit noodzakelijk maakt en deze als erfontsluitingsweg vorm te geven. Dit naar aanleiding van opmerkingen van bewoners en ondernemers. In de weergave van het geplande verkeersmodel in de definitieve notitie is de verbinding daarom niet letterlijk ingetekend in tegenstelling tot de concept notitie.

- Naar aanleiding van opmerkingen van ondernemers en bewoners is een aantal rooilijnen en maximale bouwhoogten aangepast in deelgebied 2 (Herenstraat) om de overgang tussen deelgebieden 1 (Kruyderlaan) en 2 (Herenstraat) minder ´hard´ te maken en meer flexibiliteit en ontwikkelingsruimte te creëren.
- De randvoorwaarden voor de te realiseren ´groene´ erfzone in het middengedeelte van het plangebied zijn iets aangescherpt. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van bewoners die veel belang hechten aan het creëren van een goede leefkwaliteit in de buurt.

Besluitvorming
De gewijzigde notitie wordt in de eerst volgende vergadering van de raadscommissie RIM (Ruimtelijke Ordening en Milieu) op dinsdag 18 september 2007 besproken. Mocht u naar aanleiding van de wijzigingen in de notitie de raadscommissie willen inspreken, dan kunt u dit van tevoren opgeven bij de griffier van de raadscommissie (telefoon 030 – 607 19 11) of meldt u voor aanvang van de commissievergadering bij de voorzitter. Op 27 september neemt de gemeenteraad een definitief besluit over de gewijzigde notitie.

Meer informatie
U kunt de gewijzigde notitie inzien tijdens kantooruren in de Stadswinkel van de gemeente Nieuwegein, loket Bouwen. Daarnaast kunt u de notitie ook via de Website van de gemeente Nieuwegein bekijken: www.nieuwegein.nl → wonen en leven → wijken → Jutphaas/Wijkersloot → ontwikkelingen Kruyderlaan-Herenstraat →. Mocht u naar aanleiding hiervan vragen hebben dan kunt u met mij contact opnemen met Johan Haaksman, projectleider Kruyderlaan-Herenstraat, telefoon (030) 607 15 64.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

drs. P.C.M. van Elteren
secretaris

drs. C.M. de Vos
burgemeester

Bijlage 3

Verslag informatieavond Kruyderlaan - Herenstraat

Datum:	27 maart 2007
Locatie:	De Lantaern, Utrechtsestraatweg 4, Nieuwegein
Aanwezig:	de heer B.J. Lubbinge (wethouder), vanaf 20.00 uur de heer J. Haaksman (projectleider project Kruyderlaan-Herenstraat, afdeling Projectmanagement) mevrouw E. Blaauw (afdeling Stedenbouw) de heer R. Kemperman (afdeling Ruimtelijke Ordening) de heer R. de Voer (districtsmanager) de heer L. van Miltenburg (afdeling Duurzame Ontwikkeling en Milieu) Volgens de presentielijst zijn er 21 aanwezigen
Notuliste:	mevrouw M.H.M. de Ridder-van Beek (Notuleerbureau De Ridder)

---

1. **Opening**

De heer Johan Haaksman opent de bijeenkomst om 19.40 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. Wethouder Lubbinge is verlaat maar zal vanaf 20.00 uur graag deelnemen aan de discussie.
In november 2006 is de concept notitie Kruyderlaan-Herenstraat door het college vastgesteld. In januari jongstleden is de notitie besproken met de raadscommissie RIM (Ruimtelijke Ordening en Milieu) en nu vindt de consultatieronde plaats met belanghebbenden, ondernemers en de eigenaren van de kavels en bedrijven. Vanavond wordt er gesproken met de ondernemers en morgen met de bewoners en omwonenden van het plangebied.
De gemeente Nieuwegein heeft deze conceptnotitie opgesteld omdat de afgelopen jaren verschillende particulieren en ondernemers hebben aangegeven dat zij graag hun kavel willen herontwikkelen, vaak in combinatie met woningbouw. Volgens het huidige bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot zou dat niet mogelijk zijn, want dat heeft een behoudend karakter waarin woningbouw niet toegestaan is.
Vanavond wordt met u de inhoud van de concept notitie besproken. Hoewel aan de notitie geen officieel inspraaktraject is gekoppeld, wil de gemeente wil graag weten of u kunt instemmen met de inhoud van de concept notitie. Alle opmerkingen die geplaatst worden, zowel mondeling als schriftelijk, worden meegenomen in de afwegingsronde. De al dan niet gewijzigde notitie gaat vervolgens weer naar het college en de raadscommissie en wordt uiteindelijk vastgesteld door de gemeenteraad.

2. **Presentatie conceptnotitie Kruyderlaan-Herenstraat**

(Presentatie van de concept notitie door de heer Haaksman a.d.v. een powerpoint-presentatie)

***De heer De Leeuw**: wat is de status van de nieuwe verkeersstructuur bij Karwei?*
De heer Haaksman: die kan pas worden gerealiseerd als ook het HN-blok (Herenstraat/Noordstedeweg, de 3 bouwkavels naast Karwei) ontwikkeld worden. Het HN-blok maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Binnenstad.
Is dat al goedgekeurd?
Mevrouw Van Alfen (gemeenteraadslid): het bestemmingsplan binnenstad staat aanstaande donderdag ter vaststelling op de agenda van de gemeenteraad. (opmerking achteraf: de raad heeft op vrijdag 29 maart 2007 ingestemd met het bestemmingplan binnenstad)

Wat wordt gedaan met eerder ingediende bezwaren tegen dit soort ontwikkelingen?
De heer Haaksman: het normale traject wordt doorlopen. Als u bezwaar heeft aangetekend wordt dat o.a. behandeld door de bezwarencommissie.
De heer De Leeuw heeft grote bezwaren hiertegen, niet alleen vanwege Karwei, en nooit een reactie van de gemeente gekregen.
De heer Haaksman vraagt dit na bij zijn collega's.
Wordt de Kruyderlaan doorgetrokken zoals van de zomer gebeurd is, want toen was het een chaos.
De heer Haaksman antwoordt dat dit wel de bedoeling is, maar toen was er een omleiding voor de reconstructie- en asfalteringswerkzaamheden in de Sluyterslaan.
Het is toch niet slim om die weg nog meer te belasten?
De heer Haaksman: In de toekomst, wanneer het HN-blok wordt ontwikkeld, is het de bedoeling dat autoverkeer van de Herenstraat niet meer rechtstreeks naar de Noordstedeweg kan doorrijden via de huidige route. Om het gebied te verlaten komt er dan een nieuwe ontsluitingroute langs de zuidzijde van de Karwei. Fietsers en voetgangers kunnen wel gebruik blijven maken van de huidige route. Door deze aanpassing verwachten we dat de verkeersafwikkeling van de huidige kruising Herenstraat / Noordstedeweg overzichtelijker en veiliger wordt.
Autoverkeer vanuit de Sluyterslaan kan dan via de Kruyderlaan de Noordstedeweg bereiken. We gaan ervan uitdat het verkeersaanbod vanuit deze kant en vanuit de Herenstraat en de Kruyderlaan niet in die mate toeneemt dat er grote problemen gaan ontstaan in de Kruyderlaan.

Is de verkeersstroom andersom dan kleiner? Ik neem aan dat de Nettorama niet weggaat.
De heer Haaksman: nee, maar het eenrichtingsverkeer op de Hildo Kropstraat blijft hetzelfde.
Maar dan kan het verkeer toch niet de Hildo Kropstraat uit, als u de Herenstraat afsluit?
De heer Haaksman wijst erop dat het eerste gedeelte van de Hildo Kropstraat geen eenrichtingsverkeer is.

***De heer De Leeuw**: als het bestemmingsplan geen onderligger is, hoe kan dit dan afgedwongen worden als een ondernemer wil bouwen?*
De heer Haaksman: de gemeente geeft de notitie mee als kader. De notitie wordt vastgesteld en loopt als het ware vooruit op het toekomstige bestemmingsplan. Als ondernemers plannen hebben, wordt geprobeerd om die plannen met de betrokken partijen volgens de uitgangspunten van de notitie op te stellen. De gemeente verleent pas medewerking aan het opstarten van een artikel 19-vrijstellingsprocedure, als de plannen voldoen aan de uitgangspunten van de notitie. Zo niet, dan geldt het huidige bestemmingsplan.

***De heer Sulmann**: maar de erfzone gaat door complete woningen heen. Koopt de gemeente die aan?*
De heer Haaksman: de gemeente gaat niet investeren in het gebied, dat wil zeggen ondernemers uitkopen. Het is helemaal afhankelijk van wat de ondernemers zelf willen doen. Als men een kavel wil herontwikkelen moet men voldoen aan de uitgangspunten in deze notitie.

Maar als uw erfzone door een woning gaat, doen die mensen toch nooit iets? Dan realiseert u nooit uw plan.
De heer Haaksman: de notitie gaat over een tijdspanne van zeker 10-20 jaar. Het kan ook betekenen dat de gewenste groene zone ten dele gerealiseerd wordt of helemaal niet, omdat ondernemers niet geïnteresseerd zijn in het herontwikkelen van de betreffende kavel.

***De heer De Leeuw**: iemand met een huidige functie kun je niet weigeren op dezelfde m2, maar als men de functie wil veranderen via een artikel 19-procedure, zou dat wel geweigerd kunnen worden. Dan ontstaat toch rechtsongelijkheid? U legt hiermee een apart juridisch model op tafel.*
De heer Haaksman: deze notitie wil extra mogelijkheden scheppen voor de combinatie van werken en wonen.
***De heer De Leeuw**: maar wat is de status hiervan? Als een ondernemer op dezelfde plek wil herbouwen, kunt u er niet onderuit medewerking te verlenen als het voldoet aan het bestemmingsplan maar als iemand er een andere functie aan wil geven, moet er ineens een groenstrook komen. Ondernemers kunnen dus grote planschade hebben omdat zij niet meer kunnen bouwen wat zij zouden willen terwijl daar geen wettelijke onderlegger voor is.*
De heer Haaksman: als er concrete voorstellen komen, worden die getoetst aan de voorwaarden aan het bestemmingsplan. Als dat het geval is, kan er niet geweigerd worden. Als het plan niet voldoet aan het bestemmingsplan maar wel aan deze notitie, dan gelden deze randvoorwaarden, bijv. de herontwikkeling van een groene zone. Dan wordt ook onderzocht of er planschade of andere schade ontstaat, zoals milieuschade voor bestaande ondernemers. Als geconstateerd is dat het plan voldoet aan alle randvoorwoorden en geen schade oplevert aan bestaande ondernemers, zal de gemeente meewerken aan het opstarten van een artikel 19 vrijstellingsprocedure.

***De heer De Leeuw**: Karwei kan verder ontwikkelen op de huidige vierkante meters, maar als de buurman misschien ook perifere detailhandel wil neerzetten kan dat niet.*
De heer Haaksman: nee, want het bestemmingsplan heeft een behoudend karakter. Alleen de bestaande situatie is vastgelegd. Het is niet mogelijk dat er binnenkort bijvoorbeeld een Praxis naast de Karwei komt in dit gebied, want dat kan alleen op bepaalde plekken in Nieuwegein, onder andere Laagraven.

Zo krijg je toch allemaal verschillende locaties en gaat alles door elkaar lopen. Het wordt toch rommelig als bij het ene pand wel een groenstrook wordt aangelegd en bij het andere niet?
De heer Haaksman: de gemeente zou dat overal kunnen doen als zij het hele gebied op zou kopen, maar beschikt niet over de financiële positie om dit te kunnen doen.
Maar dan heeft dit toch geen nut, want veel ondernemers willen niets doen. De groenstrook is getekend ter hoogte van huizen, maar die worden daarvoor toch niet afgebroken.

Wethouder Lubbinge is inmiddels gearriveerd en stelt zich voor. Onder zijn verantwoordelijkheid is deze visie tot stand gekomen. Hij begrijpt dat getwijfeld wordt aan het realiteitsgehalte van de middenzone, omdat iedere ondernemer wat anders wil.

Is het niet zo dat door een bepaalde ondernemer een verzoek is ingediend om huizen te bouwen en dat de gemeente zich daarbij aanpast?
Wethouder Lubbinge: er is een visie op dit gebied uitgebracht. Wat u van ons kunt verwachten is dat we met initiatiefnemers om tafel gaan om te bespreken wat er kan worden gerealiseerd. Daarbij hanteren we deze visie en overleggen over het beeld dat in deze visie is weergegeven. Om een ontwikkeling mogelijk te maken moet een bestemmingsplanwijziging worden vastgesteld. Het huidige bestemmingsplan voorziet in feite niet in deze visie. U mag dus van ons mag verwachten dat wij die bestemmingsplanwijzigingen toetsen op de visie die we hier hebben. Als initiatiefnemers met ideeën komen die niet passen in de visie, bijvoorbeeld de groenzone in het midden, dan kan dat dus niet.

We hebben dus eigenlijk niets te vertellen en moeten het doen zoals in deze visie staat.
Wethouder Lubbinge: u heeft op de onderwerpen binnen de notitie van alles te vertellen als initiatiefnemer, maar wij geven wel de randvoorwaarden mee waaraan u moet voldoen.

***De heer De Leeuw** vindt dit een lastig model. Tegen een bestemmingsplanwijziging kan iedere burger bezwaar maken. Een ondernemer kan wel wat roepen, maar ik begrijp uit uw woorden dat u vasthoudt aan de visie. Zolang het daarbinnen blijft, kan er ontwikkeld worden. Dat is toch niet helemaal gebruikelijk in Nederland. Ik kom veel ontwikkelingen tegen, maar deze gang van zaken is geheel nieuw voor mij.*
Wethouder Lubbinge: deze gang van zaken speelt ook in op de nieuwe wet Ruimtelijke Ordening. Daarin wordt aangegeven dat er in feite vanuit een gebiedsvisie gewerkt wordt en de ontwikkelingen in dat gebied vervolgens, als er overeenstemming is tussen gemeente en initiatiefnemer, vertaald kunnen worden in een bestemmingsplan.

***De heer De Leeuw**: maar de gemeente is de initiatiefnemer van de visie en het uiteraard met zichzelf eens, maar welke andere partijen zijn betrokken?*
Wethouder Lubbinge: binnen de visie zoeken we naar overeenstemming. Maar als u morgen met een plan komt om op uw grondgebied bijvoorbeeld een fabriek te ontwikkelen, dan geven we dat dit niet binnen onze visie én niet binnen het huidige bestemmingsplan en verlenen we dus geen medewerking.

***De heer De Leeuw**: uiteraard moet het voldoen aan het bestemmingsplan, maar dat is wettelijk tot stand gekomen via een vaste procedure, waar de provincie ook mee moet instemmen maar uw visie is een redelijk sponsachtig iets. U zet het neer, maar kan er juridisch bezwaar tegen aangetekend worden?*
Wethouder Lubbinge: als de gemeente en een initiatiefnemer het eens zijn over een ontwikkeling, die past binnen deze visie, dan kan vervolgens de bestemmingsplanprocedure starten. Daarin heeft u natuurlijk het recht om op basis van bijvoorbeeld het bestemmingsplan of van een ontwikkeling die u in strijd acht met uw belang een bezwaar in te dienen. De rechtsituatie waar u op doelt blijft dus aanwezig voor iedereen om en in het gebied.
***De heer De Leeuw**: dan blijft het vigerend bestemmingsplan toch de basis?*
Wethouder Lubbinge: dat is de eerste toetsingsbasis, maar initiatieven die daarbuiten vallen worden getoetst op deze visie. Als ze daaraan voldoen, dan zal de gemeente een formele bestemmingsplanprocedure starten.

En als een plan buiten die visie valt?
Wethouder Lubbinge: dan verlenen we geen medewerking. De juridische volgorde is: u heeft een initiatief; dat toetsen wij op het bestaande bestemmingsplan. Als het daarbinnen past geven we zonder meer medewerking, mits er een geldige bouwvergunning is en toetsen op de visie. Als het daarin past wordt de bestemmingsplanprocedure gestart en daarin zijn de normale rechtsmiddelen ter beschikking. U bent dus niet rechteloos.

Ik snap uw volgtijdelijkheid niet. U presenteert vandaag een visie maar tot 2010 kunnen we niets vanwege Ecolab. Waarom komt u nu dan hiermee? Bent u in gesprek met iemand die graag deze visie wil?
Wethouder Lubbinge: er zijn meerdere initiatieven vanuit grondeigenaren in dit gebied, dat een lappendeken is van bezittingen.

Er zijn plannen ingediend om appartementen te bouwen door Van Bentum en De Bois.

Wethouder Lubbinge: dat zijn concrete initiatieven.

U wilt de hele industrie weg hebben, groen neerzetten en appartementen bouwen en ons wegschuiven.
Wethouder Lubbinge: nee, de feitelijke situatie is dat iedereen die nu in dit gebied zit en past binnen het bestemmingsplan, daar kan blijven tot in lengte van dagen.
Maar als de gemeente iedereen uitkoopt, bent u toch klaar?
Wethouder Lubbinge: als u nu binnen dit gebied zit, dan heeft u op basis van het bestemmingsplan het recht om daar tot in lengte van jaren te blijven. Dat geeft tegelijkertijd aan waar we tegen aanlopen in dit gebied. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de visie, maar dat geldt niet voor de bestaande bedrijven die prima zitten en willen blijven. De enige manier om dit te doorbreken is dat de gemeente initiatiefnemer wordt en het hele gebied opkoopt. Maar dat willen en kunnen we niet want daar is geen geld voor. Wel is, naar dit gebied kijkend, wat ons betreft een andere ontwikkeling in dit gebied mogelijk. Van oorsprong was dit het grensgebied van de oude gemeente Jutphaas. Maar door de stedenbouwkundige ontwikkeling ligt het nu middenin de stad. Wij willen er graag een beter aanloopgebied naar de binnenstad van maken, dat is de basis van de visie.

Lopen op de huidige schetsen zowel nieuw aan te leggen wegen als erfzones door gebieden heen van mensen waar u mee in gesprek bent?
De heer Haaksman: die kunnen deels door hun gebieden heen lopen, maar ook die kandidaten krijgen deze randvoorwaarden mee bij een herontwikkeling van hun kavels.
Wethouder Lubbinge: de doorsnijding met de groenzone door het gebied op de noordzuidas en de twee verbindingen van oost naar west zijn niet afhankelijk van de huidige grondgrenzen.

Vindt u het verstandig om huizen te gaan bouwen tussen bedrijven in? Dat werkt niet, dat is in het verleden ook gebleken. Mensen komen er wonen maar gaan zich ergeren aan de industrie en daartegen procederen. Dat verlies je altijd en dan moet je alsnog weg. Dan kunnen er beter alleen appartementen gebouwd worden want vermenging leidt tot problemen.
Wethouder Lubbinge: u heeft gelijk als u zegt dat het vele malen makkelijker is om het gebied in één keer op de schop te nemen, maar daar is geen geld voor.

Maar straks komen er nog meer auto's en overlast.
Wethouder Lubbinge: deze problemen doen zich ook voor in de huidige situatie. Uw zorg is op zich terecht. Omwonenden vinden de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven wellicht niet prettig, maar er zijn ook waarborgen. Als er sprake is van milieuvergunningen, dus beperkingen vanuit de huidige bedrijven ten aanzien van de omwonenden, is dat volgens het bestemmingsplan een bestaand recht. De milieuvergunning kan niet zomaar terzijde geschoven worden.

Maar als bewoners last ondervinden en een procedure gaan opstarten tegen een bedrijf, zoals veelvuldig in Utrecht is gebeurd, dan winnen meestal de bewoners en moet de industrie verdwijnen.
Wethouder Lubbinge verwijst naar de concrete situatie van de Nedereindseweg/Diepenbrocklaan, waar een nieuwe flat is gebouwd tegenover winkelcentrum Nedereind. Daar zit nog steeds een garagebedrijf met benzinepomp. Ook daar heeft gespeeld dat omwonenden dat liever niet willen, maar dat is niet gehonoreerd op grond van de geldende vergunning. Er zijn dus waarborgen in de bestaande vergunning voor zittende ondernemers.

Maar is het niet verstandig om dat van tevoren te bekijken en niet aan te halen?
Wethouder Lubbinge: we kijken bij elk initiatief naar de ontwikkelingen en de omstandigheden eromheen die van belang zijn. Naar ons idee hoeven woningen en bedrijvigheid elkaar niet in de weg te zitten. We willen graag weten hoe u hier tegenover staat.

De heer Van Miltenburg: ten aanzien van milieuvoorwaarden is het heel moeilijk om op voorhand aan te geven of daaraan voldaan wordt bij een nieuw plan, want daar moeten kostbare onderzoeken aan besteed worden. Er kunnen dus niet vele scenario's bedacht worden en onderzoeken daarvoor worden gedaan. Er moet eerst een plan liggen en dan wordt onderzocht of dat aan de milieurandvoorwaarden voldoet en de rechten van bestaande bedrijven.

Er wordt dus eerst gebouwd?
Wethouder Lubbinge: nee, we moeten het plan kennen en dan bekijken welke consequenties dat heeft. Nogmaals, ik zou het van belang vinden, juist in dit gebied waar we toch een aantal jaren gemengde voorzieningen krijgen, dat ook met belanghebbenden wordt overlegd. Dat kunt u zien als harde toezegging: ik ga niet knutselen zonder daar met u over gesproken te hebben.

Wat wordt bedoeld met een ontkoppeld waterstelsel?
De heer Haaksman: de gemeente wil in de toekomst het zogenaamde 'vuilwater' afkoppelen in een gescheiden stelsel en het hemelwater zoveel mogelijk laten afvloeien op het oppervlaktewater.
De gemeente geeft medewerking aan een bouwplan als is aangetoond is dat het bouwplan geen schade veroorzaakt voor bestaande ondernemingen en voldoet aan de huidige milieumaatregelen ten aanzien van luchtkwaliteit, geluid, geurhinder etc.

Maar tot 1 januari 2010 kan geen enkele vergunning worden afgegeven?
De heer Haaksman: ja, totdat de huidige milieuzonering is teruggebracht op het eigen terrein van Henkel/Ecolab kan geen toestemming worden gegeven om een artikel 19-procedure te starten.
Wethouder Lubbinge: tenzij de milieuzone eerder is teruggebracht.
De heer Haaksman: er zijn ook een aantal randvoorwaarden ten aanzien van duurzaam en aanpasbaar bouwen conform een aantal beleidsstukken van de gemeente Nieuwegein voor ondernemers die iets willen ontwikkelen.

De heer Sulmann: ik blijf toch met de vraag zitten waarom u gelet op de nieuwe wet WRO die per 1 januari 2008 komt, nu al deze moeite doet?
Wethouder Lubbinge: de visie van het college kan slechts gerealiseerd worden door wijziging van het huidige bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan geeft zittende ondernemers in rechten, als zij volgens het bestemmingsplan handelen want dat is in dit gebied af en toe een discussiepunt zoals u weet. Die visie faciliteert mogelijk nieuwe ontwikkelingen in dit gebied.
De gemeente houdt deze bijeenkomsten om u te informeren en uw zorgen te verzamelen. Dan kunnen we bekijken hoe wij daarmee om kunnen gaan. Deze afweging verwerken we in de visie die naar verwachting in mei opnieuw in het college van B&W wordt besproken en vervolgens in de raadscommissie en gemeenteraad. Tijdens de raadscommissie kunt u ook nog inspreken als de visie u niet bevalt om welke reden dan ook of als u vindt dat er niets met uw opmerkingen is gedaan. Daarna neemt de raad een definitief besluit over de visie en kunnen aan de hand daarvan ontwikkelingen plaatsvinden.
Wij zijn ook steeds in gesprek met Ecolab over de aanpassingen die zij moeten verrichten, mede vanwege de ontwikkelingen in de binnenstad en in dit gebied (HN-locatie). Eventuele