woonontwikkelingen in de binnenstad worden ook geblokkeerd door de huidige situatie. In onze contacten met Henkel/Ecolab bespreken we de mogelijkheden welke acties Ecolab van plan is te ondernemen om mee te werken aan het terugbrengen van de milieuzonering. Als dat eerder dan 2010 wordt, is dat mooi meegenomen. In die zin willen wij niet wachten op die concrete situatie maar hebben wij de visie ingebracht, die mede is ingegeven door de behandeling van de afgelopen jaren van het bestemmingsplan, en specifiek ook aan de politiek gevraagd hoe we naar dit gebied kijken.

De heer Sulmann: dus het HN-blok kan niet ingevuld worden voor 2010?
Wethouder Lubbinge: in het bestemmingsplan binnenstad zit wel de optie om van kantoorfuncties woonfuncties te maken, maar ook dat wordt geblokkeerd door Ecolab. We zijn dus om verschillende redenen in contact met Ecolab over de stand van zaken.
U kent nu de visie van het college van B&W, maar dat is nog niet de visie van de gemeenteraad. Voordat het zover is houden we deze informatieavonden en is er nog een gesprek met de vereniging Oud-Jutphaas, die actief is in het woongebied. Deze avonden zijn erop gericht om a) van u te vernemen hoe u naar deze visie kijkt of misschien nog andere ideeën heeft, b) te horen welke zorgen u daarover heeft en of de gemeente daar voldoende aandacht voor heen. Die inbreng wordt verzameld en in beeld gebracht. Het is mijn plicht om te zorgen dat de gemeenteraad goed geïnformeerd wordt over uw opvattingen. Er is een mogelijkheid om in te spreken in de raadscommissie op 3 juli en op 19 juli (volgens de huidige planning) wordt de visie vastgesteld door de gemeenteraad. Aan de hand daarvan worden vervolggesprekken gevoerd met belangstellende grondeigenaren die in het kader van deze visie wat zouden willen. Daarnaast houdt u uw rechten die u heeft op basis van het bestemmingsplan.

Het huidige bestemmingsplan blijft dus ongewijzigd voor ons, maar wordt misschien aangepast naar aanleiding van de visie.
Wethouder Lubbinge: die locaties waar initiatieven voor zijn toetsen we aan de vastgestelde visie. Als daar overeenstemming over is, kunnen die locaties worden aangepast via een artikel 19 vrijstellingsprocedure.

Dus voor ons die niet gaan bouwen; blijft het oude bestemmingsplan van kracht?
Wethouder Lubbinge: ja. Maar het kan dus zijn dat we bij concrete initiatieven een vrijstelling verlenen op het bestemmingsplan. Maar dat doen we niet zonder uw medeweten en uw reactie mee te wegen. We kunnen niet zomaar de bestemming van de locatie waar uw bedrijf staat veranderen. Dan zouden wij ook aankoopplichtig zijn en die middelen hebben we niet.

Wethouder Lubbinge meldt dat tijdens de pauze ook vragen kunnen gesteld worden aan de aanwezige ambtenaren: Esther Blaauw (Stedenbouw), Ramon Kemperman (RO-deskundige), Laurens van Miltenburg (Milieu-adviseur), René de Voer (districtsmanager voor dit gebied) en Johan Haaksman (projectleider).

PAUZE

3. **Discussie- en vragenronde**
Wethouder Lubbinge hoort graag van de aanwezigen of er een visie ligt waar zij iets mee kunnen en of er ten aanzien van de huidige situatie zorgen zijn waar de gemeente op moet inspelen in dit verband.

De heer Immerzeel *vindt dit een goede visie voor het gebied en is daar op zich blij mee, maar deze visie zal een reeks van jaren in beslag nemen, niet alleen qua ontwikkeling maar ook als onderlegger voor artikel 19-procedures. Er worden teveel strikte cijfers genoemd (rooilijnen bebouwingspercentages, hoogtes etc.). Zou u willen overwegen om daar enige flexibiliteit in aan te brengen want we gaan nu uit van de situatie van nu en over 2-4 jaar maar waarschijnlijk gaat het langer duren. Meer flexibiliteit hoeft geen verarming te betekenen van de buurt en zou zelfs een verrijking kunnen zijn.*
Wethouder Lubbinge: u denkt terecht dat doordat de gemeente niet actief gaat aankopen, de uitvoering een reeks van jaren in beslag zal nemen.
De heer Immerzeel: *ook als de gemeente aankoopt gaat daar lange tijd overheen.*
Wethouder Lubbinge beaamt dit. De ontwikkelingen in Vreeswijk hebben ook jaren gekost en het zal ook een behoorlijk aantal jaren duren voordat deze visie realiteit is geworden. En dan nog is het mogelijk dat er ondernemers zijn die het allemaal prachtig vinden maar hun huidige bedrijf blijven voortzetten.
Mevrouw Blaauw: er is wel voor gekozen om bepaalde richtlijnen en hoogtes en dergelijke te vermelden om duidelijk houvast te geven waar verzoeken aan moeten voldoen. Een visie is echter niet zo keihard als een bestemmingsplan en geeft uitgangspunten aan. De gemeente kan, als een plan wordt ingediend dat op geringe punten afwijkt van de visie, nog steeds besluiten dat het in hoofdlijnen voldoet. Er is dus enige flexibiliteit maar in eerste instantie worden richtlijnen meegegeven omdat we denken dat dit de beste kwaliteit oplevert.
De heer Immerzeel: *maar wees niet te bang omdat het zo'n lange looptijd heeft. Geef flexibiliteit aan je ondernemers. U kunt nu wel zeggen dat enige afwijking mogelijk is, maar over 4 jaar vindt uw opvolger dat misschien niet. Flexibiliteit hoeft niet ten koste van kwaliteit te gaan.*
Wethouder Lubbinge: dus u vraagt in feite om de flexibiliteit ook expliciet vast te leggen.

De heer Immerzeel*: het tweede punt is de economische paragraaf. Ik heb begrepen dat de exploitatieverordening en baatbelasting gaan vervallen. Het zal de ondernemers uiteindelijk wel meer gaan kosten, maar het zou de gemeente ook wat waard moeten zijn als dit gebied tot ontwikkeling komt. Zal de kostendoorberekening aan de ondernemers transparant zijn?*
Wethouder Lubbinge: die cijfers zijn niet transparant. De exploitatie van het Grondbedrijf wordt alleen in een besloten vergaderingen aan de gemeenteraad voorgelegd vanwege de economische positie van de gemeente. Ook in de toekomst handhaven we deze werkwijze.
De heer Immerzeel*: in 95-96% van de gemeenten wordt de exploitatieverordening of baatbelasting niet door het Grondbedrijf geregeld. Ik heb slechte ervaringen met het doorberekenen van kosten door diverse gemeenten aan private ondernemers. Vandaar mijn vraag of dat transparant gebeurt. Dit gebied ligt zo dicht bij het stadhart dat het de gemeente wat waard moet zijn dat deze ontwikkeling tot stand komt.*
Wethouder Lubbinge: ik begrijp uw oproep. Dit zal een ontwikkeling onder de nieuwe wetgeving worden. Wij zetten in op het realiseren van de volgens dit concept gewenste ontwikkeling. Ik zeg niet op voorhand toe dat de gemeente voor het faciliteren van die ontwikkeling middelen beschikbaar stelt, maar we voldoen wel aan de randvoorwaarden, zoals die door de heer Haaksman zijn aangegeven. Als wij met een ondernemer over de exploitatie van een stuk overeenstemming bereiken, zullen wij ook helder zijn over de finaciering van de kosten.
De heer Immerzeel*: u stopt er dus geen geld in, maar kunt u mij ook toezeggen dat de gemeente er ook niet teveel zal uithalen?*
Wethouder Lubbinge: ja, want als wij teveel uit dit gebied zouden halen, ondergraaft dat de realisatie van deze visie. Het doel is niet om geld in het gebied te stopen maar ook niet om geld uit het gebied te halen.

***De heer Sulmann**: in uw randvoorwaarden voor deelgebied 1 en 2 geeft u ook aan wat niet mogelijk is maar bij deelgebied 3 stopt u daar ineens mee. Ik zou graag zien dat dat duidelijk ingevuld werd. Is de paragraaf parkeren gebaseerd op de CROW-normeringen?*
Mevrouw Blaauw: de parkeernormering is op basis van de vastgestelde normen in Nieuwegein en voorzover zij weet gebaseerd op de CROW-normen. Onze verkeerskundige heeft die paragraaf opgesteld.
***De heer Sulmann** vraagt om dit goed na te kijken en denkt dat een te lage norm wordt gehanteerd.*
Mevrouw Blaauw zal dat nagaan en naar de heer Sulmann terugkoppelen.

Als ik morgen een bouwvergunning aanvraag, wordt die dan getoetst aan het bestemmingsplan en aan de visie? Gaat dat morgen al in bijvoorbeeld?
Wethouder Lubbinge: als u nu een bouwaanvraag indient, is het toetsingsinstrument het huidige bestemmingsplan. Als uw bouwaanvraag niet daarbinnen past, zullen wij toetsen of de ontwikkeling past binnen de vast te stellen visie. Als dat het geval is zult u moeten wachten tot a) de visie is vastgesteld, b) de zonering van Ecolab is opgeheven en c) we met elkaar overeen zijn gekomen wat dit betekent in de exploitatie en d) moet een vrijstellingsprocedure worden gevoerd.
Volgens de huidige planning is de visie in juli van kracht, maar woningbouw is pas mogelijk als Ecolab de zonering op eigen terrein heeft teruggebracht, uiterlijk in 2010 maar wellicht eerder.
De heer Haaksman: de woningbouw kan pas op 1 januari 2010 starten maar vooruitlopend kan eventueel de artikel 19 vrijstellingsprocedure opgestart worden.

Maar de bouwvergunning kan afgegeven worden voor 1 januari 2010?
De heer Kemperman: de bouwvergunning moet aan de wettelijke eisen getoetst worden. Zolang de zonering er ligt kan de bouwvergunning niet afgegeven worden, omdat dan niet aan de voorwaarden wordt voldaan.
Is er kans dat die datum uitloopt?
Wethouder Lubbinge: 1 januari 2010 is de wettelijke termijn waaraan Ecolab moet voldoen. Of dat eerder lukt is onderwerp van gesprek.

***De heer Sulmann**: stel dat al een bouwvergunning is verleend die niet past in deze visie?*
Wethouder Lubbinge: als een bouwvergunning is verstrekt op basis van het huidige bestemmingsplan kunt u aan de gang.

Wethouder Lubbinge: mijnheer Immerzeel vindt dit een goede visie. Zijn er aanwezigen die het tegendeel vinden?
***De heer Sulmann**: ja, want iedereen praat vanuit zijn eigen kavel en gronden. Als ik zie wat er met onze kavel gebeurt (Nettorama), krijgt u nog een zware dobber aan ons want de groenstrook is dwars door ons pand geprojecteerd.*
De heer Haaksman meldt dat de groenzone als wens wordt meegegeven maar ook gebruikt kan worden voor het oplossen van de parkeerproblemen.
Wethouder Lubbinge: en dat is al weer aantrekkelijker voor een supermarktondernemer.
En meer bewoners is ook gunstiger voor de supermarkt.
***De heer Sulmann** vindt de ontwikkeling van het gebied een goede zaak maar inhoudelijk, als je kijkt naar de kavels, zitten er wat haken en ogen aan en daar zal goed naar gekeken moeten worden.*

De visie is op zichzelf goed maar de ontwikkeling ervan zal moeilijk zijn want als het in gedeeltes gaat en de een doet wel mee en de ander niet, klopt de visie al niet meer.
Wethouder Lubbinge: dat is inderdaad lastig, maar ook als de gemeente het hele gebied zou aankopen, is het nog niet morgen gerealiseerd. Nieuw Vreeswijk is nu een prachtig woongebied geworden maar was ook ooit een versnipperd gebied met diverse bedrijven. Maar het heeft wel tientallen jaren geduurd voordat de visie gerealiseerd kon worden. En het is nog niet af want er moeten nog een paar bouwblokken gerealiseerd worden. De heer Haaksman is overigens ook projectleider van dat gebied.

Als de gemeente ons gebied ook zo wil maken, zal zij toch moeten investeren. Het kan niet allemaal uit de ondernemers komen en ook niet iedereen zal meewerken. Dan krijg je een versnippering van het gebied en dat is niet goed voor de visie.
Wethouder Lubbinge: als de gemeente niet gericht aankoopt en alleen maar de regie voert en het uit de markt moet komen, dan maakt dat het inderdaad ingewikkelder. Maar ook als er wel aankoopbeleid zou zijn, kost dat jaren.

Er ligt al een voorbeeld van Cityplaza, waar het meeste (60%) vanuit de ondernemers moest komen en dat is ook niet gerealiseerd.
Wethouder Lubbinge: onze positie is daar anders want de gemeenteraad heeft besloten wel in de binnenstad investeren, met name om een aantal maatschappelijke functies mogelijk te maken in dat gebied (groter theater, maatschappelijk centrum etc.). Gezien het belang van de binnenstad voor Nieuwegein als stad, hebben we daar gekozen voor een andere insteek. Dat de binnenstadsplannen vertraging hebben opgelopen ligt op dit moment meer aan de milieuwetgeving en de stand van zaken van geluid en luchtverontreiniging maar de investeerders en de gemeente staan te popelen om aan de slag te gaan.

Ik vind dit een arrogante houding van de gemeente. U wilt een fantastisch gebied maar zelf niet investeren. We moeten toch als partners hierover kunnen praten en samen het gebied opkrikken. Het kan niet zo zijn dat de gemeente er zelf niets aan doet.
Wethouder Lubbinge: Onze mogelijkheden zijn beperkt omdat er veel particulier eigendom is en we geen geld hebben om aan te kopen. Maar we willen binnen onze mogelijkheden meewerken aan nieuwe ontwikkelingen. Vandaar deze visie. Maar we zeggen niet dat u aan de slag moet. Als u uw eigendom onveranderd wilt laten, is dat ook geoorloofd.

Maar u wilt de visie toch realiseren?
Wethouder Lubbinge: die houding heeft niets met arrogantie te maken maar er is gewoon geen geld voor. De visie is ontstaan doordat er meerdere belangstellenden zijn die binnen de randvoorwaarden van de visie in het gebied aan de slag willen gaan. Als er gewerkt wordt langs de lijnen van de visie, neemt de waarde van de grond toe. Die waardevermeerdering komt aan de initiatiefnemers toe. De gemeente zet deze visie niet neer om geld te verdienen.

Dus daarom zijn de vergaderingen over het Grondbedrijf geheim, omdat jullie geen geld hebben?
Wethouder Lubbinge: er zijn dingen waar we wel geld voor hebben, zoals voor de maatschappelijke voorzieningen in de binnenstad.

Krijgen wij een uitnodiging voor de raadscommissie?
Wethouder Lubbinge: in principe staat de datum vast, tenzij er zoveel reacties komen dat er meer verwerkingstijd nodig is.

De heer Haaksman: er zijn algemene uitnodigingsbrieven gestuurd en een aantal uitnodigingsbrieven op naam. Als de data veranderen worden de bewoners en de ondernemers in het gebied hierop schriftelijk geattendeerd.

Is er om de zoveel tijd een evaluatie zodat niet iedereen stuk voor stuk vragen gaat krijgen?
Wethouder Lubbinge: nee, in de tabel zijn de momenten aangegeven die worden georganiseerd om de opvattingen te horen van de gebruikers en omwonenden van het gebied. U kunt ook schriftelijk uw opmerkingen en vragen indienen. Als de visie is vastgesteld, dan kunt u aan de hand van concrete bestemmingsplanwijzigingen verwachten dat wij actief mensen gaan vragen, maar er zullen tussentijds geen bijeenkomsten worden gehouden als daar inhoudelijk geen aanleiding voor is.
De heer Haaksman wijst erop dat in de pauze reactieformulieren zijn uitgedeeld; deze kunnen binnen 2 weken worden opgestuurd (Gemeente Nieuwegein, t.a.v. J. Haaksman, afdeling Projectmanagement, Postbus 1, 3430 AA NIEUWEGEIN) en herinnert de aanwezigen aan het invullen van de presentielijst ten behoeve van de verzending van het verslag.

Wethouder Lubbinge dankt de aanwezigen en de ambtenaren voor de discussie. Er zijn bedenkingen geuit maar ook loftuitingen, waarvoor dank. Morgenavond is er een informatieavond voor bewoners/omwonenden van dit gebied. Mogelijk zijn daar andere opvattingen. Het geheel daarvan wordt in beeld gebracht. Afgesproken wordt dat beide verslagen worden toegezonden aan beide doelgroepen.
Hij wijst nog op de inspraakmogelijkheid bij de raadscommissie en zegt toe dat een wijziging in de datum actief gecommuniceerd wordt naar de belanghebbenden.
Hij dankt allen voor de aanwezigheid en sluit de bijeenkomst om 21.40 uur.

Bijlage 4

Verslag informatieavond Kruyderlaan - Herenstraat

Datum:	28 maart 2007
Locatie:	De Lantaern, Utrechtsestraatweg 4, Nieuwegein
Aanwezig:	de heer B.J. Lubbinge (wethouder) de heer J. Haaksman (projectleider project Kruyderlaan-Herenstraat, afdeling Projectmanagement) mevrouw E. Blaauw (afdeling Stedenbouw), vanaf ca. 20.30 uur. de heer R. Kemperman (afdeling Ruimtelijke Ordening) de heer R. de Voer (districtsmanager) de heer L. van Miltenburg (afdeling Duurzame Ontwikkeling en Milieu) mevrouw D. Lenten (projectleider Hildo Kropstraat, afdeling Communicatie en Juridische Zaken) Volgens de presentielijst zijn er 28 bewoners/omwonenden aanwezig
Notuliste:	mevrouw A.W.M. Versteeg (Notuleerbureau De Ridder)

---

1. **Opening**

Wethouder Lubbinge heet iedereen welkom. Hij is blij met de komst van belangstellenden, zeker omdat er vanavond ook een hoorzitting is over het Islamitisch centrum aan de Prof. dr. Hesselaan en het feit dat het Nederlands Elftal vanavond een wedstrijd speelt.
Enkele bewoners reageren dat zij niet op de hoogte zijn van een hoorzitting en dat dit een bijzonder slechte planning is.
Wethouder Lubbinge stelt de aanwezige ambtenaren voor. Hij legt de opbouw van de avond uit en verzoekt de aanwezigen, wanneer zij een vraag hebben, eerst hun naam te melden zodat dit kan worden opgenomen in het verslag dat van deze bijeenkomst wordt gemaakt. Hij zegt benieuwd te zijn naar de reacties en de zorgen naar aanleiding van de visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. Misschien kunnen de zorgen opgepakt worden; de planning is om halverwege dit jaar (juli) een voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen.

Mevrouw Driegen: *ik hoor het woord 'visie'. Is dit een nieuwe visie naar aanleiding van het bestemmingsplan? Er zou namelijk twee jaar geleden al een visie klaar zijn.*
Wethouder Lubbinge: dit is deze visie op het gebied; ik ken geen visie van een aantal jaren geleden.

De heer Van Maanen (Kruyderlaan): *in hoeverre zijn de mensen van de gemeente bekend met de situatie en weten ze waar ze over praten? Komen ze dagelijks in het gebied?*
De heer Haaksman: ik ben een geboren Nieuwegeiner, geboren in de wijk Wijkersloot en ben momenteel ook woonachtig in Nieuwegein. Ik bezoek regelmatig de Nettorama.
De heer Van Maanen: *ik heb met iemand van Milieu gesproken over de Kruyderlaan en die zei dat de Kruyderlaan 'schoon' was; wat niet zo is.*
Wethouder Lubbinge: we kennen dit gebied en de plannen zijn niet alleen achter de tekentafel bedacht.
Het woord wordt gegeven aan de heer Haaksman.

2. **Presentatie conceptnotitie Kruyderlaan-Herenstraat**

De heer Haaksman: op de tafels ligt een aantal formulieren waaronder een presentielijst. Als u dit invult kunt u te zijner tijd een verslag van deze bijeenkomst ontvangen. Er ligt ook een reactieformulier waarop u uw vraag kunt noteren. Tot 12 april kunt u uw reactie bij de gemeente indienen.
De heer Haaksman presenteert de concept notitie Kruyderlaan-Herenstraat; aan enkele belangstellenden wordt een boekwerkje uitgereikt.
Wethouder Lubbinge vat kort samen: van oorsprong is dit de rand van Jutphaas maar door verstedelijking van Nieuwegein ligt dit nu midden in de stad. Wat van belang is, is het bestemmingsplan. Er zit bijvoorbeeld al een winkel die daar niet thuishoort. Als er initiatiefnemers in dit gebied zijn die hun bedrijf willen uitbreiden, zou dat in de toekomst wel kunnen als het bestemmingsplan en de visie dit toestaat.

Pauze

3. **Discussie- en vragenronde**

De heer Van Maanen: *wat zijn de consequenties voor de bewoners aan de Kruyderlaan, aan de westkant van het plan?*
Wethouder Lubbinge: aan de noordkant kan tot 10 meter bouwhoogte gebouwd worden, vanaf halverwege (richting zuiden) wordt dit zo'n 12 meter bouwhoogte. Dit zou bijvoorbeeld een onderlaag voor parkeren en/of werken kunnen worden met daarboven woonruimte. Voor de verkeersstroom in de Kruyderlaan zijn in de visie twee mogelijkheden opgenomen.

Mevrouw Driegen: *toen de Sluyterslaan afgesloten was wegens werkzaamheden, kwam al het verkeer door de Kruyderlaan en ging via een tijdelijke brug naar de Noordstedeweg. In de nieuwe situatie gaat dit nu ook gebeuren. De brug gaat tevens ten koste van het laatste stukje groen.*
Wethouder Lubbinge: eigenlijk vraagt u hoe voorkomen kan worden dat de toekomstige route in de Kruyderlaan aantrekkelijk wordt voor autoverkeer.
De heer Haaksman: deze zorg delen wij ook maar er is nu nog niets te zeggen over bijvoorbeeld drempels. Wij gaan er in feite vanuit dat we in dit plan extra mogelijkheden aanbieden om vanaf de Herenstraat naar het Centrum te gaan.
Wethouder Lubbinge: ik denk dat we ons de vraag kunnen stellen welke oplossingen er mogelijk zijn wanneer doorgaand verkeer de Kruyderlaan kiest in plaats van de gewenste Sluyterslaan of Herenstraat.
Mevrouw Driegen: *hoeveel mensen komen in dit gebied te wonen?*
De heer Haaksman: dat is nog niet bekend; er is nog geen verdere uitwerking.
Wethouder Lubbinge: zou een knip in de Kruyderlaan een oplossing zijn?
Mevrouw Driegen: *een knip is er al op de Hildo Kropstraat. Als je gaat bouwen, laat het verkeer dan over de Herenstraat en Sluyterslaan rijden. Er is al verkeersoverlast door zware vrachtauto's.*
Wethouder Lubbinge: We willen kijken naar ontwikkelen maar ook naar het eindbeeld. In de uiteindelijke situatie is het voor u wenselijk dat er geen vrachtverkeer is. We nemen uw zorg hierover mee en kijken hoe we de ontsluiting laten plaatsvinden.

Bewoner: *wanneer gaat dit allemaal spelen? Brove gaat misschien helemaal niet weg.*
Wethouder Lubbinge: Het gaat lang duren: 5 tot 15 à 20 jaar. Ondernemers hoeven volgens het bestemmingsplan niet weg. We zijn afhankelijk van de bereidheid van het vertrek van ondernemers.

Bewoner: *wat doet de gemeente met de bedrijven die tussen nu en eind van dit jaar vertrekken? Koopt de gemeente dan de grond op?*
Wethouder Lubbinge: de gemeente koopt niet op. Het bedrijf / eigenaar beslist wat het met de grond doet. Als de gemeenteraad de visie heeft vastgesteld, gebruiken we de visie als toetsinstrument.

Bewoner: *wat zijn de 'gele' zijtakken van de groenstrook?*
Mevrouw Blaauw: dit zijn eventuele ontsluitingen.
Bewoner: *ik ben blij dat de gemeente aan het groen denkt maar doordat er aan de Sluyterslaan is gewerkt zijn er allerlei groenvoorzieningen vernield. Dat is nog steeds niet hersteld. Ik vind het jammer dat de driehoek (red. het zogenaamde 'HN-blok') nu wordt volgebouwd.*

Mevrouw Van Maanen: *dus de gemeente koopt geen vrijgekomen grond op. Het zou dus kunnen zijn dat er dan weer een garage komt.*
Wethouder Lubbinge: als er een bedrijf weggaat en er komt een ander bedrijf, dan moet dit bedrijf voldoen aan het bestemmingsplan. Zo niet dan gaan we handhaven.
Mevrouw Lenten: vanuit het project Hildo Kropstraat en omgeving wordt er strenge handhaving toegepast op de bedrijven in de Hildo Kropstraat; de rest van de omgeving valt onder normale handhaving.
Mevrouw Van Maanen: *waarom is er verschil in handhaving?*
Wethouder Lubbinge: In het recente verleden hebben we vaak geconstateerd dat in de Hildo Kropstraat vaak sprake was van illegale onderverhuur en functies die op grond van het

bestemmingsplan hier niet hun bedrijfsvoering mochten uitoefenen. Dit is de reden waarom de gemeente speciaal in dit gebied streng handhaaft. Als u met betrekking tot bedrijfsvoering van een bedrijf twijfel hebt, meld dit bij ons zodat we dit kunnen toetsen.

Bewoner: *de visie is om onder andere de leefbaarheid in deze wijk te verbeteren. Ten westen van de Kruyderlaan weet je om hoeveel bewoners het gaat maar om hoeveel bewoners gaat het straks aan de oostzijde? Hoeveel bedrijvigheid, hoeveel auto's. Wanneer je zoveel lagen gaat neerzetten, krijg je meer auto's en meer overlast. Gaat hiermee de leefbaarheid omhoog? Is de Kruyderlaan wel bestand tegen zoveel autodruk?*
Wethouder Lubbinge: als deze visie wordt aangenomen en er komt iemand met een plan dat past, dan kan het bestemmingsplan gewijzigd worden. Wel met alle acties die daarbij horen: het betrekken van bewoners, volgen van procedures etc. Het is begrijpelijk dat bewoners willen weten om hoeveel extra woningbouw het gaat. Er komt meer woningbouw dus ook meer verkeer. Ik daag onze ambtenaren uit om een indicatie te geven van de verkeerstoename. .
Bewoner: *een ontwerper stelt zich bij een ontwerp toch de vraag hoeveel vierkante meters hij mag bebouwen rekening houdend met het aantal bewoners en het aantal winkels? Het mag toch niet andersom gaan?*
Mevrouw Blaauw: bij het bepalen van de randvoorwaarden is al wel een beeld gevormd wat het ongeveer zou opleveren. Die 12 meter bouwhoogte is eigenlijk 10 meter met 2 meter terugliggend; dit is niet heel erg afwijkend van een standaardwoonwijk. Daarnaast is het bebouwingspercentage vastgesteld op 40% zodat er nog voldoende openbare ruimte blijft in dit gebied. En bij toekomstige ontwikkelingen is het aan de initiatiefnemers om op eigen terrein oplossingen te zoeken voor behoefte aan parkeerruimte. .
Bewoner: *om hoeveel auto's gaat het? Een bedrijf trekt toch auto's aan.*
Mevrouw Blaauw: het is geen verplichting dat er op de begane grond bedrijvigheid komt; het kan ook volledig woonbestemming zijn. Daarnaast zijn er gemeentelijke normen voor het parkeren: 1,25 per woning. En er bestaan eisen afhankelijk van de functie die op de begane grond zit.
Wethouder Lubbinge: een beoordeling is pas te maken als helder is welke ontwikkeling er komt en wat deze inhoudt. Een eenmansadvocatenkantoor levert amper parkeerdruk op.

Bewoonster: *wat voor soort woningen komen er? Luxe woningen, seniorenwoningen?*
Wethouder Lubbinge: wij leggen de nadruk op twee typen: starters en senioren.

De heer Van Maanen: Is het *voor ondernemers aantrekkelijk om dit te doen?*
Wethouder Lubbinge: gisteravond is een ondernemersavond geweest en hoorde ik aan de ene kant zorgen, maar aan de andere kant zag ik glimmende ogen.
De heer Van Maanen: een heleboel panden *zijn niet fraai en we mogen best blij zijn wanneer de wijk gefaseerd opgeknapt wordt.*

Mevrouw Driegen: *misschien stappen hier straks wel projectontwikkelaars in. Wat gebeurt er met het laatste stukje groen van de wijk (ten zuiden van Karwei)?*
Bewoonster: *als deze visie niet doorgaat, wat wordt dan de ontwikkeling van dit gebied?*
Wethouder Lubbinge: de helft van dit groen wordt gebruikt voor het 'HN-blok'; het andere deel wordt niet bebouwd. Door de milieuzonering voor Henkel Ecolab kan er tot 2010 niet gebouwd worden. Mijn verwachting is dat hier vrij snel een aantal ontwikkelingen tot stand komen.
Mevrouw Blaauw: als deze visie niet doorgaat, geldt het gewone bestemmingsplan. In de visie staat opgenomen dat het bebouwingspercentage iets hoger wordt wanneer je richting binnenstad komt. Voor dit deel zou je op 50% uitkomen.
Bewoonster: *tot hoever kunnen de huidige bedrijven nog uitbreiden?*
Wethouder Lubbinge: ik heb geen idee of op iedere locatie alles al benut wordt.

Mevrouw Driegen: *sommige bedrijven willen gewoon niet weg. Tot waar loopt nieuwbouw en hoe hoog wordt dit dan?*
Wethouder Lubbinge: Dit is afhankelijk van hoeveel bedrijven aan kunnen geven dat zij hun kavels willen herontwikkelen. De maximale bouwhoogtes zijn opgenomen in de concept notitie.
Mevrouw Driegen: *in Nieuwegein-Zuid is er wel door de gemeente aangekocht. Het bestemmingsplan had je al in een eerder stadium kunnen aanpassen.*

Wethouder Lubbinge: in de vorige periode is ervoor gekozen om alle bestemmingsplannen hernieuwd vast te stellen op conserverende wijze: geen nieuwe ontwikkelingen. Het had niet eerder gekund; tot 2010 zit je met de zonering van Henkel Ecolab.
De heer Haaksman: dit gaat om een zone (cirkel) van ongeveer 290 meter en dit bestrijkt dus een groot deel van het plangebied.

Mevrouw Jonkers: *komt in dit gebied ook een bergbezinkbassin net zoals in de Henri Dunantlaan.*
Wethouder Lubbinge: geen idee, dit wordt uitgezocht en in het verslag beantwoord. We hebben momenteel geen plannen om een bergbezinkbassin te realiseren in en/of rondom het gebied Kruyderlaan - Herenstraat. Het gemengde rioolstelsel van Jutphaas voldoet momenteel aan nieuwe normen die gelden voor de nieuwe overstortvergunning.

Mevrouw Van Maanen: *gaat dit project net zo lang duren als CityPlaza?*
Wethouder Lubbinge: misschien nog wel langer.
Mevrouw Van Maanen: *dit plan kost ons in ieder geval niets. Het eerdere plan "Huis met de pet" heeft handenvol geld gekost en is nu van tafel geveegd.*
Wethouder Lubbinge: de gemeente heeft gewoon geen geld om hierin te stoppen.
Mevrouw Van Maanen: *wanneer de gemeente hier wel geld voor had gehad, dan hadden ze ook onze huizen hiermee kunnen kopen; onze huizen zijn slecht verkoopbaar.*

Mevrouw Driegen: *hoe zit het met de juridische procedure? Is dit een beoordeling? Wat gaat hierna gebeuren; krijgen we nog plannen ter inzage? Wanneer gaat dit allemaal lopen?*
Wethouder Lubbinge: eerst is vaststelling door de gemeenteraad in juli aan de orde. Als dit een andere datum wordt, informeren we iedereen Voor de bespreking in de raad is er eerst nog de raadscommissievergadering in juli. Dan is er gelegenheid om in te spreken. Na vaststelling van deze visie in de raad kunnen er initiatiefnemers komen met hun plannen. Die worden dan getoetst aan deze visie en als het past kunnen we een artikel 19 vrijstellingsprocedure starten met alle acties die daarbij horen: aankondigingen, inspraak, inzage, bezwaren etc.

Mevrouw Van Maanen: *hoe hoog wordt de bebouwing voorbij het eerste rijtje woningen aan de Kruyderlaan?*
De heer Haaksman: dit kan maximaal 22, 19 en 12 meter worden. Vanaf het 'HN-blok' is de bouwhoogte langs de Herenstraat verdeeld in 3 niveaus oplopend in zuidelijke richting: 13, 16 en 19 meter. De notitie is in te kijken via internet (www.nieuwegein.nl → ondernemen → actueel) en is tevens in te zien in de Stadswinkel, loket Bouwen in het gemeentehuis.

Mevrouw Driegen: *moeten alle mensen nu apart zo'n reactieformulier invullen? Dan is het niet mogelijk om gezamenlijk vragen te stellen. Is er nog een bijeenkomst?*
Wethouder Lubbinge: er komt niet nog een bijeenkomst maar kom bij elkaar en praat erover. Zelf heb ik ook nog een gesprek met de bewonersvereniging Oud-Jutphaas. Voor de mensen die vanavond wegens de hoorzitting niet aanwezig konden zijn maar wel behoefte hebben aan een informatieavond, ben ik bereid nog een avond te organiseren. Het wijknetwerk is trouwens ook volledig op de hoogte en daar is de concept notitie ook in te zien.

Bewoonster: *als het plan gerealiseerd wordt met de huidige bedrijven, wordt er dan iets gedaan aan de verkeersdruk/-overlast?*
Wethouder Lubbinge: op zich veranderen de normen niet.
Mevrouw Driegen: *er komen nu per dag zo'n 10 à 15 kolossale vrachtwagens door de Kruyderlaan. Dit hoort niet in een woonwijk thuis en wat is dan de norm?*
Wethouder Lubbinge: dit heeft te maken met de huidige situatie en niet met de toekomst.
De heer De Voer: de problemen die er nu liggen, daar willen we vanaf. In de visie krijg je gefaseerde andere invulling van dit gebied. Bedrijven die er zitten blijven verplicht zich te houden aan de normen. Zolang je nog niet precies weet welke plannen er komen, is slecht aan te geven of er nu meer of minder vrachtverkeer komt. Laat uw mening/stem horen als het zover is.
Mevrouw Driegen: *ik denk wel dat er een norm voor vrachtverkeer bestaat.*
Wethouder Lubbinge: er is nergens een regeling die een maximum aantal vrachtauto's aangeeft. Je kunt alleen maar in overleg met ondernemers afspraken maken; eventuele venstertijden over laden en lossen.

Bewoner: *het overleg met bedrijven werkt averechts. Er zijn gedeelten van de Hildo Kropstraat waar niet eens meer geparkeerd mag worden om vrachtwagens de ruimte te geven om bijvoorbeeld te keren of als aanrijroute om een bedrijf te bereiken..*
Wethouder Lubbinge: ik snap uw zorg maar als gemeente kunnen wij hier weinig tot niets aan doen..
Bewoner: *geef bijvoorbeeld aan dat er tussen bepaalde tijden geen vrachtverkeer mag komen.*
Wethouder Lubbinge: dan krijg je de situatie dat er 's nachts geladen en gelost wordt en dat is ook weer onwenselijk.
Bewoonster: *je zou vrachtverkeer moeten ontmoedigen. Nu is er een gele band gekomen voor alleen laden en lossen; er is een hoek vrijgemaakt en onduidelijk is waar nu wel en niet geparkeerd mag worden. Bewoners voelen zich in hun hemd gezet.*
Wethouder Lubbinge: uw zorg is helder. Carla Curvers is de wijkwethouder en hier moet verder over gepraat worden. De gemeente heeft geen instrumenten om hier iets aan te doen maar er moet wel reeël naar gekeken worden.
De heer De Voer: leg uw vragen neer bij de wijkwethouder, dan bekijken wij wat er mogelijk is.

Bewoonster: *ik hoor eigenlijk alleen maar negatieve verhalen over de bedrijven. Als je met ze praat is er best wat mogelijk. Wij wonen op de hoek Herenstraat. Het is voor vrachtwagen-chauffeurs bijna onmogelijk om deze bocht te maken; zij kunnen vaak niet anders. Je past je aan deze woon-/werkomgeving. Zelf ervaar ik meer overlast van bezoekers aan de detailhandel dan van de bedrijven.*
Wethouder Lubbinge: bedankt voor deze aanvulling.

Wethouder Lubbinge: gisteravond verzochten de ondernemers het verslag van deze bewonersavond ook aan hen toe te sturen. Als u het verslag van ondernemersavond wilt hebben, zet uw adresgegevens op de presentielijst.

Wethouder Lubbinge bedankt iedereen voor hun inbreng en sluit de bijeenkomst om 21.40 uur.

Bijlage 5

Nieuwegein

Gemeente Nieuwegein
Sector Stadsontwikkeling & Beheer
Afdeling Projectmanagement & Ondersteuning

Afzender: Johan Haaksman
E-mail: j.haaksman@nieuwegein.nl
Tel.: 030 – 607 1564

Onderwerp: Gespreksverslag bewonersvereniging Oud Jutphaas d.d. 3 mei 2007

Aanwezig:	
Bewonersver. Oud Jutphaas:	De dames I. Steijn (secretaris), R. van Dort, G. Aantjes en de heer E. Snel (voorzitter)
Gemeente Nieuwegein:	De heren Lubbinge (wethouder) en Haaksman (afdeling Projectmanagement & Ondersteuning)
Tijdstip:	19.00 – 20.30 uur
Locatie:	Collegezaal gemeentehuis Nieuwegein

---

1. Opening en mededelingen

De heer Lubbinge opent het gesprek en heet een ieder welkom.
Vooraf heeft de bewonersvereniging een memo toegezonden met daarop een aantal gesprekspunten vermeld. De eerste reeks (aandachts)punten hebben veelal een link met beheeraspecten en/of lopende afspraken. De heer Lubbinge stelt voor dat de meeste van deze actiepunten teruggekoppeld worden met de wijkwethouder Carla Curvers en René de Voer (districtmanager Jutphaas Wijkersloot). Afgesproken wordt dat de antwoorden teruggekoppeld worden met de bewonersvereniging.

De heer Snel stelt voor om op korte termijn een overleg met alle belangengroepen èn de gemeente te organiseren, waarin alle initiatieven van de gemeente Nieuwegein in het gebied Kruyderlaan – Herenstraat belicht worden. De heer Snel heeft lof voor de initiatieven maar vindt de initiatieven onvoldoende om alle problematiek in de wijkdelen op te lossen.
De heer Lubbinge zegt toe dat de gemeente op basis van de in memo opgenomen actiepunten zal aangeven welke punten wel of niet op korte termijn opgelost kunnen worden. Hierbij wordt gerefereerd aan de klachten van bewoners over de snelheidsovertredingen door automobilisten in de Kruyderlaan. Dat klachten van bewoners serieus genomen worden blijkt uit het feit dat de politie in samenwerking met de gemeente, op grond van de vele klachten van bewoners langs de Wierselaan te Vreeswijk over de vele snelheidsovertredingen door automobilisten, een handhavingproject hebben opgestart. De politie heeft de verkeersproblematiek in de

Wierselaan onderkend en vervolgens als een project aangemerkt en gedurende een half jaar een handhavingtraject gevoerd.
De heer Lubbinge geeft ten aanzien van de opmerkingen over de noodhekken in de brandgang tussen Kruyderlaan en achterkant Sluyterslaan aan dat hij dit punt zal terugkoppelen met de wijkwethouder Carla Curvers.

2. Opmerkingen t.a.v. concept notitie

Algemeen
De heer Snel geeft ten aanzien van de concept notitie dat de vereniging over het algemeen positief is over de inhoud van de notitie. Wel geeft hij aan dat de vereniging het jammer vindt dat de realisering van de in de notitie weergegeven gewenste ontwikkelingsbeeld een langdurig traject zal zijn. Dit omdat de gemeente met betrekking tot de realisering van de gewenste ontwikkelingen geen actieve rol zal spelen.
De heer Snel geeft aan dat de notitie ondernemers en bedrijven in het noordelijk deel van het plangebied (omgeving Hildo Kropstraat) minder kansen zal bieden dan die in het zuidelijk deel van het plangebied. Volgens de heer Snel kun je ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van de notitie een duidelijke knip tussen het noorden en zuiden leggen. Hierbij refereert hij tevens aan de in de notitie weergegeven infrastructurele wijzigingen ten aanzien van de verkeersontsluiting van de Kruyderlaan en Herenstraat / Noordstedeweg. Op basis van de voorgestelde wijziging in de verkeersontsluiting van de Herenstraat / Noordstedeweg voorziet de vereniging een toename van het sluipverkeer naar bijvoorbeeld de Hildo Kropstraat via de nieuwe ontsluitingsroute Kruyderlaan / Noordstedeweg, dat de verkeersveiligheid in de Kruyderlaan nadelig zal beïnvloeden.

Wethouder Lubbinge geeft aan blij te zijn dat de notitie over het algemeen positief ontvangen is door de leden van de vereniging. Er zijn veel overeenkomsten waar te nemen tussen de aandachtspunten die vanavond en tijdens de informatiebijeenkomsten op 27 en 28 maart zijn besproken.
Het klopt inderdaad dat het gewenste ontwikkelingsbeeld zoals die is weergegeven in de notitie een lange ontwikkelingsduur zal hebben. Dit omdat de gemeente Nieuwegein geen actieve rol kan spelen. Echter, momenteel zijn er reeds een aantal particulieren die concrete herstructureringsplannen hebben voor hun bestaande bedrijven en kavels in het gebied. Zodra de notitie definitief door de raad zal zijn vastgesteld, verwacht de gemeente dat binnen een aantal jaren particulieren concrete bouwplannen zullen indienen bij het college. Pas na 1 januari 2010 zijn de eerste bouwactiviteiten te verwachten in verband met de Milieuzonering, die vanuit Ecolab over een groot deel van het plangebied ligt. Tot 1 januari 2010 heeft Ecolab de tijd om de zonering terug te brengen op eigen terrein.

Infrastructurele wijzigingen
De door de vereniging verwoorde bezorgdheid over de gevolgen van de wijziging in

de ontsluiting van de Herenstraat is ook door de bewoners geuit tijdens de informatiebijeenkomst op 28 maart jl. De gemeente heeft afgesproken te onderzoeken of ten aanzien van het mogelijke sluipverkeer via de Kruyderlaan naar de Hildo Kropstraat, oplossingen aan te reiken zijn.

Fijnstof
Ten aanzien van de door de vereniging gestelde vraag wat de gevolgen zullen zijn van de ontwikkelingsmogelijkheden zoals die in de notitie zijn opgenomen voor de fijnstof problematiek, geeft de wethouder aan dat het aspect fijnstof per ontwikkeling door de betreffende initiatiefnemer onderzocht zal moeten worden. Met andere woorden, onderzoek zal moeten uitwijzen dat een bouwplan aan de geldende milieuvoorschriften voldoet die gelden voor fijnstof.

Parkeerproblematiek
Ten aanzien van het aspect parkeerprobleem verwijst de wethouder de vereniging naar de notitie. In de notitie is ten aanzien van het aspect parkeren opgenomen dat het 'parkeerprobleem' op eigen terrein opgelost dient te worden. Hierbij gelden de parkeernormeringen die de gemeente Nieuwegein voor bijvoorbeeld wonen en bedrijvigheid hanteert.

Rol gemeente
De heer Snel vraagt wat de gevolgen zullen zijn van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied Kruyderlaan – Herenstraat. De wethouder geeft aan dat de nieuwe wetgeving de gemeente in feite meer 'afdwingmogelijkheden' zal geven richting nieuwe initiatiefnemers. De wethouder geeft ten aanzien van de wens van onder ander de vereniging en bewoners om de gemeente een actieve rol te laten spelen aan dat de gemeente zich momenteel niet in de (financiële) positie bevindt om een dergelijke rol aan te nemen. De wens van de vereniging om het plangebied te knippen in twee delen hangt mede af van de huidige en toekomstige ontwikkelingen. De wethouder geeft aan dat eventuele aanpassingen in de infrastructuur zoveel mogelijk verhaald zullen worden op de initiatiefnemers.

De heer Snel vraagt of het uitgangspunt faciliterend grondbeleid, waarbij marktpartijen vrijwel het volledige risico dragen, middels met particulieren af te sluiten exploitatieovereenkomsten algemeen bekend is bij ondernemers? Wethouder Lubbinge geeft aan dat dit uitgangspunt algemeen bekend is bij ondernemers.

Verkeersproblematiek
De vereniging geeft aan dat omwonenden sinds 2003 steeds meer hinder ondervinden van bevoorradend verkeer van en naar Brové Plastics. Het aantal verkeersbewegingen met als bestemming Brové Plastics is volgens de vereniging de afgelopen sterk gestegen. Kan de gemeente hier niet iets tegen doen? Volgens de vereniging zijn een aantal jaren geleden afspraken gemaakt tussen de gemeente en Brové over het niet verder toenemen van de overlast. Momenteel rijdt bijna al het

bevoorradend verkeer over de Kruyderlaan in plaats van over de Herenstraat. Wethouder Lubbinge geeft aan dat het instellen van venstertijden voor het bevoorradend verkeer een mogelijke oplossing zou kunnen zijn. Hij merkt hierbij op dat de situatie historisch is gegroeid. Daarnaast zegt hij toe te zullen onderzoeken in hoeverre een gesprek gepland zal kunnen worden tussen Brové en omwonenden.
De heer Snel geeft aan dat de gemeente in het verleden mede verantwoordelijk is geweest in het veroorzaken van de huidige verkeersproblematiek rondom de locatie Brové, namelijk door het toelaten van de vergroting van de bedrijfsactiviteiten van Brové. Wethouder Lubbinge geeft aan dat de gemeente nauwelijks mogelijkheden heeft om een vergroting van de bedrijfsactiviteiten te voorkomen.
De heer Snel geeft hierbij aan dat de gemeente middels het bestemmingsplan en/of de milieuwetgeving de ontwikkelingen kan beïnvloeden.
Wethouder Lubbinge meldt dat hij ten aanzien van Brové Plastics de laatste tijd nauwelijks geluiden van bewoners heeft vernomen dat zij meer overlast ondervinden. De vereniging geeft aan dat er sprake is van een zekere mate van 'moeheid' bij bewoners om overlast te melden bij Brové Plastics en/of de gemeente.

Kruyderlaan
De bewonersvereniging verzoekt de gemeente om de Kruyderlaan niet als doorgaande route tussen de Hildo Kropstraat en de Noordstedeweg op te nemen indien de nieuwe aansluiting met de Noordstedeweg is gerealiseerd. Dit in verband met te verwachten sluipverkeer vanuit het zuidelijk deel van de Kruyderlaan naar de Hildo Kropstraat. Daarnaast vraagt de vereniging of er nog inspraakmogelijkheden zijn inzake de nieuwe aansluiting van de Kruyderlaan op de Noordstedeweg. De heer Lubbinge meldt dat de nieuwe aansluiting reeds is opgenomen in het bestemmingsplan Binnenstad. Op 29 maart heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Binnenstad vastgesteld. Van 10 april tot en met 21 mei 2007 kan een ieder tegen het bestemmingsplan Binnenstad bedenkingen indienen bij Gedeputeerde Steden van Utrecht.

Parkeerproblematiek Nettorama (Hildo Kropstraat)
Wethouder Lubbinge geeft ten aanzien van de parkeerproblematiek rondom de Nettorama aan dat de Nettorama onlangs het gehele bedrijfsverzamelgebouw aan de Hildo Kropstraat heeft verworven waarin thans de Nettorama is gehuisvest. Daarbij heeft de Nettorama aangegeven plannen te hebben om het complex deels te slopen en een vergaande verbouwing door te voeren in het overgebleven deel van het complex. De vereniging merkt hierbij op of ten aanzien van het zoeken naar oplossingen voor het bevoorradingsprobleem van Brové Plastics niet een en ander gekoppeld kan worden aan de mogelijke herontwikkeling van de Nettorama. Wethouder Lubbinge geeft aan dat dit aan de Nettorama is.

Locatie Vernooij (Hildo Kropstraat)
De vereniging vraagt welke aanvragen er momenteel bij de gemeente liggen ten aanzien van het pand van de familie Vernooij. Binnen de wijk doen nu verschillende verhalen de rond. De vereniging wil voorkomen dat er een zelfde situatie ontstaat

zoals de Turkse groothandel en Roti for You. Wethouder Lubbinge zegt toe dit te laten onderzoeken en terug te koppelen met de vereniging.

De heer Snel snijdt het aspect communicatie aan. De gemeente Nieuwegein heeft ten aanzien van dit gebied meerdere acties in gang gezet om de problematiek van bijvoorbeeld de Hildo Kropstraat op te lossen. Hiervoor is ook project Hildo Kropstraat opgericht door de gemeente Nieuwegein. Veel bewoners zijn ondanks het feit dat periodiek een nieuwsbrief wordt verspreid in de wijk, onvoldoende op de hoogte van de activiteiten in het kader van het project Hildo Kropstraat. Hij stelt voor zogenaamde 'meetpunten' te introduceren waarmee door de gemeente aangegeven kan worden welke activiteiten momenteel plaats vinden en/of hebben plaats gevonden. Wethouder Lubbinge meldt dat de gemeente middels periodiek overleg in bijvoorbeeld het wijknetwerk Jutphaas-Wijkersloot bewoners en overige belanghebbenden informeert over de voortgang van het project Hildo Kropstraat. Binnenkort zal het project afgesloten worden en veel mensen vragen zich af hoe men in de nabije toekomst over de ontwikkelingen in dit gebied geïnformeerd zullen worden. Wethouder Lubbinge verzoekt de vereniging suggesties hieromtrent aan te dragen bij hem en/of de wijkwethouder / -netwerk.

<u>Kruyderlaan 11a</u>
De vereniging geeft aan dat de bewoner van de Kruyderlaan 11 a de nodige overlast veroorzaakt in de vorm van parkeeroverlast. De eigenaar is volgens eigen zeggen een hobbyist die incidenteel personenauto's repareert voor bekenden. Echter, volgens de vereniging gaat het gemiddeld om ongeveer 20 personenauto's per week die ter reparatie worden aangeboden. Gezien de omvang van de 'hobby' hebben de werkzaamheden meer een bedrijfsmatig karakter. Dit veroorzaakt een plaatselijke toename van de parkeerdruk op de Kruyderlaan. De vereniging vraagt of de gemeente hier niet iets kan betekenen op het gebied van handhaving. Wethouder Lubbinge zegt toe dit probleem intern uit te zetten en geeft hierbij aan dat de gemeente momenteel bezig is om de afdeling Handhaving (bebouwde omgeving) verder te bemensen. Ten aanzien van reguliere beheer en leefbaarheidskwesties heeft de gemeente de servicelijn ingesteld. Indien uit het interne onderzoek iets concreets te melden valt zal dit met de vereniging teruggekoppeld worden. De heer Snel stelt voor om in de nabije toekomst afdeling Handhaving te laten vertegenwoordigen in het wijknetwerk.

<u>Vervolgtraject notitie</u>
Wethouder Lubbinge geeft ten aanzien van het vervolgtraject van de concept notitie aan dat op basis van alle ingediende reacties door het college afgewogen zal worden al dan niet de notitie ongewijzigd vast te stellen. Vervolgens zal de notitie worden besproken in de raadscommissie RIM, waarna de notitie ter definitieve vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Volgens de huidige voorlopige planning zal het college begin juni een besluit nemen omtrent de notitie, waarna respectievelijk begin en eind juli de raadscommissie RIM en de gemeenteraad de notitie zullen bespreken en vaststellen. Indien het college voorgesteld wordt de concept notitie op

onderdelen te wijzigen, dan zal de gemeente dit terugkoppelen met de bewonersvereniging.

Niets meer aan de orde zijnde sluit wethouder Lubbinge de bijeenkomst en dankt een ieder voor haar/zijn komst en inbreng.

Nieuwegein

B&W voorstel

onderwerp Notitie Kruyderlaan – Herenstraat
Uitgangspunten bij particulier initiatief

Advies/ verslag bespreking

1. Inleiding

In aanvulling op het voorstel inzake de wijzigingsvoorstellen van de concept notitie Kruyderlaan–Herenstraat, dat door uw college op 4 september 2007 zal worden behandeld, ontvangt u hierbij naar aanleiding van het gesprek met de Bewonersvereniging Oud Jutphaas op dinsdag 28 augustus een beknopt gespreksverslag. In het kader van het informatietraject voor belanghebbenden heeft op 3 mei jongstleden een gesprek plaatsgevonden met de Bewonersvereniging. Tijdens dit overleg heeft de vereniging de gemeente verzocht, voordat een al dan niet gewijzigde notitie ter besluitvorming zal worden aangeboden aan uw college, hieromtrent geïnformeerd te worden. Dit betreffende gesprek heeft afgelopen dinsdag 28 augustus plaatsgevonden.
Tijdens het gesprek, onder voorzitterschap van de portefeuillehouder wethouder Lubbinge, heeft de vereniging de gemeente om aandacht verzocht voor de situatie indien delen van het gebied Kruyderlaan–Herenstraat, over pakweg 5 – 10 jaar niet herontwikkeld zullen worden door de huidige en/of toekomstige ondernemers. Bewoners zijn bezorgd omtrent de algehele uitstraling en functioneren van deze delen van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. De bewoners hebben de gemeente verzocht ook voor deze delen aandacht te houden en daarnaast ook voor de problematiek in het gebied waarvoor op korte termijn een oplossing gezocht dient te worden. Dit laatste verzoek ligt in het verlengde van de aanpak in het kader van het onlangs afgesloten project Hildo Kropstraat. Deze problemen hebben voornamelijk een handhavings- en beheerkarakter en/of hebben een link met de huidige verkeersproblematiek in het kader van bijvoorbeeld de bevoorrading van ondernemers in het gebied.

2. Voorstellen

Voorgesteld wordt om aanvullend op de voorstellen voor de notitie Kruyderlaan-Herenstraat, onderstaande voorstellen op te nemen in het raadsvoorstel ter zake:

- instemmen met het verzoek van bewoners om ook in de toekomst aandacht te houden voor de problematiek in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat, met name voor de delen die wegens omstandigheden door huidige en/of toekomstige ondernemers niet (her)ontwikkeld zullen worden. ~~Gezien~~ Het feit dat de herontwikkeling van kavels door particulier initiatief zal geschieden, geeft aan dat het herontwikkelingsproces een lange doorlooptijd zal hebben. Gepleit wordt voor een integrale aanpak van de problematiek om deze delen te integreren in de reeds getransformeerde delen, onder regie van de gemeente. Invulling geven aan deze

aanpak vormt onderdeel van onderzoek;

- instemmen om in het kader van het invulling geven aan de integrale aanpak, de mogelijkheden te onderzoeken welke rol het bedrijventerrein 't Klooster kan spelen als vestigingslocatie voor bestaande bedrijven uit het gebied Kruyderlaan- Herenstraat;
- in het verlengde van het eerste verzoek van bewoners, instemmen om in samenwerking met de betrokken partijen (bewoners en ondernemers) en de gemeente (o.a. wijkwethouder, wijkmanager), de huidige problematiek in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat bespreekbaar te maken en te houden en hiervoor oplossingen aan te dragen. De regierol hierbij ligt bij de gemeente. De problematiek heeft zoals hierboven reeds is genoemd voornamelijk een handhavings- en beheerkarakter en/of heeft een link met de huidige verkeersproblematiek in het gebied;

Namens de werkgroep Kruyderlaan – Herenstraat,

Johan Haaksman
Projectleider Kruyderlaan - Herenstraat

Afdeling Projectmanagement & Ondersteuning
Sector Stadsontwikkeling & Beheer

Nieuwegein

Aan De gemeenteraad	Datum 22 augustus 2007
Onderwerp: Definitieve notitie Kruyderlaan – Herenstraat, uitgangspunten bij particuliere initiatieven	**Portefeuillehouder:** B. Lubbinge
Afdeling: Sector S&B, afdeling Projectmanagement & Ondersteuning	**Bijlagen:** 4

1. Inleiding

In het voorliggende voorstel informeren wij u over de stand van zaken van het project Kruyderlaan – Herenstraat. Op 16 januari jongstleden hebben de leden van de raadscommissie RIM alvast kennis kunnen nemen van de inhoud van de notitie 'Kruyderlaan – Herenstraat, uitgangspunten voor particulier initiatief' (2006/17171) en hebben in het kader van het informatietraject ingestemd met het communiceren van de notitie met de direct belanghebbenden: grondeigenaren/ondernemers en bewoners in en rondom het plangebied Kruyderlaan – Herenstraat. Omtrent de resultaten van dit informatietraject wordt hieronder ingegaan.

Voorgeschiedenis project Kruyderlaan - Herenstraat

Op 7 november 2006 heeft uw college ingestemd met 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 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

[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}).

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 Uw raad 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 Uw raad onlangs door middel van de vaststelling van de ´Bouwstenennota´(juni 2007) voor de Structuurvisie 2025 heeft bekrachtigd.

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 samenvattend voor:

1. Kennis te nemen van de reacties en 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 notitie ´Kruyderlaan – Herenstraat, uitgangspunten voor particulier initiatief´ en deze definitief vast te stellen;

Burgemeester en wethouders van Nieuwegein
de secretaris, de burgemeester

drs. P.C.M. van Elteren, drs. C.M. de Vos

Bijlagen bij dit advies:

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

Nieuwegein

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Nieuwegein;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 september 2007;

besluit:

1. Kennis te nemen van de reacties en 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 notitie 'Kruyderlaan – Herenstraat, uitgangspunten voor particulier initiatief' en deze definitief vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 september 2007.

de griffier, de voorzitter,

Nieuwegein

Routingformulier

Nummer: 2007/13618 B&W 4/9	Onderwerp: Vaststelling gewijzigde notitie 'Kruyderlaan – Herenstraat, uitgangspunten bij particulier initiatief'. Beslispunten: 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-Herendstraat, uitgangspunten voor particulier initiatief'te bespreken voor de eerstvolgende raadscommissie RIM;
Sector/afdeling: Projectmanagement & Ondersteuning / Ruimtelijke Ontwikkeling Behandelend ambtenaar: [redacted] J / [redacted] J Naam portefeuillehouder: J [redacted] J	
Integraal openbaar :☒ Geobjectiveerd openbaar :☐ Niet openbaar :☐	

2007-228

II-43

Communicatieparagraaf: ☒ ja ☐ nee	5. Het Presidium verzoeken om de gewijzigde notitie 'Kruyderlaan-Herenstraat, uitgangspunten bij particulier initiatief' 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. Samenvatting: In november 2006 heeft het college ingestemd met de concept notitie 'Kruyderlaan-Herenstraat, uitgangspunten bij particulier initiatief' (2006/17171). Vervolgens is de concept notitie in januari 2007 besproken in de raadscommissie RIM. De leden van de commissie hebben ingestemd in het kader van het informatietraject de concept notitie te communiceren met de direct belanghebbenden: eigenaren / ondernemers en bewoners in en rondom het plangebied Kruyderlaan-Herenstraat. Voor het gebied Kruyderlaan–Herenstraat is een notitie opgesteld dat 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 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. Het in de periode maart tot en met mei doorlopen informatietraject met direct belanghebbenden heeft geleid tot de aanpassing van de concept notitie. De wijzigingen hebben betrekking op de voorgestelde verkeersstructuur in het plangebied en de in de notitie opgenomen stedenbouwkundige randvoorwaarden. Met de vaststelling van de gewijzigde notitie wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van bewoners en eigenaren/ondernemers in het plangebied Kruyderlaan-Herenstraat. Indien de notitie door de gemeenteraad definitief is vastgesteld geldt de notitie als een van de toetsingskaders voor nieuwe particuliere initiatieven, die conflicteren met het vigerende bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot.

Middelen/dekking: N.v.t.	Akkoord concerncontroller: b.p.	Akkoord directeur:
Behandelingsverzoek aan presidium: Het Presidium verzoeken om de gewijzigde notitie ´Kruyderlaan-Herenstraat, uitgangs-punten bij particulier initiatief´te bespreken voor de eerstvolgende raadscommissie RIM en ter finale besluitvorming op de agenda van de eerstvolgende raadsvergadering van 27 september 2007 te zetten.	Raadsbehandeling: Geheim tot vergadering :☐ Geheim tot later tijdstip :☐ Niet geheim :☒	Eventuele fatale termij [redacted] J
Secretaris: akkoord/niet akkoord/bespreken Opmerking:		
Burgemeester en wethouders Bespreken Akkoord	B W W W W [redacted] J	
Vergadering B & W d.d. 4 september 2007 [redacted] J et voorstel/beslissing:	nr.: II-43	
Verspreidingsnummer: 2007-228	Deponeren archief: Datum: Paraaf:	

Minuut

Nieuwegein

2007-228

Aan De gemeenteraad	Datum 4 september 2007
Onderwerp: Definitieve notitie Kruyderlaan – Herenstraat, uitgangspunten bij particuliere initiatieven	**Portefeuillehouder:** [redacted] J
Afdeling: Sector S&B, afdeling Projectmanagement & Ondersteuning	**Bijlagen:** 4

1. Inleiding

In het voorliggende voorstel informeren wij u over de stand van zaken van het project Kruyderlaan – Herenstraat. Op 16 januari jongstleden hebben de leden van de raadscommissie RIM alvast kennis kunnen nemen van de inhoud van de notitie 'Kruyderlaan – Herenstraat, uitgangspunten voor particulier initiatief' (2006/17171) en hebben in het kader van het informatietraject ingestemd met het communiceren van de notitie met de direct belanghebbenden: grondeigenaren/ondernemers en bewoners in en rondom het plangebied Kruyderlaan – Herenstraat. Omtrent de resultaten van dit informatietraject wordt hieronder ingegaan.

Voorgeschiedenis project Kruyderlaan - Herenstraat

Op 7 november 2006 heeft uw college ingestemd met 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

VOORSTEL CONFORM BESLOTEN DOOR RAAD OP

27 van [illegible] (ons) 270907

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 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

[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}).

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 Uw raad 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 Uw raad onlangs door middel van de vaststelling van de ´Bouwstenennota´(juni 2007) voor de Structuurvisie 2025 heeft bekrachtigd.

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 samenvattend voor:

1. Kennis te nemen van de reacties en 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 notitie 'Kruyderlaan – Herenstraat, uitgangspunten voor particulier initiatief' en deze definitief vast te stellen;

Burgemeester en wethouders van Nieuwegein
de secretaris, de burgemeester

2007-228

Verslag informatieavond Kruyderlaan - Herenstraat

Datum: 27 maart 2007
Locatie: De Lantaern, Utrechtsestraatweg 4, Nieuwegein

Aanwezig: [redacted] (wethouder), vanaf 20.00 uur
[redacted] (projectleider project Kruyderlaan-Herenstraat, afdeling Projectmanagement)
[redacted] (afdeling Stedenbouw)
[redacted] (afdeling Ruimtelijke Ordening)
[redacted] (districtsmanager)
[redacted] (afdeling Duurzame Ontwikkeling en Milieu)
Volgens de presentielijst zijn er 21 aanwezigen

Notuliste: [redacted] (Notuleerbureau De Ridder)

---

1. **Opening**

[redacted] opent de bijeenkomst om 19.40 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. Wethouder [redacted] 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 [redacted] a.d.v. een powerpoint-presentatie)

[redacted] *wat is de status van de nieuwe verkeersstructuur bij Karwei?*
[redacted] 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?
[redacted] **(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?
[redacted] het normale traject wordt doorlopen. Als u bezwaar heeft aangetekend wordt dat o.a. behandeld door de bezwarencommissie.
[redacted] heeft grote bezwaren hiertegen, niet alleen vanwege Karwei, en nooit een reactie van de gemeente gekregen.
[redacted] vraagt dit na bij zijn collega's.
Wordt de Kruyderlaan doorgetrokken zoals van de zomer gebeurd is, want toen was het een chaos.
[redacted] 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?
[redacted] 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.
[redacted] 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?
[redacted] wijst erop dat het eerste gedeelte van de Hildo Kropstraat geen eenrichtingsverkeer is.

[redacted] *als het bestemmingsplan geen onderligger is, hoe kan dit dan afgedwongen worden als een ondernemer wil bouwen?*
[redacted] 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.

[redacted] *maar de erfzone gaat door complete woningen heen. Koopt de gemeente die aan?*
[redacted] 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.
[redacted] 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.

[redacted] *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.*
[redacted] deze notitie wil extra mogelijkheden scheppen voor de combinatie van werken en wonen.
[redacted] *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.*
[redacted] 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.

[redacted] *Karwei kan verder ontwikkelen op de huidige vierkante meters, maar als de buurman misschien ook perifere detailhandel wil neerzetten kan dat niet.*
[redacted] 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?
[redacted] 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 [redacted] 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 [redacted] 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 [redacted] 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.

[redacted] [redacted] *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 [redacted] 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.

[redacted] [redacted] *maar de gemeente is de initiatiefnemer van de visie en het uiteraard met zichzelf eens, maar welke andere partijen zijn betrokken?*
Wethouder [redacted] 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.

[redacted] [redacted] *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 [redacted] 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.
[redacted] [redacted] *dan blijft het vigerend bestemmingsplan toch de basis?*
Wethouder [redacted] 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 [redacted] 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 [redacted] 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 [redacted] dat zijn concrete initiatieven.

U wilt de hele industrie weg hebben, groen neerzetten en appartementen bouwen en ons wegschuiven.
Wethouder [redacted] 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 [redacted] 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?
[redacted] [redacted] die kunnen deels door hun gebieden heen lopen, maar ook die kandidaten krijgen deze randvoorwaarden mee bij een herontwikkeling van hun kavels.
Wethouder [redacted] 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 [redacted] 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 [redacted] 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 [redacted] 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 [redacted] 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.

[redacted] 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 [redacted] 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?
[redacted] 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?
[redacted] 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 [redacted] tenzij de milieuzone eerder is teruggebracht.
[redacted] 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.

[redacted] *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 [redacted] 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

woonontwikkelingen in de binnenstad worden ook geblokkeerd door de huidige situatie. In onze contacten met Henkel/Ecolab bespreken we de mogelijkheden welke acties Ecolab van plan is te ondernemen om mee te werken aan het terugbrengen van de milieuzonering. Als dat eerder dan 2010 wordt, is dat mooi meegenomen. In die zin willen wij niet wachten op die concrete situatie maar hebben wij de visie ingebracht, die mede is ingegeven door de behandeling van de afgelopen jaren van het bestemmingsplan, en specifiek ook aan de politiek gevraagd hoe we naar dit gebied kijken.

[redacted] *dus het HN-blok kan niet ingevuld worden voor 2010?*
Wethouder [redacted] in het bestemmingsplan binnenstad zit wel de optie om van kantoorfuncties woonfuncties te maken, maar ook dat wordt geblokkeerd door Ecolab. We zijn dus om verschillende redenen in contact met Ecolab over de stand van zaken.
U kent nu de visie van het college van B&W, maar dat is nog niet de visie van de gemeenteraad. Voordat het zover is houden we deze informatieavonden en is er nog een gesprek met de vereniging Oud-Jutphaas, die actief is in het woongebied. Deze avonden zijn erop gericht om a) van u te vernemen hoe u naar deze visie kijkt of misschien nog andere ideeën heeft, b) te horen welke zorgen u daarover heeft en of de gemeente daar voldoende aandacht voor heen. Die inbreng wordt verzameld en in beeld gebracht. Het is mijn plicht om te zorgen dat de gemeenteraad goed geïnformeerd wordt over uw opvattingen. Er is een mogelijkheid om in te spreken in de raadscommissie op 3 juli en op 19 juli (volgens de huidige planning) wordt de visie vastgesteld door de gemeenteraad. Aan de hand daarvan worden vervolggesprekken gevoerd met belangstellende grondeigenaren die in het kader van deze visie wat zouden willen. Daarnaast houdt u uw rechten die u heeft op basis van het bestemmingsplan.

Het huidige bestemmingsplan blijft dus ongewijzigd voor ons, maar wordt misschien aangepast naar aanleiding van de visie.
Wethouder [redacted] die locaties waar initiatieven voor zijn toetsen we aan de vastgestelde visie. Als daar overeenstemming over is, kunnen die locaties worden aangepast via een artikel 19 vrijstellingsprocedure.

Dus voor ons die niet gaan bouwen; blijft het oude bestemmingsplan van kracht?
Wethouder [redacted] ja. Maar het kan dus zijn dat we bij concrete initiatieven een vrijstelling verlenen op het bestemmingsplan. Maar dat doen we niet zonder uw medeweten en uw reactie mee te wegen. We kunnen niet zomaar de bestemming van de locatie waar uw bedrijf staat veranderen. Dan zouden wij ook aankoopplichtig zijn en die middelen hebben we niet.

Wethouder [redacted] meldt dat tijdens de pauze ook vragen kunnen gesteld worden aan de aanwezige ambtenaren: [redacted] (Stedenbouw), [redacted] (RO-deskundige), [redacted] (Milieu-adviseur), [redacted] (districtsmanager voor dit gebied) en [redacted] (projectleider).

PAUZE

3. **Discussie- en vragenronde**
Wethouder [redacted] hoort graag van de aanwezigen of er een visie ligt waar zij iets mee kunnen en of er ten aanzien van de huidige situatie zorgen zijn waar de gemeente op moet inspelen in dit verband.

[redacted] *vindt dit een goede visie voor het gebied en is daar op zich blij mee, maar deze visie zal een reeks van jaren in beslag nemen, niet alleen qua ontwikkeling maar ook als onderlegger voor artikel 19-procedures. Er worden teveel strikte cijfers genoemd (rooilijnen bebouwingspercentages, hoogtes etc.). Zou u willen overwegen om daar enige flexibiliteit in aan te brengen want we gaan nu uit van de situatie van nu en over 2-4 jaar maar waarschijnlijk gaat het langer duren. Meer flexibiliteit hoeft geen verarming te betekenen van de buurt en zou zelfs een verrijking kunnen zijn.*

Wethouder [redacted] u denkt terecht dat doordat de gemeente niet actief gaat aankopen, de uitvoering een reeks van jaren in beslag zal nemen.

[redacted] *ook als de gemeente aankoopt gaat daar lange tijd overheen.*

Wethouder [redacted] beaamt dit. De ontwikkelingen in Vreeswijk hebben ook jaren gekost en het zal ook een behoorlijk aantal jaren duren voordat deze visie realiteit is geworden. En dan nog is het mogelijk dat er ondernemers zijn die het allemaal prachtig vinden maar hun huidige bedrijf blijven voortzetten.

[redacted] er is wel voor gekozen om bepaalde richtlijnen en hoogtes en dergelijke te vermelden om duidelijk houvast te geven waar verzoeken aan moeten voldoen. Een visie is echter niet zo keihard als een bestemmingsplan en geeft uitgangspunten aan. De gemeente kan, als een plan wordt ingediend dat op geringe punten afwijkt van de visie, nog steeds besluiten dat het in hoofdlijnen voldoet. Er is dus enige flexibiliteit maar in eerste instantie worden richtlijnen meegegeven omdat we denken dat dit de beste kwaliteit oplevert.

[redacted] *maar wees niet te bang omdat het zo'n lange looptijd heeft. Geef flexibiliteit aan je ondernemers. U kunt nu wel zeggen dat enige afwijking mogelijk is, maar over 4 jaar vindt uw opvolger dat misschien niet. Flexibiliteit hoeft niet ten koste van kwaliteit te gaan.*

Wethouder [redacted] dus u vraagt in feite om de flexibiliteit ook expliciet vast te leggen.

[redacted] *het tweede punt is de economische paragraaf. Ik heb begrepen dat de exploitatieverordening en baatbelasting gaan vervallen. Het zal de ondernemers uiteindelijk wel meer gaan kosten, maar het zou de gemeente ook wat waard moeten zijn als dit gebied tot ontwikkeling komt. Zal de kostendoorberekening aan de ondernemers transparant zijn?*

Wethouder [redacted] die cijfers zijn niet transparant. De exploitatie van het Grondbedrijf wordt alleen in een besloten vergaderingen aan de gemeenteraad voorgelegd vanwege de economische positie van de gemeente. Ook in de toekomst handhaven we deze werkwijze.

[redacted] *in 95-96% van de gemeenten wordt de exploitatieverordening of baatbelasting niet door het Grondbedrijf geregeld. Ik heb slechte ervaringen met het doorberekenen van kosten door diverse gemeenten aan private ondernemers. Vandaar mijn vraag of dat transparant gebeurt. Dit gebied ligt zo dicht bij het stadhart dat het de gemeente wat waard moet zijn dat deze ontwikkeling tot stand komt.*

Wethouder [redacted] ik begrijp uw oproep. Dit zal een ontwikkeling onder de nieuwe wetgeving worden. Wij zetten in op het realiseren van de volgens dit concept gewenste ontwikkeling. Ik zeg niet op voorhand toe dat de gemeente voor het faciliteren van die ontwikkeling middelen beschikbaar stelt, maar we voldoen wel aan de randvoorwaarden, zoals die door [redacted] zijn aangegeven. Als wij met een ondernemer over de exploitatie van een stuk overeenstemming bereiken, zullen wij ook helder zijn over de finaciering van de kosten.

[redacted] *u stopt er dus geen geld in, maar kunt u mij ook toezeggen dat de gemeente er ook niet teveel zal uithalen?*

Wethouder [redacted] ja, want als wij teveel uit dit gebied zouden halen, ondergraaft dat de realisatie van deze visie. Het doel is niet om geld in het gebied te stopen maar ook niet om geld uit het gebied te halen.

[redacted] *in uw randvoorwaarden voor deelgebied 1 en 2 geeft u ook aan wat niet mogelijk is maar bij deelgebied 3 stopt u daar ineens mee. Ik zou graag zien dat dat duidelijk ingevuld werd. Is de paragraaf parkeren gebaseerd op de CROW-normeringen?*
[redacted] de parkeernormering is op basis van de vastgestelde normen in Nieuwegein en voorzover zij weet gebaseerd op de CROW-normen. Onze verkeerskundige heeft die paragraaf opgesteld.
[redacted] *vraagt om dit goed na te kijken en denkt dat een te lage norm wordt gehanteerd.*
[redacted] zal dat nagaan en naar [redacted] terugkoppelen.

Als ik morgen een bouwvergunning aanvraag, wordt die dan getoetst aan het bestemmingsplan en aan de visie? Gaat dat morgen al in bijvoorbeeld?
Wethouder [redacted] als u nu een bouwaanvraag indient, is het toetsingsinstrument het huidige bestemmingsplan. Als uw bouwaanvraag niet daarbinnen past, zullen wij toetsen of de ontwikkeling past binnen de vast te stellen visie. Als dat het geval is zult u moeten wachten tot a) de visie is vastgesteld, b) de zonering van Ecolab is opgeheven en c) we met elkaar overeen zijn gekomen wat dit betekent in de exploitatie en d) moet een vrijstellingsprocedure worden gevoerd.
Volgens de huidige planning is de visie in juli van kracht, maar woningbouw is pas mogelijk als Ecolab de zonering op eigen terrein heeft teruggebracht, uiterlijk in 2010 maar wellicht eerder.
[redacted] de woningbouw kan pas op 1 januari 2010 starten maar vooruitlopend kan eventueel de artikel 19 vrijstellingsprocedure opgestart worden.

Maar de bouwvergunning kan afgegeven worden voor 1 januari 2010?
[redacted] de bouwvergunning moet aan de wettelijke eisen getoetst worden. Zolang de zonering er ligt kan de bouwvergunning niet afgegeven worden, omdat dan niet aan de voorwaarden wordt voldaan.
Is er kans dat die datum uitloopt?
Wethouder [redacted] 1 januari 2010 is de wettelijke termijn waaraan Ecolab moet voldoen. Of dat eerder lukt is onderwerp van gesprek.

[redacted] *stel dat al een bouwvergunning is verleend die niet past in deze visie?*
Wethouder [redacted] als een bouwvergunning is verstrekt op basis van het huidige bestemmingsplan kunt u aan de gang.

Wethouder [redacted] mijnheer [redacted] vindt dit een goede visie. Zijn er aanwezigen die het tegendeel vinden?
[redacted] *ja, want iedereen praat vanuit zijn eigen kavel en gronden. Als ik zie wat er met onze kavel gebeurt (Nettorama), krijgt u nog een zware dobber aan ons want de groenstrook is dwars door ons pand geprojecteerd.*
[redacted] meldt dat de groenzone als wens wordt meegegeven maar ook gebruikt kan worden voor het oplossen van de parkeerproblemen.
Wethouder [redacted] en dat is al weer aantrekkelijker voor een supermarktondernemer.
En meer bewoners is ook gunstiger voor de supermarkt.
[redacted] *vindt de ontwikkeling van het gebied een goede zaak maar inhoudelijk, als je kijkt naar de kavels, zitten er wat haken en ogen aan en daar zal goed naar gekeken moeten worden.*

De visie is op zichzelf goed maar de ontwikkeling ervan zal moeilijk zijn want als het in gedeeltes gaat en de een doet wel mee en de ander niet, klopt de visie al niet meer.
Wethouder [redacted] dat is inderdaad lastig, maar ook als de gemeente het hele gebied zou aankopen, is het nog niet morgen gerealiseerd. Nieuw Vreeswijk is nu een prachtig woongebied geworden maar was ook ooit een versnipperd gebied met diverse bedrijven. Maar het heeft wel tientallen jaren geduurd voordat de visie gerealiseerd kon worden. En het is nog niet af wamt er moeten nog een paar bouwblokken gerealiseerd worden. [redacted] [redacted] is overigens ook projectleider van dat gebied.

Als de gemeente ons gebied ook zo wil maken, zal zij toch moeten investeren. Het kan niet allemaal uit de ondernemers komen en ook niet iedereen zal meewerken. Dan krijg je een versnippering van het gebied en dat is niet goed voor de visie.
Wethouder [redacted] als de gemeente niet gericht aankoopt en alleen maar de regie voert en het uit de markt moet komen, dan maakt dat het inderdaad ingewikkelder. Maar ook als er wel aankoopbeleid zou zijn, kost dat jaren.

Er ligt al een voorbeeld van Cityplaza, waar het meeste (60%) vanuit de ondernemers moest komen en dat is ook niet gerealiseerd.
Wethouder [redacted] onze positie is daar anders want de gemeenteraad heeft besloten wel in de binnenstad investeren, met name om een aantal maatschappelijke functies mogelijk te maken in dat gebied (groter theater, maatschappelijk centrum etc.). Gezien het belang van de binnenstad voor Nieuwegein als stad, hebben we daar gekozen voor een andere insteek. Dat de binnenstadsplannen vertraging hebben opgelopen ligt op dit moment meer aan de milieuwetgeving en de stand van zaken van geluid en luchtverontreiniging maar de investeerders en de gemeente staan te popelen om aan de slag te gaan.

Ik vind dit een arrogante houding van de gemeente. U wilt een fantastisch gebied maar zelf niet investeren. We moeten toch als partners hierover kunnen praten en samen het gebied opkrikken. Het kan niet zo zijn dat de gemeente er zelf niets aan doet.
Wethouder [redacted] Onze mogelijkheden zijn beperkt omdat er veel particulier eigendom is en we geen geld hebben om aan te kopen. Maar we willen binnen onze mogelijkheden meewerken aan nieuwe ontwikkelingen. Vandaar deze visie. Maar we zeggen niet dat u aan de slag moet. Als u uw eigendom onveranderd wilt laten, is dat ook geoorloofd.

Maar u wilt de visie toch realiseren?
Wethouder [redacted] die houding heeft niets met arrogantie te maken maar er is gewoon geen geld voor. De visie is ontstaan doordat er meerdere belangstellenden zijn die binnen de randvoorwaarden van de visie in het gebied aan de slag willen gaan. Als er gewerkt wordt langs de lijnen van de visie, neemt de waarde van de grond toe. Die waardevermeerdering komt aan de initiatiefnemers toe. De gemeente zet deze visie niet neer om geld te verdienen.

Dus daarom zijn de vergaderingen over het Grondbedrijf geheim, omdat jullie geen geld hebben?
Wethouder [redacted] er zijn dingen waar we wel geld voor hebben, zoals voor de maatschappelijke voorzieningen in de binnenstad.

Krijgen wij een uitnodiging voor de raadscommissie?
Wethouder [redacted] in principe staat de datum vast, tenzij er zoveel reacties komen dat er meer verwerkingstijd nodig is.

[redacted] er zijn algemene uitnodigingsbrieven gestuurd en een aantal uitnodigingsbrieven op naam. Als de data veranderen worden de bewoners en de ondernemers in het gebied hierop schriftelijk geattendeerd.

Is er om de zoveel tijd een evaluatie zodat niet iedereen stuk voor stuk vragen gaat krijgen?
Wethouder [redacted] nee, in de tabel zijn de momenten aangegeven die worden georganiseerd om de opvattingen te horen van de gebruikers en omwonenden van het gebied. U kunt ook schriftelijk uw opmerkingen en vragen indienen. Als de visie is vastgesteld, dan kunt u aan de hand van concrete bestemmingsplanwijzigingen verwachten dat wij actief mensen gaan vragen, maar er zullen tussentijds geen bijeenkomsten worden gehouden als daar inhoudelijk geen aanleiding voor is.
[redacted] wijst erop dat in de pauze reactieformulieren zijn uitgedeeld; deze kunnen binnen 2 weken worden opgestuurd (Gemeente Nieuwegein, t.a.v. [redacted] afdeling Projectmanagement, Postbus 1, 3430 AA NIEUWEGEIN) en herinnert de aanwezigen aan het invullen van de presentielijst ten behoeve van de verzending van het verslag.

Wethouder [redacted] dankt de aanwezigen en de ambtenaren voor de discussie. Er zijn bedenkingen geuit maar ook loftuitingen, waarvoor dank. Morgenavond is er een informatieavond voor bewoners/omwonenden van dit gebied. Mogelijk zijn daar andere opvattingen. Het geheel daarvan wordt in beeld gebracht. Afgesproken wordt dat beide verslagen worden toegezonden aan beide doelgroepen.
Hij wijst nog op de inspraakmogelijkheid bij de raadscommissie en zegt toe dat een wijziging in de datum actief gecommuniceerd wordt naar de belanghebbenden.
Hij dankt allen voor de aanwezigheid en sluit de bijeenkomst om 21.40 uur.

2007-228

Verslag informatieavond Kruyderlaan - Herenstraat

Datum: 28 maart 2007
Locatie: De Lantaern, Utrechtsestraatweg 4, Nieuwegein

Aanwezig: [redacted] (wethouder)
[redacted] (projectleider project Kruyderlaan-Herenstraat, afdeling Projectmanagement)
[redacted] (afdeling Stedenbouw), vanaf ca. 20.30 uur.
[redacted] (afdeling Ruimtelijke Ordening)
[redacted] (districtsmanager)
[redacted] (afdeling Duurzame Ontwikkeling en Milieu)
[redacted] (projectleider Hildo Kropstraat, afdeling Communicatie en Juridische Zaken)
Volgens de presentielijst zijn er 28 bewoners/omwonenden aanwezig

Notuliste: [redacted] (Notuleerbureau De Ridder)

---

1. **Opening**

Wethouder [redacted] heet iedereen welkom. Hij is blij met de komst van belangstellenden, zeker omdat er vanavond ook een hoorzitting is over het Islamitisch centrum aan de Prof. dr. Hesselaan en het feit dat het Nederlands Elftal vanavond een wedstrijd speelt.
Enkele bewoners reageren dat zij niet op de hoogte zijn van een hoorzitting en dat dit een bijzonder slechte planning is.
Wethouder [redacted] stelt de aanwezige ambtenaren voor. Hij legt de opbouw van de avond uit en verzoekt de aanwezigen, wanneer zij een vraag hebben, eerst hun naam te melden zodat dit kan worden opgenomen in het verslag dat van deze bijeenkomst wordt gemaakt. Hij zegt benieuwd te zijn naar de reacties en de zorgen naar aanleiding van de visie voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. Misschien kunnen de zorgen opgepakt worden; de planning is om halverwege dit jaar (juli) een voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen.

[redacted] *ik hoor het woord 'visie'. Is dit een nieuwe visie naar aanleiding van het bestemmingsplan? Er zou namelijk twee jaar geleden al een visie klaar zijn.*
Wethouder [redacted] dit is deze visie op het gebied; ik ken geen visie van een aantal jaren geleden.

[redacted] ***(Kruyderlaan):*** *in hoeverre zijn de mensen van de gemeente bekend met de situatie en weten ze waar ze over praten? Komen ze dagelijks in het gebied?*
[redacted] ik ben een geboren Nieuwegeiner, geboren in de wijk Wijkersloot en ben momenteel ook woonachtig in Nieuwegein. Ik bezoek regelmatig de Nettorama.
[redacted] *ik heb met iemand van Milieu gesproken over de Kruyderlaan en die zei dat de Kruyderlaan 'schoon' was; wat niet zo is.*
Wethouder [redacted] we kennen dit gebied en de plannen zijn niet alleen achter de tekentafel bedacht.
Het woord wordt gegeven aan [redacted]

2. **Presentatie conceptnotitie Kruyderlaan-Herenstraat**

[redacted] op de tafels ligt een aantal formulieren waaronder een presentielijst. Als u dit invult kunt u te zijner tijd een verslag van deze bijeenkomst ontvangen. Er ligt ook een reactieformulier waarop u uw vraag kunt noteren. Tot 12 april kunt u uw reactie bij de gemeente indienen.
[redacted] presenteert de concept notitie Kruyderlaan-Herenstraat; aan enkele belangstellenden wordt een boekwerkje uitgereikt.
Wethouder [redacted] vat kort samen: van oorsprong is dit de rand van Jutphaas maar door verstedelijking van Nieuwegein ligt dit nu midden in de stad. Wat van belang is, is het bestemmingsplan. Er zit bijvoorbeeld al een winkel die daar niet thuishoort. Als er initiatiefnemers in dit gebied zijn die hun bedrijf willen uitbreiden, zou dat in de toekomst wel kunnen als het bestemmingsplan en de visie dit toestaat.

Pauze

3. Discussie- en vragenronde

[redacted] *wat zijn de consequenties voor de bewoners aan de Kruyderlaan, aan de westkant van het plan?*
Wethouder [redacted] aan de noordkant kan tot 10 meter bouwhoogte gebouwd worden, vanaf halverwege (richting zuiden) wordt dit zo'n 12 meter bouwhoogte. Dit zou bijvoorbeeld een onderlaag voor parkeren en/of werken kunnen worden met daarboven woonruimte. Voor de verkeersstroom in de Kruyderlaan zijn in de visie twee mogelijkheden opgenomen.

[redacted] *toen de Sluyterslaan afgesloten was wegens werkzaamheden, kwam al het verkeer door de Kruyderlaan en ging via een tijdelijke brug naar de Noordstedeweg. In de nieuwe situatie gaat dit nu ook gebeuren. De brug gaat tevens ten koste van het laatste stukje groen.*
Wethouder [redacted] eigenlijk vraagt u hoe voorkomen kan worden dat de toekomstige route in de Kruyderlaan aantrekkelijk wordt voor autoverkeer.
[redacted] deze zorg delen wij ook maar er is nu nog niets te zeggen over bijvoorbeeld drempels. Wij gaan er in feite vanuit dat we in dit plan extra mogelijkheden aanbieden om vanaf de Herenstraat naar het Centrum te gaan.
Wethouder [redacted] ik denk dat we ons de vraag kunnen stellen welke oplossingen er mogelijk zijn wanneer doorgaand verkeer de Kruyderlaan kiest in plaats van de gewenste Sluyterslaan of Herenstraat.
[redacted] *hoeveel mensen komen in dit gebied te wonen?*
[redacted] dat is nog niet bekend; er is nog geen verdere uitwerking.
Wethouder [redacted] zou een knip in de Kruyderlaan een oplossing zijn?
[redacted] *een knip is er al op de Hildo Kropstraat. Als je gaat bouwen, laat het verkeer dan over de Herenstraat en Sluyterslaan rijden. Er is al verkeersoverlast door zware vrachtauto's.*
Wethouder [redacted] We willen kijken naar ontwikkelen maar ook naar het eindbeeld. In de uiteindelijke situatie is het voor u wenselijk dat er geen vrachtverkeer is. We nemen uw zorg hierover mee en kijken hoe we de ontsluiting laten plaatsvinden.

Bewoner: *wanneer gaat dit allemaal spelen? Brove gaat misschien helemaal niet weg.*
Wethouder [redacted] Het gaat lang duren: 5 tot 15 à 20 jaar. Ondernemers hoeven volgens het bestemmingsplan niet weg. We zijn afhankelijk van de bereidheid van het vertrek van ondernemers.

Bewoner: *wat doet de gemeente met de bedrijven die tussen nu en eind van dit jaar vertrekken? Koopt de gemeente dan de grond op?*
Wethouder [redacted] de gemeente koopt niet op. Het bedrijf / eigenaar beslist wat het met de grond doet. Als de gemeenteraad de visie heeft vastgesteld, gebruiken we de visie als toetsinstrument.

Bewoner: *wat zijn de 'gele' zijtakken van de groenstrook?*
[redacted] dit zijn eventuele ontsluitingen.
Bewoner: *ik ben blij dat de gemeente aan het groen denkt maar doordat er aan de Sluyterslaan is gewerkt zijn er allerlei groenvoorzieningen vernield. Dat is nog steeds niet hersteld. Ik vind het jammer dat de driehoek (red. het zogenaamde 'HN-blok') nu wordt volgebouwd.*

[redacted] *dus de gemeente koopt geen vrijgekomen grond op. Het zou dus kunnen zijn dat er dan weer een garage komt.*
Wethouder [redacted] als er een bedrijf weggaat en er komt een ander bedrijf, dan moet dit bedrijf voldoen aan het bestemmingsplan. Zo niet dan gaan we handhaven.
[redacted]: vanuit het project Hildo Kropstraat en omgeving wordt er strenge handhaving toegepast op de bedrijven in de Hildo Kropstraat; de rest van de omgeving valt onder normale handhaving.
[redacted] *waarom is er verschil in handhaving?*
Wethouder [redacted] In het recente verleden hebben we vaak geconstateerd dat in de Hildo Kropstraat vaak sprake was van illegale onderverhuur en functies die op grond van het

bestemmingsplan hier niet hun bedrijfsvoering mochten uitoefenen. Dit is de reden waarom de gemeente speciaal in dit gebied streng handhaaft. Als u met betrekking tot bedrijfsvoering van een bedrijf twijfel hebt, meld dit bij ons zodat we dit kunnen toetsen.

Bewoner: *de visie is om onder andere de leefbaarheid in deze wijk te verbeteren. Ten westen van de Kruyderlaan weet je om hoeveel bewoners het gaat maar om hoeveel bewoners gaat het straks aan de oostzijde? Hoeveel bedrijvigheid, hoeveel auto's. Wanneer je zoveel lagen gaat neerzetten, krijg je meer auto's en meer overlast. Gaat hiermee de leefbaarheid omhoog? Is de Kruyderlaan wel bestand tegen zoveel autodruk?*
Wethouder [redacted] als deze visie wordt aangenomen en er komt iemand met een plan dat past, dan kan het bestemmingsplan gewijzigd worden. Wel met alle acties die daarbij horen: het betrekken van bewoners, volgen van procedures etc. Het is begrijpelijk dat bewoners willen weten om hoeveel extra woningbouw het gaat. Er komt meer woningbouw dus ook meer verkeer. Ik daag onze ambtenaren uit om een indicatie te geven van de verkeerstoename. .
Bewoner: *een ontwerper stelt zich bij een ontwerp toch de vraag hoeveel vierkante meters hij mag bebouwen rekening houdend met het aantal bewoners en het aantal winkels? Het mag toch niet andersom gaan?*
[redacted] [redacted] bij het bepalen van de randvoorwaarden is al wel een beeld gevormd wat het ongeveer zou opleveren. Die 12 meter bouwhoogte is eigenlijk 10 meter met 2 meter terugliggend; dit is niet heel erg afwijkend van een standaardwoonwijk. Daarnaast is het bebouwingspercentage vastgesteld op 40% zodat er nog voldoende openbare ruimte blijft in dit gebied. En bij toekomstige ontwikkelingen is het aan de initiatiefnemers om op eigen terrein oplossingen te zoeken voor behoefte aan parkeerruimte. .
Bewoner: *om hoeveel auto's gaat het? Een bedrijf trekt toch auto's aan.*
[redacted] [redacted] het is geen verplichting dat er op de begane grond bedrijvigheid komt; het kan ook volledig woonbestemming zijn. Daarnaast zijn er gemeentelijke normen voor het parkeren: 1,25 per woning. En er bestaan eisen afhankelijk van de functie die op de begane grond zit.
Wethouder [redacted] een beoordeling is pas te maken als helder is welke ontwikkeling er komt en wat deze inhoudt. Een eenmansadvocatenkantoor levert amper parkeerdruk op.

Bewoonster: *wat voor soort woningen komen er? Luxe woningen, seniorenwoningen?*
Wethouder [redacted] wij leggen de nadruk op twee typen: starters en senioren.

[redacted] [redacted] Is het *voor ondernemers aantrekkelijk om dit te doen?*
Wethouder [redacted] gisteravond is een ondernemersavond geweest en hoorde ik aan de ene kant zorgen, maar aan de andere kant zag ik glimmende ogen.
[redacted] [redacted] een heleboel panden *zijn niet fraai en we mogen best blij zijn wanneer de wijk gefaseerd opgeknapt wordt.*

[redacted] [redacted] *misschien stappen hier straks wel projectontwikkelaars in. Wat gebeurt er met het laatste stukje groen van de wijk (ten zuiden van Karwei)?*
Bewoonster: *als deze visie niet doorgaat, wat wordt dan de ontwikkeling van dit gebied?*
Wethouder [redacted] de helft van dit groen wordt gebruikt voor het 'HN-blok'; het andere deel wordt niet bebouwd. Door de milieuzonering voor Henkel Ecolab kan er tot 2010 niet gebouwd worden. Mijn verwachting is dat hier vrij snel een aantal ontwikkelingen tot stand komen.
[redacted] [redacted] als deze visie niet doorgaat, geldt het gewone bestemmingsplan. In de visie staat opgenomen dat het bebouwingspercentage iets hoger wordt wanneer je richting binnenstad komt. Voor dit deel zou je op 50% uitkomen.
Bewoonster: *tot hoever kunnen de huidige bedrijven nog uitbreiden?*
Wethouder [redacted] ik heb geen idee of op iedere locatie alles al benut wordt.

[redacted] [redacted] *sommige bedrijven willen gewoon niet weg. Tot waar loopt nieuwbouw en hoe hoog wordt dit dan?*
Wethouder [redacted] Dit is afhankelijk van hoeveel bedrijven aan kunnen geven dat zij hun kavels willen herontwikkelen. De maximale bouwhoogtes zijn opgenomen in de concept notitie.
[redacted] [redacted] *in Nieuwegein-Zuid is er wel door de gemeente aangekocht. Het bestemmingsplan had je al in een eerder stadium kunnen aanpassen.*

Wethouder [redacted] in de vorige periode is ervoor gekozen om alle bestemmingsplannen hernieuwd vast te stellen op conserverende wijze: geen nieuwe ontwikkelingen. Het had niet eerder gekund; tot 2010 zit je met de zonering van Henkel Ecolab.
[redacted] dit gaat om een zone (cirkel) van ongeveer 290 meter en dit bestrijkt dus een groot deel van het plangebied.

[redacted] *komt in dit gebied ook een bergbezinkbassin net zoals in de Henri Dunantlaan.*
Wethouder [redacted] geen idee, dit wordt uitgezocht en in het verslag beantwoord. We hebben momenteel geen plannen om een bergbezinkbassin te realiseren in en/of rondom het gebied Kruyderlaan - Herenstraat. Het gemengde rioolstelsel van Jutphaas voldoet momenteel aan nieuwe normen die gelden voor de nieuwe overstortvergunning.

[redacted] *gaat dit project net zo lang duren als CityPlaza?*
Wethouder [redacted] misschien nog wel langer.
[redacted] *dit plan kost ons in ieder geval niets. Het eerdere plan "Huis met de pet" heeft handenvol geld gekost en is nu van tafel geveegd.*
Wethouder [redacted] de gemeente heeft gewoon geen geld om hierin te stoppen.
[redacted] *wanneer de gemeente hier wel geld voor had gehad, dan hadden ze ook onze huizen hiermee kunnen kopen; onze huizen zijn slecht verkoopbaar.*

[redacted] *hoe zit het met de juridische procedure? Is dit een beoordeling? Wat gaat hierna gebeuren; krijgen we nog plannen ter inzage? Wanneer gaat dit allemaal lopen?*
Wethouder [redacted] eerst is vaststelling door de gemeenteraad in juli aan de orde. Als dit een andere datum wordt, informeren we iedereen Voor de bespreking in de raad is er eerst nog de raadscommissievergadering in juli. Dan is er gelegenheid om in te spreken. Na vaststelling van deze visie in de raad kunnen er initiatiefnemers komen met hun plannen. Die worden dan getoetst aan deze visie en als het past kunnen we een artikel 19 vrijstellingsprocedure starten met alle acties die daarbij horen: aankondigingen, inspraak, inzage, bezwaren etc.

[redacted] *hoe hoog wordt de bebouwing voorbij het eerste rijtje woningen aan de Kruyderlaan?*
[redacted] dit kan maximaal 22, 19 en 12 meter worden. Vanaf het 'HN-blok' is de bouwhoogte langs de Herenstraat verdeeld in 3 niveaus oplopend in zuidelijke richting: 13, 16 en 19 meter. De notitie is in te kijken via internet (www.nieuwegein.nl → ondernemen → actueel) en is tevens in te zien in de Stadswinkel, loket Bouwen in het gemeentehuis.

[redacted] *moeten alle mensen nu apart zo'n reactieformulier invullen? Dan is het niet mogelijk om gezamenlijk vragen te stellen. Is er nog een bijeenkomst?*
Wethouder [redacted] er komt niet nog een bijeenkomst maar kom bij elkaar en praat erover. Zelf heb ik ook nog een gesprek met de bewonersvereniging Oud-Jutphaas. Voor de mensen die vanavond wegens de hoorzitting niet aanwezig konden zijn maar wel behoefte hebben aan een informatieavond, ben ik bereid nog een avond te organiseren. Het wijknetwerk is trouwens ook volledig op de hoogte en daar is de concept notitie ook in te zien.

Bewoonster: *als het plan gerealiseerd wordt met de huidige bedrijven, wordt er dan iets gedaan aan de verkeersdruk/-overlast?*
Wethouder [redacted] op zich veranderen de normen niet.
[redacted] *er komen nu per dag zo'n 10 à 15 kolossale vrachtwagens door de Kruyderlaan. Dit hoort niet in een woonwijk thuis en wat is dan de norm?*
Wethouder [redacted] dit heeft te maken met de huidige situatie en niet met de toekomst.
[redacted] de problemen die er nu liggen, daar willen we vanaf. In de visie krijg je gefaseerde andere invulling van dit gebied. Bedrijven die er zitten blijven verplicht zich te houden aan de normen. Zolang je nog niet precies weet welke plannen er komen, is slecht aan te geven of er nu meer of minder vrachtverkeer komt. Laat uw mening/stem horen als het zover is.
[redacted] *ik denk wel dat er een norm voor vrachtverkeer bestaat.*
Wethouder [redacted] er is nergens een regeling die een maximum aantal vrachtauto's aangeeft. Je kunt alleen maar in overleg met ondernemers afspraken maken; eventuele venstertijden over laden en lossen.

Bewoner: *het overleg met bedrijven werkt averechts. Er zijn gedeelten van de Hildo Kropstraat waar niet eens meer geparkeerd mag worden om vrachtwagens de ruimte te geven om bijvoorbeeld te keren of als aanrijroute om een bedrijf te bereiken..*
Wethouder [redacted] ik snap uw zorg maar als gemeente kunnen wij hier weinig tot niets aan doen..
Bewoner: *geef bijvoorbeeld aan dat er tussen bepaalde tijden geen vrachtverkeer mag komen.*
Wethouder [redacted] dan krijg je de situatie dat er 's nachts geladen en gelost wordt en dat is ook weer onwenselijk.
Bewoonster: *je zou vrachtverkeer moeten ontmoedigen. Nu is er een gele band gekomen voor alleen laden en lossen; er is een hoek vrijgemaakt en onduidelijk is waar nu wel en niet geparkeerd mag worden. Bewoners voelen zich in hun hemd gezet.*
Wethouder [redacted] uw zorg is helder. [redacted] is de wijkwethouder en hier moet verder over gepraat worden. De gemeente heeft geen instrumenten om hier iets aan te doen maar er moet wel reeël naar gekeken worden.
[redacted] [redacted] leg uw vragen neer bij de wijkwethouder, dan bekijken wij wat er mogelijk is.

Bewoonster: *ik hoor eigenlijk alleen maar negatieve verhalen over de bedrijven. Als je met ze praat is er best wat mogelijk. Wij wonen op de hoek Herenstraat. Het is voor vrachtwagen-chauffeurs bijna onmogelijk om deze bocht te maken; zij kunnen vaak niet anders. Je past je aan deze woon-/werkomgeving. Zelf ervaar ik meer overlast van bezoekers aan de detailhandel dan van de bedrijven.*
Wethouder [redacted] bedankt voor deze aanvulling.

Wethouder [redacted] gisteravond verzochten de ondernemers het verslag van deze bewonersavond ook aan hen toe te sturen. Als u het verslag van ondernemersavond wilt hebben, zet uw adresgegevens op de presentielijst.

Wethouder [redacted] bedankt iedereen voor hun inbreng en sluit de bijeenkomst om 21.40 uur.

2007-228

Gemeente Nieuwegein
Sector Stadsontwikkeling & Beheer
Afdeling Projectmanagement & Ondersteuning

Afzender: [redacted]
E-mail: [redacted]@nieuwegein.nl
Tel.: 030 – 6[redacted]

Onderwerp: Gespreksverslag bewonersvereniging Oud Jutphaas d.d. 3 mei 2007

Aanwezig:

Bewonersver. Oud Jutphaas:	De dames [redacted] (secretaris), [redacted] [redacted] en [redacted] (voorzitter)
Gemeente Nieuwegein:	De heren [redacted] (wethouder) en [redacted] (afdeling Projectmanagement & Ondersteuning)
Tijdstip:	19.00 – 20.30 uur
Locatie:	Collegezaal gemeentehuis Nieuwegein

---

1. Opening en mededelingen

[redacted] opent het gesprek en heet een ieder welkom.
Vooraf heeft de bewonersvereniging een memo toegezonden met daarop een aantal gesprekspunten vermeld. De eerste reeks (aandachts)punten hebben veelal een link met beheeraspecten en/of lopende afspraken. [redacted] stelt voor dat de meeste van deze actiepunten teruggekoppeld worden met de wijkwethouder Carla Curvers en [redacted] (districtmanager Jutphaas Wijkersloot). Afgesproken wordt dat de antwoorden teruggekoppeld worden met de bewonersvereniging.

[redacted] stelt voor om op korte termijn een overleg met alle belangengroepen èn de gemeente te organiseren, waarin alle initiatieven van de gemeente Nieuwegein in het gebied Kruyderlaan – Herenstraat belicht worden. [redacted] heeft lof voor de initiatieven maar vindt de initiatieven onvoldoende om alle problematiek in de wijkdelen op te lossen.
[redacted] zegt toe dat de gemeente op basis van de in memo opgenomen actiepunten zal aangeven welke punten wel of niet op korte termijn opgelost kunnen worden. Hierbij wordt gerefereerd aan de klachten van bewoners over de snelheidsovertredingen door automobilisten in de Kruyderlaan. Dat klachten van bewoners serieus genomen worden blijkt uit het feit dat de politie in samenwerking met de gemeente, op grond van de vele klachten van bewoners langs de Wierselaan te Vreeswijk over de vele snelheidsovertredingen door automobilisten, een handhavingproject hebben opgestart. De politie heeft de verkeersproblematiek in de

Wierselaan onderkend en vervolgens als een project aangemerkt en gedurende een half jaar een handhavingtraject gevoerd.
[redacted] geeft ten aanzien van de opmerkingen over de noodhekken in de brandgang tussen Kruyderlaan en achterkant Sluyterslaan aan dat hij dit punt zal terugkoppelen met de wijkwethouder [redacted]

2. Opmerkingen t.a.v. concept notitie

Algemeen
[redacted] geeft ten aanzien van de concept notitie dat de vereniging over het algemeen positief is over de inhoud van de notitie. Wel geeft hij aan dat de vereniging het jammer vindt dat de realisering van de in de notitie weergegeven gewenste ontwikkelingsbeeld een langdurig traject zal zijn. Dit omdat de gemeente met betrekking tot de realisering van de gewenste ontwikkelingen geen actieve rol zal spelen.
[redacted] geeft aan dat de notitie ondernemers en bedrijven in het noordelijk deel van het plangebied (omgeving Hildo Kropstraat) minder kansen zal bieden dan die in het zuidelijk deel van het plangebied. Volgens [redacted] kun je ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van de notitie een duidelijke knip tussen het noorden en zuiden leggen. Hierbij refereert hij tevens aan de in de notitie weergegeven infrastructurele wijzigingen ten aanzien van de verkeersontsluiting van de Kruyderlaan en Herenstraat / Noordstedeweg. Op basis van de voorgestelde wijziging in de verkeersontsluiting van de Herenstraat / Noordstedeweg voorziet de vereniging een toename van het sluipverkeer naar bijvoorbeeld de Hildo Kropstraat via de nieuwe ontsluitingsroute Kruyderlaan / Noordstedeweg, dat de verkeersveiligheid in de Kruyderlaan nadelig zal beïnvloeden.

Wethouder [redacted] geeft aan blij te zijn dat de notitie over het algemeen positief ontvangen is door de leden van de vereniging. Er zijn veel overeenkomsten waar te nemen tussen de aandachtspunten die vanavond en tijdens de informatiebijeenkomsten op 27 en 28 maart zijn besproken.
Het klopt inderdaad dat het gewenste ontwikkelingsbeeld zoals die is weergegeven in de notitie een lange ontwikkelingsduur zal hebben. Dit omdat de gemeente Nieuwegein geen actieve rol kan spelen. Echter, momenteel zijn er reeds een aantal particulieren die concrete herstructureringsplannen hebben voor hun bestaande bedrijven en kavels in het gebied. Zodra de notitie definitief door de raad zal zijn vastgesteld, verwacht de gemeente dat binnen een aantal jaren particulieren concrete bouwplannen zullen indienen bij het college. Pas na 1 januari 2010 zijn de eerste bouwactiviteiten te verwachten in verband met de Milieuzonering, die vanuit Ecolab over een groot deel van het plangebied ligt. Tot 1 januari 2010 heeft Ecolab de tijd om de zonering terug te brengen op eigen terrein.

Infrastructurele wijzigingen
De door de vereniging verwoorde bezorgdheid over de gevolgen van de wijziging in

de ontsluiting van de Herenstraat is ook door de bewoners geuit tijdens de informatiebijeenkomst op 28 maart jl. De gemeente heeft afgesproken te onderzoeken of ten aanzien van het mogelijke sluipverkeer via de Kruyderlaan naar de Hildo Kropstraat, oplossingen aan te reiken zijn.

Fijnstof
Ten aanzien van de door de vereniging gestelde vraag wat de gevolgen zullen zijn van de ontwikkelingsmogelijkheden zoals die in de notitie zijn opgenomen voor de fijnstof problematiek, geeft de wethouder aan dat het aspect fijnstof per ontwikkeling door de betreffende initiatiefnemer onderzocht zal moeten worden. Met andere woorden, onderzoek zal moeten uitwijzen dat een bouwplan aan de geldende milieuvoorschriften voldoet die gelden voor fijnstof.

Parkeerproblematiek
Ten aanzien van het aspect parkeerprobleem verwijst de wethouder de vereniging naar de notitie. In de notitie is ten aanzien van het aspect parkeren opgenomen dat het 'parkeerprobleem' op eigen terrein opgelost dient te worden. Hierbij gelden de parkeernormeringen die de gemeente Nieuwegein voor bijvoorbeeld wonen en bedrijvigheid hanteert.

Rol gemeente
[redacted] vraagt wat de gevolgen zullen zijn van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied Kruyderlaan – Herenstraat. De wethouder geeft aan dat de nieuwe wetgeving de gemeente in feite meer 'afdwingmogelijkheden' zal geven richting nieuwe initiatiefnemers. De wethouder geeft ten aanzien van de wens van onder ander de vereniging en bewoners om de gemeente een actieve rol te laten spelen aan dat de gemeente zich momenteel niet in de (financiële) positie bevindt om een dergelijke rol aan te nemen. De wens van de vereniging om het plangebied te knippen in twee delen hangt mede af van de huidige en toekomstige ontwikkelingen. De wethouder geeft aan dat eventuele aanpassingen in de infrastructuur zoveel mogelijk verhaald zullen worden op de initiatiefnemers.

[redacted] vraagt of het uitgangspunt faciliterend grondbeleid, waarbij marktpartijen vrijwel het volledige risico dragen, middels met particulieren af te sluiten exploitatieovereenkomsten algemeen bekend is bij ondernemers? Wethouder [redacted] geeft aan dat dit uitgangspunt algemeen bekend is bij ondernemers.

Verkeersproblematiek
De vereniging geeft aan dat omwonenden sinds 2003 steeds meer hinder ondervinden van bevoorradend verkeer van en naar Brové Plastics. Het aantal verkeersbewegingen met als bestemming Brové Plastics is volgens de vereniging de afgelopen sterk gestegen. Kan de gemeente hier niet iets tegen doen? Volgens de vereniging zijn een aantal jaren geleden afspraken gemaakt tussen de gemeente en Brové over het niet verder toenemen van de overlast. Momenteel rijdt bijna al het

bevoorradend verkeer over de Kruyderlaan in plaats van over de Herenstraat. Wethouder [redacted] geeft aan dat het instellen van venstertijden voor het bevoorradend verkeer een mogelijke oplossing zou kunnen zijn. Hij merkt hierbij op dat de situatie historisch is gegroeid. Daarnaast zegt hij toe te zullen onderzoeken in hoeverre een gesprek gepland zal kunnen worden tussen Brové en omwonenden.
[redacted] geeft aan dat de gemeente in het verleden mede verantwoordelijk is geweest in het veroorzaken van de huidige verkeersproblematiek rondom de locatie Brové, namelijk door het toelaten van de vergroting van de bedrijfsactiviteiten van Brové. Wethouder [redacted] geeft aan dat de gemeente nauwelijks mogelijkheden heeft om een vergroting van de bedrijfsactiviteiten te voorkomen.
[redacted] geeft hierbij aan dat de gemeente middels het bestemmingsplan en/of de milieuwetgeving de ontwikkelingen kan beïnvloeden.
Wethouder [redacted] meldt dat hij ten aanzien van Brové Plastics de laatste tijd nauwelijks geluiden van bewoners heeft vernomen dat zij meer overlast ondervinden. De vereniging geeft aan dat er sprake is van een zekere mate van 'moeheid' bij bewoners om overlast te melden bij Brové Plastics en/of de gemeente.

<u>Kruyderlaan</u>
De bewonersvereniging verzoekt de gemeente om de Kruyderlaan niet als doorgaande route tussen de Hildo Kropstraat en de Noordstedeweg op te nemen indien de nieuwe aansluiting met de Noordstedeweg is gerealiseerd. Dit in verband met te verwachten sluipverkeer vanuit het zuidelijk deel van de Kruyderlaan naar de Hildo Kropstraat. Daarnaast vraagt de vereniging of er nog inspraakmogelijkheden zijn inzake de nieuwe aansluiting van de Kruyderlaan op de Noordstedeweg. [redacted] meldt dat de nieuwe aansluiting reeds is opgenomen in het bestemmingsplan Binnenstad. Op 29 maart heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Binnenstad vastgesteld. Van 10 april tot en met 21 mei 2007 kan een ieder tegen het bestemmingsplan Binnenstad bedenkingen indienen bij Gedeputeerde Steden van Utrecht.

<u>Parkeerproblematiek Nettorama (Hildo Kropstraat)</u>
Wethouder [redacted] geeft ten aanzien van de parkeerproblematiek rondom de Nettorama aan dat de Nettorama onlangs het gehele bedrijfsverzamelgebouw aan de Hildo Kropstraat heeft verworven waarin thans de Nettorama is gehuisvest. Daarbij heeft de Nettorama aangegeven plannen te hebben om het complex deels te slopen en een vergaande verbouwing door te voeren in het overgebleven deel van het complex. De vereniging merkt hierbij op of ten aanzien van het zoeken naar oplossingen voor het bevoorradingsprobleem van Brové Plastics niet een en ander gekoppeld kan worden aan de mogelijke herontwikkeling van de Nettorama.
Wethouder [redacted] geeft aan dat dit aan de Nettorama is.

<u>Locatie [redacted] (Hildo Kropstraat)</u>
De vereniging vraagt welke aanvragen er momenteel bij de gemeente liggen ten aanzien van het pand van de familie [redacted] Binnen de wijk doen nu verschillende verhalen de rond. De vereniging wil voorkomen dat er een zelfde situatie ontstaat

zoals de Turkse groothandel en Roti for You. Wethouder [redacted] zegt toe dit te laten onderzoeken en terug te koppelen met de vereniging.

[redacted] snijdt het aspect communicatie aan. De gemeente Nieuwegein heeft ten aanzien van dit gebied meerdere acties in gang gezet om de problematiek van bijvoorbeeld de Hildo Kropstraat op te lossen. Hiervoor is ook project Hildo Kropstraat opgericht door de gemeente Nieuwegein. Veel bewoners zijn ondanks het feit dat periodiek een nieuwsbrief wordt verspreid in de wijk, onvoldoende op de hoogte van de activiteiten in het kader van het project Hildo Kropstraat. Hij stelt voor zogenaamde 'meetpunten' te introduceren waarmee door de gemeente aangegeven kan worden welke activiteiten momenteel plaats vinden en/of hebben plaats gevonden. Wethouder [redacted] meldt dat de gemeente middels periodiek overleg in bijvoorbeeld het wijknetwerk Jutphaas-Wijkersloot bewoners en overige belanghebbenden informeert over de voortgang van het project Hildo Kropstraat. Binnenkort zal het project afgesloten worden en veel mensen vragen zich af hoe men in de nabije toekomst over de ontwikkelingen in dit gebied geïnformeerd zullen worden. Wethouder [redacted] verzoekt de vereniging suggesties hieromtrent aan te dragen bij hem en/of de wijkwethouder / -netwerk.

<u>Kruyderlaan 11a</u>
De vereniging geeft aan dat de bewoner van de Kruyderlaan 11 a de nodige overlast veroorzaakt in de vorm van parkeeroverlast. De eigenaar is volgens eigen zeggen een hobbyist die incidenteel personenauto's repareert voor bekenden. Echter, volgens de vereniging gaat het gemiddeld om ongeveer 20 personenauto's per week die ter reparatie worden aangeboden. Gezien de omvang van de 'hobby' hebben de werkzaamheden meer een bedrijfsmatig karakter. Dit veroorzaakt een plaatselijke toename van de parkeerdruk op de Kruyderlaan. De vereniging vraagt of de gemeente hier niet iets kan betekenen op het gebied van handhaving. Wethouder [redacted] zegt toe dit probleem intern uit te zetten en geeft hierbij aan dat de gemeente momenteel bezig is om de afdeling Handhaving (bebouwde omgeving) verder te bemensen. Ten aanzien van reguliere beheer en leefbaarheidskwesties heeft de gemeente de servicelijn ingesteld. Indien uit het interne onderzoek iets concreets te melden valt zal dit met de vereniging teruggekoppeld worden. [redacted] stelt voor om in de nabije toekomst afdeling Handhaving te laten vertegenwoordigen in het wijknetwerk.

<u>Vervolgtraject notitie</u>
Wethouder [redacted] geeft ten aanzien van het vervolgtraject van de concept notitie aan dat op basis van alle ingediende reacties door het college afgewogen zal worden al dan niet de notitie ongewijzigd vast te stellen. Vervolgens zal de notitie worden besproken in de raadscommissie RIM, waarna de notitie ter definitieve vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Volgens de huidige voorlopige planning zal het college begin juni een besluit nemen omtrent de notitie, waarna respectievelijk begin en eind juli de raadscommissie RIM en de gemeenteraad de notitie zullen bespreken en vaststellen. Indien het college voorgesteld wordt de concept notitie op

onderdelen te wijzigen, dan zal de gemeente dit terugkoppelen met de bewonersvereniging.

Niets meer aan de orde zijnde sluit wethouder [redacted] de bijeenkomst en dankt een ieder voor haar/zijn komst en inbreng.

Nieuwegein

2007-228

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Nieuwegein;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 september 2007;

besluit:

1. Kennis te nemen van de reacties en beantwoording hiervan zoals gesteld in de bij het raadsvoorstel bijgevoegde notulen van de verschillende informatiebijeenkomsten met belanghebbenden;
2. In te stemmen met de in dit voorstel voorgestelde inhoudelijke wijzigingsvoorstellen van de notitie 'Kruyderlaan – Herenstraat, uitgangspunten voor particulier initiatief' en deze definitief vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de open [redacted].

[redacted]

[redacted]

2007 - 228

Nieuwegein

Kruyderlaan Herenstraat

Uitgangspunten bij particulier initiatief





Gemeente Nieuwegein

Stadsontwikkeling & Beheer

Juli 2007

Kruyderlaan Herenstraat

Uitgangspunten bij particulier initiatief

1 Inleiding 6

2 Plangebied 8

3 Bestemmingsplan en eigendomssituatie 10

4 Uitgangspunten 12

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

5 Randvoorwaarden per deelgebied 24

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

6 Beheer en exploitatie 34

6.1 Grondeigendom 34
6.2 Exploitatieovereenkomst 34

7 Algemene randvoorwaarden 35

7.1 Parkeren 35
7.2 Waterhuishouding 36
7.3 Nutsvoorzieningen 36

8 Milieu 37

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

9 Aanpasbaar bouwen 40

Colofon 41



1 Inleiding

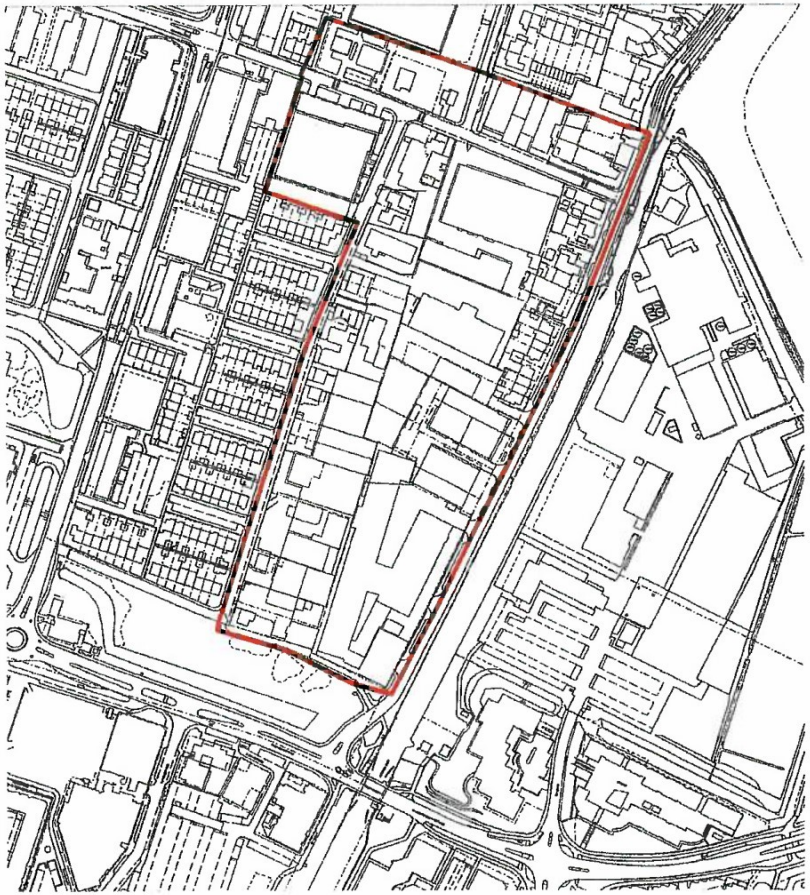
Het gebied Kruyderlaan/Herenstraat ligt centraal in Nieuwegein. Het betreft een bedrijvengebied tussen de Herenstraat, Kruyderlaan, Hildo Kropstraat en Noordstedeweg. Gedurende de laatste decennia heeft dit gebied zich ontwikkeld van een hoofdzakelijk industrieel gebied naar een gebied waar zich dienstverlenende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

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

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

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

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



2 Plangebied

Begrenzing

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

Ontwikkelingen en problematiek

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

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



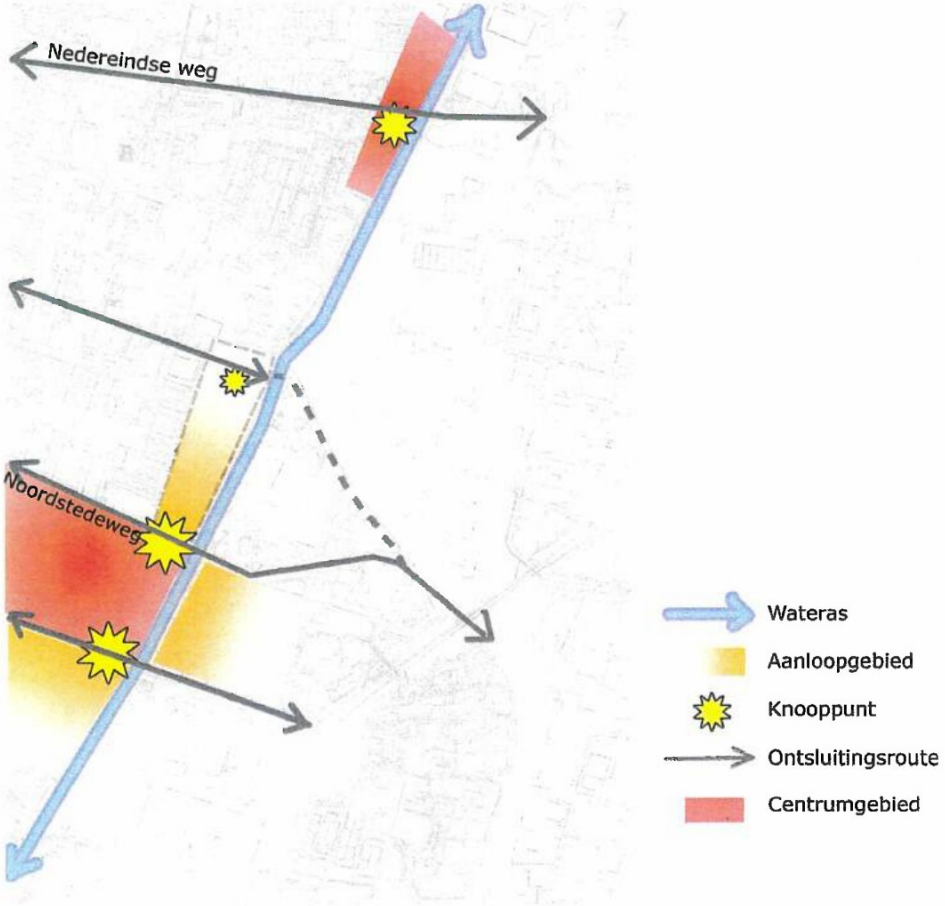
Kadastrale Percelen

3 Bestemmingsplan en eigendomssituatie

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

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

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


Nedereindse weg
Noordstedeweg
Wateras
Aanloopgebied
Knooppunt
Ontsluitingsroute
Centrumgebied


Erfzone
Bomenrij
Groenstructuur
Water

4 Uitgangspunten

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

4.1 'Aanloopgebied'

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

4.2 Wateras

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

4.3 Stedelijk woonmilieu

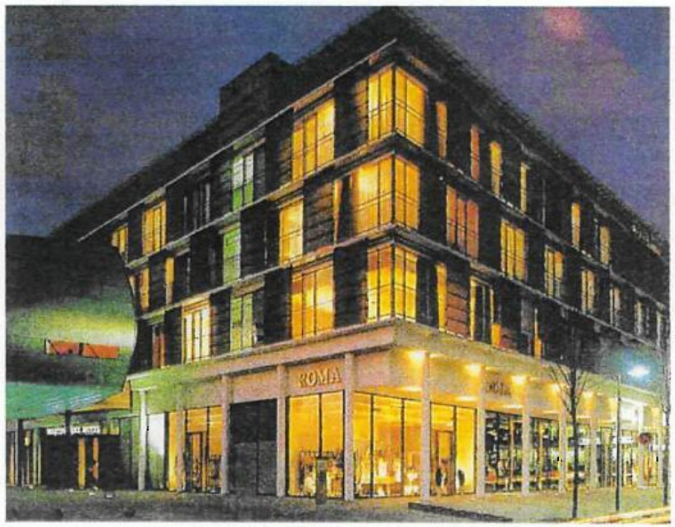
Woonvisie

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

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






ROMA

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

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

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

Woonmilieu

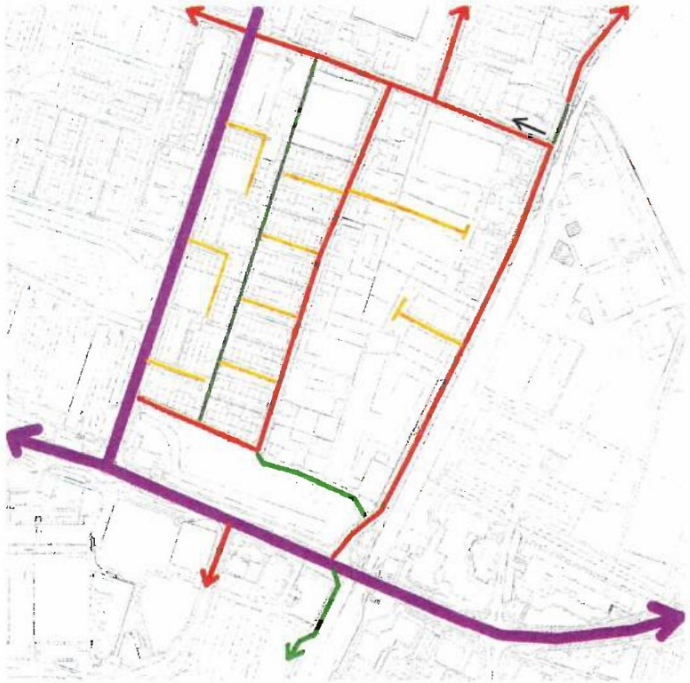
Wanneer het om de kwalitatieve invulling gaat zal de realisering van een woonmilieu met een stedelijke uitstraling hier de aandacht moeten krijgen. Door daarnaast de aandacht te geven aan de aanwezigheid van (stedelijk) groen kan het gebied zich onderscheiden van het centrum en een toevoeging in de woningvoorraad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

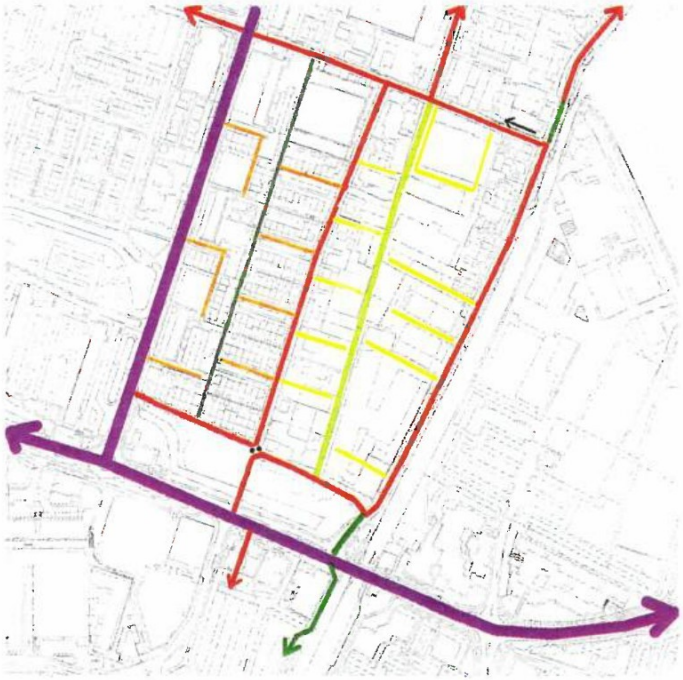
Doelgroep

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

<u>Relatie wonen - bedrijven</u>

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





Hoofdverkeersoute
Autoverkeer
erfzone/ langzaam verkeer
Langzaam verkeer
Doodlopend straatje
Eénrichtingverkeer
Nieuwe erfontsluiting (exacte ligging nader te bepalen)
Geen doorsteek mogelijk voor autoverkeer, wel langzaam verkeersontsluiting

Huidige verkeersontsluiting

Gepland verkeersmodel

4.4 Verkeerstructuur

Huidige situatie

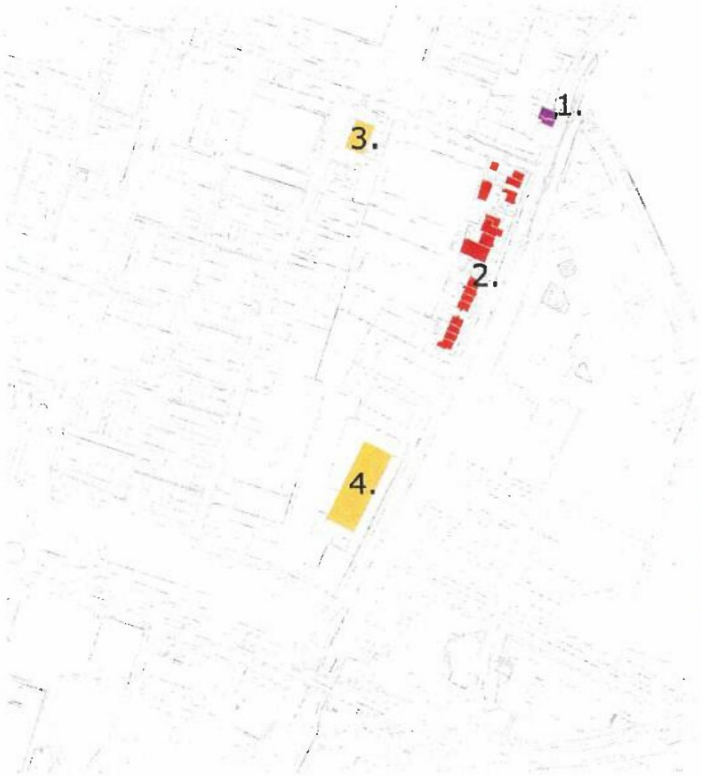
Momenteel is het gebied ontsloten door de Kruyderlaan, Herenstraat, Hildo Kropstraat en Noordstedeweg. De ontsluiting van het gebied laat echter te wensen over. De bedrijven zorgen voor verkeers- en parkeeroverlast voor de bewoners. Er is behoefte aan meer parkeerruimte en het verkeer voor bedrijven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

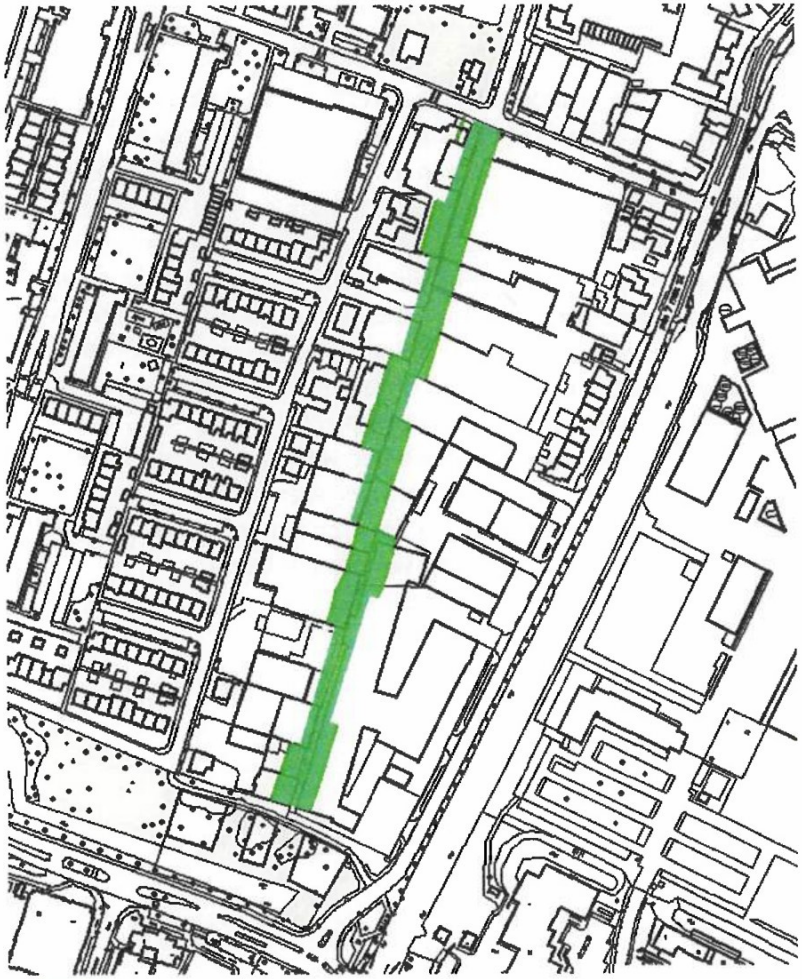
Het gebied Herenstraat - Kruyderlaan heeft een karakteristieke uitstraling die zijn wortels vindt in het verleden. Een aantal gebouwen zijn in dit opzicht kenmerkend. Deze gebouwen weerspiegelen de utilitaire sfeer van vooroorlogse kleinschalige bedrijvigheid en woonbebouwing door hun typologie, architectuur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

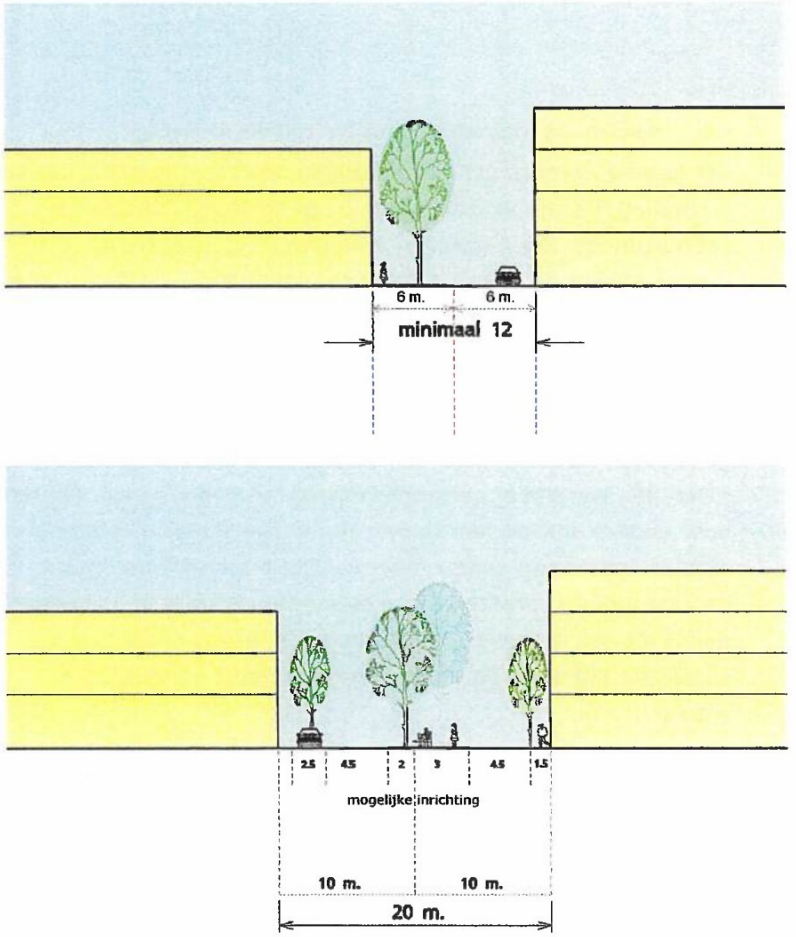
In deze visie wordt ervan uitgegaan dat het plangebied zich volledig vanuit particulier initiatief ontwikkelt. Hierin heeft de gemeente dus slechts een toetsende en regulerende rol. De in dit document opgestelde randvoorwaarden zijn daarbij richtinggevend en toetsingskader.

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



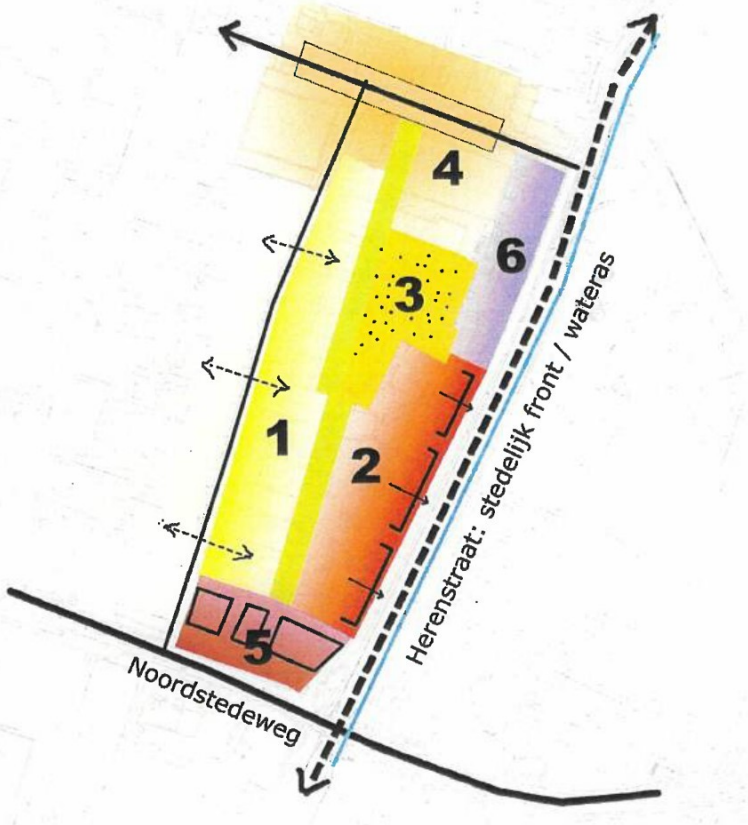
Profiel erfzone: 12 - 20 m.

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.

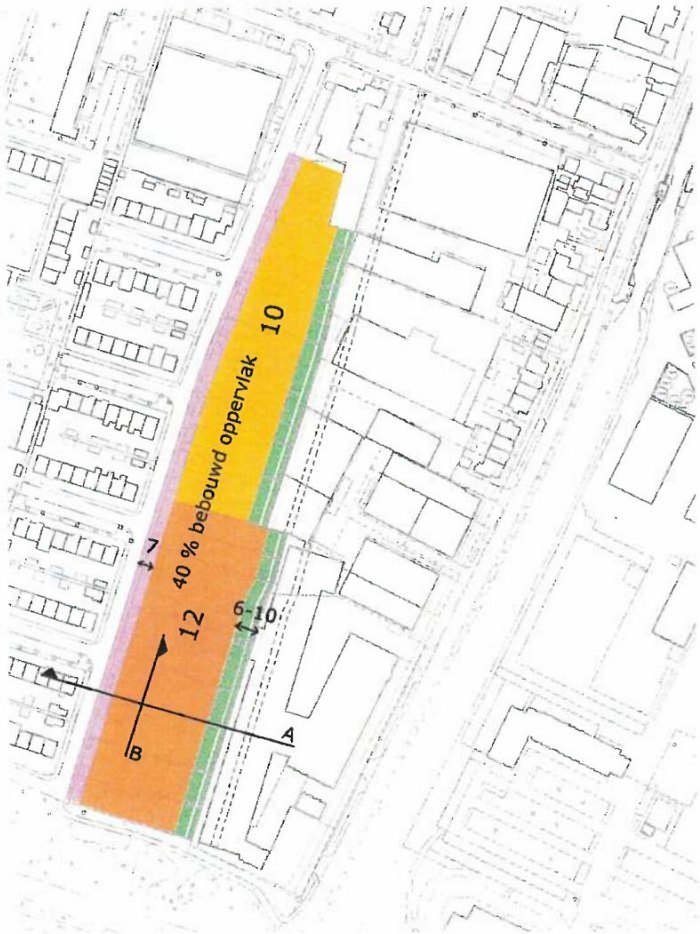
3 Binnenhof
Dit binnengebied heeft een besloten identiteit. In dit gebied ligt de nadruk op wonen en werkgelegenheid zonder een representatieve of verkeersaantrekkende functie. Er moet vooral gestreefd worden naar een goede interne kwaliteit met een rustig en groen karakter.

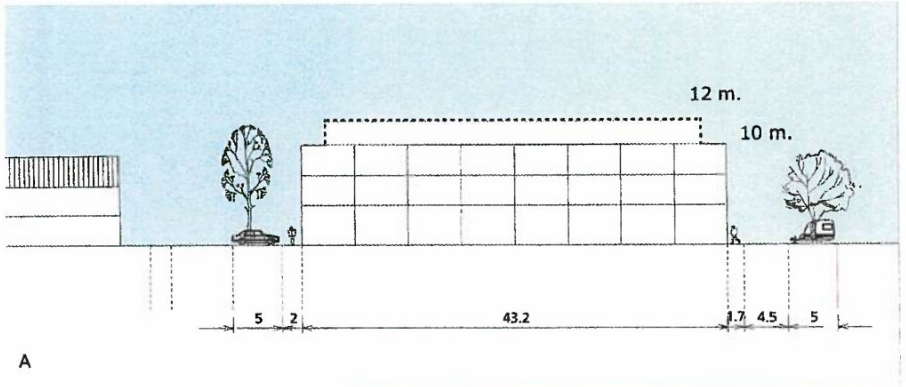
4 Zone Hildo Kropstraat:
De Hildo Kropstraat is een belangrijke dwarsverbinding die aansluit op de Herenstraat. Aan weerzijden van de straat moet een levendig maar goed verzorgd openbaar gebied ontstaan. De zone kan herontwikkeld worden tot een gemengd woon/werk/voorzieningengebied.

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

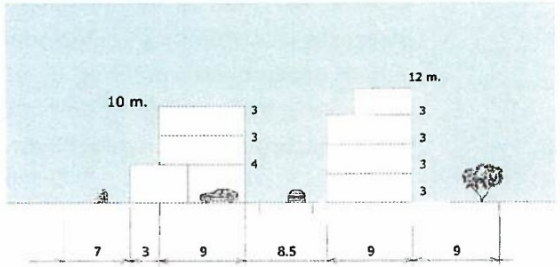
6 Te handhaven bebouwing langs Herenstraat
Deze lintbebouwing heeft een waardevol historisch karakter en dient gehandhaafd te blijven. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als de karakteristiek van de bestaande bebouwing niet wordt aangetast.

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





A



B



Erfzone

Zone voorgevelrooilijn Kruyderlaan
- rooilijn minimaal 7 m. vanaf Kruyderlaan

Bebouwingsvlak
- bouwhogte 10m
- max 40% bebouwd oppervlak

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

<u>Mogelijke invulling deelgebied 1</u>

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

5 Randvoorwaarden per deelgebied

5.1 Deelgebied 1, Kruyderlaan

Uitgangspunten

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

Programma

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

Ruimtelijke Randvoorwaarden

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

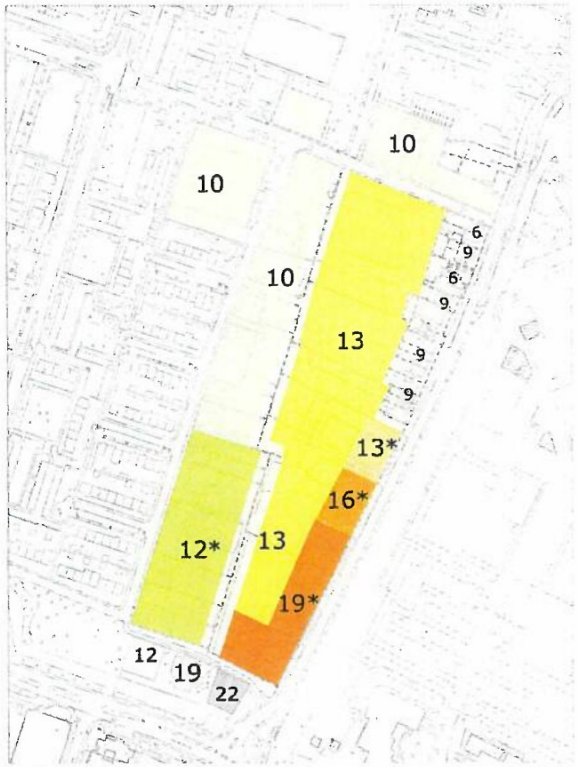
Verkeer en parkeren

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

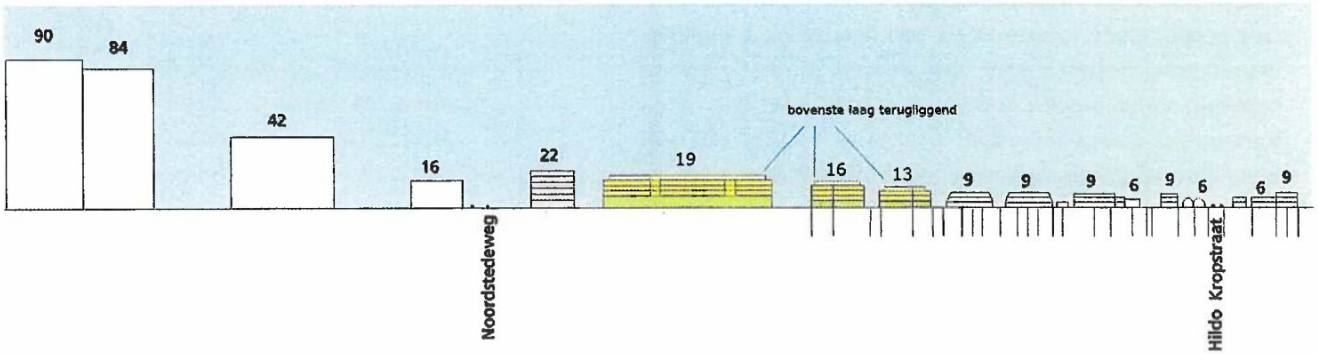
Architectuur en beeldkwaliteit

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





Maximale bouwhoogten
* bovenste laag terugliggend



5.2 Deelgebied 2 Herenstraat

Uitgangspunten

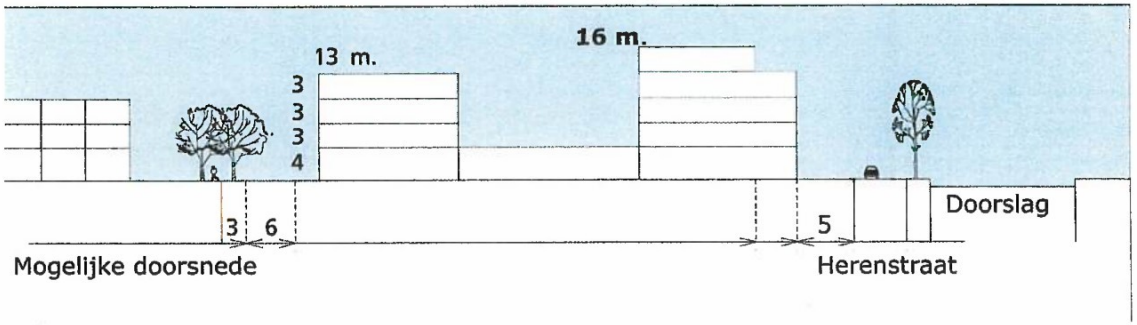
- 'Aanloopgebied' van de binnenstad
- Ruimtelijke typologie sluit aan bij overige bebouwing langs Herenstraat
- Representatieve gevel langs Herenstraat ('wateras')
- Gevarieerd woon-werkmilieu. Uitgangspunt is werken op de begane grond, wonen daarboven.
- Stedelijk milieu: hoge dichtheid, stedelijke 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 waarbij de bovenste bouwlaag langs de Herenstraat terugliggend is geplaatst.
- Bebouwingsgrenzen en rooilijnen
  - Langs Herenstraat rooilijn minimaal 5 m en maximaal 14 m. vanaf de weg
- Erfzone langs achtergrens van de kavels:
  - 6 tot 10 m. bebouwingsvrije zone
  - hoogwaardige inrichting met verblijfskwaliteit
  - max 40% van zone bestemd voor parkeren en autoverkeer
- Bebouwingspercentage
  - Maximaal 60% bebouwd oppervlak op BGG
  - Maximaal 40% bebouwd oppervlak nivo +1 en hoger
- Ontsluitingen moeten openbaar toegankelijk zijn
- Privé buitenruimte maakt onderdeel uit van de architectuur
- Reclameuitingen zijn onderdeel van de architectuur







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

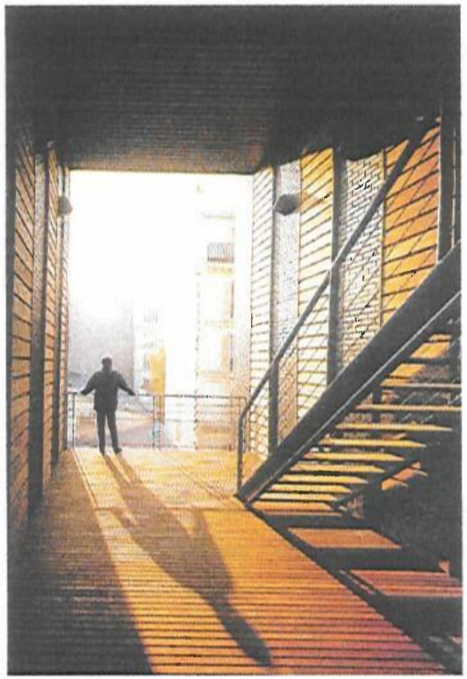
- Openbaar parkeren slechts aan één zijde van Herenstraat mogelijk. Parkeren moet zoveel mogelijk inpandig of op het achtererf worden opgelost.
- parkeeroplossing is onderdeel van de ontwerpopgave.
- Laden en lossen inpandig oplossen of aan achterzijde. Geen laad/los mogelijkheid langs Herenstraat.
-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

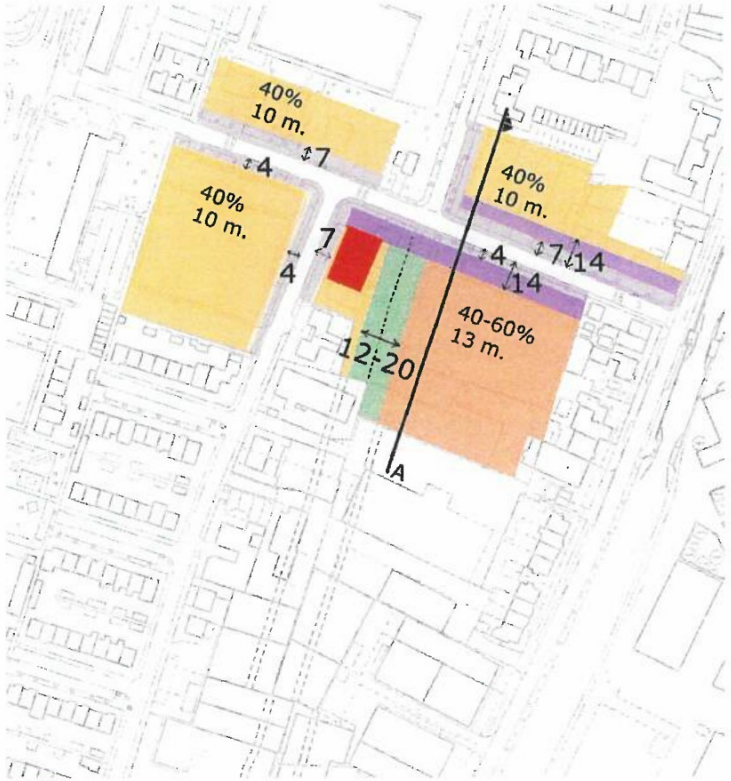
- Bouwhoogte: maximaal 4 lagen; 13 m.
- Westelijke erfgrens (erfzone):
  - 6 tot 10 m. bebouwingsvrije zone
  - hoogwaardige inrichting met verblijfskwaliteit
  - max 40% van zone bestemd voor parkeren en autoverkeer
- Oostelijke erfgrens:
  - bufferzone van 3 m. vanaf kavelgrens
  - in deze zone bebouwing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

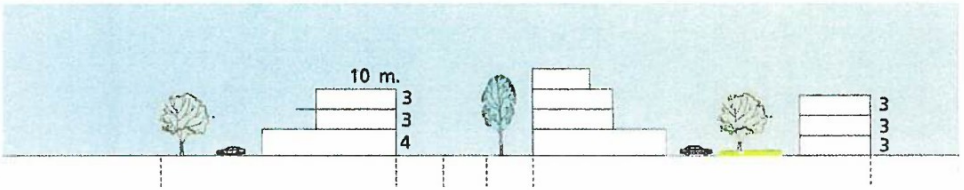
Parkeren en verkeer

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

Architectuur en beeldkwaliteit

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





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 40% van zone bestemd voor parkeren en autoverkeer

Verkeer en parkeren

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

Architectuur en beeldkwaliteit

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

Materiaalgebruik

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

5.5 Deelgebied 5: historisch lint

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

5.6 Deelgebied 6: HN blok

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

6 Beheer en exploitatie

6.1 Grondeigendom

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

6.2 Exploitatieovereenkomst

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

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

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

7 Algemene randvoorwaarden

7.1 Parkeren

Parkeernormen wonen

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

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

Parkeernormen overige functies

In de beleidsnota parkeren zijn parkeernormen per gebruiksfunctie genoemd.

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

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

Betaald parkeren

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

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

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

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

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

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

7.2 Waterhuishouding

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

7.3 Nutsvoorzieningen

Riolering
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 (advies Ruimtelijke Ordening)
[redacted]	Sector S&B, afdeling Duurzame Ontwikkeling (advies Ruimtelijke Ordening)
[redacted]	Sector S&B, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (Wonen)
[redacted]	Sector S&B, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (Economische Zaken)
[redacted]	Sector S&B, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (Stedenbouw)
[redacted]	Sector S&B, afdeling Duurzame Ontwikkeling (milieu)
[redacted]	Sector S&B, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (Verkeer)
[redacted]	Sector S&B, Ingenieursbureau (Verkeer en Parkeren)
[redacted]	Sector S&B, afdeling Grondbedrijf en Vastgoedzaken (grondbedrijf)
[redacted]	Sector S&B, afdeling Beheer (riolering)

→ * kunnen wij o.b.v bestemmingsplan + visie

weren?

Hoe? → achteraf gemeente: ? € ... miljoen
Wat kost dat / welke risico's?

- Weren; ja, bedrijven die op basis v/h Bp. + Visie qua functie niet in dit gebied "bestemd" zijn, kunnen geweerd worden. Echter, het huidige Bp. heeft een 'behoudend' karakter, dus kunnen bestaande en/of toekomstige bedrijven die op basis v/h vigerende Bp. hier qua functie mogen zitten, hier ook functioneren. Dit betekent ook dat 'overlast' veroorzakende bedrijven hier hun activiteiten mogen ontplooien.

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

Outlook

FW: Kruyderlaan Nieuwegein; vragen en opmerkingen tbv bepalen haalbaarheid

Van [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Datum Wo 3-6-2026 13:17
Aan [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>
Cc [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

2 bijlagen (2 MB)
Van Bentunkwartier - rooilijnen.dwg; 01 RV Totaal nieuw.pdf;

Beste [redacted]

Bijgaand de beantwoording van de eerder gestelde vragen in het kader van het haalbaarheidsonderzoek van het schetsplan voor de ontwikkelpercelen langs de Kruyderlaan. Ik heb helaas nog geen reactie vanuit de vakgroep Verkeer/Parkeren over de door jullie gestelde vragen over deelauto concepten en de maximale instandhoudingsplicht.

Hoop hiermee jullie alvast voldoende info meegegeven te hebben om verder te kunnen. Mochten jullie vragen/opmerkingen hebben, dan vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **projectmanager | Afdeling Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein**
Stadsplein 1, 3430 AA Nieuwegein | T: 14 030 | F: (030) 604 50 16 |
T 030 – 60[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl | vrijdag afwezig

Ps. Denk aan het milieu voordat u deze e-mail afdrukt

Van: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: donderdag 7 mei 2026 14:56
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
CC: [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>
Onderwerp: Kruyderlaan Nieuwegein; vragen en opmerkingen tbv bepalen haalbaarheid

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

Beste [redacted]

Zoals gisteren tijdens ons overleg op het Stadshuis besproken, stuur ik je hierbij een overzicht met vragen/opmerkingen die wij hebben m.b.t. het door het College vastgestelde Ontwikkelkader Kruyderlaan-Herenstraat ('het Gebiedsgericht omgevingsprogramma Van Bentumkwartier'), hierna te noemen '(het) Ontwikkelkader'.

De antwoorden op die vragen/opmerkingen zijn voor ons van belang om de haalbaarheid van een ontwikkeling op onze percelen (van Prisma Holding en MBB Ontwikkeling) te kunnen bepalen.

1. Wij ontvangen graag een afschrift van het **Besluit** van het College waarin het College ons meer flexibiliteit biedt wat betreft het aantal woningen, de afmetingen van bebouwingsvlakken en de maximale bouwhoogtes ten opzichte van hetgeen daarover in het Ontwikkelkader staat. Wij begrijpen dat enkel de voorwaarden als vermeld in het Ontwikkelkader **zelf** van toepassing zijn bij gebruikmaking van die flexibiliteit en er geen andere voorwaarden gelden. Klopt dat?

Antwoord:
Afschrift van het besluit is jou eerder toegezonden (= collegebesluitenlijst d.d. 21 april 2026). In het vastgestelde ontwikkelkader c.q. gebiedsgerichte omgevingsprogramma zijn de ruimtelijke uitgangspunten opgenomen die vanuit beleidsmatig oogpunt van toepassing zijn.

2. Wij ontvangen graag de kaarten uit het Ontwikkelkader als dwg-bestanden zodat onze architect kan toetsen dat zijn schetsplan qua footprint past binnen het Ontwikkelkader (e.e.a. zoals [redacted] gisteren stelde);

Antwoord:
Bijgaand vind je de kaartbeelden die je kunt gebruiken voor de verdere uitwerkingen van het schetsplan.

3. Wij horen graag hoe het RO-proces er hierna uitziet en welke leges/kosten wij aan de gemeente verschuldigd zijn tot en met het verkrijgen van de Omgevingsvergunning;

Antwoord:
Bijgaand op hoofdlijnen het komende RO-proces en bijbehorende kosten voor o.a. leges en ambtelijke ondersteuning (zie link, voor mondelinge toelichting stel ik voor om een afspraak in te plannen waar ook [redacted] adviseur RO, aanschuift).

Conceptverzoek (principeaanvraag) | Gemeente Nieuwegein

4. Is er een bijdrage Bovenwijks van toepassing? Zo ja, waarvoor en wat bedraagt die?

Antwoord:
Er is geen bijdrage Bovenwijks van toepassing.

5. Wij horen graag wat de maximale verkoopprijzen (peildatum 01-01-2026) zijn van de betaalbare koopwoningen;

Antwoord:
Vanuit Vakgroep Wonen wordt aangegeven dat de betaalbaarheidsgrens voor 2026 ligt op € 420.000,--, deze geldt dan voor de 3 kamer woningen en de "sociale koop" ligt voor 2026 op max. € 283.800,--. De gemeente heeft nog geen beleid uitgewerkt, dit komt o.a. omdat het echt betaalbaar houden eigenlijk alleen kan wanneer je eigenaar bent van de grond. Dan zou via een erfpachtconstructie blijvend invloed uigeoefend kunnen worden op de verkoopprijs.

Zo heeft de gemeente op een andere locatie in Nieuwegein ingestemd met het concept Koop Start. Ook daar is de gemeente geen eigenaar, maar de eigenaar zet de woningen tegen een korting op de markt en zorgt voor een periode van 10 jaar dat de woningen betaalbaar blijven. Bij verkoop binnen 10 jaar worden de woningen door de ontwikkelaar teruggekocht en weer opnieuw met korting in de markt gezet. Daarmee wordt voor een periode van 10 jaar gezorgd dat de woningen betaalbaar blijven. We zien daarom graag dat een dergelijk concept ook voor deze sociale koopwoningen wordt ingezet. KoopStart is via Opmaat mogelijk, maar ook via het Nationaal Fonds Betaalbare koopwoningen.

6. Zoals gesteld, is de termijn waarvoor deelautobedrijven, zoals MyWheels, bereid zijn verplichtingen aan te gaan maximaal 2-3 jaar. Wij zetten graag deelauto's in ten behoeve van ons plan zodat we minder parkeerplaatsen hoeven te maken. Het aangaan van een exploitatietermijn van 10 jaar is voor deelautobedrijven echter niet mogelijk. Kan dat teruggebracht worden naar maximaal 3 jaar? **Zie ook de mail van MyWheels daarover (doorgestuurd aan de gemeente op 31 oktober 2025).**

Antwoord:
Tot op heden ligt de vraag bij de Vakgroep Verkeer/Parkeren ter beoordeling. Ik kan op dit moment nog geen reactie meegeven. Wordt vervolgd.

7. Wordt de gemeente eigenaar van het nieuw aan te leggen gebied op onze percelen buiten onze gebouwcontour? Zo ja, is er een HIOR of LIOR van toepassing? Zo ja, graag ontvangen wij een afschrift van dat document.

Antwoord:
Momenteel wordt gewerkt aan de afronding van de uitwerking en vervolgens besluitvorming (afdeling Openbaar Domein) van een geactualiseerde LIOR. Tot die tijd is het handboek Stedelijk Tapijt 2012 van de gemeente Nieuwegein nog van toepassing. Ik neem aan dat je al in bezit bent van het handboek, gelet op de lopende andere projecten van jou binnen de gemeente. Zo niet, dan stuur ik je deze na (via WeTransfer).

8. Graag ontvangen wij een kaart van het ontwikkelgebied uit het Ontwikkelkader met daarop tevens de kadastrale grenzen, zowel in pdf als in dwg.

Antwoord:
Zie bijgevoegde kaartbeeld.

9. Bouwen met houtconstructies is kostentechnisch maar ook vanuit de verzekering (tijdens de bouw en na de bouw (Woningborg)) niet mogelijk. Datzelfde geldt voor toepassing van hergebruikte materialen. Daar krijgen wij geen garanties op van bijvoorbeeld Woningborg. Bovendien zal de binnentuin, in verband met de vereiste waterberging, een zware last vormen op de betreffende vloeren. **Wij gaan derhalve uit van een draagconstructie voor het gehele gebouw van steenachtige materialen als beton, kelkzandsteen en staal.**

Antwoord:
Het argument dat er geen verzekering verkregen kan worden heeft de gemeente nog niet eerder gehoord. Waarschijnlijk sorteert de verzekeraar voor op landelijke normen voor houtbouw/brandveiligheid die nu nog niet van toepassing zijn (NTA 6115)? Het is nog bekend hoe die gaan uitpakken en uiteindelijk worden vastgesteld.

10. Wij zien geen mogelijkheid om te voldoen aan het in het Ontwikkelkader geformuleerde uitgangspunt dat de energieprestatie van de woningen beter moet zij dan BENG3 = 100%. Wij willen het gebouw aansluiten op het Stadswarmtenet van Eneco en zijn daarover in gesprek met Eneco. In het kader van de aanstaande afschaffing van de salderingsregeling is het bovendien niet verantwoord om kopers te laten betalen voor de energie die (teveel) zonnepanelen terug leveren aan het net (waarmee het net ook weer instabieler wordt).

Antwoord:
Vanuit de gemeente is er de wens om een houten geraamte toe te passen, waarbij veel CO_2 winst is te behalen. Indien een houten geraamte echt niet haalbaar is, dan is een geraamte van beton en staal ook bespreekbaar, maar dan wel met hergebruikt beton en losmaakbaar. Geen staal of kabels ingieten in beton waardoor er einde levensduur niets meer mee kan. Daarnaast tussenwanden uitvoeren in hout en natuurlijk materiaal. Met andere woorden, de basis draagconstructie van fossiel materiaal (beton/staal) maar losmaakbaar. Voordeel van de tussenwanden en al het niet draagconstructie zijnde materiaal uitvoeren in hout of natuurlijk materiaal, is dat het ook minder weegt en er dus effectief minder beton en staal nodig zal zijn. Vakgroep Duurzaamheid wil graag meedenken en -kijken tijdens het komende ontwerptraject van het nieuwe appartementencomplex.

Graag horen we van je.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur
MBB Ontwikkeling B.V. | Kernkade 8 | 3542 CH Utrecht
0346-[redacted]
www.mbb-ontwikkeling.nl | [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl

Outlook

Re: Kruyderlaan Nieuwegein; stand van zaken Ontwikkelkader

Van [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Datum Vr 24-4-2026 13:40
Aan [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Cc [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>

1 bijlage (16 MB)
Bijlage 2 20260414 Gg omgevingsprogramma Van Bentumkwartier.pdf;

Beste [redacted]

Het college van B&W heeft afgelopen dinsdag 21 april het ontwikkelkader (gebiedsgerichte omgevingsprogramma) Van Bentumkwartier definitief vastgesteld. Naar aanleiding van de ontvangen reacties c.q. zienswijzen in de periode 27 oktober - 1 januari jongstleden is het college voorgesteld om in het ontwikkelkader een aantal kleine aanpassingen door te voeren. Dit om initiatiefnemers meer flexibiliteit mee te geven in hun zoektocht naar haalbare en passende bouwplannen en de daarbij voorgestelde programma's die onder voorwaarden gerealiseerd kunnen worden. Hierbij houdt de gemeente rekening met de monumentale status van het Van Bentum pand.

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

We hopen dat door middel van deze aanpassingen er meer flexibiliteit wordt geboden en daarnaast ook rekening wordt gehouden met de eerder verstrekte uitgangspunten voor de ontwikkelpercelen langs de Kruyderlaan.

Begin mei aanstaande is een datum gepland waarin het ontwikkelkader toegelicht wordt. Per post wordt de beantwoording van de door jullie ingediende zienswijze toegezonden (adres MBB Ontwikkeling).

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **projectmanager | Afdeling Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein**
Stadsplein 1, 3430 AA Nieuwegein | T: 14 030 | F: (030) 604 50 16 |
T 030 – 60[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl | vrijdag afwezig

Ps. Denk aan het milieu voordat u deze e-mail afdrukt

Van: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: vrijdag 27 maart 2026 14:16
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
CC: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: RE: Kruyderlaan Nieuwegein; stand van zaken Ontwikkelkader

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

Hoi [redacted]

Dat past mij. Fijn dat al jouw collega's dan ook kunnen.
@[redacted] kun jij dan ook?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur
MBB Ontwikkeling B.V. | Kernkade 8 | 3542 CH Utrecht
0346-[redacted]
www.mbb-ontwikkeling.nl | [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl

Van: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Verzonden: vrijdag 27 maart 2026 12:40
Aan: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: Re: Kruyderlaan Nieuwegein; stand van zaken Ontwikkelkader

Beste [redacted],

Ik zou nog op de lijn komen voor een vervolgafspraak. Gelet op de komende mei vakantie zijn een aantal collega's met vakantie. Ik zie dat woensdag 6 mei een mogelijkheid vormt voor mij en de collega's (13.00 - 13.45/14.00 uur). Locatie Stadshuis. Schikt jullie deze datum?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] | **projectmanager | Afdeling Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein**
Stadsplein 1, 3430 AA Nieuwegein | T: 14 030 | F: (030) 604 50 16 |
T 030 – 60[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl | vrijdag afwezig

Ps. Denk aan het milieu voordat u deze e-mail afdrukt

Van: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: vrijdag 20 maart 2026 16:24
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
CC: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted]

[redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: RE: Kruyderlaan Nieuwegein; stand van zaken Ontwikkelkader

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

Beste [redacted]

Volgende week is het de week van 24 maart.
Zou je alvast wat data voor een afspraak op het Stadshuis op de mail kunnen zetten?
Vast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur
MBB Ontwikkeling B.V. | Kernkade 8 | 3542 CH Utrecht
0346-[redacted]
www.mbb-ontwikkeling.nl | [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl

Van: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: vrijdag 6 maart 2026 11:25
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
CC: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: RE: Kruyderlaan Nieuwegein; stand van zaken Ontwikkelkader

Beste [redacted]

Prima om een nieuwe afspraak in te plannen.
Dat kan op Stadkantoor Nieuwegein.
Laten we die afspraak nu alvast plannen i.v.m. ieders agenda.
Kun je wat mogelijkheden op de mail zetten?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur
MBB Ontwikkeling B.V. | Kernkade 8 | 3542 CH Utrecht
0346-[redacted]
www.mbb-ontwikkeling.nl | [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl

Van: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Verzonden: vrijdag 6 maart 2026 10:50
Aan: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: Re: Kruyderlaan Nieuwegein; stand van zaken Ontwikkelkader

Beste [redacted]

Dan kan ik. Momenteel wordt in afstemming met de wethouder toegewerkt naar de vaststelling van het ontwikkelkader in de week van 24 maart aanstaande. Ik wil voorstellen dat vervolgens na vaststelling een nieuwe afspraak wordt ingepland?

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **projectmanager | Afdeling Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein**
Stadsplein 1, 3430 AA Nieuwegein | T: 14 030 | F: (030) 604 50 16 |
T 030 – 60[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl | vrijdag afwezig

Ps. Denk aan het milieu voordat u deze e-mail afdrukt

Van: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: dinsdag 3 maart 2026 13:23
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
CC: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: RE: Kruyderlaan Nieuwegein; stand van zaken Ontwikkelkader

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

Beste [redacted]

Bijna een maand geleden ontvingen we onderstaande mail van jou.
Kun je ons informeren over de stand van zaken op dit moment?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur
MBB Ontwikkeling B.V. | Kernkade 8 | 3542 CH Utrecht
0346-[redacted]
www.mbb-ontwikkeling.nl | [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl

Van: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Verzonden: maandag 9 februari 2026 14:53
Aan: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: Re: Kruyderlaan Nieuwegein; stand vamn zaken Ontwikkelkader

Beste [redacted]

Momenteel zijn we bezig met de voorbereiding van de komende besluitvorming. Ik kan op dit moment niets meegeven, dit kan pas na de besluitvorming. Jullie zienswijze wordt meegenomen in de komende beantwoording en besluitvorming van alle ingediende zienswijzen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] | projectmanager | Afdeling Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein
Stadsplein 1, 3430 AA Nieuwegein | T: 14 030 | F: (030) 604 50 16 |
T 030 – 60[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl | vrijdag afwezig

Ps. Denk aan het milieu voordat u deze e-mail afdrukt

Van: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: dinsdag 3 februari 2026 14:22
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
CC: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: RE: Kruyderlaan Nieuwegein; stand vamn zaken Ontwikkelkader

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

Beste [redacted]

Dank voor de reactie.
Kun je alvast wat met ons delen?
Is de inhoud van onze zienswijze meegenomen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur
MBB Ontwikkeling B.V. | Kernkade 8 | 3542 CH Utrecht
0346-[redacted]
www.mbb-ontwikkeling.nl | [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl

Van: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Verzonden: dinsdag 3 februari 2026 09:04
Aan: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: Re: Kruyderlaan Nieuwegein; stand vamn zaken Ontwikkelkader

Beste [redacted]

Natuurlijk, momenteel wordt toegewerkt aan de komende besluitvorming, de definitieve vaststelling. Ik verwacht dat in de komende weken het collegevoorstel inzake de definitieve vaststelling in routing kan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] | projectmanager | Afdeling Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein

Stadsplein 1, 3430 AA Nieuwegein | T: 14 030 | F: (030) 604 50 16 |
T 030 – 60[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl | vrijdag afwezig

Ps. Denk aan het milieu voordat u deze e-mail afdrukt

Van: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: maandag 2 februari 2026 13:32
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
CC: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: Kruyderlaan Nieuwegein; stand vamn zaken Ontwikkelkader

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

Beste [redacted]

We spraken elkaar op 6 januari jl.
[redacted] en ik zijn benieuwd naar de stand van zaken m.b.t. het Ontwikkelkader voor Kruyderlaan – Herenstraat.

Kun je ons informeren?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur
MBB Ontwikkeling B.V. | Kernkade 8 | 3542 CH Utrecht
0346-[redacted]
www.mbb-ontwikkeling.nl | [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl

Outlook

Re: Kruyderlaan Nieuwegein; stand van zaken Ontwikkelkader

Van [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Datum Di 24-3-2026 09:37
Aan [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Cc [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>

Beste [redacted]

Het collegevoorstel inzake definitieve vaststelling ontwikkelkader zal volgende week niet behandeld worden door het college. Wegens omstandigheden zal dit medio april worden. Ik zal voor medio/eind april een datum voorstel aanreiken voor jou en [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] | **projectmanager | Afdeling Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein**
Stadsplein 1, 3430 AA Nieuwegein | T: 14 030 | F: (030) 604 50 16 |
T 030 – 60[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl | vrijdag afwezig

Ps. Denk aan het milieu voordat u deze e-mail afdrukt

Van: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: vrijdag 20 maart 2026 16:24
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
CC: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: RE: Kruyderlaan Nieuwegein; stand van zaken Ontwikkelkader

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

Beste [redacted]

Volgende week is het de week van 24 maart.
Zou je alvast wat data voor een afspraak op het Stadshuis op de mail kunnen zetten?
Vast bedankt.

Met vriendelijke groet,

Directeur
MBB Ontwikkeling B.V. | Kernkade 8 | 3542 CH Utrecht
0346-
www.mbb-ontwikkeling.nl | @mbb-ontwikkeling.nl

Van: < @mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: vrijdag 6 maart 2026 11:25
Aan: < @NIEUWEGEIN.NL>
CC: < @nieuwegein.nl>; < @NIEUWEGEIN.NL>; < @kastanjehoeven.nl>; < @prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: RE: Kruyderlaan Nieuwegein; stand van zaken Ontwikkelkader

Beste

Prima om een nieuwe afspraak in te plannen.
Dat kan op Stadkantoor Nieuwegein.
Laten we die afspraak nu alvast plannen i.v.m. ieders agenda.
Kun je wat mogelijkheden op de mail zetten?

Met vriendelijke groet,

Directeur
MBB Ontwikkeling B.V. | Kernkade 8 | 3542 CH Utrecht
0346-
www.mbb-ontwikkeling.nl | @mbb-ontwikkeling.nl

Van: < @NIEUWEGEIN.NL>
Verzonden: vrijdag 6 maart 2026 10:50
Aan: < @mbb-ontwikkeling.nl>
CC: < @nieuwegein.nl>; < @NIEUWEGEIN.NL>; < @kastanjehoeven.nl>; < @prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: Re: Kruyderlaan Nieuwegein; stand van zaken Ontwikkelkader

Beste ,

Dan kan ik. Momenteel wordt in afstemming met de wethouder toegewerkt naar de vaststelling van het ontwikkelkader in de week van 24 maart aanstaande. Ik wil voorstellen dat vervolgens na vaststelling een nieuwe afspraak wordt ingepland?

Met vriendelijke groet,

| projectmanager | Afdeling Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein
Stadsplein 1, 3430 AA Nieuwegein | T: 14 030 | F: (030) 604 50 16 |
T 030 – 60 | E @nieuwegein.nl | vrijdag afwezig

Ps. Denk aan het milieu voordat u deze e-mail afdrukt

Van: < @mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: dinsdag 3 maart 2026 13:23

Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
CC: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: RE: Kruyderlaan Nieuwegein; stand van zaken Ontwikkelkader

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

Beste [redacted],

Bijna een maand geleden ontvingen we onderstaande mail van jou.
Kun je ons informeren over de stand van zaken op dit moment?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur
MBB Ontwikkeling B.V. | Kernkade 8 | 3542 CH Utrecht
0346-[redacted]
www.mbb-ontwikkeling.nl | [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl

Van: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Verzonden: maandag 9 februari 2026 14:53
Aan: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: Re: Kruyderlaan Nieuwegein; stand vamn zaken Ontwikkelkader

Beste [redacted],

Momenteel zijn we bezig met de voorbereiding van de komende besluitvorming. Ik kan op dit moment niets meegeven, dit kan pas na de besluitvorming. Jullie zienswijze wordt meegenomen in de komende beantwoording en besluitvorming van alle ingediende zienswijzen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] | **projectmanager | Afdeling Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein**
Stadsplein 1, 3430 AA Nieuwegein | T: 14 030 | F: (030) 604 50 16 |
T 030 – 60[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl | vrijdag afwezig

Ps. Denk aan het milieu voordat u deze e-mail afdrukt

Van: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: dinsdag 3 februari 2026 14:22
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
CC: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: RE: Kruyderlaan Nieuwegein; stand vamn zaken Ontwikkelkader

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

Beste

Dank voor de reactie.
Kun je alvast wat met ons delen?
Is de inhoud van onze zienswijze meegenomen?

Met vriendelijke groet,

Directeur
MBB Ontwikkeling B.V. | Kernkade 8 | 3542 CH Utrecht
0346-
www.mbb-ontwikkeling.nl | @mbb-ontwikkeling.nl

Van: <@NIEUWEGEIN.NL>
Verzonden: dinsdag 3 februari 2026 09:04
Aan: <@mbb-ontwikkeling.nl>
CC: <@nieuwegein.nl>; <@NIEUWEGEIN.NL>; <@kastanjehoeven.nl>; <@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: Re: Kruyderlaan Nieuwegein; stand vamn zaken Ontwikkelkader

Beste

Natuurlijk, momenteel wordt toegewerkt aan de komende besluitvorming, de definitieve vaststelling. Ik verwacht dat in de komende weken het collegevoorstel inzake de definitieve vaststelling in routing kan.

Met vriendelijke groet,

| projectmanager | Afdeling Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein
Stadsplein 1, 3430 AA Nieuwegein | T: 14 030 | F: (030) 604 50 16 |
T 030 – 60 | E @nieuwegein.nl | vrijdag afwezig

Ps. Denk aan het milieu voordat u deze e-mail afdrukt

Van: <@mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: maandag 2 februari 2026 13:32
Aan: <@NIEUWEGEIN.NL>
CC: <@nieuwegein.nl>; <@NIEUWEGEIN.NL>; <@kastanjehoeven.nl>; <@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: Kruyderlaan Nieuwegein; stand vamn zaken Ontwikkelkader

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

optie 1.

Beste [redacted]

We spraken elkaar op 6 januari jl.
[redacted] en ik zijn benieuwd naar de stand van zaken m.b.t. het Ontwikkelkader voor Kruyderlaan – Herenstraat.

Kun je ons informeren?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur
MBB Ontwikkeling B.V. | Kernkade 8 | 3542 CH Utrecht
0346-[redacted]
www.mbb-ontwikkeling.nl | [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl

Outlook

FW: Informatie bijeenkomst ontwikkelkader Van Bentum kwartier / 27 oktober '25

Van [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Datum Do 16-10-2025 13:14
Aan [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Hoi [redacted],

[redacted] (MBB Ontwikkeling BV) heeft recent aangegeven dat hij sinds enige jaren een ander postadres heeft. [redacted] is de eigenaar van de percelen Kruyderlaan 35-37, en is bij ons bekend als initiatiefnemer om deze en de naastgelegen percelen (Prisma Holding BV) te herontwikkelen voor woningbouwdoeleinden. Hij had de uitnodigingsbrief niet ontvangen, heb deze digitaal nagezonden.

Bijgaand de juiste adresgegevens van MBB Ontwikkeling BV.

Groet, [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: woensdag 15 oktober 2025 09:50
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: RE: Informatie bijeenkomst ontwikkelkader Van Bentum kwartier / 27 oktober '25

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

Beste [redacted]

Bedankt voor het mailen van de brief. De bijlage (de kaart) ontbreekt nog. Zou je die ook willen mailen?
Ik heb de inloopavond in mijn agenda genoteerd en kom ook langs die avond.
Welke collega's van jou staan er nog meer op die avond?

Wij hebben geen brief per post ontvangen. Vanaf de zomer 2024 hebben wij een nieuw adres.
Wellicht dat de post naar het oude adres is gestuurd.
Kun je onze adresgegevens aanpassen?

Ons adres, van zowel MBB Ontwikkeling BV als van de project-BV RocTerra Vastgoed Ontwikkeling is:

Kernkade 8
3542 CH Utrecht

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur
MBB Ontwikkeling B.V. | Kernkade 8 | 3542 CH Utrecht
0346-[redacted]
www.mbb-ontwikkeling.nl | [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl

Van: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Verzonden: dinsdag 14 oktober 2025 21:37
Aan: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: Informatie bijeenkomst ontwikkelkader Van Bentum kwartier / 27 oktober '25

Beste [redacted]

Wellicht dat jullie de uitnodigingsbrief ondertussen ook per post hebben ontvangen, bijgaand ook de digitale versie van de uitnodigingsbrief voor de komende informatiebijeenkomst van het ontwikkelkader Van Bentum kwartier op maandag 27 oktober aanstaande. Jullie zijn van harte welkom, daarnaast zien we elkaar op de 29e.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **projectmanager | Afdeling Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein**
Stadsplein 1, 3430 AA Nieuwegein | T: 14 030 | F: (030) 604 50 16 |
T 030 – 60[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl | vrijdag afwezig

Ps. Denk aan het milieu voordat u deze e-mail afdrukt

Outlook

Ontwikkelkader Van Bentumkwartier / Kruyderlaan-Herenstraat

Van [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Datum Ma 22-9-2025 10:37
Aan [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Cc [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

1 bijlage (14 MB)
Bijlage 1 sept 25 Ontwikkelkader Van Bentumkwartier.pdf;

Beste [redacted],

Bijgaand ontvangen jullie het ontwikkelkader Van Bentumkwartier, die voor het zuidelijk deel van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat een verkleuring naar 'wonen' voorziet en hiervoor de uitgangspunten meegeeft. Het college heeft recent besloten (d.d. 9 september 2025) om het noordelijk deel van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat (gebied ten noorden van Brové plastics) voor tenminste 30 jaar bedrijventerrein te laten zijn.

Het college heeft daarnaast ingestemd om het ontwikkelkader vrij te geven voor communicatie doeleinden met belanghebbenden (o.a. bewoners/omwonenden, bedrijven/eigenaren). Dit wordt in de komende maanden verder uitgerold. Op basis van de ontvangen input van belanghebbenden zal het college al dan niet het ontwikkelkader te zijner tijd definitief vaststellen.

Mochten jullie vragen hebben en/of opmerkingen hebben, dan vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **projectmanager | Ingenieurs & Projectmanagementbureau |gemeente Nieuwegein**
Stadsplein 1, 3430 AA Nieuwegein | T: 14 030 | F: (030) 604 50 16 |
T 030 – 60[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl | vrijdag afwezig

Ps. Denk aan het milieu voordat u deze e-mail afdrukt

Outlook

RE: Schetsplan Kruyderlaan 31-37

Van [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Datum Vr 28-11-2025 10:59
Aan [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Cc [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@zecc.nl>

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

Beste [redacted],

Dank voor jouw deelreactie.
Wij wachten jullie totaalreactie af. Dat lijkt me het handigst.
Als ik het goed begrijp, kunnen wij die totaalreactie volgende week tegemoetzien.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur

MBB Ontwikkeling B.V. | Kernkade 8 | 3542 CH Utrecht
0346-[redacted]
www.mbb-ontwikkeling.nl | [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl

Van: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Verzonden: vrijdag 28 november 2025 09:09
Aan: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
CC: [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@zecc.nl>
Onderwerp: Re: Schetsplan Kruyderlaan 31-37

Beste [redacted],

De eerste reacties vanuit de betrokken vakdisciplines druppelen binnen. Echter, ik heb op dit moment nog niet alle reacties ontvangen. Gisteren is het nieuwe schetsplan gepresenteerd aan de 'Groei van de Stad' werkgroep (o.a. [redacted]). De schriftelijke terugkoppeling van de eerste reacties vanuit deze werkgroep wordt begin volgende week verwacht. Ik wil alle opmerkingen, tesamen met die van de aanwezigen tijdens de presentatie eind oktober jl., bundelen en jullie toezenden. Bijgaand alvast de eerste reacties en vragen vanuit de vakgroepen Verkeer en Wonen over het recent gepresenteerde schetsplan:

1. **Vakgroep Verkeer:**

- *Toewijzing parkeerplaatsen:*

Wanneer een deel van de parkeerplaatsen in de garage wordt gerealiseerd, dienen deze specifiek aan bepaalde woningen te worden toegewezen.

Woningen met een toegewezen parkeerplaats kunnen niet worden meegenomen in de berekening voor dubbelgebruik.

- *Openbare parkeerplaatsen:*

De niet-toegewezen woningen en het bezoekersparkeren kunnen worden berekend met aanwezigheidspercentages. Deze parkeerplaatsen worden openbaar.
De parkeerplaatsen naast de nieuwe weg worden eveneens openbaar gemaakt en opgenomen in het vergunningengebied W1.

- *Vergunningverlening:*

Het bovenstaande is belangrijk voor het afgeven van parkeervergunningen voor woningen binnen het betaald-parkerengebied (aansluitend op W1).
Voor toegewezen woningen geldt dat zij geen eerste vergunning kunnen aanvragen, maar eventueel wel een tweede, derde of vierde (nader te bepalen).

- *Overige aandachtspunten:*

  - Het plaatsen van beugels in openbaar toegankelijk gebied heeft geen voorkeur.
  - Er is een eigen onderbouwing aangeleverd waarin wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per woning en 0,1 voor bezoekers. Dit zijn geen officiële parkeernormen, maar een onderbouwing opgesteld door Goudappel in opdracht van de ontwikkelaar. Deze onderbouwing is goedgekeurd.
  - Deelauto's vereisen een goed sturingsmechanisme.
    - Wanneer er met vergunningen wordt gewerkt, is parkeren eenvoudiger en daardoor minder aantrekkelijk voor deelauto's. Geen tweede auto kwijt kunnen, is bijvoorbeeld een sturingsmechanisme. Alleen kan dit stuk geen eigen zone worden. Dus vergunningen zijn hier mogelijk.
    - Ouderen vormen geen logische doelgroep voor deelauto's; starters juist wel.
    - Een garantietermijn van drie jaar voor deelmobiliteit wordt als onvoldoende beschouwd.

2. **Vakgroep Wonen:**

Qua 2 kamerwoningen wordt aandacht gevraagd voor het volgende: hoe zit het met de gemeenschappelijke ruimte? Heb je daarin een eigen box? Hoe werkt dat anders?
Voor deze woningen is de gemeente nog steeds bezig met de opstelling van een beleidsregel goedkope koop, die regelt wat de maximale doorverkoopprijs wordt van de woningen en hoe die wordt bepaald.
De woonkamers van de 3 kamerwoningen zijn niet groot, maar voldoen. Gevraagd wordt in welk segment de 3 kamerwoningen zijn bedacht, er wordt vanuit gegaan dat deze nog wel ruim onder de betaalbaarheidsgrens van € 405.000,-- VON liggen?

Voor zover de eerste opmerkingen en vragen vanuit enkele vakdisciplines. Ik zal zsm de nog te ontvangen opmerkingen bundelen en jullie doen toekomen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Nieuwegein
Afdeling Ruimtelijk Domein
Tel.nr. (030) 60[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: donderdag 20 november 2025 11:30
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
CC: [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@zecc.nl>
Onderwerp: Schetsplan Kruyderlaan 31-37

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

Beste [redacted],

Gisteren en zojuist probeerde ik jou telefonisch te bereiken.
Het is 3 weken geleden dat Zecc en wij een presentatie aan jou, [redacted], [redacted] en [redacted] hebben gegeven over ons aangepaste Schetsplan voor Kruyderlaan 31-31A-31B-33-35-37.
Op 29 oktober heeft [redacted] van Zecc het SO aan jullie nagestuurd.

Jij liet ons op 29 oktober weten binnen 3 weken met een schriftelijke reactie vanuit de bij de presentatie aanwezige beleidsvelden te komen (Stedenbouw, Verkeer/parkeren, Ruimtelijke ordening).

Omdat die 3 weken inmiddels voorbij zijn hoor ik graag van je wanneer we die schriftelijke reactie tegemoet kunnen zien.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur

MBB Ontwikkeling B.V. | Kernkade 8 | 3542 CH Utrecht
0346-[redacted]
www.mbb-ontwikkeling.nl | [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl

Van: [redacted] <[redacted]@zecc.nl>
Verzonden: woensdag 29 oktober 2025 16:28
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Onderwerp: RE: Reservering presentatie schetsplan Kruyderlaan 31-37

Dag [redacted],

Zoals afgesproken ontvangen jullie hierbij de presentatie die we vanmiddag hebben gegeven over de locatie aan de Kruyderlaan 31-37 te Nieuwegein.

E.e.a. hier te downloaden: https://we.tl/t-UNvwIdjctw

Een vriendelijke groet,

[redacted]

Zecc Architecten BV
2e Daalsedijk 14-4 | 3551 EJ Utrecht
+31 (0)30 [redacted]
www.zecc.nl



De Onderdelenloods is genomineerd voor Kantoorgebouw van het Jaar 2025

Nieuwegein

2025-255

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

Gemeenteraad Nieuwegein
Postbus 1
3430 AA NIEUWEGEIN

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

Geachte leden van de raad,

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

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

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

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

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

We gaan nu het gesprek aan met belanghebbenden en de omgeving. Op basis van de ontvangen input zal het ontwikkelkader definitief vastgesteld worden. Het vigerende ontwikkelkader uit 2007 zal ingetrokken worden. U zult te zijner tijd hiervoor een voorstel aangereikt krijgen.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



Ellie Liebregts
secretaris



Marijke van Beukering-Huijbregts
burgemeester

Bijlagen

Kopie aan

Outlook

Kruyderlaan Nieuwegein; stand van zaken

Van [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Datum Do 19-6-2025 08:48
Aan [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Cc [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>

Beste [redacted],

Naar aanleiding van jouw vraag welke cpi indexering toegepast kan worden voor de bepaling van de VON prijzen van de beoogde 2 en 3 kamer koop appartementen, kan de volgende cpi indexering meegegeven worden voor 2025: 3,8%. Daarbij rekening houdende met de eerder met elkaar gecommuniceerde max. VON prijzen voor 2024:

- Max. aankoopprijs € 260.000,-- in 2024 (2-kamer appartement) → € 269.880,-- (in 2025)
- Max. aankoopprijs € 390.000,-- in 2024 (3-kamer appartement) → € 404.820,-- (in 2025)

Het beleid ten aanzien van de nieuwe beleidsregels voor 'goedkope/betaalbare' koop is nog niet vastgesteld. Dit mede gelet op de nog steeds veranderende wetgeving. De betrokken vakgroep Wonen heeft aangegeven dat dit naar verwachting in het vierde kwartaal '25 gereed zal zijn.

Vanuit de vakgroep Wonen is verder gevraagd in hoeverre de initiatiefnemers mee willen doen met de fonds betaalbare koopwoningen dat 1 juli '25 start:

Fonds betaalbare koopwoningen : Stichting Opmaat en SvN start 1 juli
Het fonds biedt ontwikkelaars ondersteuning om woningen voor een lagere prijs dan de marktwaarde te kunnen verkopen aan starters. De maximale kopersondersteuning is € 70.000,-- Het is een revolverend fonds. Bij verkoop gaat de verkregen korting weer terug in het fonds. 70% van de korting komt uit het fonds, 30% komt van de ontwikkelaar. Het gaat via KoopStart van stichting Opmaat. Partijen met een KoopStartlicentie kunnen meedoen.

We vernemen graag in hoeverre vanuit jullie zijde interesse is in deelname aan het fonds.

In het vertrouwen je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Projectmanager Gebiedsontwikkeling, Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein**
Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
Tel. (030) 60[redacted]
Email [redacted]@nieuwegein.nl|
Web www.nieuwegein.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Van: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: donderdag 12 juni 2025 17:17

Aan: [redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
CC: [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <rvanoosten@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: Kruyderlaan Nieuwegein; stand van zaken

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

Beste [redacted]

Hoe is het?

Wij zijn samen met Prisma bezig met een SO voor Kruyderlaan Nieuwegein.
We hebben inmiddels helderheid over de parkeernorm op basis van een in onze opdracht door Goudappel opgesteld rapport dat door de gemeente Nieuwegein [redacted] is goedgekeurd.
Indien gewenst, kan ik je de reactie van [redacted] die ze rechtstreeks naar Goudappel gestuurd heeft, doorsturen.

We hebben tevens een voorstel van MyWheels ontvangen voor de inzet van maximaal 2 elektrische deelauto's. MyWheels vraagt daarvoor van ons wel een exploitatiebijdrage per deelauto.
Of dat voor ons interessant is, is afhankelijk van het door de architect nog af te ronden SO.

Wij hebben momenteel een vraag over de indexatie van de v.o.n. prijzen van de kleine woningen in het plan. In de brief van de gemeente van 24 januari jl. werd nog het prijsniveau van 2024 genoemd (Euro 260.000,- v.o.n.).
Wat is het prijsniveau van die woningen in 2025?
Verder staat in die brief nog vermeld dat de vakgroep Wonen bezig is met een nieuwe beleidsregel 'Goedkope/Betaalbare koop'. De verwachting was dat die in het 1e kwartaal van 2025 aan het College aangeboden zou worden.
Wat is de stand van zaken daaromtrent en kan de inhoud van die beleidsregel al gedeeld worden?

Zijn er verder nog ontwikkelingen aan jullie zijde?
We horen graag van jou.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur

MBB Ontwikkeling B.V. | Kernkade 8 | 3542 CH Utrecht
0346-[redacted]
www.mbb-ontwikkeling.nl | [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl

Outlook

Brief afwijken vereveningsverordening percelen Kruyderlaan 31-31A-31B en 33-35-37 / MBB Ontwikkeling + Prisma Holding BV

Van [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Datum Di 28-1-2025 14:09
Aan [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl) <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted]@prisma-vastgoed.nl) <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Cc Gemeente Nieuwegein <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

1 bijlage (362 kB)
Brief MBB afspraken afwijken vereveningsverordening jan 25.pdf;

Beste heren,

Bijgaand ontvangen jullie de afspraken brief ten aanzien van het onder voorwaarden niet van toepassing zijn van de vereveningsverordening Nieuwegein voor de percelen Kruyderlaan 31-31A-31B en 33-35-37. Dit naar aanleiding van het laatste gesprek inzake de herontwikkeling van de betreffende percelen op 12 december jl. op het Stadshuis Nieuwegein.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Projectmanager Gebiedsontwikkeling, Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein
Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
Tel. (030) 60[redacted]
Email [redacted]@nieuwegein.nl|
Web www.nieuwegein.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

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

Nieuwegein

Ruimtelijk Domein

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

MBB Ontwikkeling
[redacted]

Datum 24 januari 2025
Uw kenmerk
Kenmerk
Zaaknummer
Berichtnummer
Onderwerp Kruyderlaan 31-31A-31B en Kruyderlaan 33-35-37

Geachte [redacted],

Naar aanleiding van onze bespreking op 12 december jongstleden over de uitgangspunten voor een mogelijke herontwikkeling van de percelen Kruyderlaan 31-31A-31B en Kruyderlaan 33-35-37 voor woningbouwdoeleinden in samenwerking met Prisma Holding BV, kan ik de volgende afspraken bevestigen. Dit vooruitlopende op de toekomstige bestuurlijke vaststelling van een nieuw ontwikkelkader voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat:

- de Vereveningsverordening Nieuwegein blijft buiten beschouwing als het herontwikkelingsplan bestaat uit circa 75% kleine woningen (2 kamer) (< EUR 260.000,-- VON) en circa 25% grotere (3 kamer) betaalbare woningen (< EUR 390.000,-- VON) (prijspeil 2024);
- de grootte van de kleine woningen minimaal 35 m2 GBO is;
- de initiatiefnemers enkel het nieuwe openbare gebied op hun eigen percelen hoeven aan te leggen en dat de aanleg van het restant van het openbare gebied op overige percelen (= percelen van andere eigenaren) niet van invloed is op de voortgang en de realisatie van het herontwikkelingsplan op de percelen Kruyderlaan 31-31A-31B en Kruyderlaan 33-35-37);
- de parkeervoorziening op de percelen Kruyderlaan 31-31A-31B en Kruyderlaan 33-35-37 vanaf de Kruyderlaan of vanaf de nieuwe door de eigenaren van de percelen Kruyderlaan 31-31A-31B Kruyderlaan 33-35-37 aan te leggen openbare insteker vanaf de Kruyderlaan toegankelijk mag zijn;
- het bezoekers parkeren van het herontwikkelingsplan in het nieuwe, op de percelen Kruyderlaan 31-31A-31B en Kruyderlaan 33-35-37 aan te leggen, openbare gebied kan plaatsvinden dan wel, indien een en ander blijkt uit een onderbouwing van een verkeerskundig adviesbureau, (deels) in bestaand openbaar gebied

Bovenstaande afspraken zijn afgestemd met de portefeuillehouder en hebben haar instemming.

Zoals gemeld in het aan u toegezonden emailbericht van d.d. 6 januari 2025, is de vakgroep Wonen momenteel bezig met de uitwerking van de beleidsregel

"goedkope/betaalbare koop". In deze nieuwe beleidsregel zal een en ander opgenomen worden over de instandhoudingstermijn en maximale indexering van de verkoopprijs. De verwachting is dat de beleidsregel in het eerste kwartaal 2025 ter besluitvorming voorgelegd kan worden aan het college van B&W.

In het vertrouwen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

[redacted]

[redacted]
teamleider Projecten en Accountmanagement

Bijlagen

Kopie aan Prisma Holding BV; [redacted] (afd. Ruimtelijk Domein); [redacted] (afd. Ruimtelijk Domein) en [redacted] (afd. Ruimtelijk Domein)

Outlook

RE: Kruyderlaan Nieuwegein; concept voor ontwikkeling

Van [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Datum Ma 11-11-2024 13:42
Aan [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Cc [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Beste [redacted]

Dat klopt inderdaad, omtrent de voorwaarden zal nog nadere afstemming plaatsvinden in de komende periode. Dit onder voorbehoud van de komende bestuurlijke afstemming en besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Projectmanager Gebiedsontwikkeling, Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein**
Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
Tel. (030) 60[redacted]
Email [redacted]@nieuwegein.nl|
Web www.nieuwegein.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Van: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: donderdag 7 november 2024 16:18
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Onderwerp: FW: Kruyderlaan Nieuwegein; concept voor ontwikkeling

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

Beste [redacted]

Hierbij de betreffende mail van 10 november 2023.
Voor de duidelijkheid heb ik de stukken tekst waaraan ik refereer even rood gemaakt.

Ik ga ervan uit dat de gemeente dit netjes gestand doet.
Graag ontvang ik daar een bevestiging van.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur

MBB Ontwikkeling B.V. | Kernkade 8 | 3542 CH Utrecht
0346-[redacted]
www.mbb-ontwikkeling.nl | [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl

Van: [redacted] [redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Verzonden: vrijdag 10 november 2023 11:28
Aan: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]nieuwegein.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] [redacted]@prisma-vastgoed.nl)' <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: RE: Kruyderlaan Nieuwegein; concept voor ontwikkeling

Beste [redacted]

Naar aanleiding van onze telefonische afstemming eerder deze week kan ik het volgende bevestigen:

- er is bestuurlijke ruimte om in tegenstelling tot hetgeen eerder is gemeld, om de vereveningsverordening uitgangspunten onder voorwaarden los te laten;
- waarbij in principe het gehele bouw mag bestaan uit koopappartementen van minimaal 35 m2 (zelfstandige woonruimten met daarbij gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners) met een VON-prijs van € 210.000,--;
- De volgende parkeernorm(en) voor dergelijke appartementen/woningen van minimaal 35 m2 zijn hierbij van toepassing:
  1. als het gestapelde appartementen worden (zoals voorgesteld door jullie) geldt er een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning.
  2. Als het grondgebonden woningen zijn dan geldt er een norm van 1,25 parkeerplaats per woning. Uitgangspunt bij parkeren op eigen terrein is 1 plaats op eigen terrein en de rest (0,2 of 0,25) openbaar toegankelijk. Dit om ook te voorzien in parkeren voor bezoekers aan bewoners.
  3. Als alle parkeerplaatsen openbaar worden en worden overgedragen aan de gemeente, dan is dubbelgebruik mogelijk tussen de bewoners en de bezoekers. Deze zijn deels op andere momenten aanwezig. Daardoor valt het totale aantal benodigde parkeerplaatsen iets lager uit. Verder blijft de norm hetzelfde. Wel dient het autobezit onder de doelgroep op deze locatie onderbouwd te worden, mag ook +0,3 pp. voor bezoekers.
  4. Houdt er rekening mee dat de Kruyderlaan een betaald parkerenregime kent. Beargumenteerd mag worden wat het effect van betaald parkeren is. Bijv. het effect voor de Herenstraat. Daar is het parkeren nog gratis.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Projectmanager Gebiedsontwikkeling, Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein**
Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
Tel. (030) 60[redacted]
Email [redacted]@nieuwegein.nl|
Web www.nieuwegein.nl

Outlook

FW: Kruyderlaan Nieuwegein; concept voor ontwikkeling

Van [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Datum Di 16-4-2024 16:15
Aan [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 2 november 2023 13:35
Aan: [redacted] ([redacted]@mbb-ontwikkeling.nl) <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
CC: [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] ([redacted]@prisma-vastgoed.nl) <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: FW: Kruyderlaan Nieuwegein; concept voor ontwikkeling

Beste [redacted],

Bijgaand de beantwoording op de door jou gestelde vragen:

- In principe mag het gehele bouw bestaan uit koopappartementen van minimaal 35 m2 (zelfstandige woonruimten met daarbij gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners) met een VON-prijs van € 210.000,--;
- De vereveningsverordening blijft van toepassing;
- De volgende parkeernorm(en) voor dergelijke appartementen/woningen van minimaal 35 m2 zijn hierbij van toepassing: (1) als het gestapelde appartementen worden (zoals voorgesteld door jullie) geldt er een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning. Als het grondgebonden woningen zijn dan geldt er een norm van 1,25 parkeerplaats per woning. Uitgangspunt bij parkeren op eigen terrein is 1 plaats op eigen terrein en de rest (0,2 of 0,25) openbaar toegankelijk. Dit om ook te voorzien in parkeren voor bezoekers aan bewoners.

In het vertrouwen je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Projectmanager Gebiedsontwikkeling, Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein**
Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
Tel. (030) 60[redacted]
Email [redacted]@nieuwegein.nl|
Web www.nieuwegein.nl

Van: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: vrijdag 27 oktober 2023 14:18
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] ([redacted]@prisma-vastgoed.nl)' <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Onderwerp: RE: Kruyderlaan Nieuwegein; concept voor ontwikkeling

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

Beste [redacted]

Bedankt voor jouw terugkoppeling.
Ik heb eerst een aantal vragen:

1. Mag het gehele gebouw dan bestaan uit koopappartementen van circa 35 m2 met een v.o.n. verkoopprijs van circa Euro 210.000,-?
2. Stel dat we die zouden realiseren, blijft de vereveningsverordening dan buiten toepassing?
3. Wat is de parkeernorm voor een appartement van 35 m2 met een v.o.n. verkoopprijs van Euro 210.000,-?

Na ontvangst van jouw reactie kunnen Prisma en wij e.e.a. bespreken.
Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur

MBB Ontwikkeling B.V. | Westkanaaldijk 19 | 3606 AL Maarssen
0346-[redacted]
www.mbb-ontwikkeling.nl | [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl

Van: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Verzonden: vrijdag 27 oktober 2023 14:10
Aan: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>; [redacted] [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] ([redacted]@prisma-vastgoed.nl)' <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Onderwerp: RE: Kruyderlaan Nieuwegein; concept voor ontwikkeling

Beste [redacted]

Deze week heeft inderdaad afstemming plaatsgevonden met de wethouder en daarnaast met de betrokken vakdisciplines. Vanuit de gemeente kan de volgende eerste reactie meegegeven worden naar aanleiding van de toezending van jullie notitie inzake een herontwikkeling van de betrokken percelen langs de Kruyderlaan voor studentenhuisvesting (onzelfstandige kamerstudio's in de koopsector):

- er is binnen Nieuwegein behoefte aan kleine en betaalbare woningen (minimaal 35 m2) voor een prijs van max. € 210.000,-- VON;
- uitgangspunt hierbij is dat dit zelfstandige woonruimten zijn, liefst met een aparte slaapkamer;
- hierbij wel gewerkt kan worden met gemeenschappelijke voorzieningen (o.a. berging, washok/-ruimte, fietsenstalling, garage en ontmoetingsruimte);
- studentenhuisvesting vormt niet een specifiek benoemde doelgroep in de gemeentelijke beleidsuitgangspunten (o.a. Woonvisie en het onderzoek 'Groei van de Stad')

In het vertrouwen je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en in afwachting van jullie reactie. Mochten jullie een toelichting wensen van bovenstaande uitgangspunten, dan vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Projectmanager Gebiedsontwikkeling, Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein**
Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
Tel. (030) 60[redacted]

Email [redacted]@nieuwegein.nl|
Web www.nieuwegein.nl

Van: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: dinsdag 24 oktober 2023 17:31
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; '[redacted] ([redacted]@prisma-vastgoed.nl)' <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: RE: Kruyderlaan Nieuwegein; concept voor ontwikkeling

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

Beste [redacted],

Wij zijn benieuwd hoe de afstemming met de wethouder gelopen is.
We horen graag van je.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur
MBB Ontwikkeling B.V. | Westkanaaldijk 19 | 3606 AL Maarssen
0346-[redacted]
www.mbb-ontwikkeling.nl | [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl

Van: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Verzonden: maandag 16 oktober 2023 15:55
Aan: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; '[redacted] ([redacted]@prisma-vastgoed.nl)' <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: RE: Kruyderlaan Nieuwegein; concept voor ontwikkeling

Beste [redacted],

Het onderwerp Kruyderlaan 31-35 staat geagendeerd voor een eerste mondelinge afstemming met de portefeuillehouder aanstaande maandag. Eerder was niet mogelijk. We zullen jullie vervolgens informeren over de eerste reacties vanuit de gemeente.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] | **Projectmanager Gebiedsontwikkeling, Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein**
Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
Tel. (030) 60[redacted]
Email [redacted]@nieuwegein.nl|
Web www.nieuwegein.nl

Van: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: vrijdag 6 oktober 2023 14:42
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl)' <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Onderwerp: Kruyderlaan Nieuwegein; concept voor ontwikkeling

> **Let op:** Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-6[redacted] optie 1.

Beste [redacted]

Met excuses voor de ontstane vertraging in de aanlevering sturen wij jullie hierbij, in navolging van hetgeen we bespraken tijdens ons overleg van 11 september jl., een notitie over het concept voor de ontwikkeling van de percelen Kruyderlaan Nieuwegein.
Wij zijn heel benieuwd naar jullie reactie en die van de wethouder.
We horen graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur
MBB Ontwikkeling B.V. | Westkanaaldijk 19 | 3606 AL Maarssen
0346-[redacted]
www.mbb-ontwikkeling.nl | [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl

Outlook

Reservering vervolggesprek Prisma Holding / MBB Vastgoedontwikkeling

Organisator	[redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Vergadertijdstip	Deze gebeurtenis heeft plaatsgevonden 2 jaar geleden (Ma 10-7-2023 13:00 - 14:00)
Locatie	Stadskantoor Nieuwegein
Mijn antwoord	Nog niet gereageerd
Vereiste deelnemers	[redacted]
Bericht verzonden	Vr 7-7-2023 11:47

Beste heren,

Aanstaande maandag staat er een tijdstip ingepland voor een bespreking van het recente besluit van de gemeenteraad om in het kader van de uitkomsten van het onderzoekstraject Groei van de Stad, de 'pas op de plaats' status van o.a. het gebied Kruyderlaan-Herenstraat per 1 juli jl. op te heffen.

Tijdens de vorige bijeenkomst hebben [redacted] en ik de verwachting uitgesproken dat we tijdens de komende bijeenkomst het besluit (o.a. vereveningsfonds, prioritering, criteria mbt eventuele fasering herontwikkelingsopgaven) en de concept visie voor het gebied zouden kunnen toelichten. Voor het te hanteren vereveningsfonds kunnen we dit wel, nog niet voor de andere onderwerpen.

We stellen voor, om de bijeenkomst maandagmiddag digitaal te laten plaatsvinden. Bijgaand een voorstel voor een concept agenda:

- 1. Opening en mededelingen
- 2. Toelichting raadsbesluit 'pas op de plaat' / onderzoek 'Groei van de Stad'
- 3. Toelichting Vereveningsfonds
- 4. Stand van zaken schetsplannen locaties Kruyderlaan 31 – 35
- 5. Rondvraag en afsluiting

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Microsoft Teams-vergadering

Neem deel vanaf uw computer, mobiele app of apparaat voor vergaderruimte
Klik hier om deel te nemen aan de vergadering

Vergadering-id: 341 950 621 301
Wachtwoordcode: E939je
Teams downloaden | Deelnemen op het web

Meer informatie | Opties voor vergadering

Outlook

RE: Kruyderlaan/Herenstraat; stand van zaken

Van [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Datum Vr 23-12-2022 12:52
Aan [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Cc [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Beste [redacted]

Binnen de afdeling Ruimtelijk Domein zijn we gistermiddag ingelicht met betrekking tot de stand-still (pas op plaats status) regeling. Ik kan je niet blij maken. Het college heeft deze week besloten alsnog de periode te verlengen tot de zomer (1 juli) 2023. Hieromtrent krijg je (zo ook de naaste buren (ontwikkelaars) de komende week een schrijven van het college van B&W, waarin de reden voor de nieuwe verlenging wordt toegelicht. Komt er op hoofdlijnen op neer dat de:

- door de raad gevraagde onderzoeken in het kader van het opheffen van de 'pas op de plaats' nog niet afgerond zijn;
- daarnaast wordt geconstateerd dat meer behoefte is aan betaalbare woningen vanuit zowel het gemeentelijk beleid als vanuit het Rijk. Beide onderwerpen zijn van belang om te komen tot een goede en zorgvuldige ontwikkeling van de woningbouw in Nieuwegein; en
- bij de ontwikkeling van woningbouw is het voor de gemeente van belang om naast de programmering ook meer aandacht te geven aan de kwaliteit en leefbaarheid van de stad.

Door het college is de verwachting uitgesproken dat voor de zomer van 2023 besluitvorming over deze onderwerpen wordt verwacht. [redacted] gaat de komende tijd door met de opstellen van de integrale gebiedsvisie Herenstraat e.o. (incl. het gebied Kruyderlaan-Herenstraat). Wellicht zinvol om begin januari even met elkaar af te stemmen wat de consequenties zijn van de recente beslissing. De komende twee weken ben ik met vakantie. [redacted] volgens mij ook.

Fijne feestdagen toegewenst en tot volgend jaar!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] | **Projectmanager Gebiedsontwikkeling, Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein**
Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
Tel. (030) 60[redacted]
Email [redacted]@nieuwegein.nl|
Web www.nieuwegein.nl

Van: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: vrijdag 23 december 2022 12:01
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Onderwerp: Kruyderlaan/Herenstraat; stand van zaken

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

Beste [redacted],

Ik ben benieuwd naar de stand van zaken m.b.t. gebiedsvisie Kruyderlaan / Herenstraat.
Tevens hoor ik graag of de stand-still regeling verlengd wordt per 01-01-2023.
In afwachting van jouw reactie verblijf ik.

Fijne Kerstdagen!
Met vriendelijke groet,
MBB Ontwikkeling

[redacted]
Directeur
.....

T - 0346-[redacted]
E - [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl
I - www.mbb-ontwikkeling.nl

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 december 2022 14:38
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak 7 december inzake Kruyderlaan/Herenstraat

Beste [redacted],

Dat is vervelend voor je. Beterschap!
Ik zou het heel fijn vinden als we een planning van de gemeente per email kunnen krijgen m.b.t. het opstellen en het vaststellen van de gebiedsvisie. Zo was ik zelf bijvoorbeeld in de veronderstelling dat er al een projectgroep binnen de gemeente gevormd was hetgeen echter pas recent gebeurd is, lees ik nu.
Met een planning, ook al zou die maar globaal van aard zijn, hebben wij tenminste enige houvast.

Tevens ben ik benieuwd wat de gemeenteraad besloten heeft m.b.t. de stand-still periode. Stopt die per 01-01-2023 of loopt die door?

Kunnen we het overleg van morgen verplaatsen naar januari a.s.? In de week van 16 januari zou wat mij betreft kunnen.
Met vriendelijke groet,
MBB Ontwikkeling

[redacted]
Directeur
.....

T - 0346-[redacted]
E - [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl
I - www.mbb-ontwikkeling.nl

Van: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Verzonden: dinsdag 6 december 2022 08:45
Aan: [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>; [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak 7 december inzake Kruyderlaan/Herenstraat

Geachte heren,

Ik ben helaas ook verhinderd in verband met Corona. Er is op dit moment geen nieuws te vertellen omtrent de voortgang van de integrale gebiedsvisie. Wel is dit traject onlangs opgestart door de projectgroep. In de komende periode wordt bekeken welk (besluit)vormingstraject hieraan gekoppeld kan worden. Dit in afstemming met de betrokken portefeuillehouders. Ik stel voor dat de afspraak verplaatst wordt naar het nieuwe jaar. [redacted] en ik zullen vervolgens een alternatieve datum inplannen.

Met vriendelijke groet en alvast fijne feestdagen.

[redacted] | **Projectmanager Gebiedsontwikkeling, Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein**
Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
Tel. (030) 60[redacted]
Email [redacted]@nieuwegein.nl
Web www.nieuwegein.nl

Van: [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>
Verzonden: maandag 5 december 2022 17:49
Aan: [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>
Onderwerp: Afspraak 7 december inzake Kruyderlaan/Herenstraat

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

Heren,

Wij hebben een afspraak staan voor 7 december om 10.00uur. Ik ben helaas verhinderd, maar [redacted] is wel aanwezig.

Met vriendelijke groet,
Prisma Holding B.V.

[redacted]
Manager Vastgoed

Prisma Holding B.V.
Florijnweg 13-15, 6883 JN Velp
M: 06 – [redacted]
E: [redacted]@Prisma-Vastgoed.nl
W: www.prisma-vastgoed.nl

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Verstrekking aan en gebruik door anderen is onrechtmatig. Door de elektronische verzending van het bericht kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie. MBB Ontwikkeling B.V. staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Outlook

Woningbouwinitiatieven Kruyderlaan / Nieuwegein

Van [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Datum Do 28-7-2022 10:14
Aan [redacted] <[redacted]@prisma-vastgoed.nl>; [redacted] <[redacted]@kastanjehoeven.nl>

Beste heren,

Vorige maand hebben we elkaar voor het laatst gesproken over de ontwikkellocatie(s) langs de Kruyderlaan in bijzijn van [redacted] (teamleider Ruimtelijk Domein). Toen is aangegeven dat het nieuwe college van B&W waarschijnlijk de 'on hold / pas op de plaats' periode voor enkele bouwinitiatieven zal verlengen. Dit besluit is inderdaad onlangs genomen. Het college heeft besloten om de 'pas op de plaats' te verlengen tot 1 januari 2023. Hiertoe zal wederom een schrijven toegezonden worden van het college, met daarin een toelichting van het recente besluit.

Ik ben helaas niet toegekomen om voor de zomervakantie een afspraak in te plannen met collega [redacted] (kwartiermaker/programmamanager Herenstraat e.o.) voor een kennismakingsgesprek. Dit vanwege werkzaamheden in het kader van de realisering van een tijdelijke opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen in de wijk Galecop. Ik zal de komende dagen wel alvast enkele data meegeven om na de zomervakantie (eind augustus) een datum en tijdstip te plannen. Tevens zal ik [redacted] van MBB Ontwikkeling BV berichten omtrent het recente besluit van het college.

Met vriendelijke groet,

[redacted] **| Projectmanager Gebiedsontwikkeling, Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein**
Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
Tel. (030) 60[redacted]
Email [redacted]@nieuwegein.nl
Web www.nieuwegein.nl

Outlook

FW: Locaties Nieuwegein

Van [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Datum Ma 4-7-2022 09:28
Aan [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>

Hoi [redacted]

Ik heb van [redacted] (MBB Ontwikkeling BV) afgelopen vrijdag een vraag ontvangen omtrent de (her)ontwikkelmogelijkheden van de locatie Graaf Ruperlaan 2 (Fokkesteeg). Ik neem aan dat dit bij jouw accounthouderschap hoort? Betreft een kantoorpand die hij (indien dit gewenst is vanuit Ngein) wil herontwikkelen voor woningbouw doeleinden. Mocht het anders zijn, dan hoor ik dit ook graag. Staat dit pand toevallig ook op de 'pas op plaats' lijst? Er is volgens mij nog geen ondertekende anterieure overeenkomst bekend voor dit adres.

Groeten, [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: vrijdag 1 juli 2022 14:13
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Onderwerp: Locaties Nieuwegein

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

Beste [redacted]

Ons worden 2 posities in Nieuwgein (onderhands) te koop aangeboden.
Voordat wij een investeringsbesluit kunnen nemen is het voor ons van belang om iets meer te weten over de betreffende locaties.
Voor de ene locatie is een concept anterieure overeenkomst gereed (opgesteld door gemeente Nieuwegein), die echter nog niet door partijen getekend is.
Is het denkbaar dat het feit dat er nu een nieuw College is en het feit dat er een (tijdelijke) stand-still is voor bepaalde projecten binnen de gemeente van invloed is op projecten waarvoor ambtelijk al een anterieure overeenkomst gereed gemaakt is die enkel nog getekend hoeft te worden?

De andere locatie is (huidig gebruik is kantoor):

- Graaf Rupertlaan 2.

Onze vragen zijn:

- Is deze locatie in de optiek van de gemeente geschikt als woningbouwlocatie? Zo ja, op welke termijn (ongeveer)?
- Zo ja, staat de gemeente hier transformatie toe of enkel sloop-nieuwbouw?
- Mag het volume hoger worden bij woningbouw dan dat het nu is met de huidige functie/bestemming?
- Hoe wordt omgegaan met parkeren? Het huidige gebouw heeft geen parkeerplaatsen op eigen terrein.

Ik hoor graag van je.
Met vriendelijke groet,
MBB Ontwikkeling

[redacted]
Directeur

.....

T - 0346-[redacted]
E - [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl
I - www.mbb-ontwikkeling.nl

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Verstrekking aan en gebruik door anderen is onrechtmatig. Door de elektronische verzending van het bericht kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie. MBB Ontwikkeling B.V. staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Outlook

RE: Kruyderlaan 33-35-37 Nieuwegein

Van [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Datum Ma 10-5-2021 10:02
Aan [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>

Beste [redacted]

Vanmiddag wordt het nieuwe voorstel voor het concept ontwikkelkader/uitgangspunten voor het gebied besproken in de ambtelijke projectgroep. Daarna zullen de betrokken bestuurders bijgepraat worden over het concept. Deze fase wil ik eerst doorlopen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Projectmanager Gebiedsontwikkeling, Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein**
Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
Tel. (030) 60[redacted]
Email [redacted]@nieuwegein.nl
Web www.nieuwegein.nl

Van: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Verzonden: vrijdag 7 mei 2021 16:29
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Onderwerp: RE: Kruyderlaan 33-35-37 Nieuwegein

Hoi [redacted]

Ben benieuwd of er al iets is wat je kunt laten zien m.b.t. Kruijerlaan e.o. Nieuwegein.
Als dat er nog niet is ben ik benieuwd naar de planning.
Goed weekend alvast.
Met vriendelijke groet,
MBB Ontwikkeling

[redacted]
Directeur
.....

MBB ontwikkeling

T - 0346-[redacted]
E - [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl
I - www.mbb-ontwikkeling.nl

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 april 2021 17:39

Aan: [redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Onderwerp: RE: Kruyderlaan 33-35-37 Nieuwegein

Beste [redacted]

Het is inmiddels alweer bijna anderhalve maand geleden dat we contact hadden over de voortgang op de Kruyderlaan.
Ik meen me te herinneren dat je toe zei dat de gemeente nog een maand a anderhalve maand nodig zou hebben om met een visie te komen.
Dus ik ben benieuwd.
Hoop van je te mogen horen.

Wij willen graag verder met de planvorming.
Met vriendelijke groet,
MBB Ontwikkeling

[redacted]
Directeur
.....

MBB ontwikkeling

T - 0346-[redacted]
E - [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl
I - www.mbb-ontwikkeling.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 24 februari 2021 17:03
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Onderwerp: RE: Kruyderlaan 33-35-37 Nieuwegein

Beste [redacted]

Ben even benieuwd naar de stand van zaken m.b.t. de ontwikkelvisie.
Ik hoor graag van je.
Telefonisch ben ik bereikbaar op 06-[redacted]
Met vriendelijke groet,
MBB Ontwikkeling

[redacted]
Directeur
.....

MBB ontwikkeling

T - 0346-[redacted]
E - [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl
I - www.mbb-ontwikkeling.nl

Van: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Verzonden: vrijdag 22 januari 2021 13:27
Aan: [redacted] <[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl>
Onderwerp: RE: Kruyderlaan 33-35-37 Nieuwegein

Beste [redacted]

Bedankt voor je bericht, dat is inderdaad goed nieuws. We zullen je komende periode op de hoogte houden over de vorderingen van de herijking van de ontwikkelvisie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Nieuwegein
Afd. Ruimtelijk Domein
Tel.nr. (030) 60[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@mbb-ontwikkeling.nl]
Verzonden: donderdag 21 januari 2021 22:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: Kruyderlaan 33-35-37 Nieuwegein

Beste [redacted]

Inmiddels heeft onze milieukundig adviseur het aanvullend bodemonderzoek op locatie Kruyderlaan 33-35-37 Nieuwegein afgerond.
Dat onderzoek is in onze opdracht uitgevoerd, aanvullend op het verkennend onderzoek dat de verkoper al uit had laten voeren.
Hoewel de rapportage nog moet worden opgesteld, heeft onze adviseur zijn bevinden, na de lab-analyses, al met ons gedeeld.
De conclusie is dat er geen beperkingen zijn vanuit milieukundig oogpunt om het door ons beoogde bouwplan te realiseren. Er hoeven geen maatregelen genomen te worden (met uitzondering uiteraard van de gebruikelijke AP04-keuringen indien grond tijdens de bouw getransporteerd moet worden).

Toch goed nieuws.

Ik hoop binnenkort van je te horen m.b.t. het bouwplan zelf c.q. de visie.
Met vriendelijke groet,
MBB Ontwikkeling

[redacted]
Directeur
.....

MBB ontwikkeling

T - 0346-[redacted]
E - [redacted]@mbb-ontwikkeling.nl
I - www.mbb-ontwikkeling.nl

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Verstrekking aan en gebruik door anderen is onrechtmatig. Door de elektronische verzending van het bericht kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie. MBB Ontwikkeling B.V. staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.
De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Verstrekking aan en gebruik door anderen is onrechtmatig. Door de elektronische verzending van het bericht kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie. MBB Ontwikkeling B.V. staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

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

KRUYDERHOF NIEUWEGEIN

Schetsontwerp
29-10-2025



INHOUD

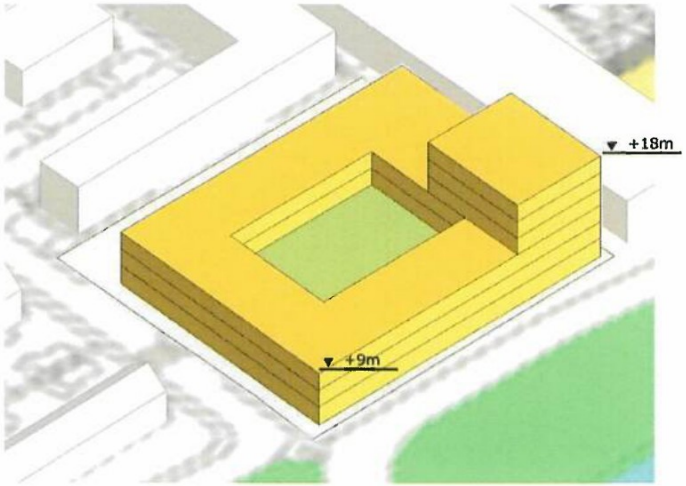
Inleiding

Ontwerp

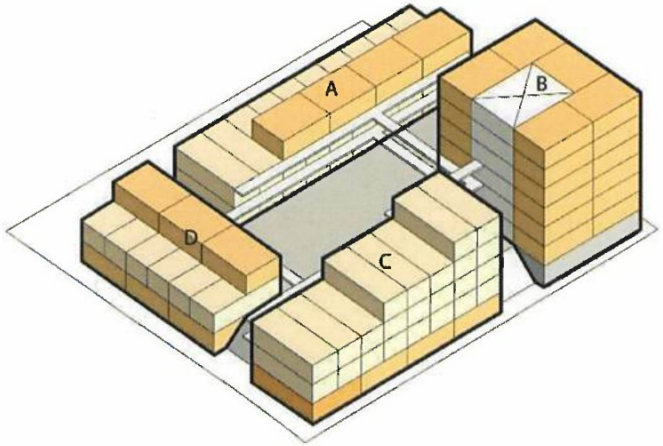
INLEIDING

INLEIDING

Februari 2024 - Visiepresentatie Zecc



Stedenbouwkundige onderlegger gemeente



Uitwerking Zecc
(93 woningen)



INLEIDING

Huidige percelen



INLEIDING

Huidige omgeving





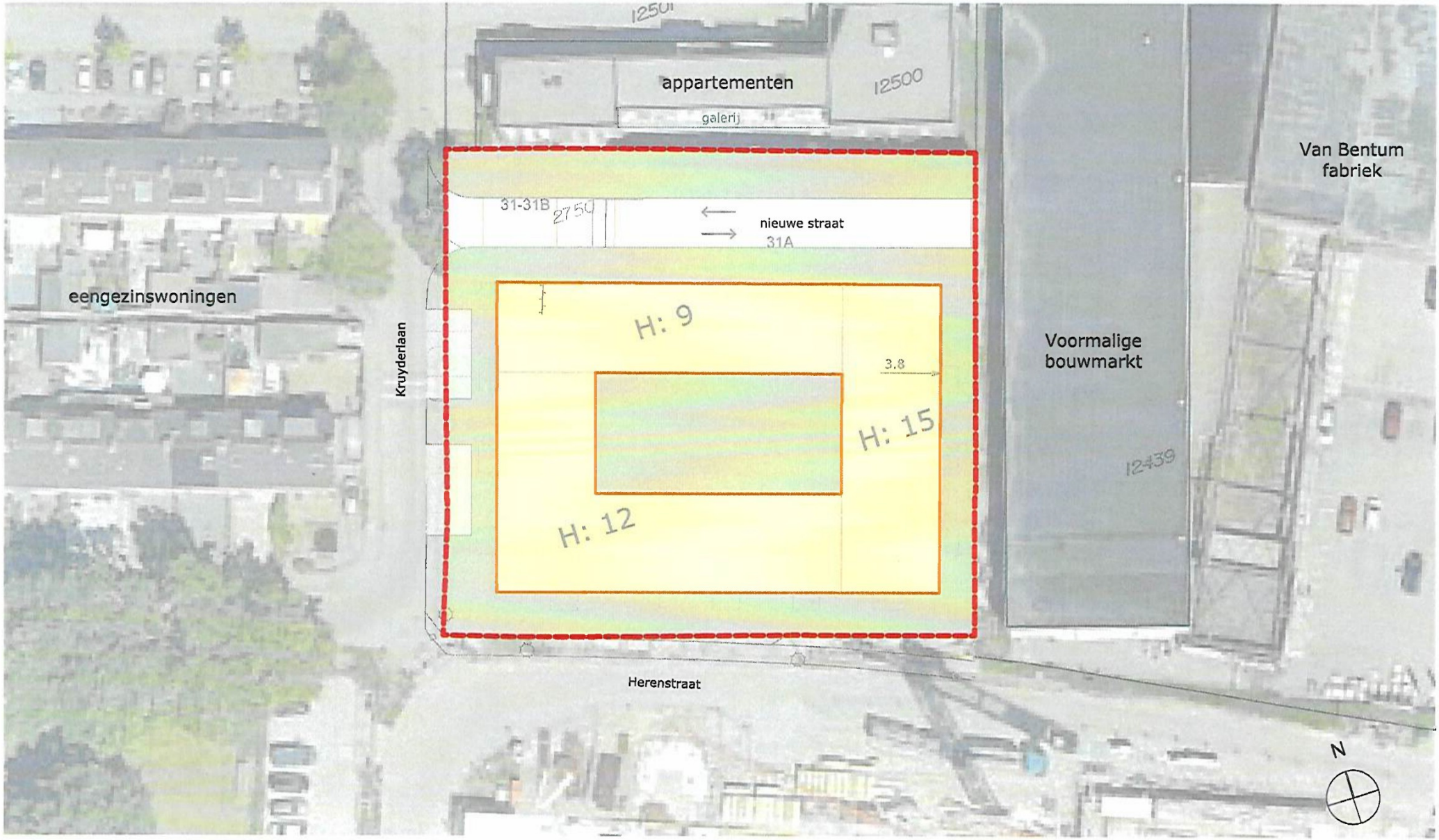






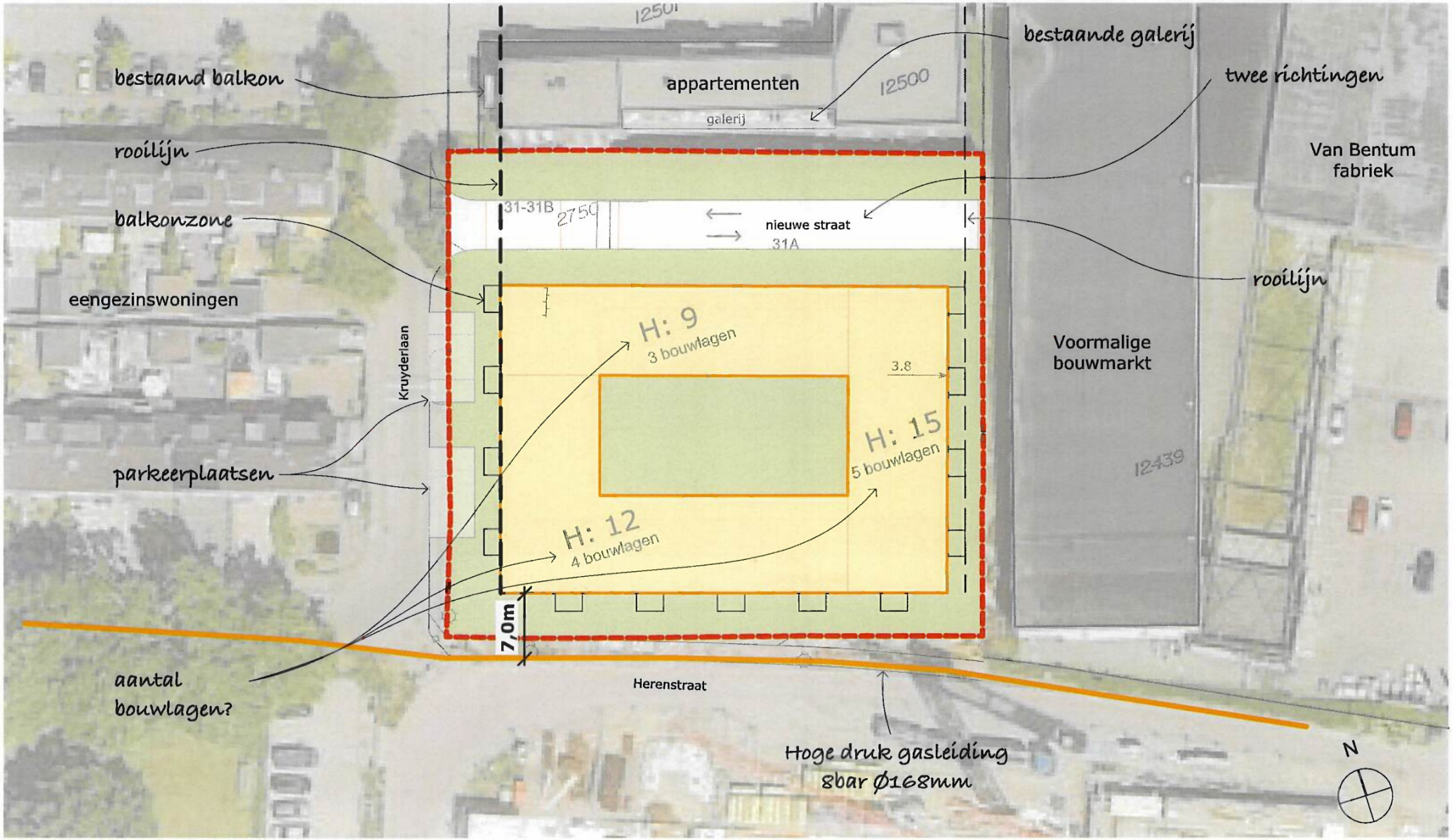
INLEIDING

Oktober 2024 - Gebiedsvisie (fragment)



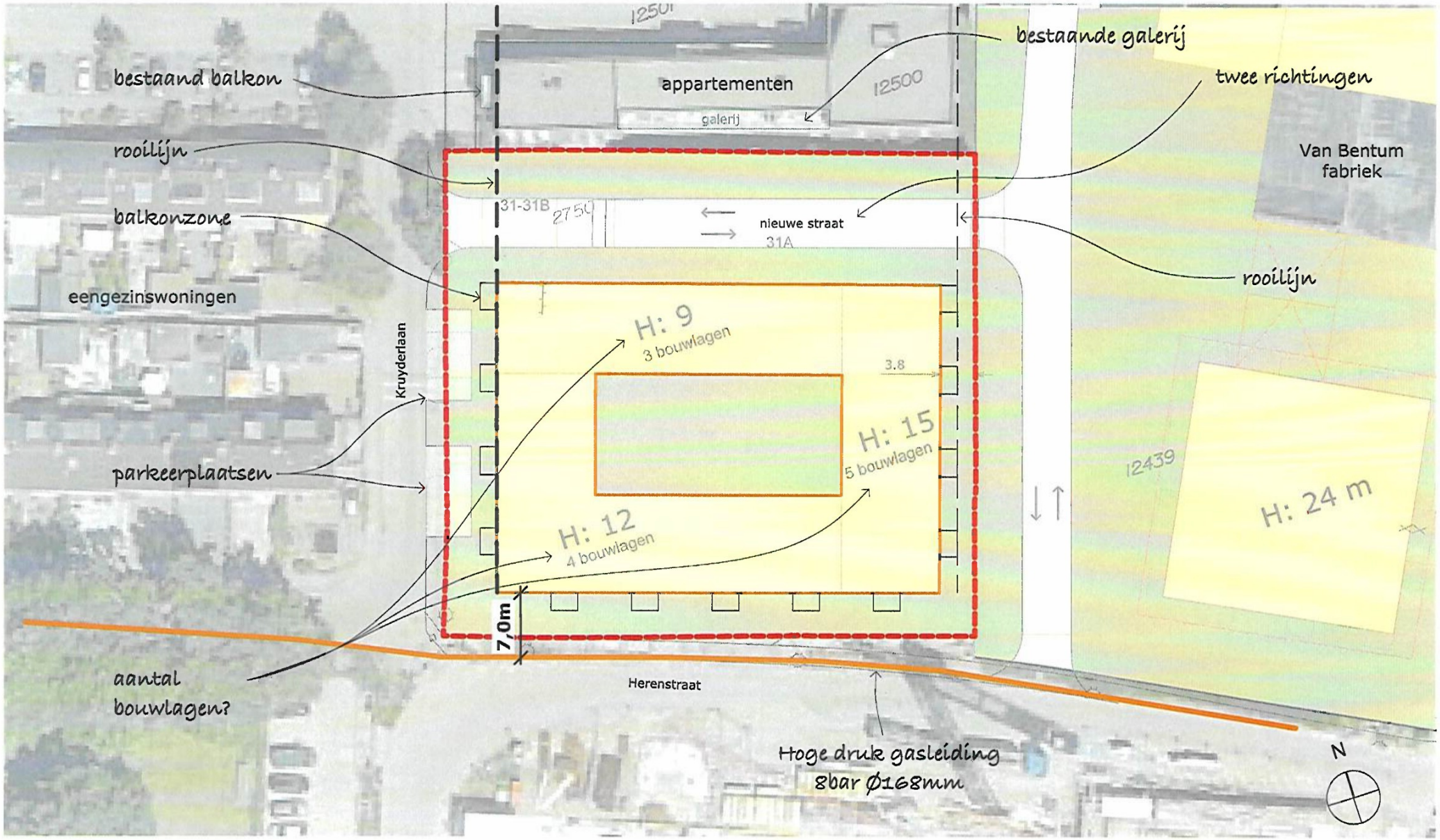
INLEIDING

Oktober 2024 - Gebiedsvisie (fragment)



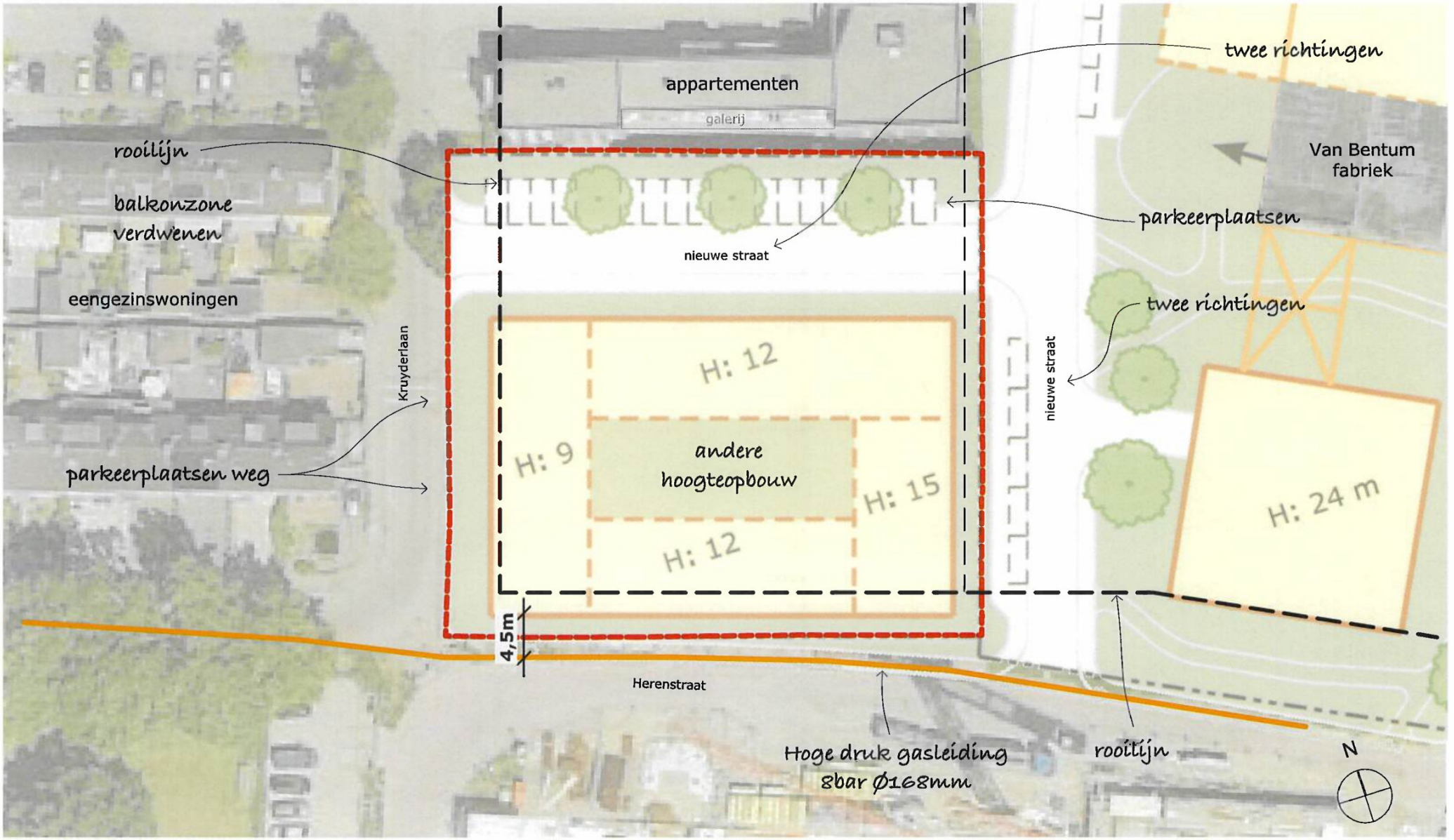
INLEIDING

Oktober 2024 - Gebiedsvisie (fragment)



INLEIDING

September 2025 - Gebiedsvisie (fragment)



SCHETSONTWERP

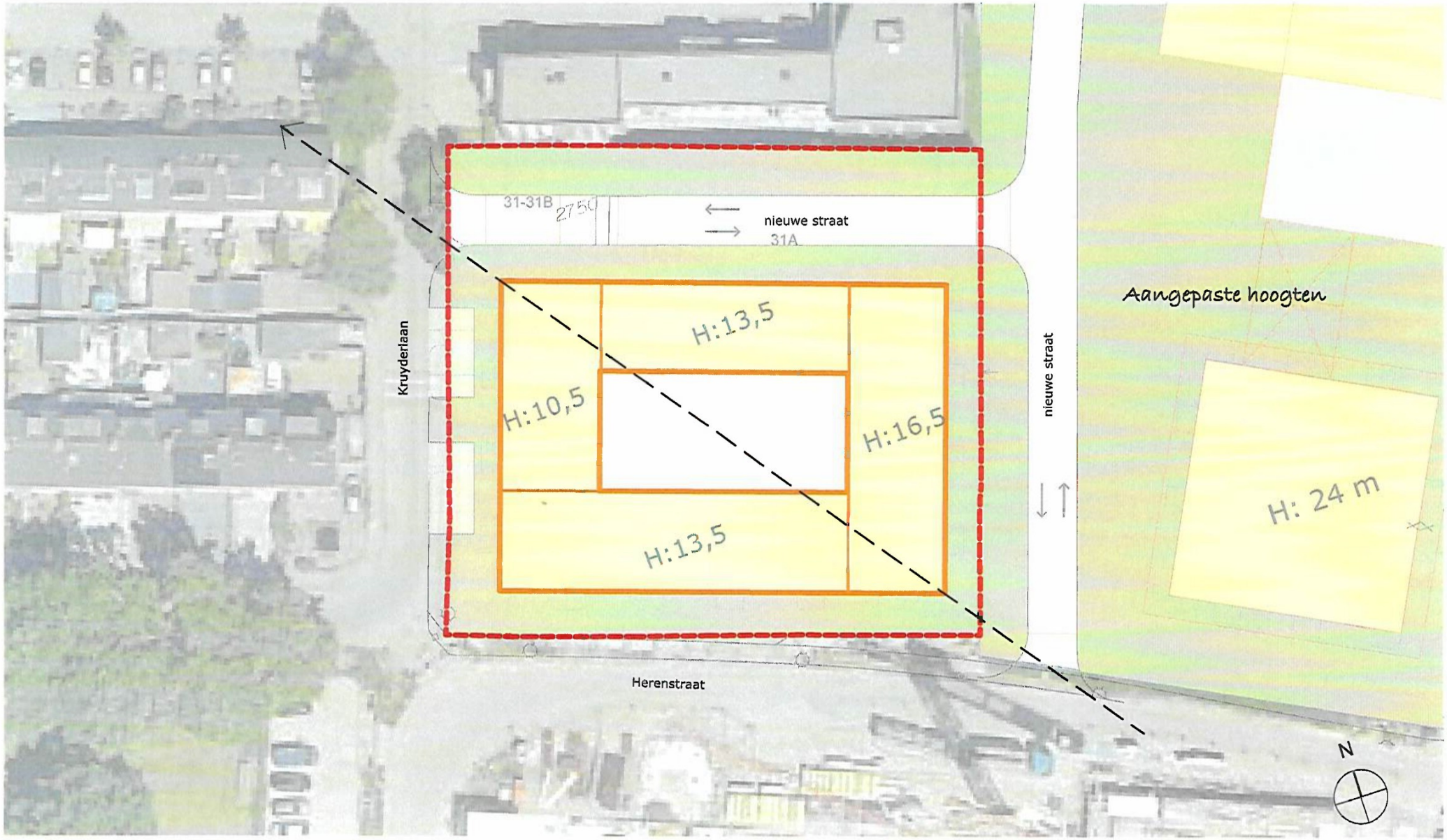
ONTWERP

Gebiedsvisie oktober 2024 als basis



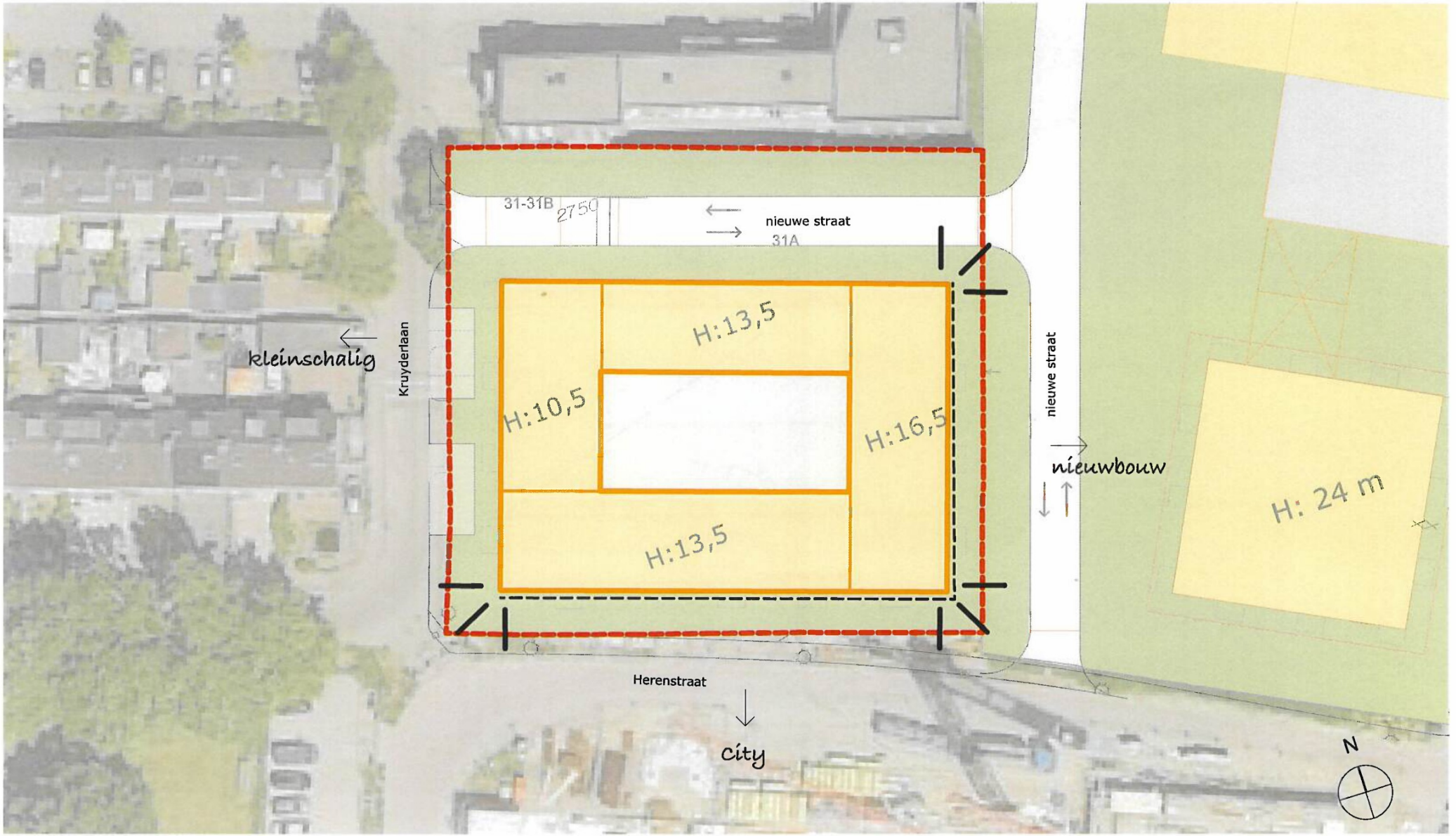
ONTWERP

Aftrappende bouwhoogte



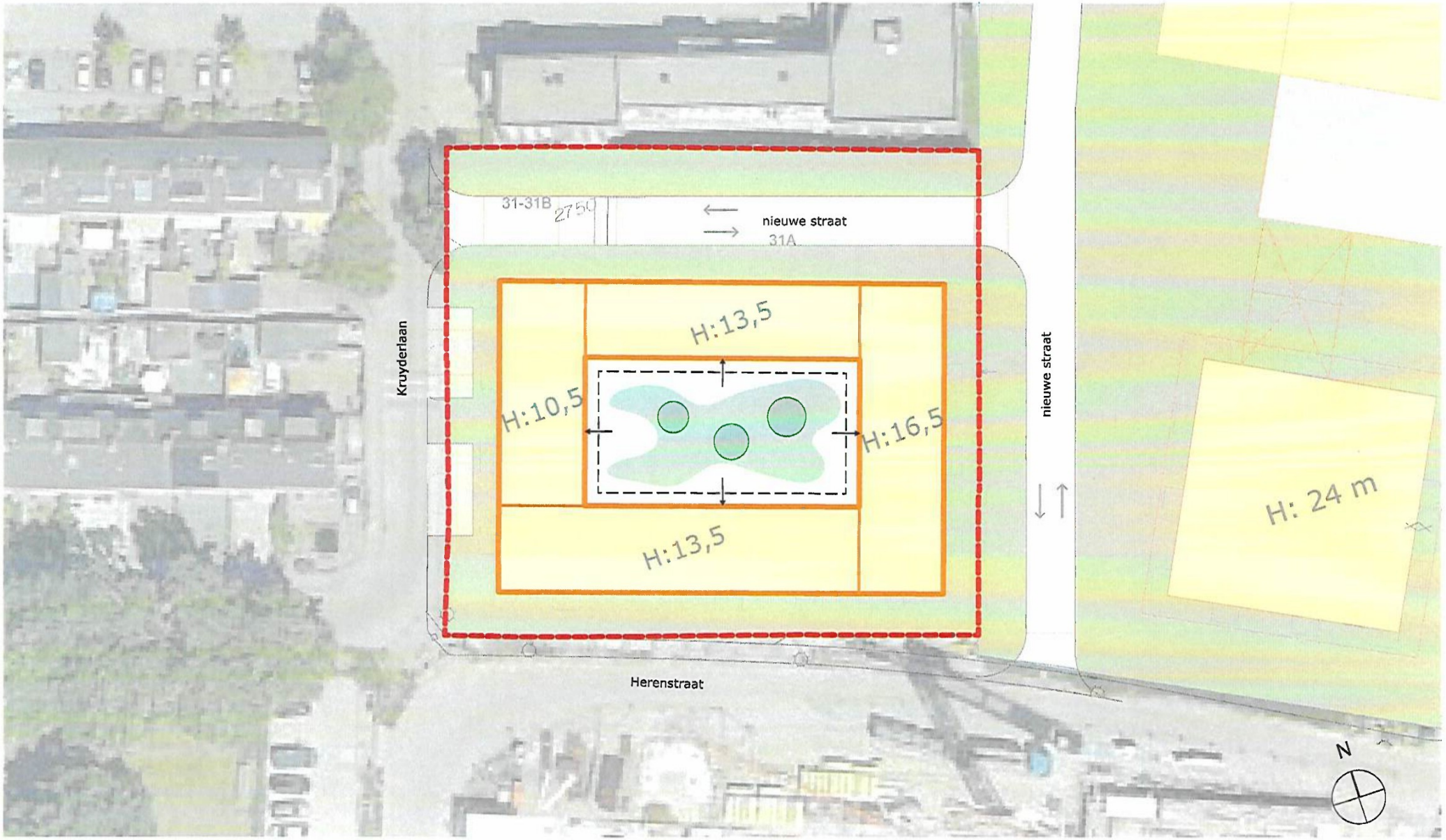
ONTWERP

Stedelijke gevels



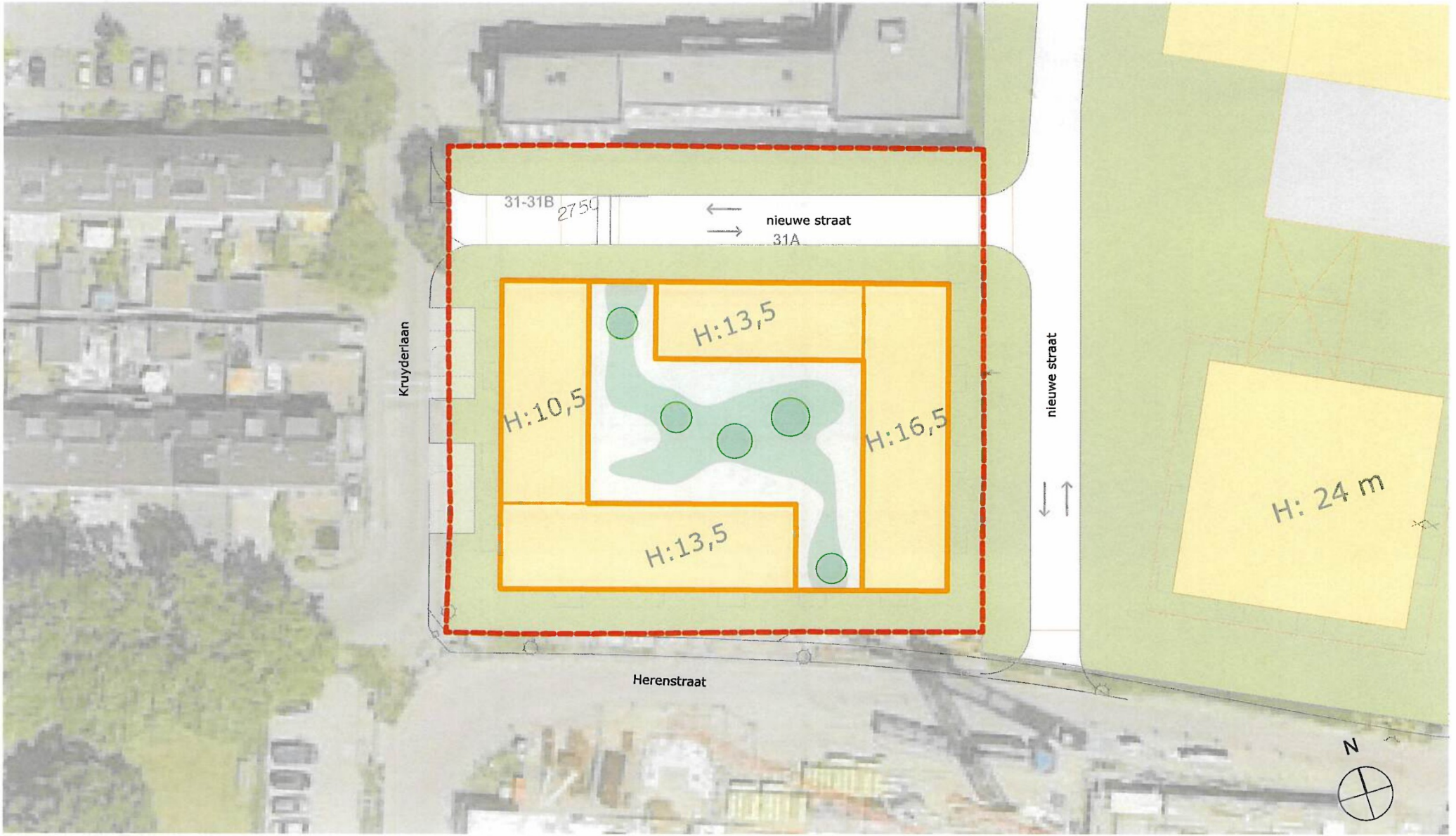
ONTWERP

Meer ruimte voor hof



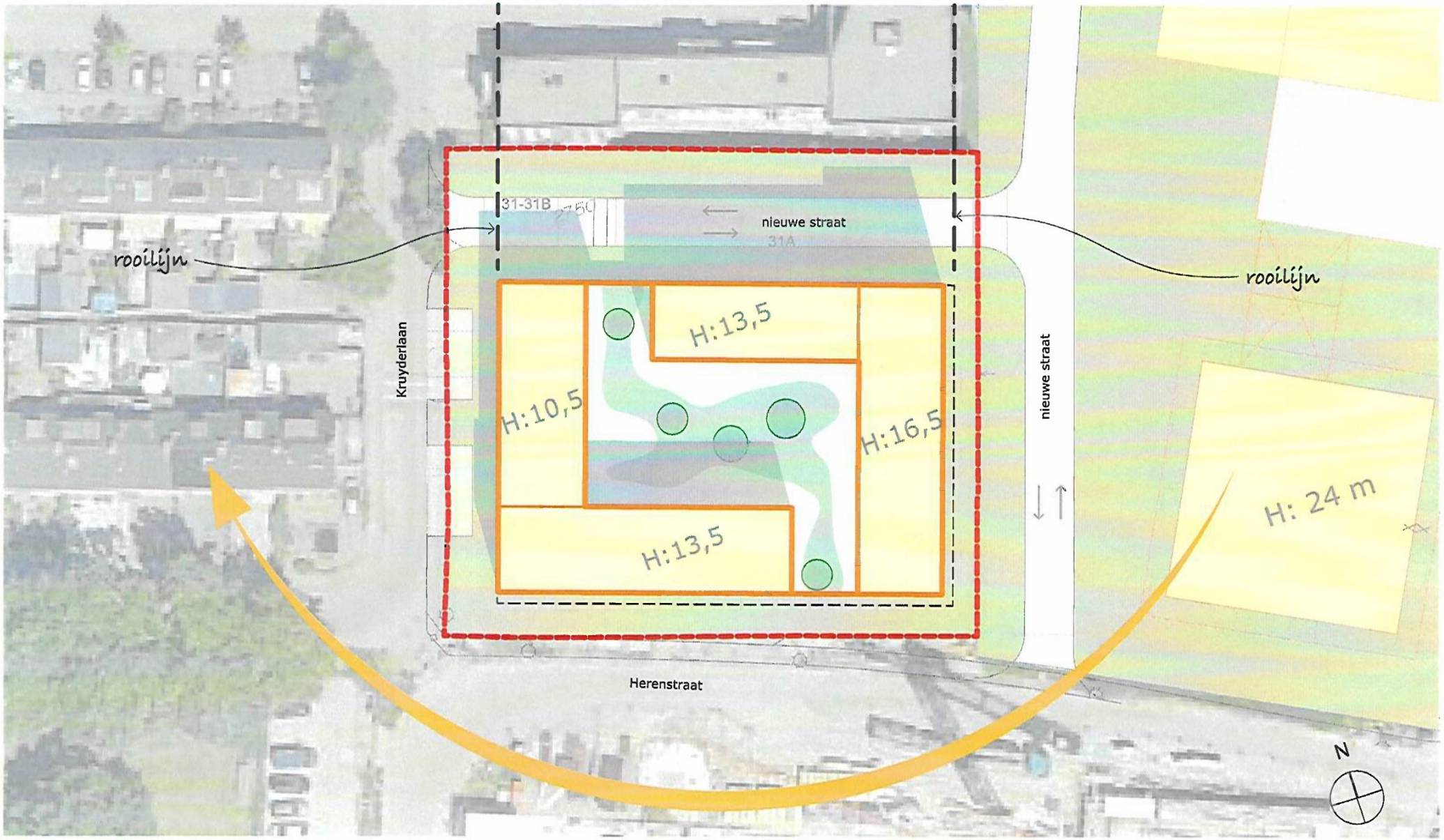
ONTWERP

Hof openwerken



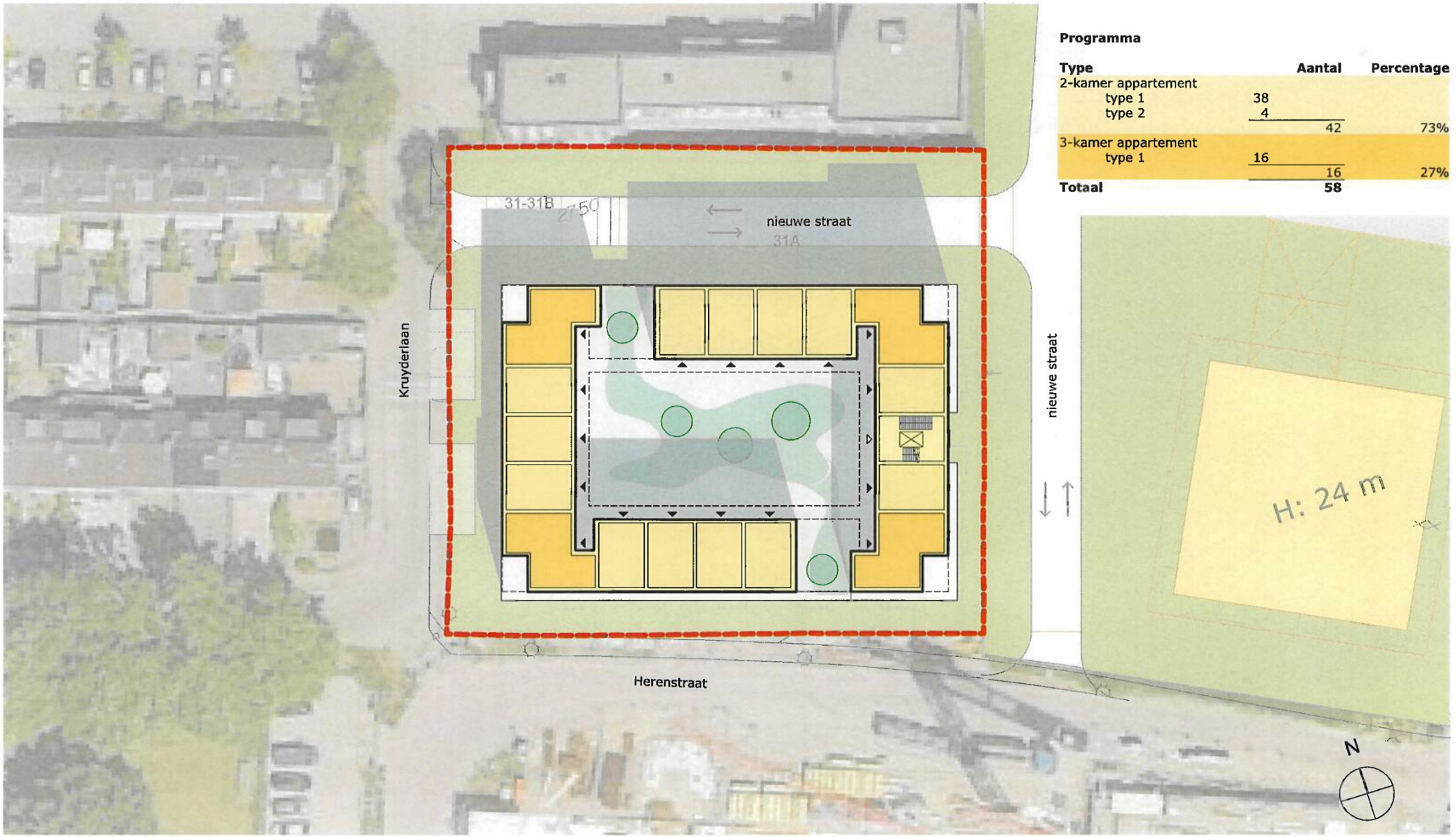
ONTWERP

Overstek toevoegen



ONTWERP

Verdeling woontypologieen



Programma

Type	Aantal	Percentage
2-kamer appartement		
type 1	38	
type 2	4	
	42	73%
3-kamer appartement		
type 1	16	
	16	27%
Totaal	**58**	

ONTWERP

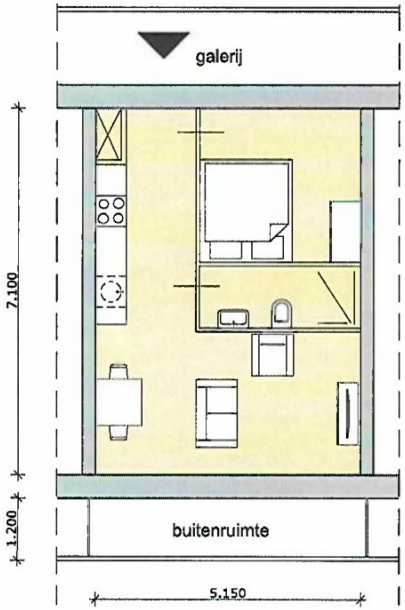
Woningtypologieen



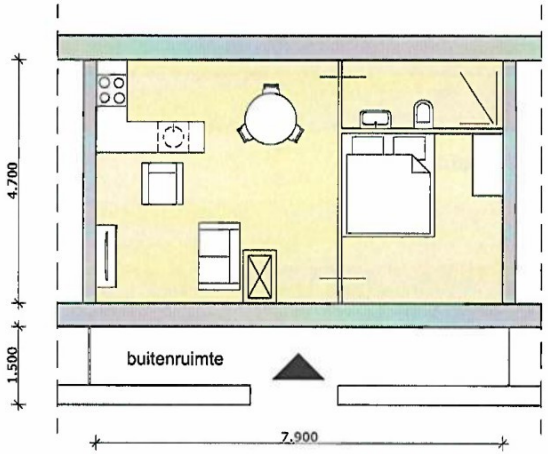


Programma

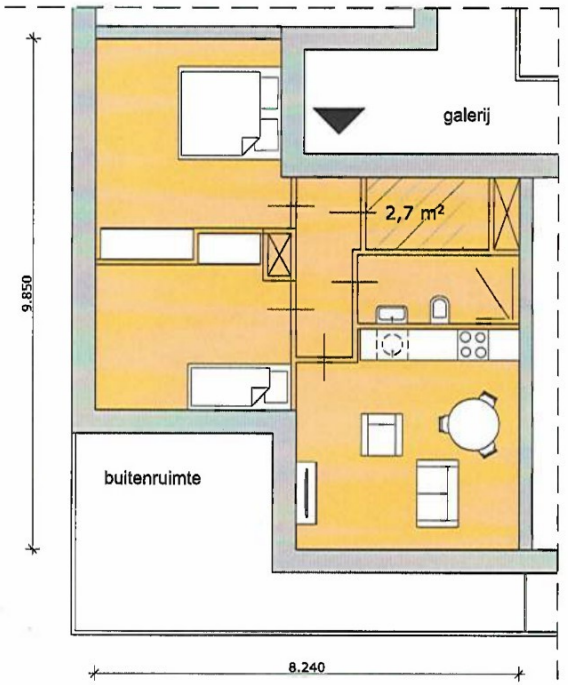
Type	Aantal	Percentage
2-kamer appartement		
type 1	38	
type 2	4	
	42	73%
3-kamer appartement		
type 1	16	
	16	27%
Totaal	**58**	



2-kamer appartement
Type 1: ±35 m² GO



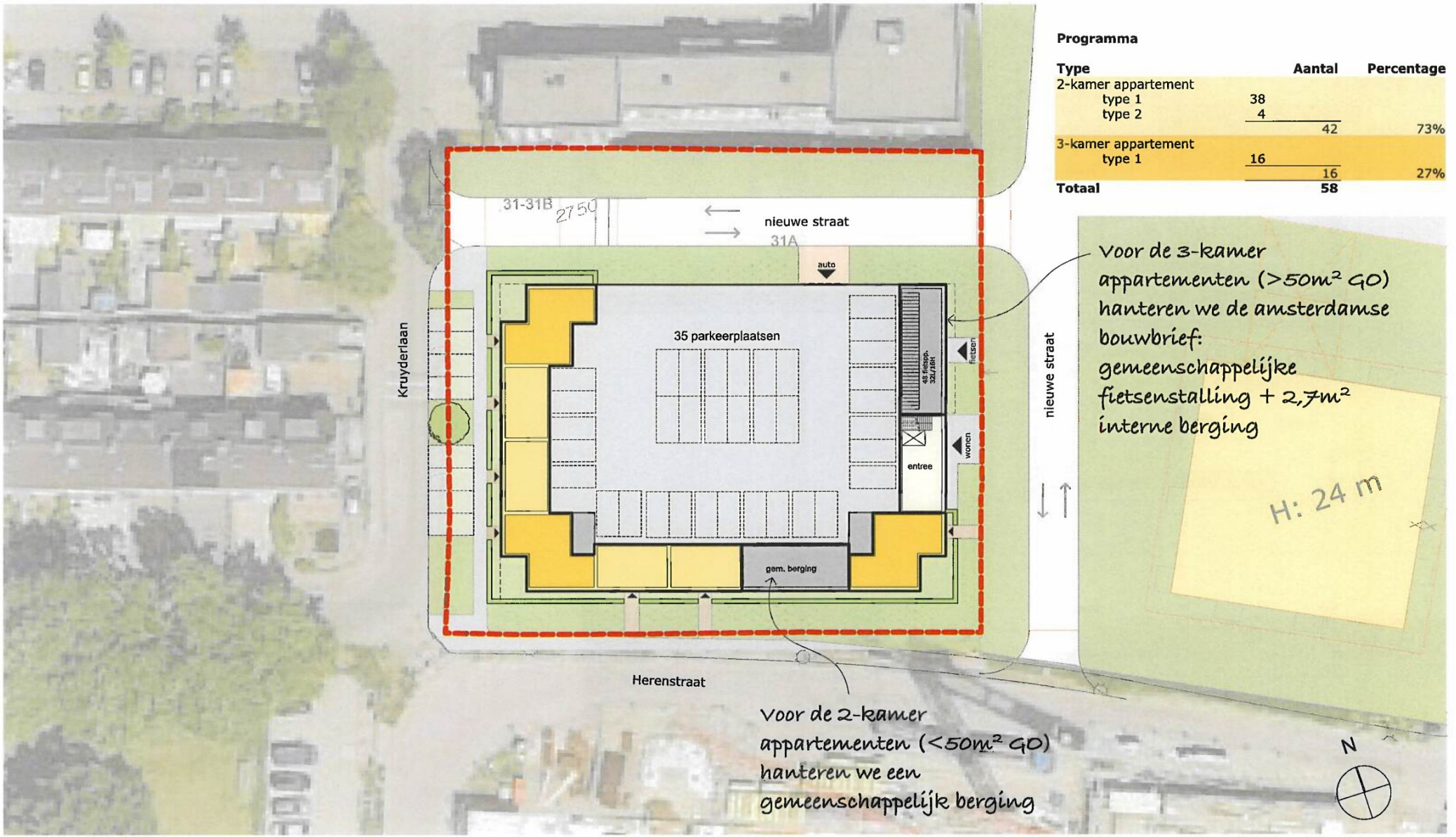
2-kamer appartement
Type 1: ±35 m² GO



3-kamer appartement
Type 1: ±57 m² GO

ONTWERP

Actieve plint

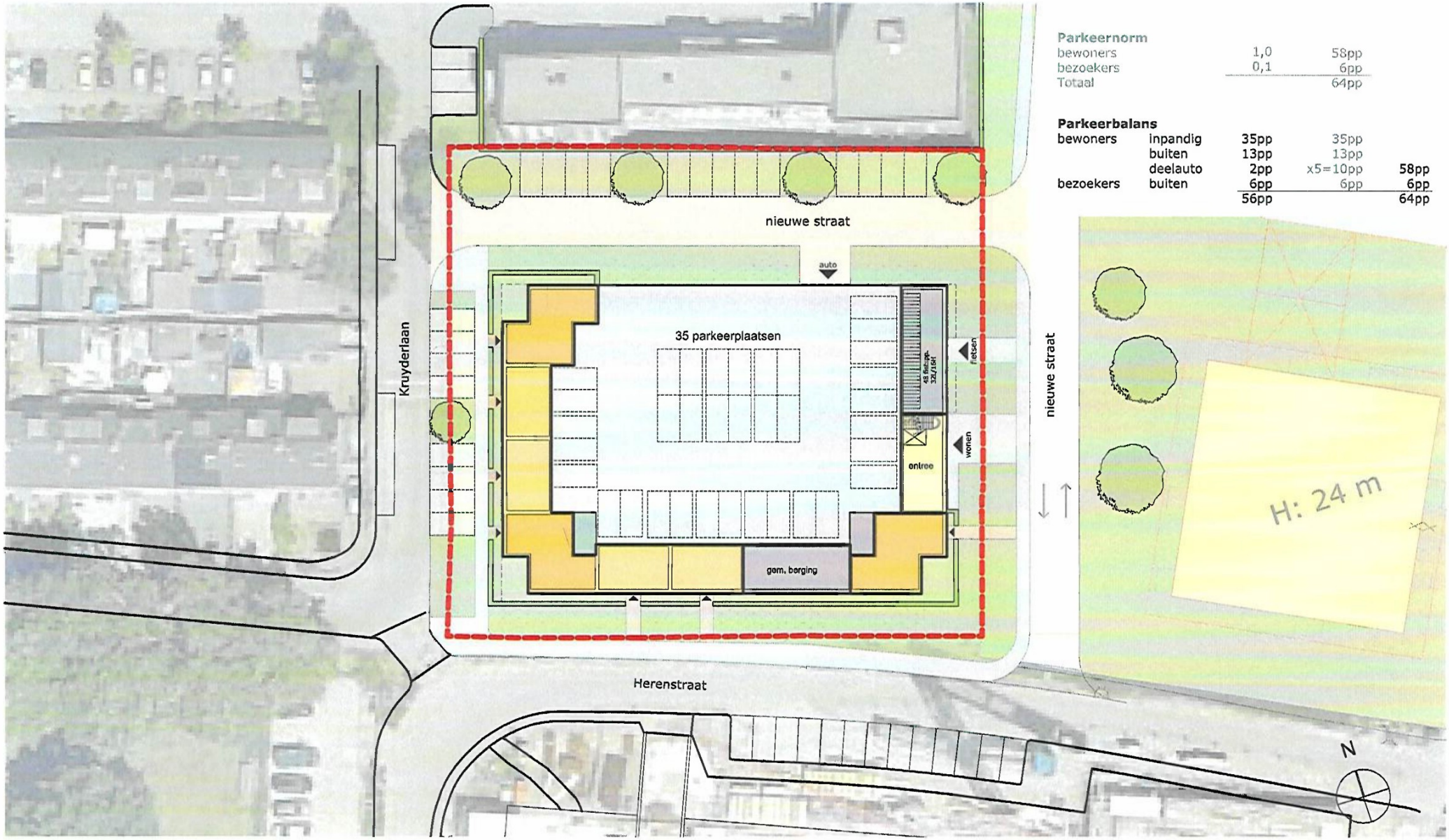


Programma

Type	Aantal	Percentage
2-kamer appartement		
type 1	38	
type 2	4	
	42	73%
3-kamer appartement		
type 1	16	
	16	27%
Totaal	**58**	

ONTWERP

Parkeren (incl. twee deelauto's)



Parkeernorm

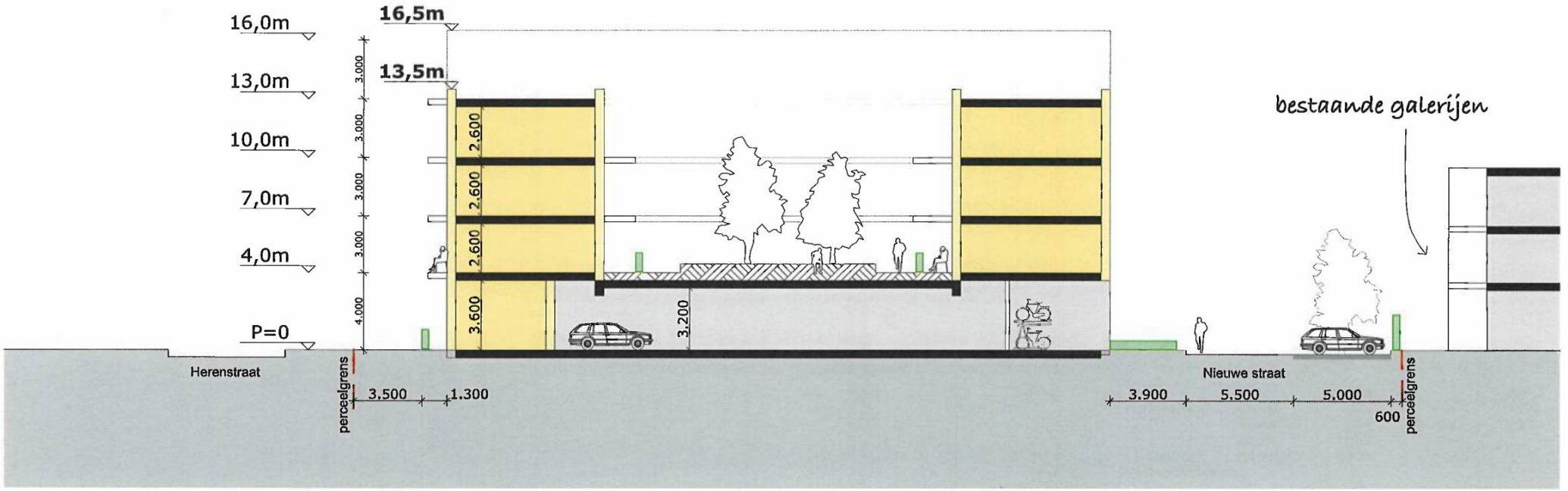
bewoners	1,0	58pp
bezoekers	0,1	6pp
Totaal		64pp

Parkeerbalans

bewoners	inpandig	35pp	35pp	
	buiten	13pp	13pp	
	deelauto	2pp	x5=10pp	58pp
bezoekers	buiten	6pp	6pp	6pp
		56pp		64pp

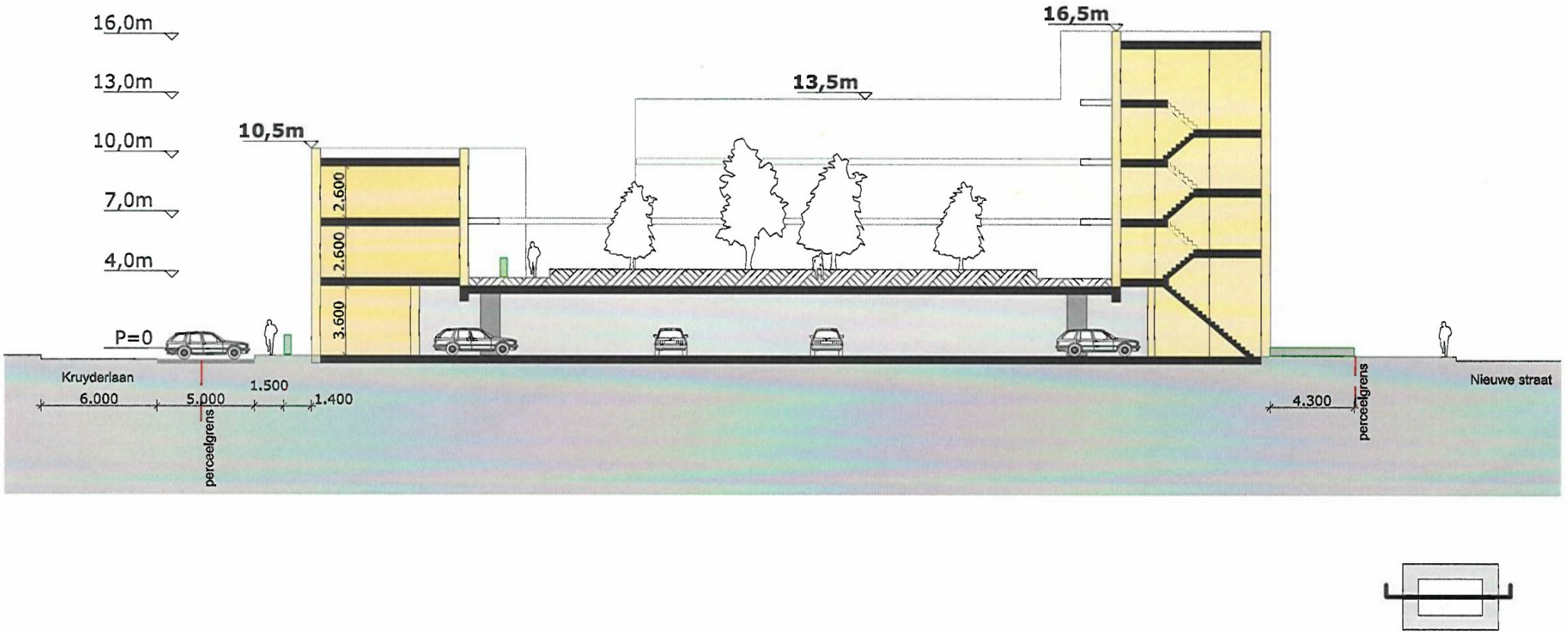
ONTWERP

Principe doorsnede



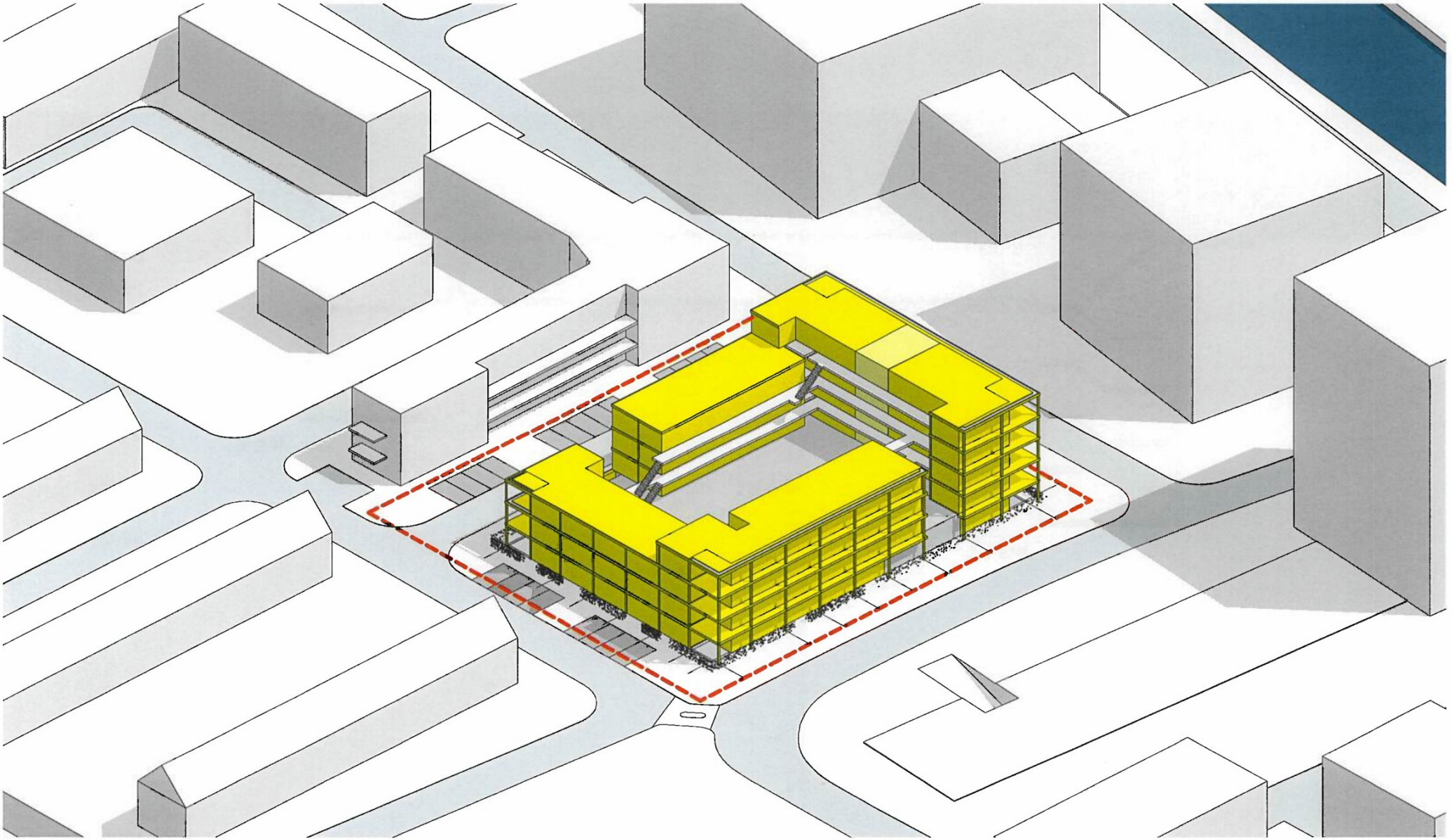
ONTWERP

Principe doorsnede



ONTWERP

Massa

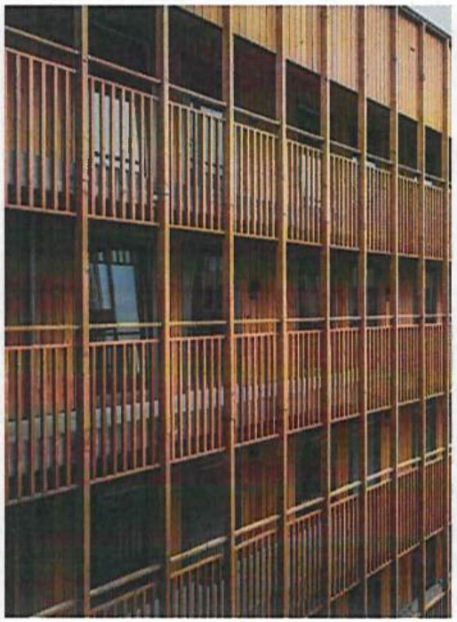


ONTWERP

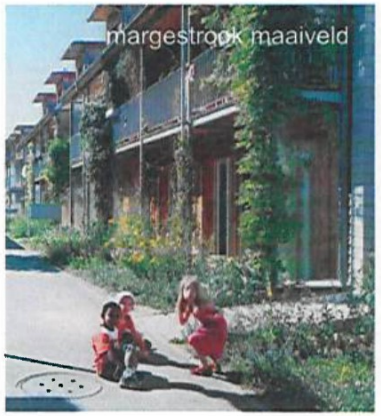
Referenties architectuur

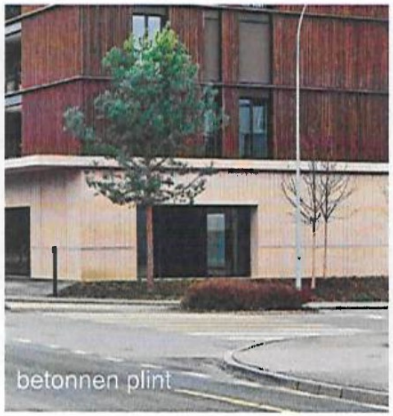




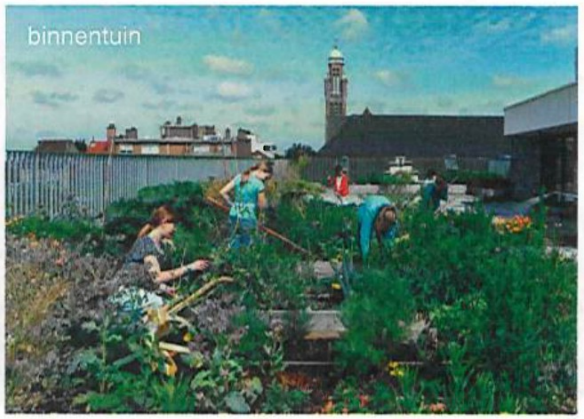












ONTWERP

Impressie vanaf zuidzijde



ONTWERP

Impressie vanaf nieuw openbaar gebied



ONTWERP

Impressie vanaf Kruyderlaan



286 KRUYDERHOF NIEUWEGEIN
Fase SO

Opdrachtgever
MBB Ontwikkeling BV

Architect
Zecc architecten
2e Daalsedijk 14-4
3551 EJ Utrecht

+31(0)30
@zecc.nl
www.zecc.nl

© Zecc Architecten 2025
Niets uit deze uitgave mag in welke vorm of op welke wijze dan ook worden gereproduceerd of vermenigvuldigd zonder voorafgaande toestemming van Zecc Architecten

Disclaimer
Deze presentatie is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en het doel waarvoor het beschikbaar is gesteld. Zecc architecten aanvaardt geen verantwoordelijkheid voor de juiste en/of volledige inhoud van deze presentatie en/of eventuele bijlagen. Als u niet de bedoelde geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk ons hiervan op de hoogte te brengen en de u toegezonden informatie uit uw systeem te verwijderen.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Outlook

Nieuwegein / stand van zaken Ontwikkelkader Van Bentumkwartier

Van [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Datum Vr 24-4-2026 13:47
Aan [redacted] <[redacted]@fortius-red.nl>; [redacted]@montisvastgoed.nl <info@montisvastgoed.nl>
Cc [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>

1 bijlage (16 MB)
Bijlage 2 20260414 Gg omgevingsprogramma Van Bentumkwartier.pdf;

Beste [redacted]

Zoals jullie weten heeft het college van B&W afgelopen dinsdag 21 april het ontwikkelkader (gebiedsgerichte omgevingsprogramma) Van Bentumkwartier definitief vastgesteld. Naar aanleiding van de ontvangen reacties c.q. zienswijzen van belanghebbenden in de periode 27 oktober - 1 januari jongstleden, is het college voorgesteld om in het ontwikkelkader een aantal kleine aanpassingen door te voeren. Dit om initiatiefnemers meer flexibiliteit mee te geven in hun zoektocht naar haalbare en passende bouwplannen en de daarbij voorgestelde programma's die onder voorwaarden gerealiseerd kunnen worden. Hierbij houdt de gemeente rekening met de monumentale status van het Van Bentum pand.

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

We hopen dat door middel van deze aanpassingen er meer flexibiliteit wordt geboden en daarnaast zal kunnen leiden tot haalbare en passende bouwplannen. Mochten jullie in de komende weken een mondelinge toelichting willen, dan vernemen wij dit graag. Bijgevoegd vinden jullie het vastgestelde ontwikkelkader.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **projectmanager** | **Afdeling Ruimtelijk Domein** | **gemeente Nieuwegein**
Stadsplein 1, 3430 AA Nieuwegein | T: 14 030 | F: (030) 604 50 16 |
T 030 – 60[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl | vrijdag afwezig

Ps. Denk aan het milieu voordat u deze e-mail afdrukt