Nieuwegein

Routingformulier

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

Nummer: **1014257**	**Onderwerp**: Aanwijzing Herenstraat 108 als gemeentelijk monument
Afdeling Ruimtelijk Domein - Ruimtelijk Beleid en Advisering **Behandelend ambtenaar** [redacted] J **Naam portefeuillehouder** 6. [redacted] J 3. [redacted] J **Openbaar/ niet openbaar** Openbaar **Geplande datum behandeling** **B&W** 8 maart 2022 **Eventuele fatale termijn** 28 maart 2022	**Beslispunten:** 1. Het voormalige fabrieksgebouw Van Bentum, gelegen aan de Herenstraat 108, definitief aan te wijzen als gemeentelijk monument. 2. Hiervoor het aanwijzingsbesluit gemeentelijk monument Herenstraat 108 vast te stellen. **Samenvatting van het voorstel:** Op 28 september 2021 is besloten de Van Bentumfabriek op Herenstraat 108 als voorlopig gemeentelijk monument aan te wijzen, de cultureel maatschappelijke waarde te bepalen en bij te dragen aan de businesscase. Voorgesteld wordt op grond van de bouwkundige en bouwhistorische rapportages en het advies van de monumentencommissie over te gaan tot vaststelling als gemeentelijk monument.

Info raad/behandelingsverzoek presidium	**Raadsbehandeling geheim/niet geheim**	
Middelen/ dekking Zie proces	**Akkoord concerncontroller** Zie proces	**Akkoord leidinggevende** Zie proces

Secretaris: akkoord/ niet akkoord/ bespreken
Opmerking: Zie proces

Burgemeester en wethouders	B	W	W	W	W
Bespreken					
Akkoord					

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

Deponeren archief: Datum: Paraaf:

Nieuwegein

B&W voorstel

Datum voorstel	3 maart 2022
Afdeling	Ruimtelijk Domein - Ruimtelijk Beleid en Advisering
Portefeuillehouder	6. [redacted]

Onderwerp

Besluit aanwijzing Herenstraat 108 als gemeentelijk monument

Beslispunten

1. Het voormalige fabrieksgebouw Van Bentum, gelegen aan de Herenstraat 108, definitief aan te wijzen als gemeentelijk monument.

2. Hiervoor het aanwijzingsbesluit gemeentelijk monument Herenstraat 108 vast te stellen.

Inleiding

Op 28 september 2021 heeft u besloten de Van Bentumfabriek voorlopig als gemeentelijk monument aan te wijzen. Dat betekent dat uiterlijk eind maart 2022 een definitief besluit genomen moet worden. In de periode tussen eind september 2021 en begin 2022 zijn de bouwhistorische en bouwkundige waarden van de fabriek onderzocht. Ook hebben gesprekken en locatiebezoeken plaatsgevonden met de eigenaar en de ontwikkelaar van het voormalige fabrieksgebouw en de leden van de gemeentelijke monumentencommissie. Daarnaast hebben oriënterende gesprekken plaatsgevonden met diverse partijen in het culturele veld en bureaus met kennis op het gebied van (culturele) herbestemming. Dit alles leidt tot het voorstel de fabriek als gemeentelijk monument aan te wijzen.

Gewenst effect

Behoud en herbestemming van industrieel erfgoed in Nieuwegein.

Argumenten

1.1 *Cultuurhistorische waarden blijven behouden en worden onderdeel van planontwikkeling.*
In Nieuwegein staan geen andere fabrieksgebouwen zoals de Van Bentumfabriek. Door bescherming als gemeentelijk monument mag het gebouw niet gesloopt worden en moet de eigenaar met een plan komen waarin de belangrijkste cultuurhistorische waarden behouden blijven en versterkt worden.

1.2 *Uit bouwhistorisch onderzoek blijkt dat het gebouw vrijwel geheel van hoge cultuurhistorische waarde is.*
Het getrapte hoofdvolume in drie delen is van hoge waarde en vooral de grote hal. Minder waardevol is de invulling van het kantoren-gedeelte aan de voorzijde. Dit biedt flexibiliteit bij herontwikkeling.

1.3 *De monumentencommissie adviseert positief.*
De commissie onderschrijft de monumentale waarden uit de bouwhistorische verkenning die is opgesteld. 'De commissie onderstreept het belang van de betekenis van het gebouw voor de industriële geschiedenis van Nieuwegein en ziet voldoende mogelijkheden om de hal in verschijningsvorm en volume te behouden en her te ontwikkelen als onderdeel van een passende gebiedsontwikkeling.' De commissie denkt in het vervolgproces graag mee aan de hand van de verschillende scenario's voor herbestemming.

1.4 *De fabriek het uitgangspunt voor de herontwikkeling van het terrein op Herenstraat 108-111.*
Behoud van de voormalige staalfabriek zorgt voor een sterke identiteit voor het perceel Herenstraat 108-111. Dat kan worden versterkt wanneer de cultuurhistorische waarden van de fabriek als inspiratiebron fungeren voor nieuwe architectuur en inrichting van het terrein.

2.1 *Hiermee wordt de aanwijzing als gemeentelijk monument geformaliseerd.*

Kanttekeningen

1.1 *Een deel van de fabriek verkeert in slechte bouwkundige staat.*
Hoe langer er gewacht wordt met renoveren, hoe meer waarden verloren gaan. Met de eigenaar zal besproken worden welke mogelijkheden er zijn voor het wind- en waterdicht maken van het pand. Via het Rijk is een subsidie van maximaal € 35.000,- beschikbaar voor het wind- en waterdicht maken van een monument. Deze subsidie geldt ook voor gemeentelijke monumenten en kan in het najaar worden aangevraagd.

1.2 *De eigenaar van Herenstraat 108-111 heeft bezwaar ingediend tegen het eerdere besluit.*

Men vindt dat:
- Geen / onvoldoende sprake is van monumentale waarden;

- De aanwijzing een oneigenlijk middel is om sloop te verhinderen;
- Langdurige leegstand ongewenst is;
- Het middel om met een spoedbesluit een voorlopig gemeentelijk monument aan te wijzen onvoldoende onderbouwd is.

Het bezwaar heeft niet geleid tot een uitspraak van de bezwaarschriftencommissie, omdat gekozen is voor een informele aanpak. Dat houdt in dat gemeente en bezwaarmakende partij met elkaar gesproken hebben om er samen uit te komen. Uit dit gesprek kwam voort dat het voor het bezwaar relevant is dat eerst een definitief besluit genomen wordt en daarna bepaald wordt of de bezwaarmaker het bezwaar intrekt of dat het alsnog wordt voorgelegd aan de bezwaarschriftencommissie.

1.3 Herbestemmingsonderzoek is nog niet afgerond

De wens van het college van B&W om het pand (gedeeltelijk) te gebruiken voor cultureel-maatschappelijk gebruik (collegebesluit d.d. 28 september 2021) heeft invloed op de financiële haalbaarheid van herbestemming van het pand en de ontwikkelmogelijkheden van het terrein Herenstraat 108-111. De betrokken ontwikkelaar onderzoekt momenteel welke specifieke mix van functies financieel haalbare scenario's kan opleveren. De ontwikkelaar zoekt daarbij naar economische dragers die een gezonde financiële exploitatie van het pand mogelijk kunnen maken. Dit onderzoek is nog gaande. In de komende maanden worden de eerste resultaten van dit onderzoek verwacht, die met de gemeente besproken zullen worden.

Financiën

Aan het vaststellen als monument zijn geen directe kosten verbonden.

Communicatie

Na het besluit over aanwijzing tot voorlopig moment vonden volgende activiteiten plaats met belanghebbenden en stakeholders:

- Locatiebezoek met eigenaar en ontwikkelaar;
- Locatiebezoek met leden monumentencommissie en ontwikkelaar;
- Oriënterende gesprekken met provincie Utrecht, lokale culturele partijen en ervaringsdeskundigen op het gebied van herbestemming.

Uitvoering

- Een beschikking over de aanwijzing wordt aan de rechthebbende en projectontwikkelaar gestuurd.
- Het besluit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad.
- Persbericht wordt verzonden nadat de belanghebbenden geïnformeerd zijn.
- Toevoegen Herenstraat 108 aan gemeentelijk erfgoedregister.
- Het opstellen van scenario's voor herontwikkeling van het terrein Herenstraat 108-111 wordt voortgezet door eigenaar pand en betrokken ontwikkelaar.

Bijlagen

- Aanwijzingsbesluit

- Advies monumentencommissie
- Redengevende beschrijving
- Bouwhistorische verkenning
- Bouwkundige verkenning
- Aanvullende notitie BOEi
- Brieven eigenaar en ontwikkelaar
- Persbericht

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Nieuwegein

Het college van burgemeester en wethouders van Nieuwegein;

gelet artikel 5 van de Erfgoedverordening gemeente Nieuwegein 2020;

b e s l u i t :

vast te stellen:

1. Het voormalige fabrieksgebouw Van Bentum, gelegen aan de Herenstraat 108, definitief aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 8 maart 2022

Bezwaarclausule
U kunt, binnen 6 weken na publicatie, tegen dit besluit een bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein.

Het bezwaarschrift bevat de volgende gegevens:
- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- de omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar;
- de handtekening van de indiener.

Ellie Liebregts
de secretaris,

[redacted]
de burgemeester,

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Nieuwegein

MONUMENTENCOMMISSIE NIEUWEGEIN

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van Nieuwegein
Postbus 1
3430 AA NIEUWEGEIN

Datum	:	28 januari 2022
Betreft	:	advies aanwijzen Staalfabriek Gebr. Van Bentum Herenstraat 108, als gemeentelijk monument
Bijlage	:	redengevende beschrijving

Geacht college,

De monumentencommissie is gevraagd om te adviseren over eventuele plaatsing van de voormalige staalfabriek Gebr. Van Bentum, Herenstraat 108, op de gemeentelijke monumentenlijst.

Advies

Na een bezoek ter plaatse en na kennis genomen te hebben van diverse rapportages adviseert de commissie positief over de voorgenomen plaatsing. De commissie adviseert daarbij om de bijgevoegde redengevende beschrijving , d.d. 25 januari 2022, vast te stellen als onderdeel van het aanwijzingsbesluit.

De commissie onderstreept het belang van de betekenis van het gebouw voor de industriële geschiedenis van Nieuwegein en ziet voldoende mogelijkheden om de hal in verschijningsvorm en volume te behouden en her te ontwikkelen als onderdeel van een passende gebiedsontwikkeling.

Namens de monumentencommissie Nieuwegein,

[redacted]

secretaris

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

Redengevende beschrijving Staalfabriek Gebr. Van Bentum Herenstraat 108

25-01-2022



Foto BOEi

Staalfabriek Gebr. Van Bentum

Architect:	E.C. van Bentum
Ontwerpjaar:	1947
Bouwjaar:	1948
Adres:	Herenstraat 108
Typologie:	Staalfabriek
Kadastrale gegevens:	Jutphaas B 2224

Beschrijving
De constructiewerkplaats en stalen ramenfabriek van de gebroeders van Bentum is van een kleine smidse in 1923 uitgegroeid tot een middelgroot bedrijf dat staalconstructies en stalen ramen vervaardigde. De fabriek heeft een rechthoekige plattegrond en een staalskelet op een betonnen fundering. Een deel van de gevels van het pand is opgetrokken in baksteen en een deel van de gevels bestaat uit staal en vensterglas. De dakbedekking bestaat uit heraklithplaten met een asfaltbedekking.

<u>Voorgevel</u>
De voorgevel loopt trapsgewijs in drie stappen op. Alle trappen zijn voorzien van een rode rand. De gevel van de voorste trap is opgetrokken in rode baksteen. Links in dit gevelvlak zijn boven een gemetselde plint vensters geplaatst. Deze rechthoekige vensters zijn afwisselend smal en breed. De brede rechthoeken kennen elk weer een verticale driedeling met een vierkant venster in het midden en een liggende rechthoek aan de boven- en onderzijde. Het laatste venster aan de rechterkant heeft dezelfde driedeling als een brede rechthoek, maar is de helft zo breed. De vierkante vensters en het middelste raam van het laatste venster zijn voorzien van een blauw kozijn. De overige kozijnen zijn wit. Rechts in het gevelvlak komt een dergelijke vensterindeling terug, hoewel er aan deze zijde twee keer zoveel vensteroppervlak is en er naast de afwisseling van brede en smalle venstervlakken, nu ook een afwisseling van smalle vlakken met en smalle vlakken zonder driedeling te zien is. Aan deze kant zijn alleen de vierkante vensters voorzien van een blauw kozijn. De overige kozijnen zijn wit. In

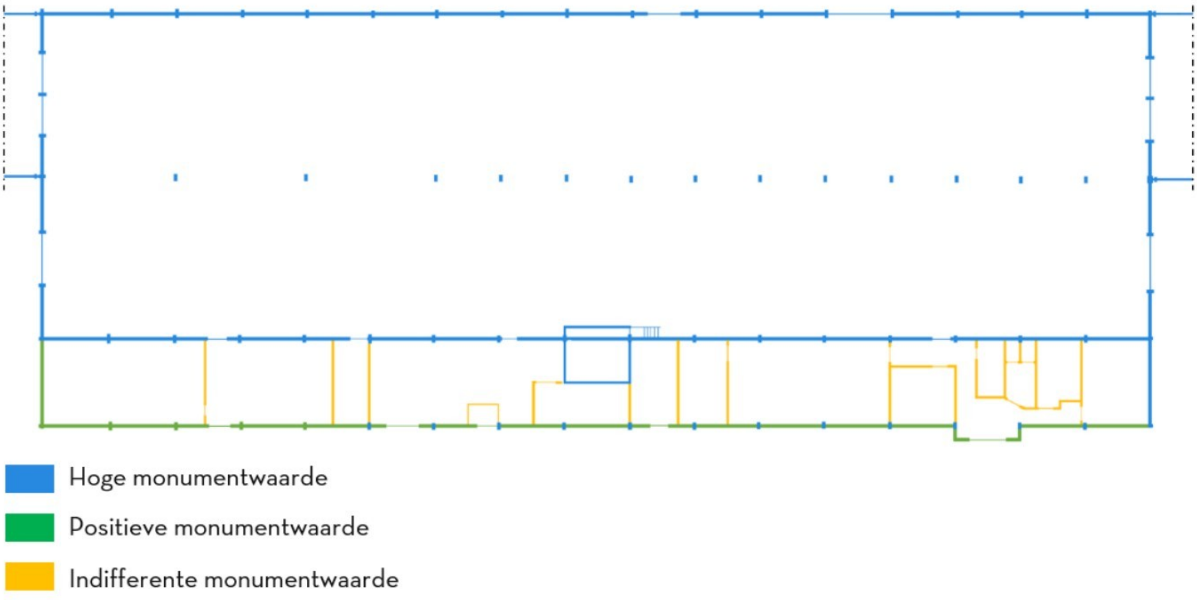
de gevelwand zijn verschillende dubbele en enkele donkerrode deuren geplaatst. De ingangspartij rechts in de gevel te midden van de vensters risaleert ten opzichte van de rest van de gevel en bestaat volledig uit vensters. De kozijnen zijn, evenals de dakrand, blauw. Het dak van de eerste trap is voorzien van kleine dakkoepelvensters. Ongeveer ter hoogte van het midden zijn twee schoorstenen geplaatst.

De voorgevel van de eerste trap zoals hierboven beschreven, wijkt licht af van de oorspronkelijke toestand. De vensters zijn deels gewijzigd en de schoorstenen zijn niet oorspronkelijk.
De voorgevels van de tweede en derde trap bestaan volledig uit vensters. Twee rijen boven elkaar geplaatste rechthoekige ramen, gescheiden door stalen roeden zijn op beide trappen geplaatst. Ongeveer ter hoogte van het midden van de tweede trap komt er een lage uitbouw met de hoogte van één venster naar voren. Deze ligt op het dak van de eerste trap. De derde trap wordt bekroond met de tekst STAALCONSTRUCTIES GEBR. VAN BENTUM STALEN RAMEN.

<u>Zijgevels (noord en zuid)</u>
In de zijgevels is de trapconstructie eveneens zichtbaar. De vensterrijen van de tweede en derde trap van de voorgevel lopen door over de zijgevel. De rest is opgetrokken in baksteen. In de gevel is een tweetal grote schuifdeuren geplaatst. De deuren aan de rechterkant zijn een slag groter dan de deuren aan de linkerkant. Twee stalen liggers verbinden de fabriek met de naastgelegen hallen. Een hijsconstructie is tegen de gevel bevestigd.

<u>Interieur</u>
Het interieur valt op te delen in twee delen. Aan de oostzijde zijn verschillende kantoor- en personeelsruimtes gesitueerd. Aan de westzijde een grote, open productiehal. In het midden van deze hal loopt van noord naar zuid een rij kolommen.

Waardering



De uitgebreide waardering van het gebouw is te vinden in het rapport met bouwhistorische verkenning. Hieronder worden de belangrijkste aspecten benoemd:

- Het fabrieksgebouw met kraanbanen is een tastbare herinnering aan de inmiddels grotendeels verdwenen industriestrook langs de Vaartsche Rijn en de Doorslag.

- De fabriekshal is met haar functionalistische verschijningsvorm een beeldbepalend gebouw aan de Herenstraat en goed zichtbaar vanaf de Doorslag.

- De fabriekshal met getrapt dak en constructie met vakwerkliggers, gebouwd in 1948 en verschillende keren uitgebreid, is zeldzaam en in gave vorm.

- De gevels bevatten grote stalen vensterpartijen voor voldoende lichtinval en een staalconstructie ingevuld met metselwerk, en in de zijgevels grote schuifdeuren met takelbare vensters.

- De uit de gevels stekende kraanbanen aan weerszijden van het gebouw tonen de relatie en functionele verbinding tussen buiten en binnen (opslag en verwerking) en maken het pand daarnaast duidelijk herkenbaar als fabriek.

- De functie als staalconstructiebedrijf is zichtbaar in de toepassing van staalconstructies in het casco van het gebouw op plekken waar normaliter hout gebruikt wordt. Ook elders in het gebouw zijn stalen deuren, luikjes en andere details terug te vinden die verwijzen naar de oorspronkelijke functie. Bovendien is de staalconstructie van het gebouw vervaardigd in en door het bedrijf zelf.

Bronnen:
- Bouwhistorische verkenning Herenstraat 108, BOEi, d.d. 10 januari 2022
- [redacted] Concept redengevende beschrijving, 2016

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

BOUWHISTORISCHE VERKENNING GEBR. VAN BENTUM

Herenstraat 108 Nieuwegein



BOEi
definitief
10 januari 2022

BOUWHISTORISCHE VERKENNING

Gebr. van Bentum

Herenstraat 108 Nieuwegein

Uitgevoerd door [redacted]
In opdracht van gemeente Nieuwegein
10 januari 2022

COLOFON

Opdracht
Bouwhistorische Verkenning Herenstraat 108 Nieuwegein

Opdrachtgever
Gemeente Nieuwegein

Opdrachtnemer
BOEi
Daam Fockemalaan 22
3818 KG Amersfoort
[redacted]
[redacted]@boei.nl

Datum
Nieuwegein, 10 januari 2022

Versie
definitief

Tekst, vormgeving en illustraties
Door [redacted] tenzij anders vermeld

Inhoud

Voorwoord 5

1. Projectgegevens 6

2. Bouwgeschiedenis en Bouwfasering 7

2.1 Stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis 7

2.2 Bouw- en gebruiksgeschiedenis 12

3. Bouwhistorische beschrijving 28

3.1 Stedenbouwkundige situatie en context 28

3.2 Exterieur 30

3.3 Constructie 42

3.4 Interieur 48

4. Interne Waardestelling 55

4.1 Inleiding 55

4.2 Algemeen 55

4.3 Exterieur en bouwvolume 56

4.4 Constructie 56

4.5 Interieur 56

5. Literatuur en bronnen 58

Voorwoord

Deze bouwhistorische verkenning met waardestelling is gemaakt in opdracht van de gemeente Nieuwegein. Het onderzoek richt zich op de fabriekshal 'Gebr. van Bentum stalen ramen en constructies' aan de Herenstraat 108 te Nieuwegein. Het pand is bezocht op 22 november en 6 december 2021.

De fabriekshal staat sinds 2013 leeg. De gemeente is voornemens om de hal te benoemen tot gemeentelijk monument.

Deze verkenning brengt beknopt de bouwgeschiedenis van het pand in beeld en geeft een interne waardestelling. Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek (2009). Voor deze verkenning is een literatuur- en archiefonderzoek uitgevoerd.

De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in dit rapport. Het eerste hoofdstuk geeft de objectgegevens weer. Het tweede hoofdstuk bevat een korte schets van de bouwgeschiedenis van het pand en het terrein. Het hoofdstuk daarna beschrijft de huidige situatie van het gebouw (exterieur, constructie en interieur). De interne waardestelling in het laatste hoofdstuk, geeft aan hoe groot de bouwhistorische waarde is. Een overzicht van de geraadpleegde bronnen is achterin het rapport opgenomen.

In deze beschrijving wordt gebruik gemaakt van de termen links en rechts. Deze zijn beredeneerd vanuit de voorgevel. Overige onderdelen worden van links naar rechts en van beneden naar boven beschreven.

Hierbij wil ik de eigenaar graag bedanken voor het verlenen van de toegang tot het pand.

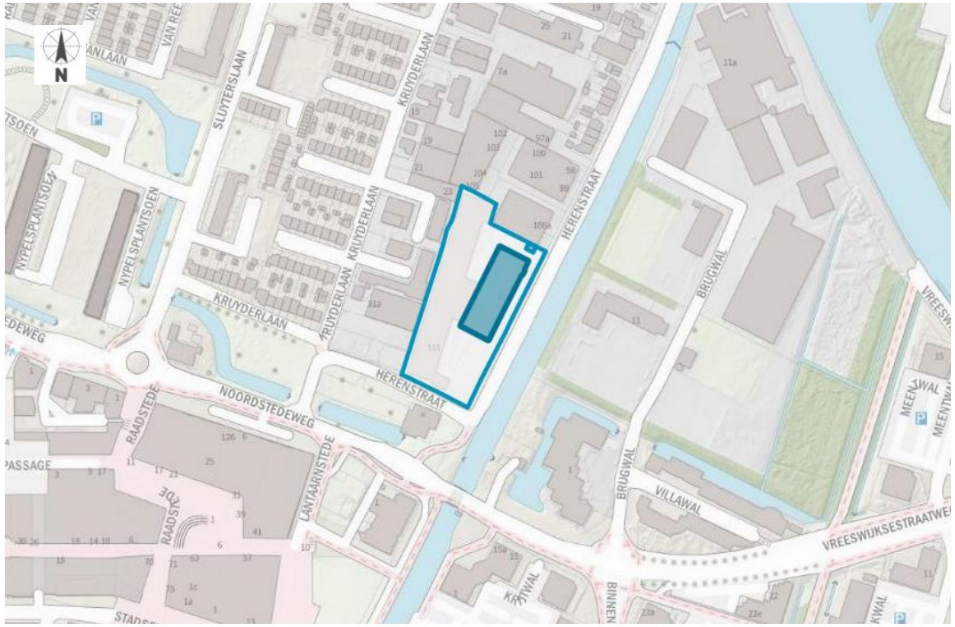
[redacted], december 2021

1. Projectgegevens

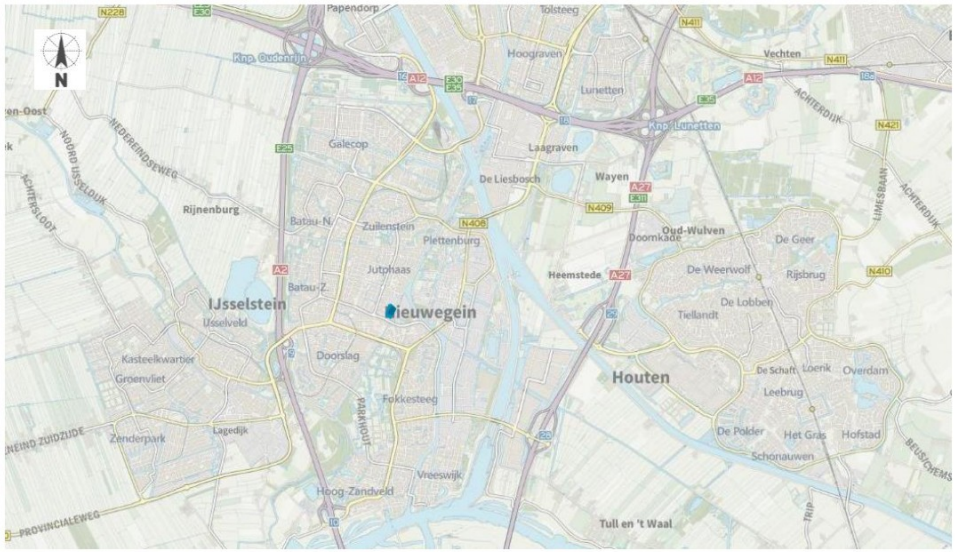
Object:	Fabriekshal
Adres:	Herenstraat 108 Nieuwegein
Gemeente:	Nieuwegein
Provincie:	Utrecht
Status:	Voorlopig aangewezen gemeentelijk monument
Categorie:	Fabrieksgebouwen
Oorspronkelijke functie:	Fabriekshal
Huidige functie:	Leegstaand
Datering:	1948
Kadastrale bekend:	JPS00 B 12439



Luchtfoto van de fabriekshal



Het kadastraal perceel Bron: www.pdok.nl



Situering van het pand in Nieuwegein. Bron: www.pdok. nl

2. Bouwgeschiedenis en Bouwfasering

2.1 Stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis

Nieuwegein

De stad Nieuwegein is ontstaan in 1971 als groeikern bij Utrecht. Hiervoor werden de twee bestaande gemeenten Jutphaas en Vreeswijk samengevoegd en het tussengelegen gebied bebouwd. Beide oude dorpen zijn opgenomen in de nieuwe bebouwing. Op de kaart op pagina 9 waarin de bouwdata van alle bebouwing (gebaseerd op de BAG gegevens) zijn weergegeven springen beide oude kernen er duidelijk uit. Ook het gehucht 't Gein, in de middeleeuwen een stadje, kwam in Nieuwegein te liggen.[1]

Vreeswijk

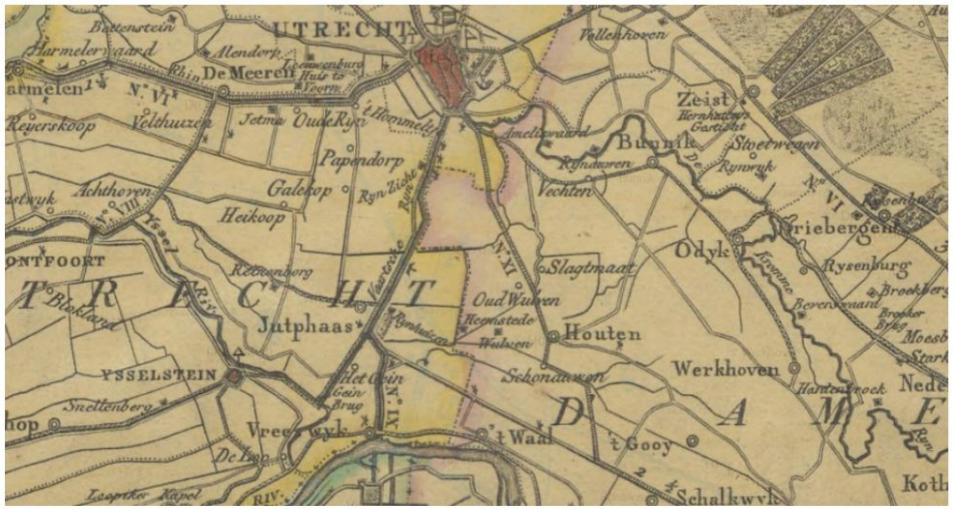
Rond 1385 werd in Jutphaas een aftakking van de Vaartse Rijn gegraven naar de Lek. Bij de uitmonding in de Lek werd een sluis gebouwd en bij deze sluis ontstond een kleine nederzetting, gericht op scheepvaart: Vreeswijk. In jaren dertig van de vorige eeuw werd het Amsterdam-Rijnkanaal aangelegd met vlak bij Vreeswijk de Prinses Beatrixsluis. Deze lag te ver weg van het dorp waardoor Vreeswijk zijn betekenis in de scheepvaart verloor.[2]

Jutphaas

De eerste vermelding van Jutphaas stamt uit 1165. In 1122 is begonnen met de Vaartse Rijn, die van Utrecht naar de IJssel liep en waarlangs Jutphaas ligt. Jutphaas is van oorsprong een langgerekt veendorp. De bebouwing strekte zich uit langs de nog altijd aanwezige Nedereindseweg en Overeindseweg. Het dorp concentreerde zich rond het Kerkveld, een weg tussen de romaanse parochiekerk (niet meer aanwezig) en de wetering.[3] In de omgeving werden diverse kastelen gebouwd om de waterwegen te verdedigen. De bewoners werkten in de landbouw en waren toeleveranciers aan de landbouw, herbergiers en handelaren.



Jutphaas, hier nog gespeld als Jutfaas staat samen met Vreeswijk aangeduid op de kaart van Joducus Hondius jr. uit 1634. Bron: Universiteit Utrecht



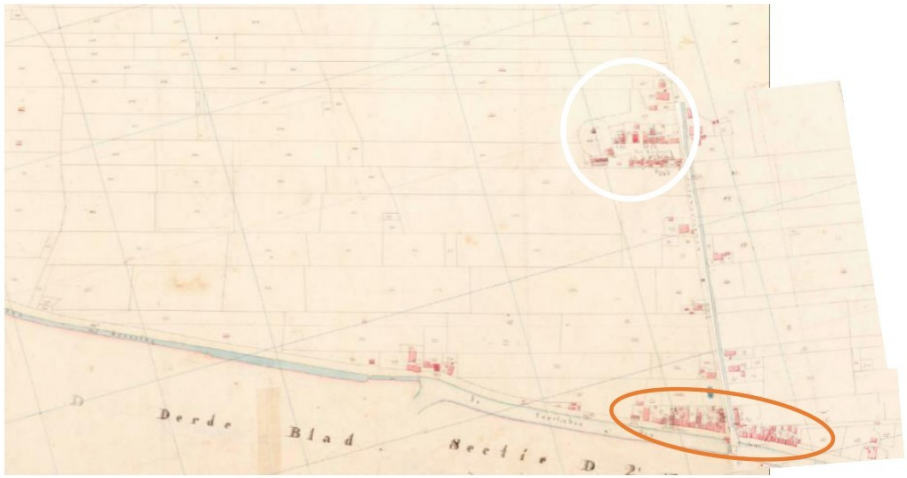
Kaart uit 1821 waaroop ook Vreeeswijk en Rijnhuizen zijn ingetekend. Bron: Utrecht, divisé en arrondissemens et cantons de justice de paix, dressé et gravé par C. van Baarsel et fils. Universiteit Utrecht.

[1] Ronald Stenvert e.a., *Monumenten in Nederland, Utrecht,* Zwolle 1996, 172.

[2] Ronald Stenvert e.a., *Monumenten in Nederland, Utrecht,* Zwolle 1996, 173. Zie voor meer informatie over de geschiedenis van Vreeswijk o.a.: B.H.H.M Giessen-Geurts en M. Kooiman, *Monumenten Inventarisatie Project Gemeente Nieuwegein,* Utrecht 1991.

[3] Ronald Stenvert e.a., *Monumenten in Nederland, Utrecht,* Zwolle 1996, 173; E. de Boer, A.G. Oldenmenger, e.a. *Jutphaas Herenstraat - Utrechtsestraatweg, cultuurhistorische verkenning,* BAAC rapport B-10.0266, augustus 2011, 10

De scheepvaart was ook hier een belangrijke bron van inkomsten voor de bewoners.[4] Later kwamen er ook steenovens en houtzaagmolens die leverden aan Utrecht. Aan het begin van de negentiende eeuw concentreerde de bebouwing zich steeds meer langs de Vaartse Rijn aan de Herenstraat. Langzaam verschoof de dorpskern van het Kerkveld naar de Herenstraat. De Vaartse Rijn werd verbreed en het dorp kreeg een nieuwe kerk in 1819 en een fort (fort Jutphaas op de plek van het vervallen huis Plettenburg) aan de overzijde van het kanaal.[5] In de negentiende en twintigste eeuw groeide Jutphaas verder uit naar het zuiden en het noorden. In de jaren dertig van de twintigste eeuw kwam het scheepvaartverkeer niet meer door Jutphaas vanwege de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal. Dit maakte een einde aan de bloeiperiode van het dorp. In 1954 werden bij een gemeentelijke herindeling het noordelijke gedeelte van Jutphaas met diverse industriegebieden eigendom van de Gemeente Utrecht, waaronder het huidige Kanaleneiland en Hoograven,.[6]



Kadastrale kaart van Jutphaas uit 1811-1832 (sectie B3 en twee uitsnedes uit B2). Hier is goed te zien dat aan het begin van de negentiende eeuw Jutphaas een kern had rond het kerkveld (wit kader) en aan de Herenstraat (oranje kader). Bron: RCE

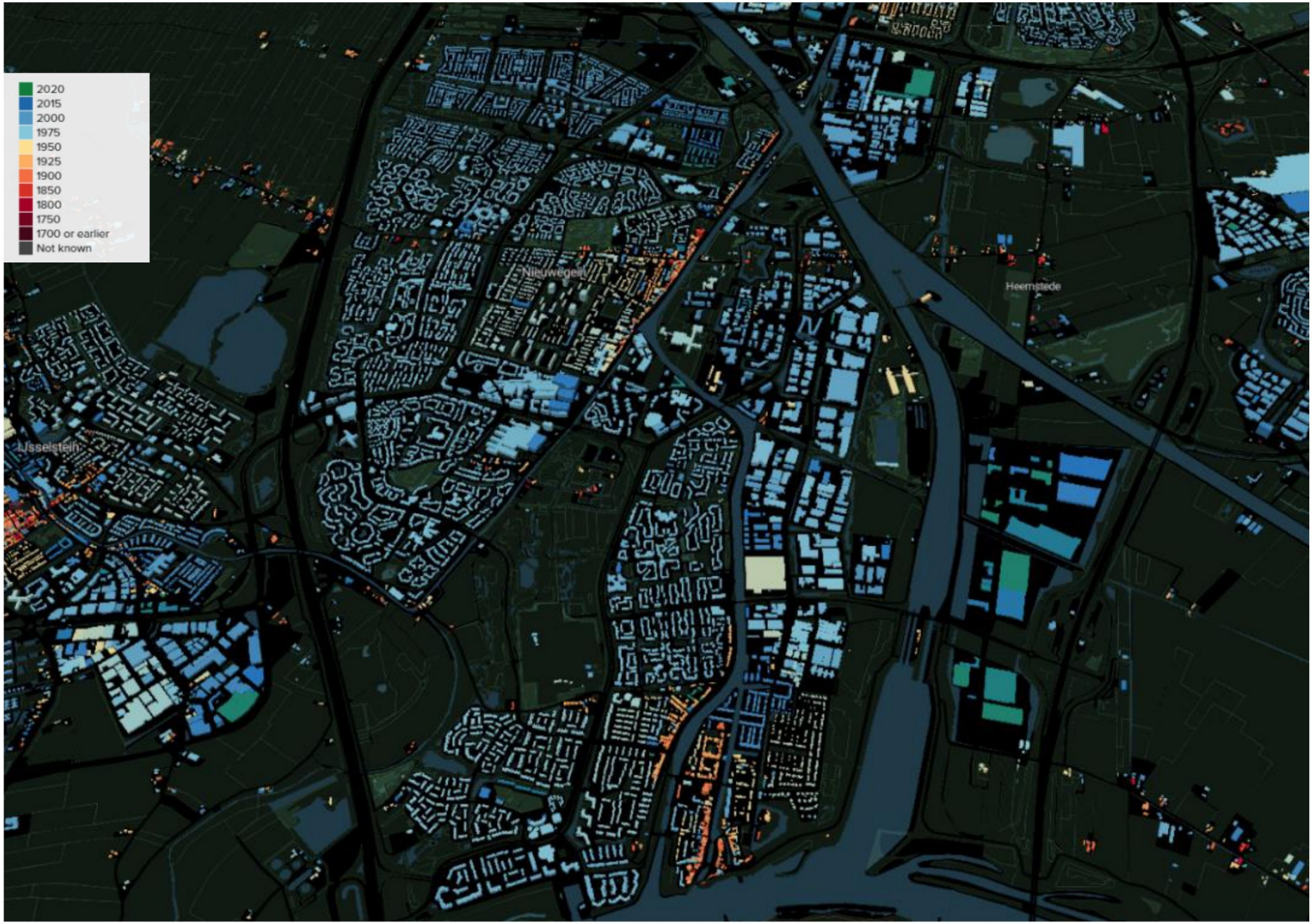


Kaart uit 1850 met daarop zichtbaar aan weerszijden van het fort de Nedereindseweg en de Overeindseweg. Bron: Kaart van de provincie Utrecht getekend door A.A. Nunnink. Universiteit Utrecht

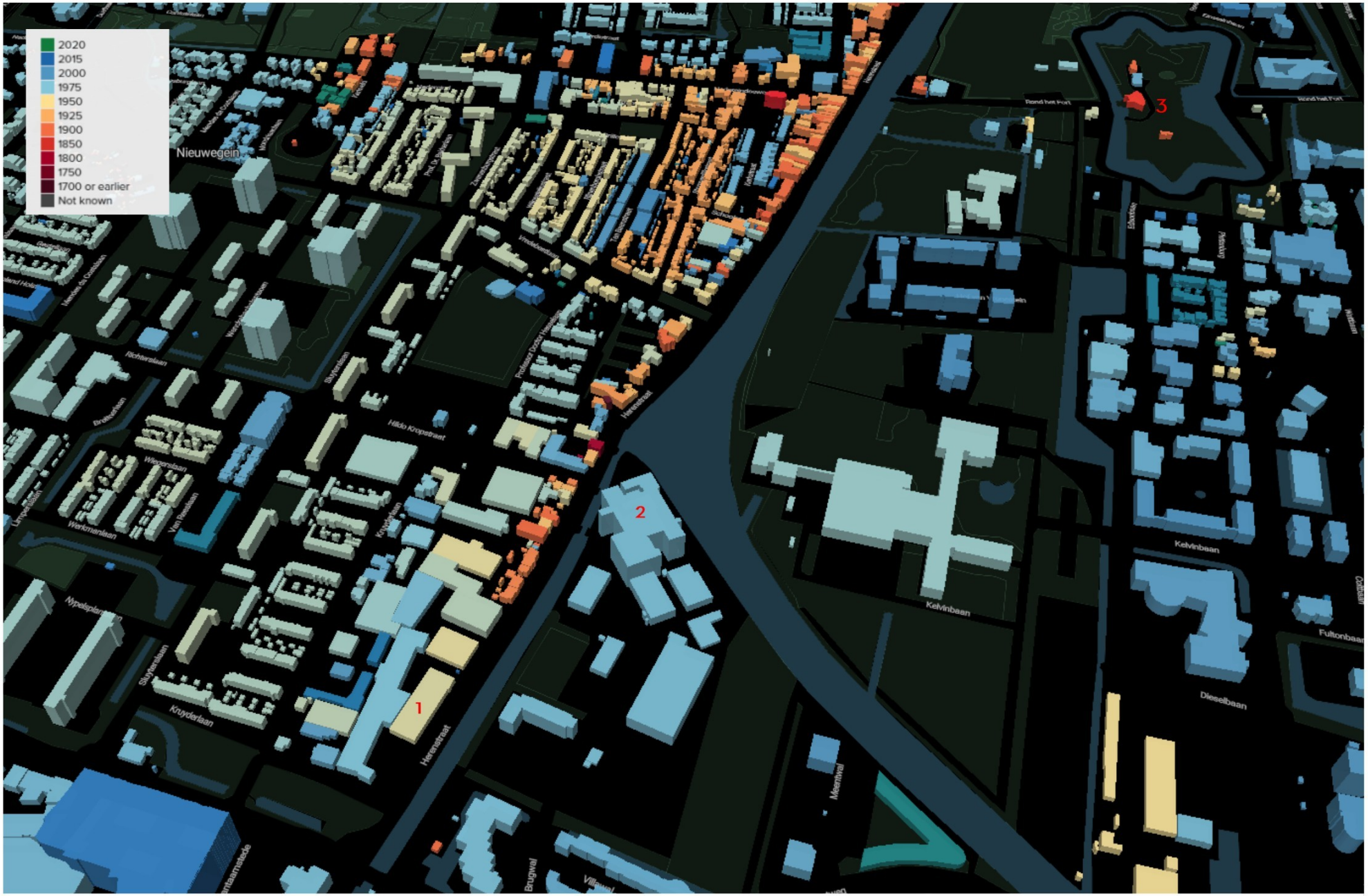


De luchtfoto uit 1932-1940 met bovenin duidelijk zichtbaar het fort en de Nedereindse weg. Bron: Nationaal Instituut voor Militaire Historie.

[4] E. de Boer, A.G. Oldenmenger, e.a. *Jutphaas Herenstraat – Utrechtsestraatweg, cultuurhistorische verkenning,* BAAC rapport B-10.0266, augustus 2011, 10-12.
[5] Ronald Stenvert e.a., *Monumenten in Nederland, Utrecht,* Zwolle 1996, 173.
[6] E. de Boer, A.G. Oldenmenger, e.a. *Jutphaas Herenstraat – Utrechtsestraatweg, cultuurhistorische verkenning,* BAAC rapport B-10.0266, augustus 2011, 15-21.



Op deze kaart is te zien dat Jutphaas en Vreeswijk ouder zijn dan de overige bebouwing in Nieuwegein (gebaseerd op de bouwdatum van elk pand die vastgelegd is in de BAG, deze kloppen blij benadering). Bron: https://parallel.co.uk/netherlands/#13.96/52.22695/4.85438/0/40



Detail van de Herenstraat met bij nummer 1 het onderzoeksobject (hier gedateerd als 1957, nabij bouwfase 1 in plaats van 1948), bij nummer 2 de zeepfabriek en bij 3 het fort. Bron: https://parallel.co.uk/netherlands/#13.96/52.22695/4.85438/0/40

Industrie in Jutphaas

In de negentiende eeuw ontstond langs de Vaartse Rijn tussen Utrecht en Jutphaas een industriële lintbebouwing. De vraag naar goederen vanuit Utrecht en de gunstige ligging aan het water zorgden ervoor dat allerlei industrieën zich in Jutphaas vestigden. Er waren onder andere een aantal grofkeramische fabrieken (voortgekomen uit oude steenovens), diverse molens, een houtzagerij, enkele constructiebedrijven (waaronder vanaf 1923 Gebr. van Bentum), scheepswerven, een aantal machine- en veevoerfabrieken, de zeepfabriek en een rijststijfselfabriek. Het grootste gedeelte van deze bedrijven is verdwenen en hun bebouwing isgesloopt.[7]

Bij het vertrek van burgemeester Hamers in 1957 werd gesteld dat Jutphaas inmiddels uitgeroeid was van een klein dorpje tot een bloeiende industrieplaats met diverse internationale bedrijven. In 1969 waren er negen industriële bedrijven met meer dan 10 werknemers met de Amsterdamse Ballast Mij. en Persil op de eerste plaats met tussen de 201 en 500 medewerkers en Gebr. van Bentum op de tweede plaats met tussen de 51 en 100 medewerkers.[8]

Enkele voorbeelden van industrieel erfgoed in Jutphaas opgetekend door Usine[9] zijn:

- Nederlandsche Persil Mij NV op het terrein van N.V. Jutfaase Olieslagerij en Lijnkoekenfabriek Cockuyt. De zeepfabriek is diverse malen uitgebreid en heeft kenmerkende sproeitorens en opslagtanks -1932 (Brugwal 11);
- een voormalige hoefsmederij met woning – 1800-1825 (Herenstraat 48);
- voormalige stoomkorenmolen De Batavier -1888 (Herenstraat 71a);
- brug en sluiswachterswoning -1909 (Herenstraat 77);
- sluisgemaal – 1895 grotendeels (t.h.v. Herenstraat 77);
- transformatorhuis (Herenstraat 90a);
- diverse bedrijfsgebouwen aan de Hildo Kropstraat uit de jaren '60, waaronder een voormalige machine- en apparatenfabriek.



Luchtfoto van de Persilfabriek in Jutphaas uit 1931. Bron: Utrechts Archief



Gezicht op de Herenstraat te Jutphaas in 1938, uit het noorden, met links de draaibrug over de Doorslag. Bron: Utrechts Archief

[7] B.H.H.M Giessen-Geurts en M. Kooiman, *Monumenten Inventarisatie Project Gemeente Nieuwegein,* Utrecht 1991, 77-79, 66-68.

[8] https://hetutrechtsarchief.nl/onderzoek/resultaten/archieven?mivast=39&mizig=210&miadt=39&miaet=1&micode=1603&minr=4860085&miview=inv2

[9] USINE, lijst van industrieel erfgoed per gemeente, Nieuwegein, http://www.usine-utrecht.nl/wp-content/uploads/2020/06/NIEUWEGEIN-industrieel-erfgoed-USINE-juni-2020.pdf

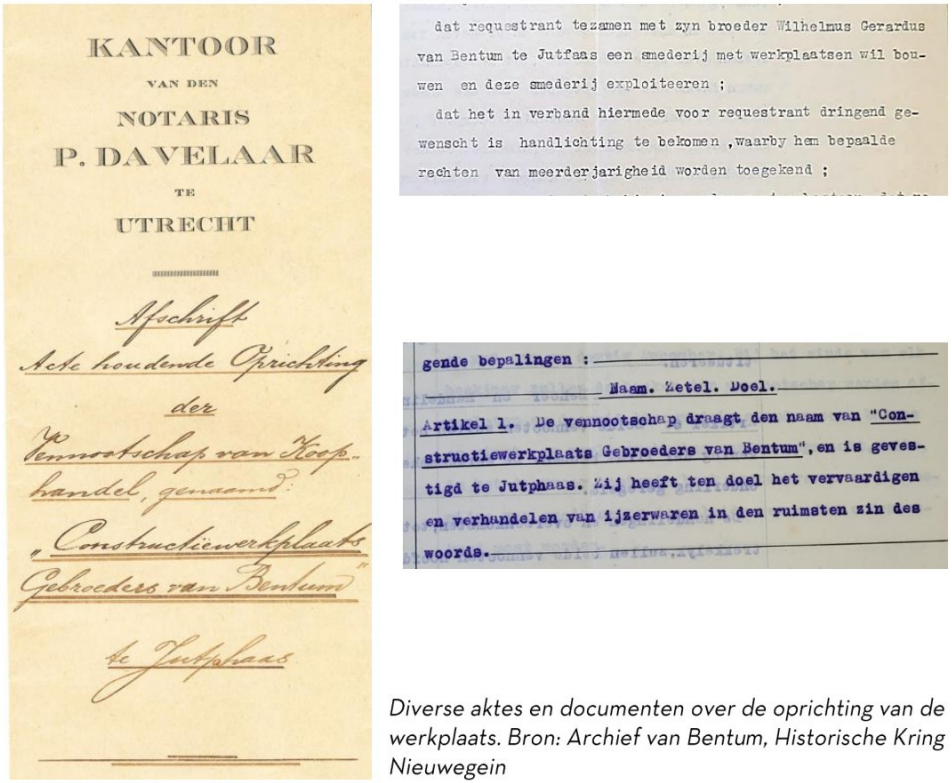
2.2 Bouw- en gebruiksgeschiedenis

Voorgeschiedenis

De broers Wilhelmus Gerardus van Bentum (1902-1959) en Adrianus Johannes van Bentum (1903-1958) stichtten in 1923 een smederij met werkplaats in Jutphaas. Adrianus is dan nog minderjarig (onder de 21 jaar oud) en daarom wordt voor hem bij de kantonrechter in Utrecht toestemming aangevraagd om samen met zijn broer het bedrijf te starten en te exploiteren en alle daarbij behorende handelingen te mogen uitvoeren. Wilhelmus was op het moment van aanvragen net 21 geworden. Ze startten hun bedrijf op een perceel aan de Nedereindschen Zandweg (de huidige Zwanenburgstraat), eigendom van hun moeder en voogd Anna Elisabeth van Bentum van Miltenburg, welke ze huren voor 50,- gulden per jaar.[10]

In 1927 schrijven de broers zich in bij de Kamer van Koophandel als smederij onder de naam Constructiewerkplaats Gebroeders van Bentum, gevestigd aan Nedereind C18[2] te Jutphaas. Het doel van de onderneming: 'het vervaardigen en verhandelen van ijzerwaren in de ruimste zin des woords'. Beide broers wonen ook op het adres.[11] Van deze eerste werkplaats zijn diverse ongedateerde foto's aanwezig bij de Historische Kring Nieuwegein die een indruk geven van het terrein en het pand. De werkplaats van Gebr. van Bentum was hier ca 25 jaar gevestigd tot zij in 1948 verhuisden naar de IJsselsteinseweg 22c te Jutphaas (de huidige Herenstraat 108).

Over de fabriek in deze periode is niet veel informatie boven water gekomen. Er zijn diverse krantenartikelen over een staking van het personeel in 1929. Op dat moment waren er 13 personeelsleden.[12] Ook is duidelijk dat ze in 1932 gebruik maakten van elektriciteit. Ze beschrijven zichzelf dan namelijk als 'ijzerconstructeurs, firma gebroeders van Bentum elektrische smederij,'[13] En tot slot meldt een krantenbericht uit 1935 dat de firma een belangrijk onderdeel van de sluis bij Vreeswijk mocht bouwen.[14]


KANTOOR
VAN DEN
NOTARIS
P. DAVELAAR
TE
UTRECHT

Afschrift
Acte houdende Oprichting
der
Vennootschap van Koophandel, genaamd:
„Constructiewerkplaats
Gebroeders van Bentum"
te Jutphaas

dat requestrant tezamen met zyn broeder Wilhelmus Gerardus van Bentum te Jutfaas een smederij met werkplaatsen wil bouwen en deze smederij exploiteeren ;
dat het in verband hiermede voor requestrant dringend gewenscht is handlichting te bekomen ,waarby hem bepaalde rechten van meerderjarigheid worden toegekend ;

gende bepalingen :
Naam. Zetel. Doel.
Artikel 1. De vennootschap draagt den naam van "Constructiewerkplaats Gebroeders van Bentum", en is gevestigd te Jutphaas. Zij heeft ten doel het vervaardigen en verhandelen van ijzerwaren in den ruimsten zin des woords.

Diverse aktes en documenten over de oprichting van de werkplaats. Bron: Archief van Bentum, Historische Kring Nieuwegein



Twee foto's van de eerste locatie van Gebr. van Bentum, hier al in gebruik door de volgende eigenaar. Bron: Historische Kring Nieuwegein.

[10] Verzoekschrift kantonrechter 25 juni 1923; Akte voor verlenen van recht van opstal 30 augustus 1923. Bron: Archief van Bentum, Historische Kring Nieuwegein.
[11] Inschrijving in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel 6 juli 1927; Akte van Oprichting, 19 september 1927. Bron: Archief van Bentum, Historische Kring Nieuwegein.
[12] **De metaalbewerker 2-3-1929. Bron: Delpher.**
[13] Verlening van het recht tot bewoning, 13 september 1923. Bron: Archief van Bentum, Historische Kring Nieuwegein.
[14] **De Banier 4-4-1935. Bron: Delpher.**

Fase 0 - 1948

De bestaande fabriek was aan het begin van de jaren 40 te klein geworden en was niet voor uitbreiding vatbaar. In de aanvraag voor nieuwbouw geven de gebroeders aan dat ze hierdoor steeds moeilijkheden ondervinden met het uitvoeren van de werkzaamheden.[15] Ze krijgen in 1941 toestemming van het Ministerie van Economische ZAKEN om perceel 344 en 340 aan de IJsselsteinseweg te kopen.[16] Dit waren twee weilanden bestemd voor industrieterrein. Datzelfde jaar kopen ze perceel 1367 (voormalige nummers 340 en 344) van de weduwe van P. Oostveen.[17]

De aanvraag voor het uit te voeren bouwwerk dienen ze in februari 1941 in bij de Algemeen gemachtigde voor den Wederopbouw en voor de Bouwnijverheid. Het gaat om een Constructiewerkplaats en Stalen Ramen fabriek met een oppervlakte van 900 m2. De architect is broer E.C. van Bentum en het geheel kost 14.500,- gulden.
In de aanvraag zit ook een exacte opgave van benodigde materialen (waaronder 15.000 binnenmuurstenen en 35.000 overige metselstenen, 23 heipalen, 14000 i- en u-ijzer en staal). De machtiging tot aankoop van de materialen werd verleend (deze was 1 jaar geldig), Een goedkeuring om te starten met de bouw is niet in archief teruggevonden.

Vervolgens is het in de archieven stil tot 1947. De bouwtekeningen van E.C. van Bentum van de te bouwen fabriek hebben dit jaartal. In november 1948 staat in de lokale krant een verslag van de feestelijke opening van de fabriek. Daarbij was B&W aanwezig en werden de eerste heipalen geslagen. De werkzaamheden aan de fundering werden uitgevoerd door Firma Broere uit Gouda. Burgemeester Hamers noemde de te bouwen fabriekshal het grootste werk sinds de bevrijding.[18]

De vertraging tussen de aanvraag in 1941 en de bouw in 1948 is vermoedelijk deels veroorzaakt door de Tweede Wereldoorlog. Volgens het Algemeen Handelsblad van 20 april 1946 stonden de broers terecht omdat ze verdacht werden van collaboratie. Het artikel vertelt dat ze werk uitvoerde voor de Duitsers tijdens de bezetting. De eis was 1,5 jaar gevangenisstraf.[19] De uitslag hiervan is niet gepubliceerd. Of dit invloed had op de goedkeuring van de nieuwbouw is onbekend. Wel is bekend dat de eerste bouwaanvraag uit december 1947 werd



Het perceel met daarop een klein rechthoekig bouwwerk dat werd gesloopt is zichtbaar op een RAF luchtfoto uit 1944. Bron: RAF Aerial, Wageningen UR Library, Special Collections



ALGEMEEN GEMACHTIGDE VOOR DEN WEDEROPBOUW EN VOOR DE BOUWNIJVERHEID

MODEL TE GEBRUIKEN VANAF 1 JANUARI 1941

Copie door den aanvrager in te vullen en te behouden

AANVRAAG tot het verkrijgen van goedkeuring voor de uitvoering van een bouwwerk

Onvolledig ingevulde formulieren worden aan aanvrager teruggezonden

VOOR ELK WERK EEN AFZONDERLIJK FORMULIER TE GEBRUIKEN

1. Plaats van het bouwwerk. Provincie Utrecht Gemeente(n) Jutphaas Straat en huisno. c.q. nadere plaatsaanduiding IJsselsteinscheweg.

2. Korte omschrijving van aard en bestemming van het werk: Constructiewerkplaats en stalen ramenfabriek.

Het aanvraagformulier uit 1941. Bron: Archief van Bentum, Historische Kring Nieuwegein

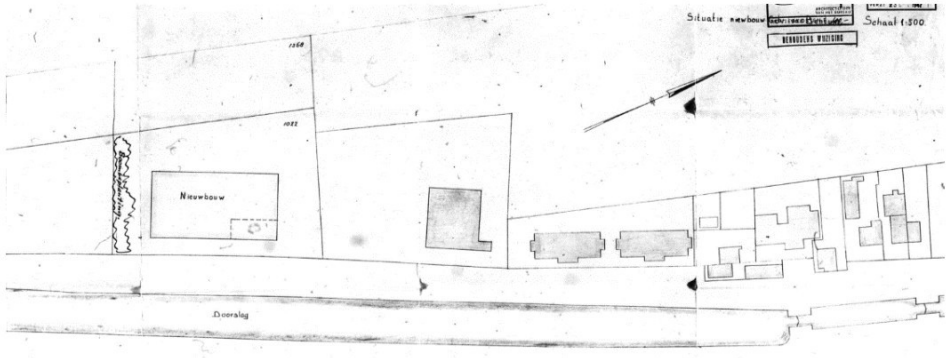
[15] Aanvraag voor toestemming bouw, en aankoop materialen 2 oktober en 16 september 1941. Bron: Archief van Bentum, Historische Kring Nieuwegein.
[16] Toestemming tot verkoop 8 augustus 1941. Bron: Archief van Bentum, Historische Kring Nieuwegein.
[17] Akte van eigendom 5 september 1941, Bron: Archief van Bentum, Historische Kring Nieuwegein.
[18] J. Schut, Jutphaas in krantenberichten 1948-1949, 88-89.
[19] Algemeen Handelsblad 20-04-1946.

afgekeurd omdat deze niet als voldoende urgent werd beschouwd. De aanvraag uit juli 1948 werd in augustus van datzelfde jaar wel goedgekeurd.[20] De bouw startte na de goedkeuring snel: in november was het terrein bouwklaar en werden de heipalen geslagen.

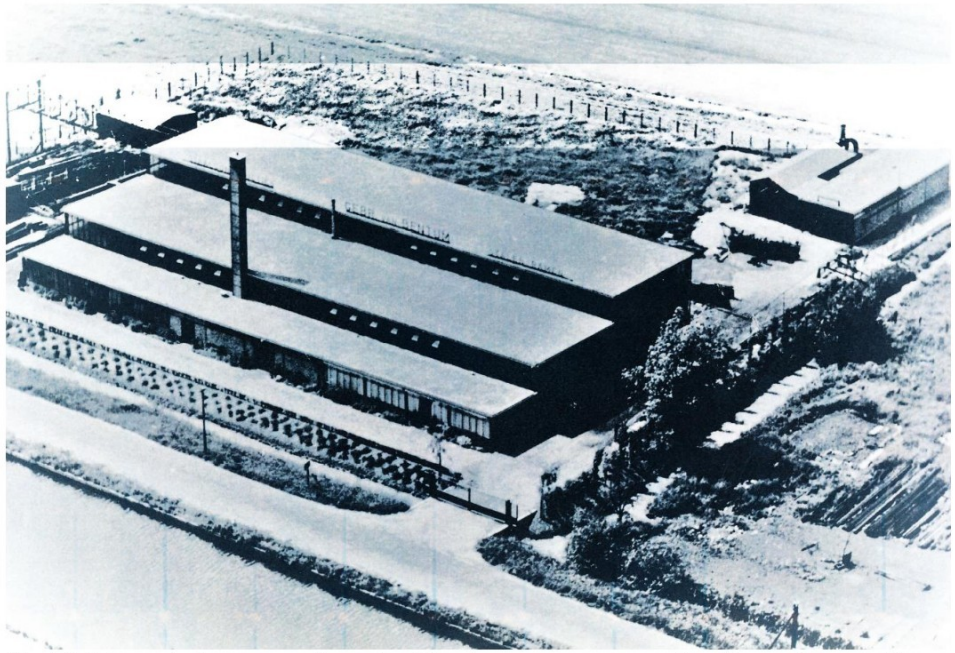
Het ontwerp van E.C. van Bentum bestond uit een grote fabriekshal (een hoogbouw en laagbouw) met aan de voorzijde één travee (de nevenbouw) voor kantoor, magazijn en voorzieningen voor de medewerkers. Het pand kreeg de vorm van een samengestelde langshal met een getrapt dak. De wanden van de staalskeletconstructie werden opgevuld met metselwerk en grote stalen raampartijen.

Hallen met getrapte daken zoals het onderzoekspand komen in Nederland weinig voor. De bekende voorbeelden (Locomotiefloodsen in Roosendaal en Baarle Nassau en een douaneloods in Amsterdam) met een ijzerconstructie zijn volgens J. Oosterhoff allemaal uitgevoerd met kniespanten waarbij het dak op een secundaire constructie ligt die op de kniespanten is aangebracht.[21] De gekozen constructie bij Gebr. van Bentum wijkt hier vanaf. Het pand is opgebouwd uit samengestelde spanten (alternerend recht en taps toelopend) met daarop N-liggers. Het dak rust hierdoor direct op de constructie. In twee traveeën zijn tussen de kolommen (de huidige travee 7 en 16) en in het dak extra schoren toegevoegd voor het stabiliteitsverband.

Tussen 1948 en 1956 kopen de broers diverse omliggende percelen aan de linkerzijde en achterzijde van de fabriek. Zo bereid het terrein zich langzaam uit. Rond 1949 wordt achter de fabriek een zandstraal en verfafdeling gebouwd. Naast dit pand wordt rond 1953 een spuitcabine geplaatst.



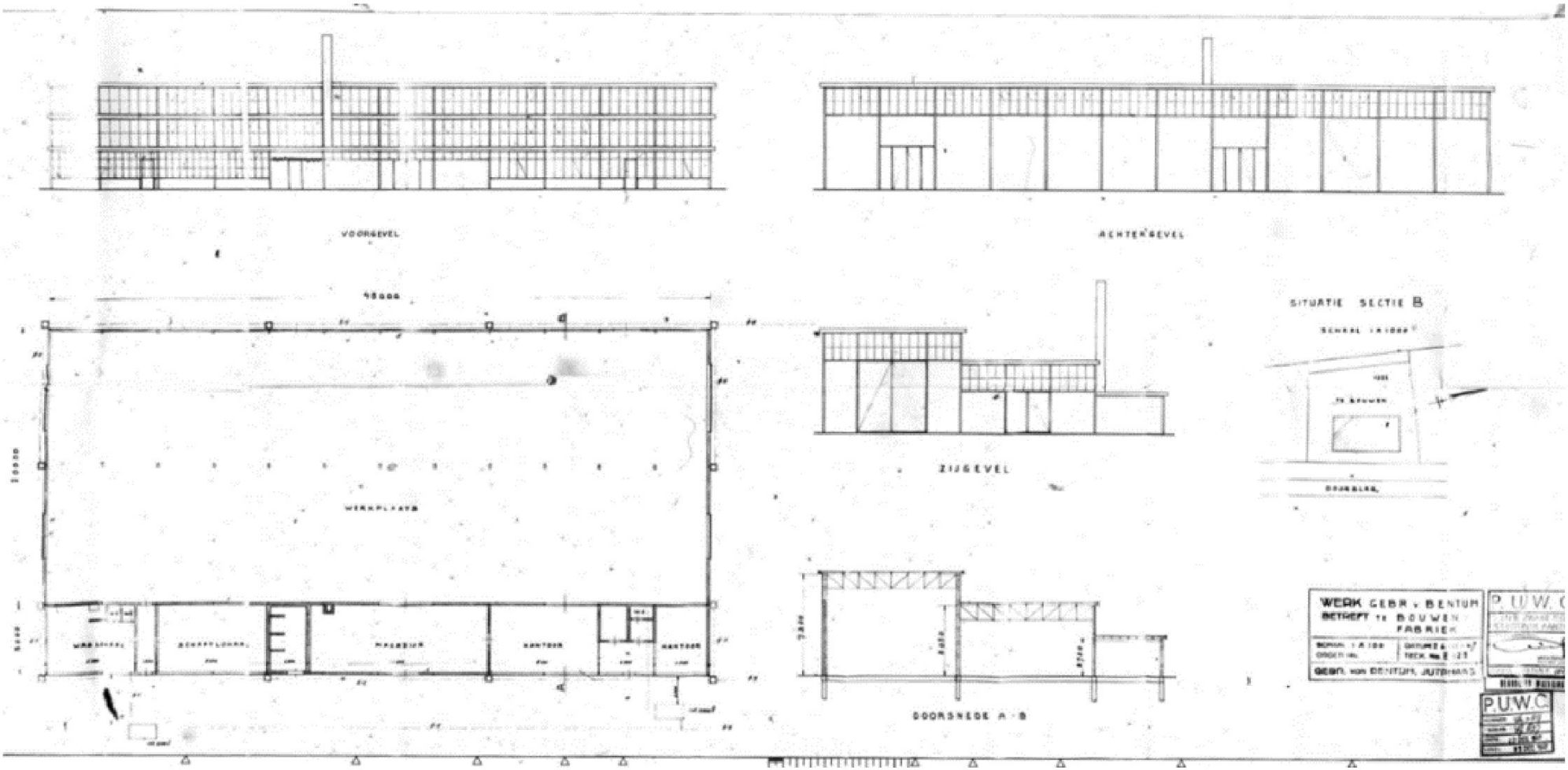
Situatietekening van de nieuwbouw uit 1947. Helemaal links de fabriek van Gebr. van Bentum. Het rechthoekje binnen het pand is het bestaande bouwwerk dat werd afgebroken. Het pand rechts van de fabriek is de centrale werkplaats van de HAKA. Bron: Utrechts Archief



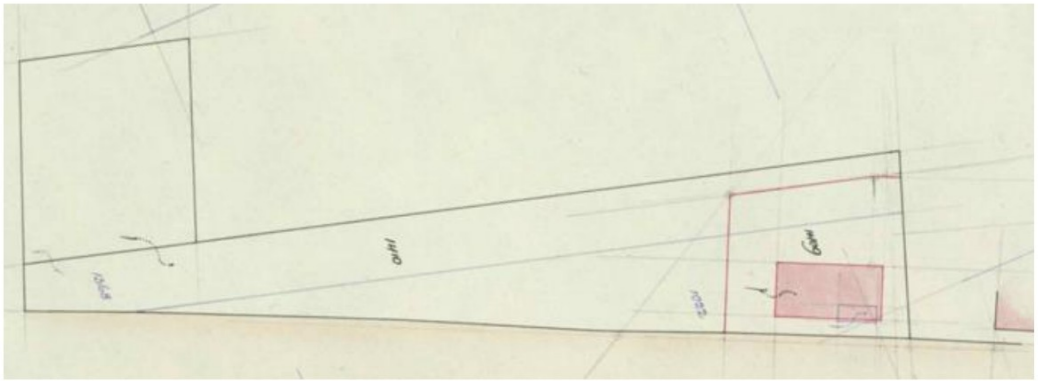
De fabriek na de bouw van de spuitcabine in 1953, maar voor de uitbouw in 1958. Bron: Historische Kring Nieuwegein

[20] Concept redengevende beschrijving Herenstraat 108, gemeente Nieuwegein.

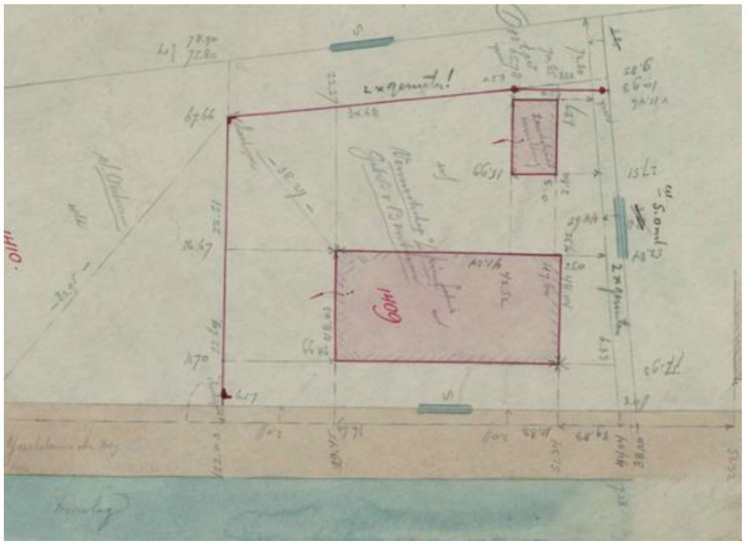
[21] J. Oosterhoff e.a., *Bouwtechniek in Nederland 1, constructies van ijzer en beton. Gebouwen 1800-1940, overzicht en typologie.* Delft 1988, 183.



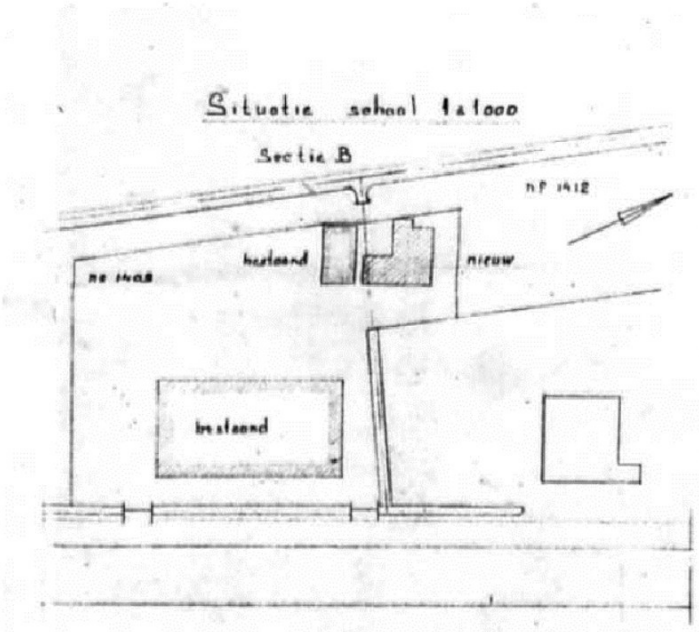
Bouwtekening van de fabriek uit 1947. Bron: Utrechts Archief



De nieuwe fabriek uit 1948 op het perceel. Bron: Kadaster



De fabriek met achtergelegen zandstraal en verfafdeling uit 1949. Bron: Kadaster



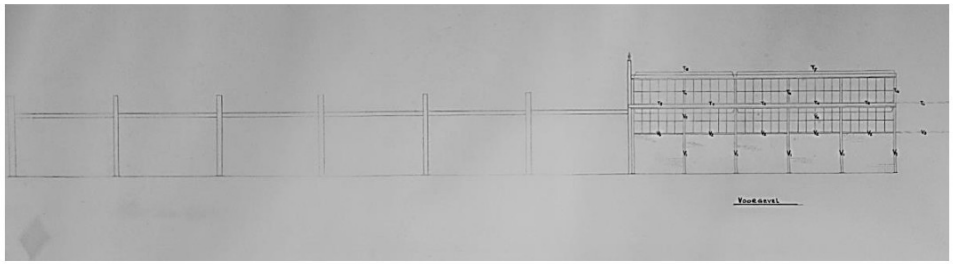
Schets van het terrein met de nieuwe spuitcabine uit 1953. Bron: Utrechts Archief

Fase 1 – 1958

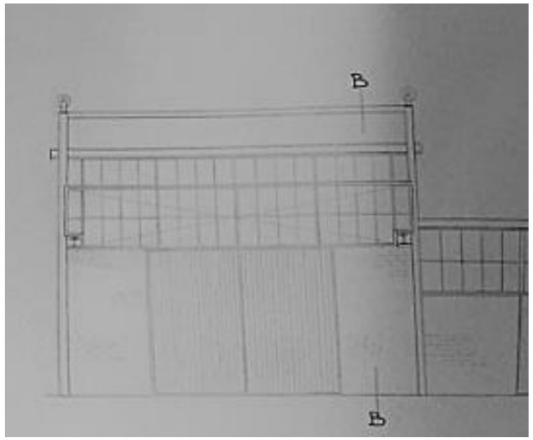
Rond 1958 wordt de fabriekshal vergroot. De hal wordt in de lengte uitgebreid met vijf traveeën aan de linkerzijde. Hierbij wordt de bestaande staalconstructie van de linker zijgevel met deuren verplaatst naar de nieuwe locatie van de zijgevel. Het oude metselwerk wordt gesloopt en de gevel krijgt samen met de uitbouw nieuwe metselstenen in een iets kleiner formaat. Bij het invullen van de constructie in de rechtergevel wordt het metselwerk in de twee traveeën op een andere hoogte gelegd waardoor dit niet doorloopt. Dit is wel het geval in het oudere bouwdeel. De constructie krijgt extra n-liggers in de langsrichting en een aantal schoren in het dak voor het windverband. Op de bouwtekening heeft de nieuwbouw tussen de hoogbouw en de laagbouw bij ieder spant een kolom. Deze kolommen zijn niet allemaal aanwezig. Mogelijk is dit in het werk anders uitgevoerd. De kolommen kunnen echter ook op een later moment zijn verwijderd.

De fabriek krijgt op dat moment de huidige kraanbanen aan weerszijde. De staalconstructie van de kaanbaan aan de linkerzijde is zes traveeën breed. De staalconstructie van de kaanbaan aan de rechterzijde is één travee breed. Deze kraanbaan steekt door de gehele lengte van het pand. Om producten van de kraanbanen met loopkatten in en uit het pand te krijgen moesten de zijgevels in de hoogbouw aangepast worden. De vensters worden vervangen voor kortere exemplaren hoger in de gevel en het gat wat hierdoor ontstaat boven de grote schuifdeuren wordt dichtgezet met een losse vensterpartij die te verplaatsen is. Door middel van een constructie tegen de gevel aan en een contragewicht is deze vensterpartij omhoog te takelen. Hierdoor ontstaat er een grote opening rondom de kraanbaan.

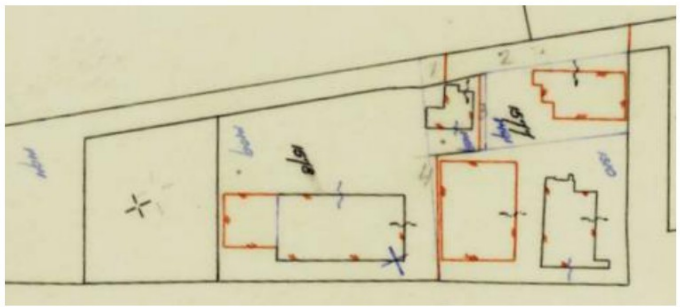
De nevenbouw met kantoren wordt niet verbouwd. Wel blijkt uit de tekeningen dat voor die tijd het gebruik van twee ruimtes is gewisseld: het schaftlokaal is een was- en kleedruimte met wasfonteinen geworden en het oude waslokaal is nu de kantine.



Ontwerptekening van de uitbouw met kraanbaan gezien vanuit de voorgevel uit 1958. Bron: Bron: Archief van Bentum, Historische Kring Nieuwegein



Ontwerptekening van de zijgevel uit 1958 met daarop de verplaatsbare vensters en hun constructie. Bron: Archief van Bentum, Historische Kring Nieuwegein

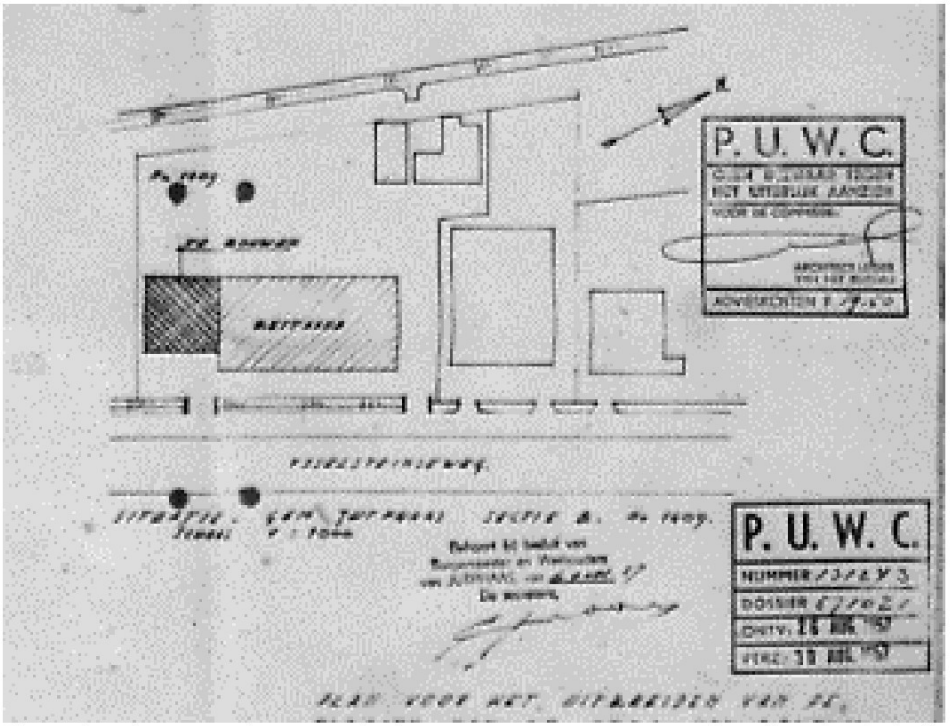


De uitbouw opgetekend door kadaster met ook de nieuwe bouwvolumes op het terrein rechts van de fabriek (eigendom van broer E.C. van Bentum). Bron: Kadaster

In 1958 sterft A.J. van Bentum en zet zijn broer het bedrijf op eigen rekening voort. Tussen W.G van Bentum en de erfgenamen van AJ. Van Bentum (zijn vrouw en 10 kinderen) ging de afwikkeling van de erfenis en de rol van de fabriek daarbinnen niet soepel. Dit blijkt uit correspondentie van de advocaten van beide partijen, onder andere over het in dienst nemen van personeel van de Firma Gebr. van Bentum door de erfgenamen van A.J. van Bentum die een nieuw bedrijf willen beginnen. In dit traject wordt de fabriek met inboedel getaxeerd om de exacte erfenis te bepalen.[22] Dit rapport geeft een uitgebreid beeld van de inboedel van de machines tot aan de verbandtrommel toe.[23]

Op 10 augustus 1959 sterft plotseling WG van Bentum tijdens een vakantiereis in Frankrijk, ongehuwd en zonder kinderen. Het geschil rondom de erfenis is dan nog niet afgerond. Zijn erfgename is zijn zus Elisabeth M. van Bentum. Zij wordt volledig eigenaar van de vennootschap en koopt de erfgenamen van A.J. van Bentum uit.[24]

Uit een bericht van de Jutphase Sport Vereniging (JSV) blijkt dat Gebr. van Bentum in 1959 een bedrijfsvoetbalelftal had. Het bedrijfselftal van Van Bentum speelt namelijk een potje voetbal tegen medewerkers van Persil. Ze spelen op het terrein van JSV. Over het team wordt geschreven: 'het fabrieksteam van de gebroeders van Bentum werkt wel meer wedstrijdjes af, maar beslist niet in (bedrijfs)-competitieverband.[25]



Overzichtstekening van het terrein bij de vergunningaanvraag uit 1957. Bron: Utrechts Archief


Hiermede geven wij kennis, dat geheel onverwacht is overleden onze Hooggeachte Patroon, de Weledele Heer

ADRIANUS JOHANNES VAN BENTUM

in de leeftijd van 54 jaar.

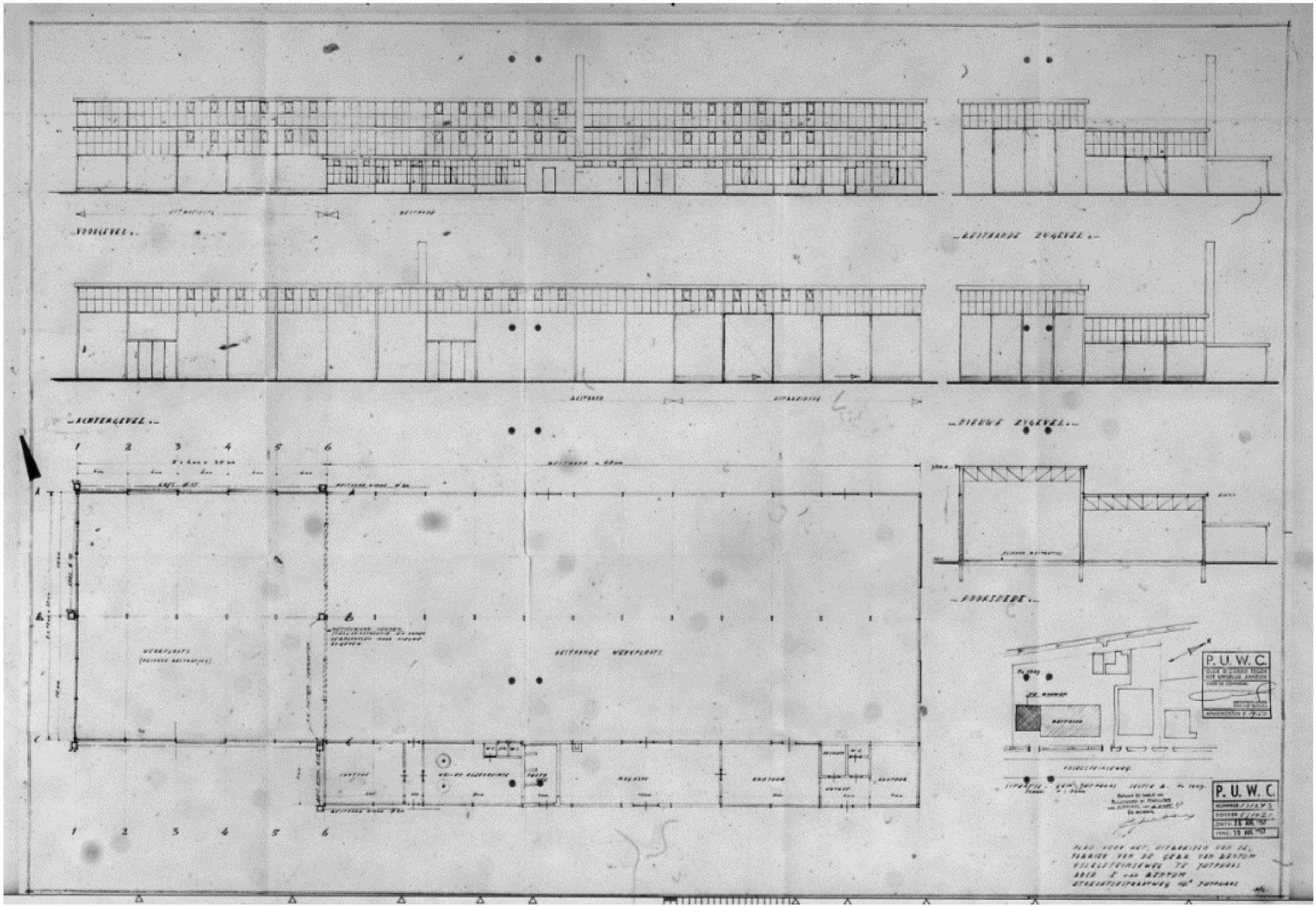
Jutphaas, 23 juli 1958
IJsselsteinseweg 22 B.

Zijn nagedachtenis zal bij ons in hoge ere worden gehouden.

Het gezamenlijk personeel
Firma Gebr .van Bentum.

De tijd, 24-07-1958

[22] Correspondentie van de betrokken advocaten tussen 1957 en 1959. Bron: Archief van Bentum, Historische Kring Nieuwegein.
[23] Taxatierapport 8 januari 1959, Bron: Archief van Bentum, Historische Kring Nieuwegein.
[24] Leggers van perceel 3259 en 1578. Bron: Kadaster Archiefwijzer
[25] https://www.jsv-nieuwegein.nl/anno-1959-van-bentum-versus-persil



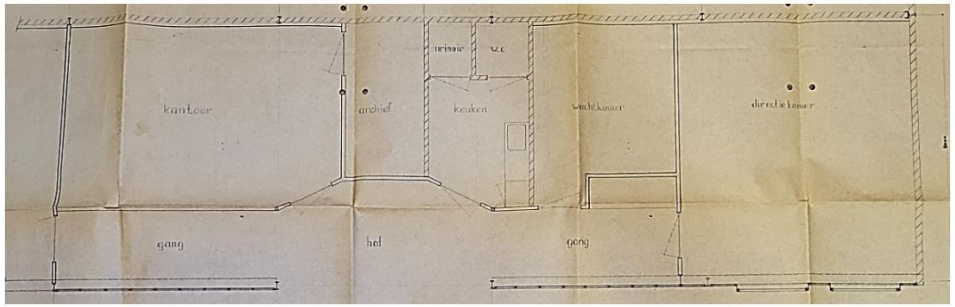
Bouwtekening van de verbouwing in 1958. Deze zijn niet heel exact of niet de definitieve versie aangezien de nieuwe zijgevels en de kraanbaan er niet op staan. Bron: Utrechts Archief

Fase 2 – 1965

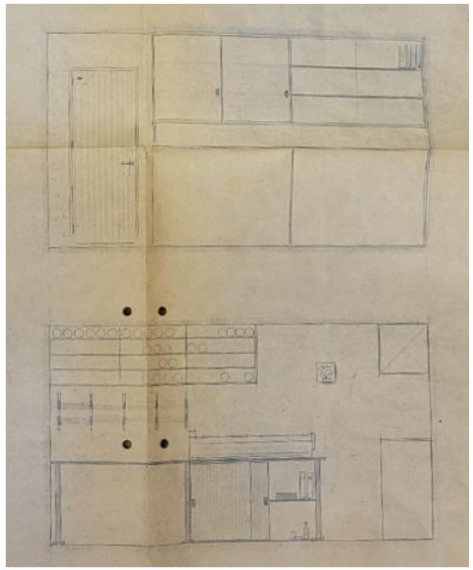
Rond 1965 wordt ook de nevenbouw met vijf traveeën verlengd. Hierdoor krijgt het pand weer een rechthoekige plattegrond. Het ontwerp is van L.J. Linssen uit Utrecht en de bouwkosten waren begroot op 47.000 gulden. Bij deze uitbouw wordt de oude constructie behouden en een nieuwe constructie er tegenaan geplaatst. Het geheel krijgt een nieuwe gevel met een risaliserende entreepartij met een pui van roestvrij staal en vensterpartijen met tuimelramen en gefigureerd glas. Het oude kantoorgedeelte krijgt een ruime hal en grotere kamers. Het magazijn wordt verplaatst naar het oude was- en schaftlokaal. Hierbij wordt de tegelvloer van het oude waslokaal behouden. In de nieuwbouw komen vervolgens een toiletruimte, een waslokaal en kantine. Alle natte ruimtes krijgen winkelmanstegeltjes op de vloer en een deel krijgt een betegelde lambrisering. De kantine, twee grote kantoren en de hal krijgen veel licht door de nieuwe vensterpartijen.

Op dit moment wordt ook het kantoor van de productieleider toegevoegd. Het heet op dat moment op de plattegrond nog het bedrijfskantoor. Dit is een stalen ruimte die met de plint op de begane grond zit (boven de kast van het magazijn) en verder boven het dak van de nevenbouw uitsteekt. Dit bouwwerk is toegankelijk via een trap in de fabriekshal en heeft rondom veel ramen. Hierdoor kan vanuit het kantoor de fabrieksvloer goed overzien worden.

De indeling en afwerking van het interieur zijn niet geheel uitgevoerd volgens de vergunningstekening uit 1965. Op een tekening uit 1966 is namelijk een andere variant van de indeling van het kantoor te zien, die overeen komt met de uit deze fase aanwezige bouwsporen en latere tekeningen. Ook een ontwerptekening van het archief met de verschillende kasten en een tekening met de exacte indeling van het kantoor/bedrijfsbureau is overgeleverd. De indeling van het archief is sindsdien amper gewijzigd.

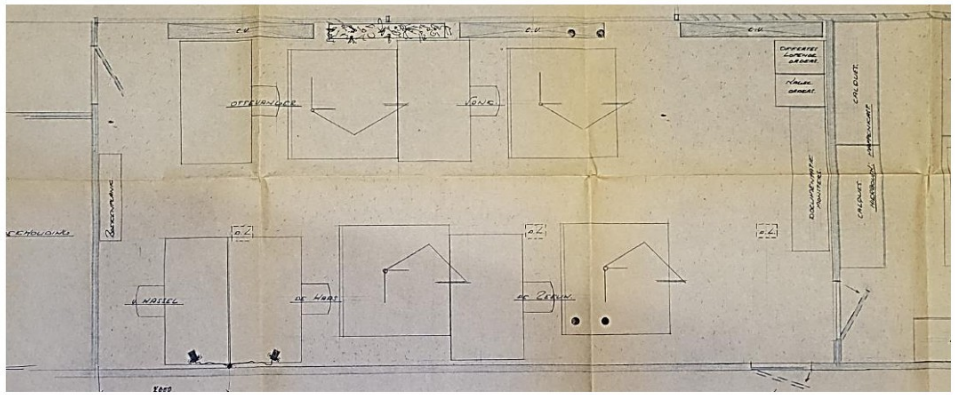


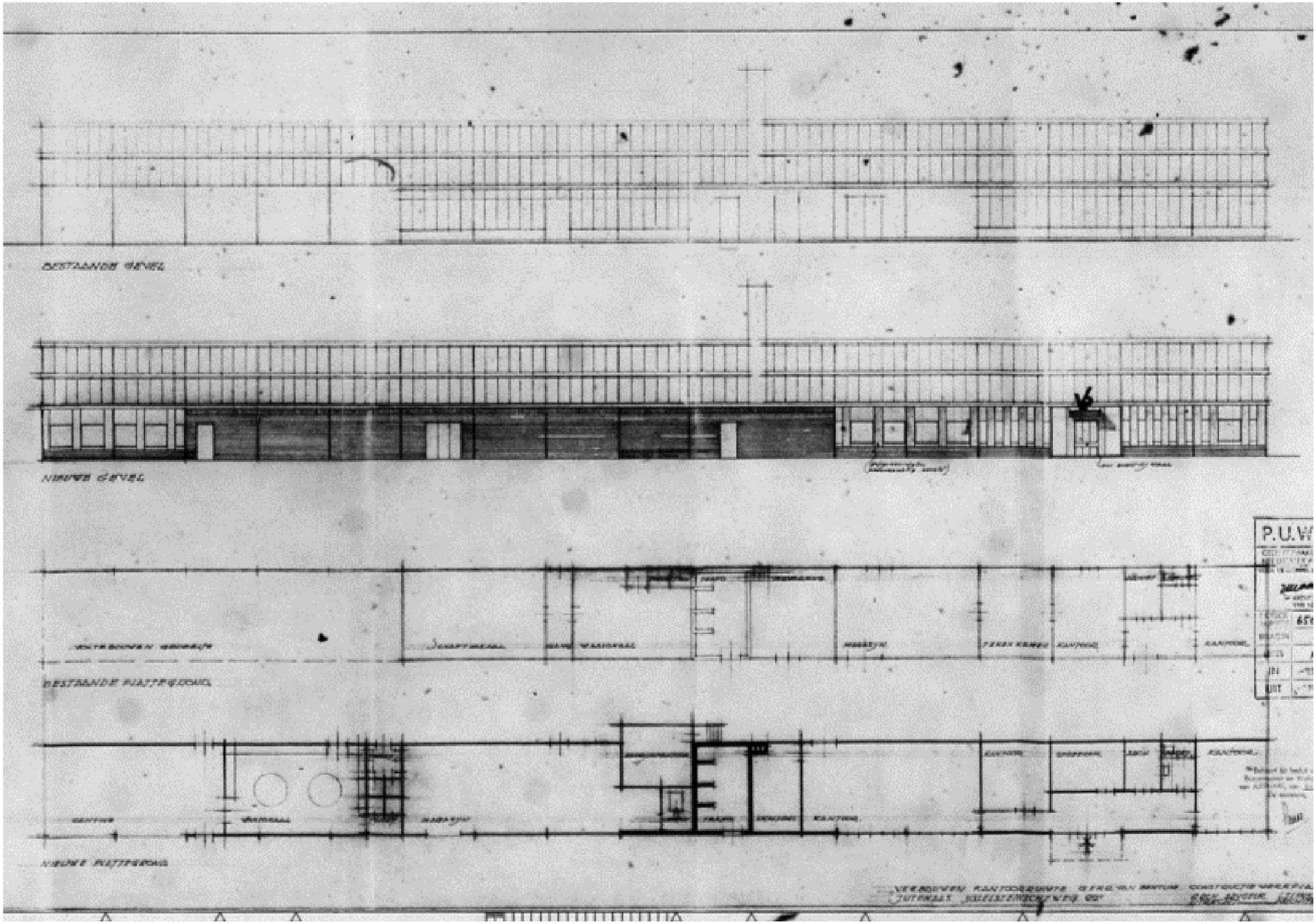
Het nieuwe kantoorgedeelte. Bron: Archief van Bentum, Historische Kring Nieuwegein



Links: Ontwerp van de archiefruimte. Bron: Archief van Bentum, Historische Kring Nieuwegein

Onder: Ontwerp van de grote kantoorruimte. Bron: Archief van Bentum, Historische Kring Nieuwegein





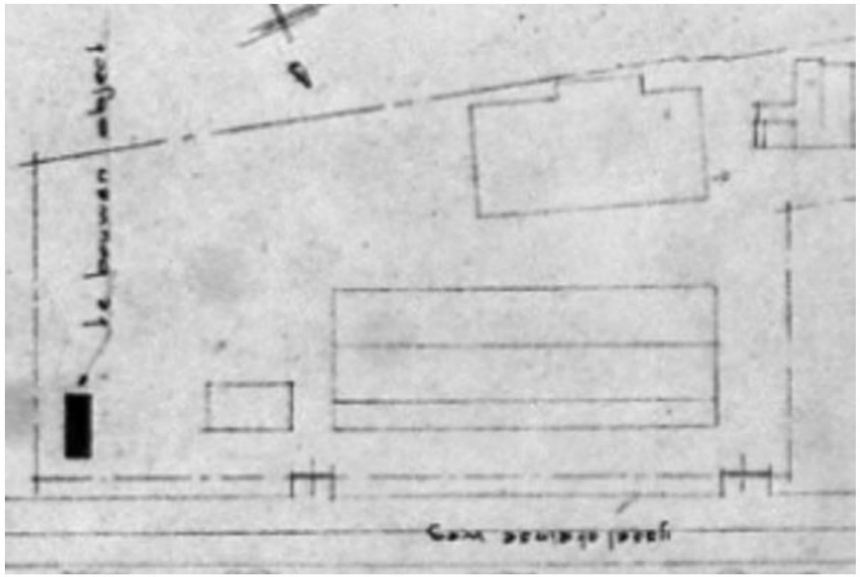
Tekening bij de vergunning uit 1965 met zowel de oude als de nieuwe situatie van de voorgevel en het interieur. Bron: Utrechts Archief

Eind jaren 60 wordt er achter de fabriekshal, op de plek van de oude zandstraal- en verfafdeling een nieuwe coatinghal gebouwd. In deze hal komt ruimte voor nieuwe apparatuur en nieuwe procedés voor oppervlaktebehandeling omdat de bestaande staalstralerij en spuiterij te klein zijn geworden. De staalconstructies en stalen ramen die in de fabriek verwerkt worden, hebben een steeds grotere afmeting en hebben meer lagen verf nodig. Een extra argument voor het bouwen van de nieuwe hal met nieuwe apparatuur is dat de verouderde apparatuur voor luchtverontreiniging zorgt. Op dit moment is de gebroeders van Bentum gesplitst in twee entiteiten: de reeds bestaande fabriek voor stalen ramen en een nieuwe fabriek voor oppervlakte technieken: Gebr. van Bentum Coating NV. Beide entiteiten vallen onder dezelfde directie. De Stalen Ramen en Constructies tak is bij de aanvraag van deze hal dan ook de bouwmeester en de werkbaas. In mei 1969 had het bedrijf meer dan 51 werknemers.[26]

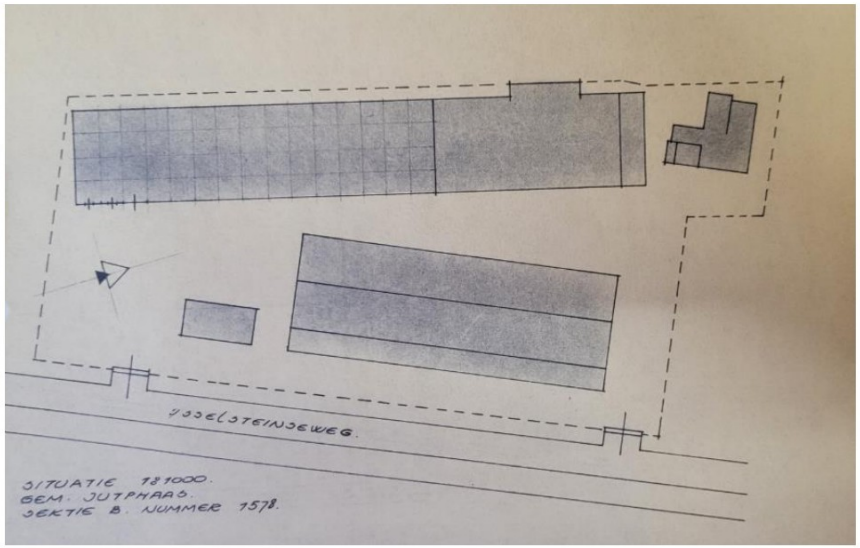
Op de bouwtekeningen uit deze periode is ook een smal bouwwerk links van de fabriekshal zichtbaar. In 1967 wordt helemaal links op het terrein een prefab houten gebouw voor de fabricage afdeling geplaatst. De nieuwe hal wordt vervolgens aan het begin van de jaren 70 nogmaals uitgebreid, zowel naar links als naar rechts. Het linker gedeelte wordt verhuurd maar kan als dit nodig is ook door Gebr. van Bentum zelf in gebruik genomen worden. Helemaal aan de linkerzijde van deze hal worden in 1976 twee puien toegevoegd voor de Karwei die sinds 1974 in het pand zit.



De nieuwe coatinghal. Bron: Kadaster



De prefabloods. Bron: Utrechts Archief



De uitbouw van de coatinghal. Bron: Archief van Bentum, Historische Kring Nieuwegein

[26] Utrechts Archief, Korte geschiedenis van de gemeente, https://hetutrechtsarchief.nl/onderzoek/resultaten/archieven?mivast=39&mizig=210&miadt=39&miaet=1&micode=1603&minr=4860085&miview=inv2

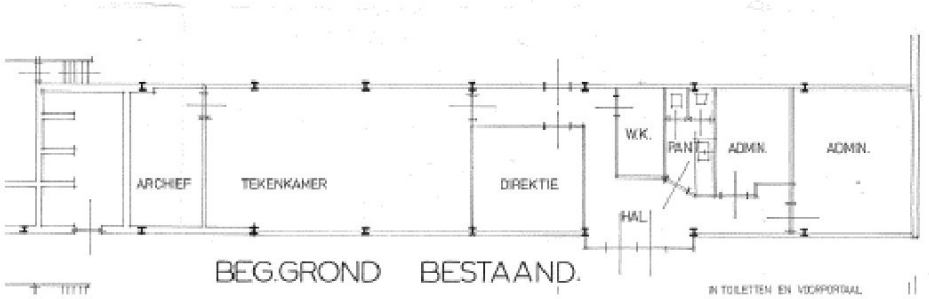
Fase 3 – voor 1985

Het interieur van het kantoorgedeelte wordt voor 1985 aangepast. Er wordt een hal bijgeplaatst vanuit de entree, langs de archiefkast naar de fabriekshal. De voormalige hal aan de linkerzijde wordt dichtgezet en langs de gevel wordt hier een nieuw directiekantoor gemaakt. Het grote kantoor, op de tekening links omschreven als tekenkamer, krijgt een toegangsdeur aan het einde van de nieuwe hal. De nieuwe tussenwanden zijn van poriso. Het interieur krijgt vloeren van tapijt, tegels in de hal, wanden met halfhoge of hoge houten lambriseringen en daarboven behang.

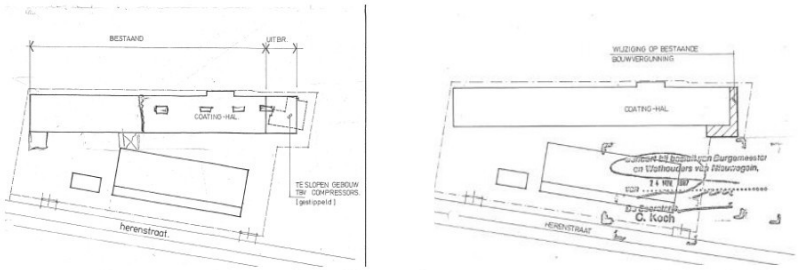
Een aanvraag uit 1985 om het kantoorgedeelte te verhogen met een extra verdieping is niet uitgevoerd. Mogelijk omdat vrij snel erna een nieuw kantoor gebouwd werd bij de coatinghal. Deze werd eerst verlengd naar rechts, waarbij de oude spuitcabine werd verwijderd, en vervolgens nogmaals naar rechts en naar voren tegen de bebouwing van het naastgelegen perceel aan. Op dit moment is J.W.M van der Broek, de zoon van E.M. van Bentum eigenaar van de fabriek,

In 1985 werd de routing van het productieproces in de hal aangepast en werden zowel de oude als de nieuwe situatie in kaart gebracht. Op deze tekeningen is te zien waar in de hal de diverse machines stonden. Dit geeft een mooi beeld van het gebruik van de grote hal toen de apparatuur nog aanwezig was. De plattegrond van de nieuwe situatie is terug te vinden op pagina 25.

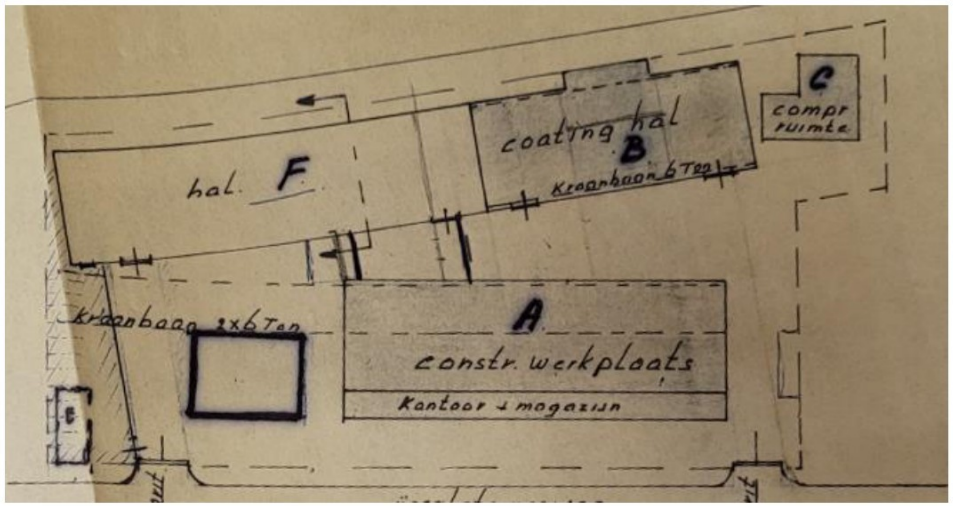
Sinds de verbouwing van het kantoorgedeelte is aan de fabriekshal op het huidige nummer 108 niet veel meer veranderd. De achterliggende hal is sindsdien uitgebouwd met een extra hal die tegen de achtergevel van het onderzoekspand staat. Ook is de loods aan de linkerzijde van het pand vergroot. Op 26 februari 2013 sloot de fabriek. Het archief werd geschonken aan de Historische Kring Nieuwegein.



Het interieur in 1985. Bron: Utrechts Archief



Situatieschetsen uit de tweede helft van de jaren 80. Bron: Utrechts Archief



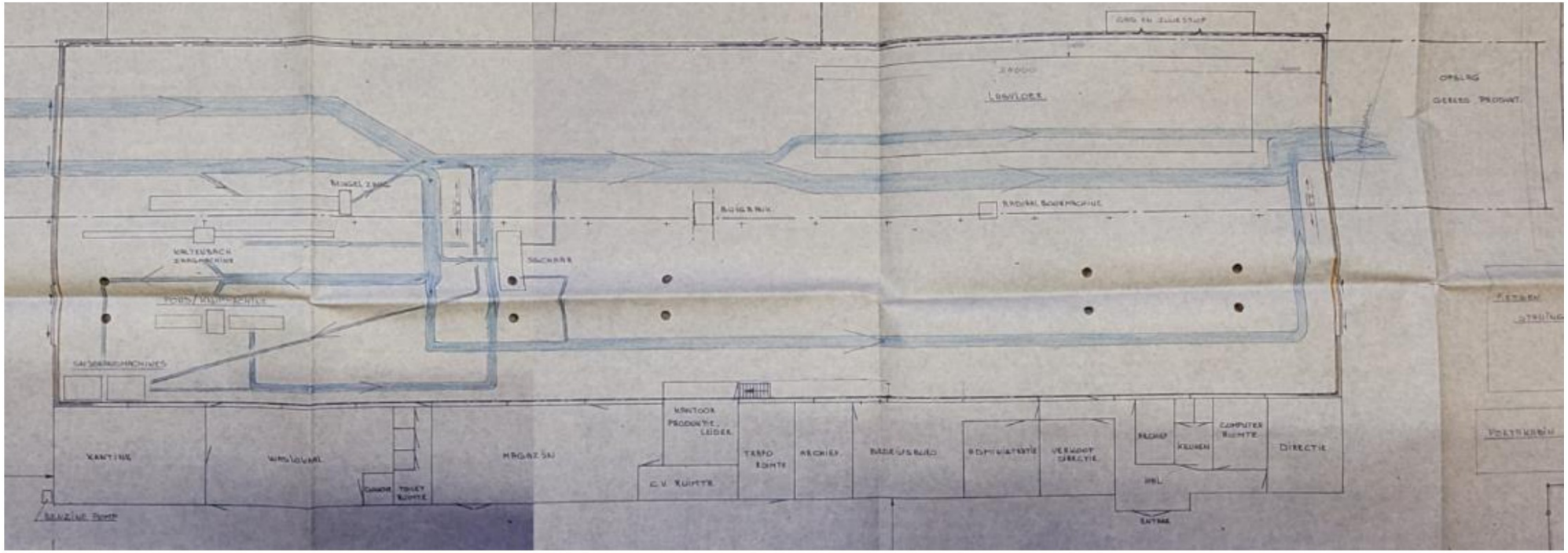
De uitbouw op het terrein met in pen de aanbouw tegen de achterzijde van het onderzoekpand en grotere loods aan de linkerzijde. Bron: Archief van Bentum, Historische Kring Nieuwegein



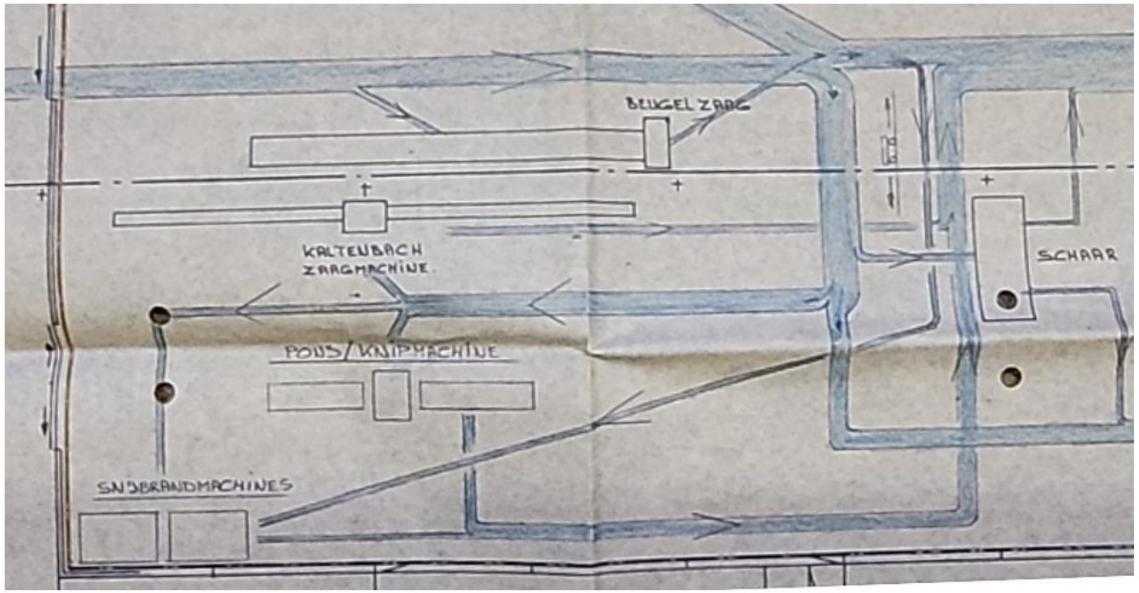
Bron: J.W.H. Feierabend e.a. Vreeswijk Jutphaas Nieuwegein in beeld, Historische Kring Nieuwegein 1985



Een medewerker aan het werk. Bron: Archief van Bentum, Historische Kring Nieuwegein



Het productieproces in 1985 met rechts een detail..
Bron: Archief van Bentum, Historische Kring Nieuwegein



Stalen ramen en staalconstructies

Gebr. van Bentum kreeg de verschillende soorten staalprofielen en dergelijke prefab aangeleverd. In de hal werden de onderdelen vervolgens gemonteerd. In de achterliggende hal konden de constructies worden gecoat, onder andere met natlaksystemen. Naast het construeren, stralen en coaten van nieuwe constructies en onderdelen werden ook bestaande roestende constructies gerestaureerd door ze eerst te stralen en vervolgens te schooperen. Het bedrijf werkte voor de Nederlandse Spoorwegen, diverse centrales, waterschappen en sporadisch voor de bouw.

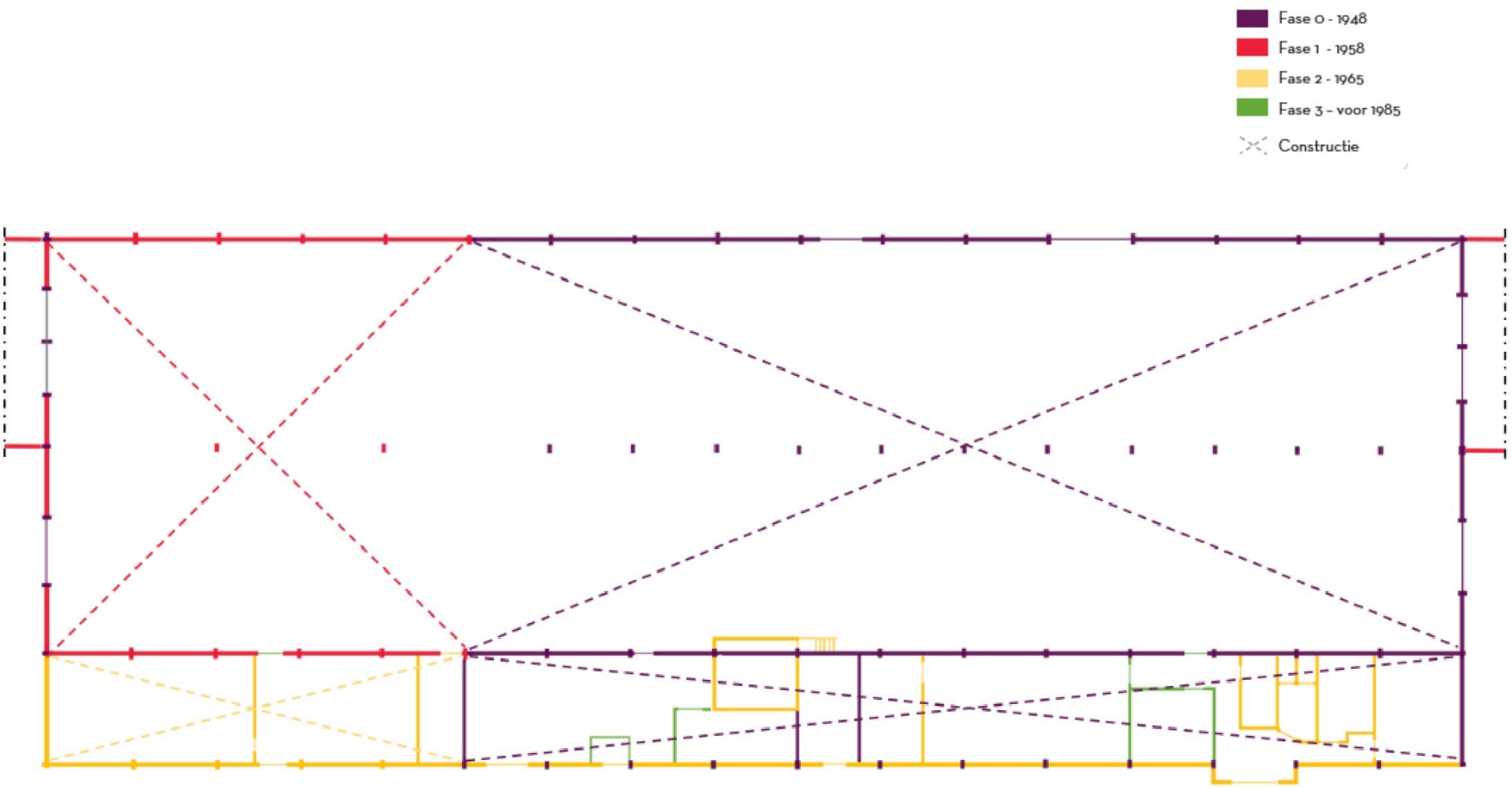
Bron afbeeldingen: Archief van Bentum, Historische Kring Nieuwegein







Faseringstekening[27]



[27] Deze faseringstekening is weergegeven op een door de auteur opgestelde schematische plattegrond. Er is geen actuele plattegrond beschikbaar. De spanten zijn in deze schets benadruk om zo het faseverschil te kunnen tonen. De vensters zijn weggelaten en enkel de deuren zijn ingetekend.

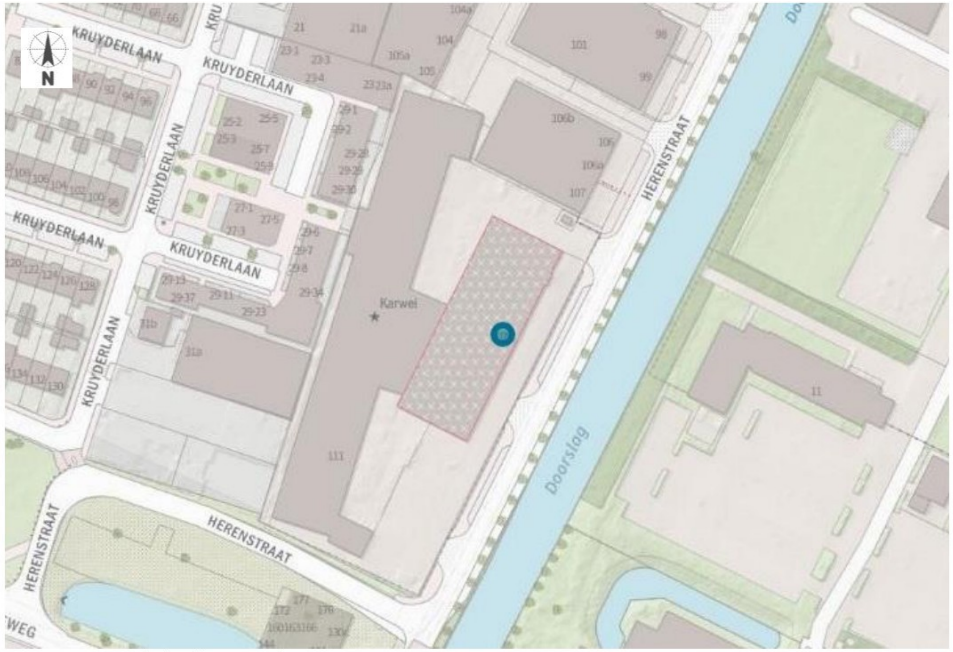
3. Bouwhistorische beschrijving

3.1 Stedenbouwkundige situatie en context

De fabriekshal aan Herenstraat 108 ligt op een rechthoekig perceel (JPS00 B 12439) die aan de westzijde taps toeloopt naar het noorden. Het pand ligt aan de oosthoek van het perceel parallel aan de Herenstraat. Het pand is aan drie kanten vrij van bebouwing en omgrensd door bestrating in de vorm van klinkers (keperverband, noord en oost), stelconplaten (zuid en west) of asfalt (zuid en oost). Direct aan de voorgevel ligt een smalle groenstrook. De westkant van het pand staat gedeeltelijk vrij (travee 1 t/m 8) en heeft tegen de rest van de gevel belending van een uitbouw van het achtergelegen pand.

Op het perceel staat een tweede fabriekshal (nummer 111) die parallel ligt aan de taps toelopende perceelsgrens aan de westzijde. Dit pand bestrijkt bijna de gehele diepte van het perceel en heeft een uitbouw halverwege die tegen de fabriekshal op nummer 108 aan staat. Ze zijn inwendig niet met elkaar verbonden. In deze tweede hal was jarenlang de Karwei gevestigd. Aan de zuidkant van de fabriekshal bevindt zich een geasfalteerde parkeerplaats.

Het perceel wordt aan de zuid- en westzijde afgesloten met een hek. In het hek zitten drie poorten.

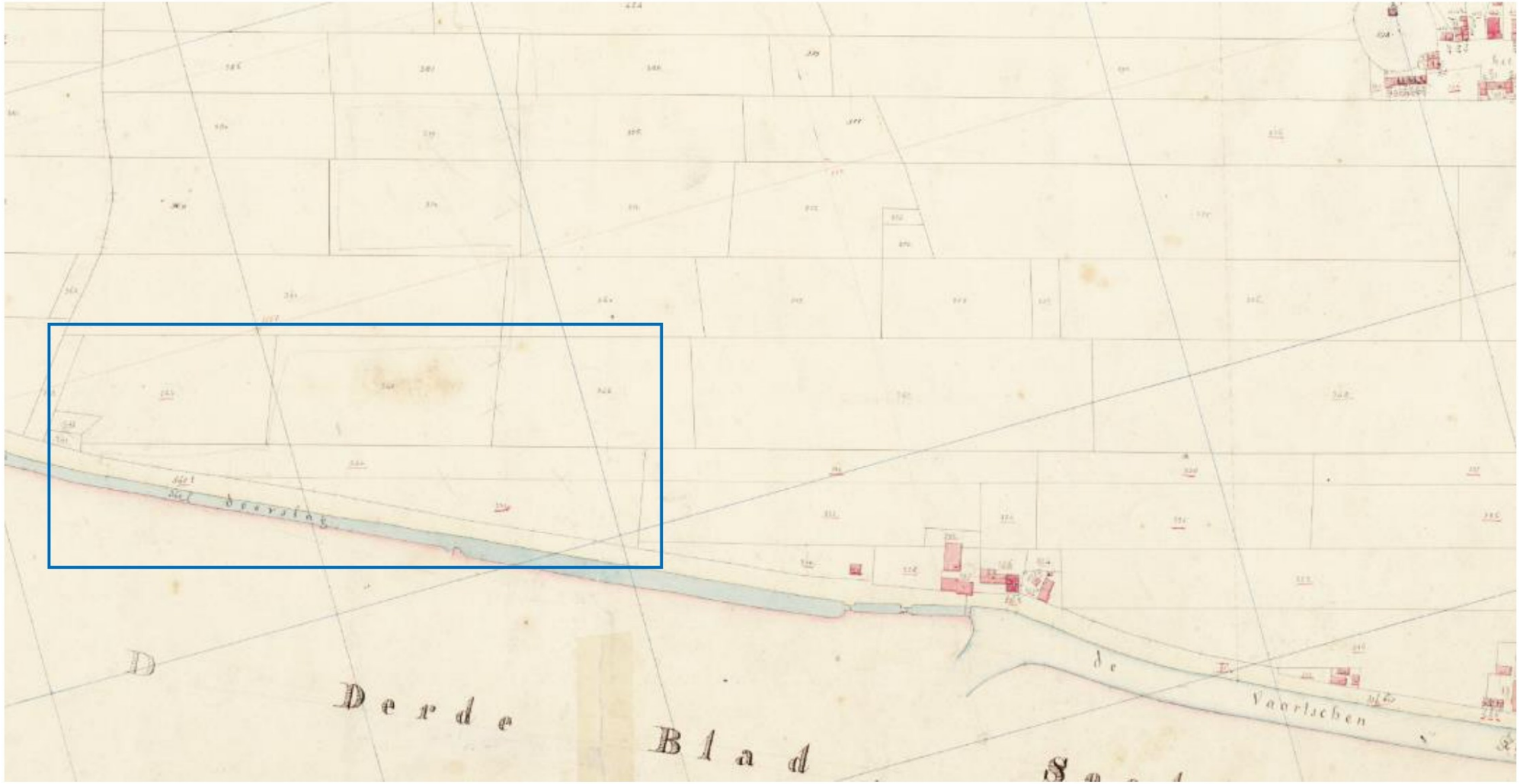


Bron: www.pdok.nl/viewer/



Het kadastrale perceel geprojecteerd op een luchtfoto. Bron: www.pdok.nl/viewer/


Het perceel vanaf de overzijde van de weg



Binnen het kader nog onbebouwde percelen waar later onder andere de fabriekshal wordt gebouwd op de kadastrale kaart uit 1811-1823. Bron: RCE

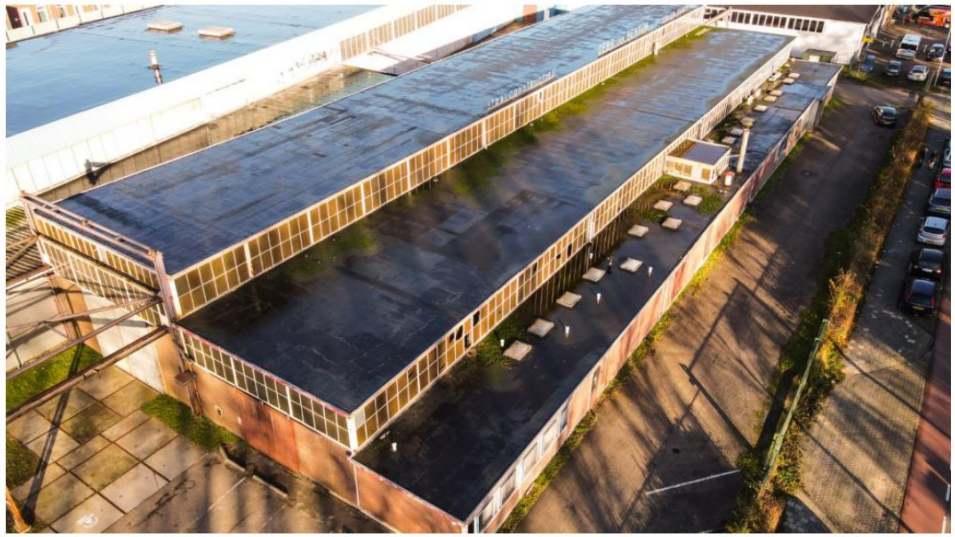
3.2 Exterieur

Bouwmassa en daken

De fabriekshal aan de Herenstraat 108 is een samengestelde langshal met een getrapt dak.[28] De hal heeft een rechthoekige plattegrond en één bouwlaag (1948, 1958 en 1965). Het getrapte dak bestaat uit drie treden. De hoogste trede bevindt zicht aan de achterzijde en is het breedste, de middelste trede is iets smaller en de derde en laatste trede aan de voorzijde is het smalst. Door de getrapte vorm konden er op verschillende hoogtes verticale raamstroken geplaatst worden waardoor er veel daglicht was. Getrapte daken werden in het buitenland vrij veel gebruikt in de eerste helft van de twintigste eeuw. De dakvorm is in Nederland weinig gebruikt.[29]

Het gebouw bestaat uit twee bouwdelen: een grote open hal onder de twee hoogste daktreden (hoogbouw en laagbouw genoemd in het ontwerp uit 1948) en een kantoor- en magazijngedeelte onder de laagste daktrede (in het ontwerp omschreven als de nevenbouw). Aan de linkerzijde van het pand (zuid) steekt vanuit de grote hal ter hoogte van de hoogbouw een staalconstructie van 5 traveeën uit buiten het pand (1957). Aan de rechterzijde (noord) steekt hier ook een straalconstructie uit buiten het pand. Deze is echter maar 1 travee (1957). De constructies komen niet met elkaar overeen en worden besproken bij de constructie van het pand in paragraaf 3.3.

De platte daken zijn voorzien van een bitumineuze dakbedekking en hebben een overstek met boeibord. In travee 9 steekt een stalen opbouw uit het dak van de onderste daktrede. Dit bouwdeel heeft 18 daklichten (1965) en een asbestschoorsteen. Op het dak van de hoogbouw staat in stalen letters de naam van de fabriek: 'staal constructies GEBR van BENTUM stalen ramen'.



De samengestelde langshal met een getrapt dak. Bron: Fototeam KenM



Aanzicht vanuit het zuiden

[28] J. Oosterhoff e.a. *Bouwtechniek in Nederland 1, constructies van ijzer en beton. Gebouwen 1800-1940, overzicht en typologie.* Delft 1988, 59, 67.

[29] Oosterhof 1988, 67.



Op deze luchtfoto zijn de staalconstructies die aan beide zijden uitsteken duidelijk zichtbaar. Bron: Fototeam KenM



De kraanbaan aan de linkergevel. Bron: Fototeam KenM



Overzichtsfoto van het dak. Bron: Fototeam KenM



Aanzicht vanuit het noordoosten

Gevels

De gevels van de fabriekshal bestaan uit staalskeletconstructies die zijn ingevuld met rode bezande waalstenen in halfsteensverband. De gevel heeft een plint van gewapend beton.

De voorgevel

De voorgevel aan de Herenstraat bestaat uit zeventien traveeën. De waalstenen in travee 1 tot en met 5 zijn iets groter (21x .. x5) dan de stenen in travee 6 tot en met 17 (20,5 x .. x4,5-5). Beide soorten metselstelen hebben een rode kleur. Tussen travee 5 en 6 is een verspringing in de plint zichtbaar: de plint van het later aangebrachte gedeelte (travee 1 t/m 5) is lager. Hierdoor start ook het metselwerk iets lager in de gevel. Een derde onderscheid tussen travee 5 en 6 is dat de staanders van de staalconstructie tussen deze traveeën dikker zijn dan elders in de gevel. Deze staanders waren van de oude buitengevel uit 1948. Bij het verlengen van de nevenbouw zijn metselstenen van een licht afwijkend formaat gebruikt en is de fundering iets lager uitgevoerd.

De gevel van het kantoor en magazijn heeft diverse muuropeningen. Deze zijn van links naar rechts als volgt:

- een stalen vensterpartij die geheel travee 1 en 2 inneemt met telkens afwisselend een smal hoog venster, een naar voren geplaatst rechthoekig venster met een tuimelraam en een onderlicht en bovenlicht in het gevelvlak. De partij eindigt met een smaller naar voren stekend raam aan het einde van travee 2 (1965). De bewegende ramen hebben blauwe kozijnen, de overige kozijnen zijn wit. Alle ruiten zijn van floatglas. Erboven zit zonwering;
- in travee 3 zit een bruine stalen deur met draadglas in een wit stalen kozijn die toegang geeft tot de achterliggende wasruimte (1965);
- in travee 6 zit een deurpartij bestaande uit twee rode stalen deuren met zware scharnieren met beide een rond venster die toegang geeft tot het achterliggende magazijn (1965);
- in travee 7 een rode stalen deur met een deurkruk voor metalen deuren[30] met twee ventilatieroosters in een rood stalen kozijn die toegang geeft tot een metalen kast in het magazijn (na 1965);



Fragment van de voorgevel



Fragment van de voorgevel

[30] Lilian Fopma e.a. *Smeedwerk/IJzerwaren, ijzer en verwante metalen, kramerijen, ankers, hang- en sluitwerk*, Amsterdam 2011, 141.

- in travee 9 zitten diverse ventilatieroosters;
- in travee 10 zit in het midden een rode stalen deur met zware scharnieren naar de traforuimte in een wit kozijn (1965). Links van deze deur zit een muuropening met daarin een aan de binnenzijde bevestigd ventilatierooster. Ter hoogte van dit rooster zit er voor de gevel even hoog als de plint een betonnen bak met een rooster erboven;
- in travee 12 en 13 zit een stalen vensterpartij die in hoofdlijnen overeenkomt met de vensterpartij in travee 1 en 2. Hier is het eerste venster echter niet een blauw naar voren komend venster met een tuimelraam maar een vast venster. Dan volgt de afwisseling tussen een smal hoog venster, een naar voren geplaatst rechthoekig venster met een tuimelraam en een onderlicht en bovenlicht in het gevelvlak. De smalle hoge vensters zijn voorzien van profielglas (cannelae mat blank). Erboven zit zonwering. Achter deze vensters bevindt zich het bedrijfsbureau/kantoor;
- in travee 14 zit een stalen vensterpartij met afwisselend een smal hoog venster met onder- en bovenlicht en vervolgens een smal hoog venster van profielglas (cannelae mat blank). Het middelste bovenlicht is een kiepraampje. Alle kozijnen zijn wit. Erboven zit zonwering. Achter deze vensters bevindt zich het kantoor van de directieverkoop maar bij de bouw van deze gevel was dit onderdeel van de hal (1965);
- In travee 15 bevindt zich de risaliserende entreepartij met een pui van roestvrij staal (1965)
- travee 16 is gelijk aan travee 14. Achter deze vensters bevindt zich de hal;
- travee 17 is gelijk aan travee 13. Achter deze vensters bevindt zich de tweede directiekamer.

De voorgevel ter hoogte van de middelste en hoogste daktrede bestaat uit stalen vensterpartijen (opgebouwd uit hoekprofielen) met telkens per travee in de breedte zes smalle hoge ruiten (6x2) in een wit kozijn. Diverse van deze ruiten kunnen worden geopend.

De stalen opbouw op de nevenbouw is één travee breed en is voorzien van stalen vensters (zes in de lengte en vijf in de breedte) en is toegevoegd in 1965.



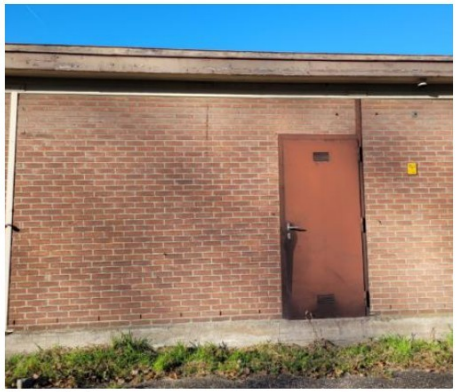
De overgang tussen travee 5 en 6 waar de plint en het metselwerk afwijkt



De tuimelramen



De deurpartij naar het magazijn



Deur in travee 7



De kruk voor stalendeuren



De deur naar de traforuimte



De betonnen bak met rooster



Travee 12



Travee 14



Detail van de vensters



Detail van het canneluregelas



De entreepartij



Detail van de entreepartij



De opbouw in travee 9

De rechtergevel

De rechtergevel bestaat uit drie traveeën. De waalstenen (21,5 x ... x 5-5,5) hebben een rode kleur. De metselstenen liggen in alle drie de traveeën op dezelfde hoogte. De eerste travee heeft geen muuropeningen en geen relevante bouwsporen.

De tweede travee heeft aan de bovenzijde stalen vensterpartijen zo goed als gelijk aan de vensterpartijen in de voorgevel (deze vensters zitten overal rondom de tweede daktrede). De vensterpartij is echter smaller: hier zijn in de breedte vijf ruiten toegepast (5x2) in plaats van zes (6x2) in een wit kozijn. In het travee zitten drie van deze vensterpartijen naast elkaar (1948). De ruiten zijn grotendeels van floatglas en een enkele keer van draadglas. Onder het middelste venster zit een dubbele hangschuifdeur. De houten deuren in een stalen frame zitten door middel van schuifdeurhangrollen vast aan de bovendorpel en hebben aan de onderzijde een geleiderail. De deuren en het beslag zijn bruin geschilderd. Het metselwerk naast de deuren toont slijtsporen van het openen van de deuren.

De derde travee heeft aan de bovenzijde stalen vensterpartijen die lijken op de overige vensterpartijen bovenin de gevels (1958). Het gaat hier echter om kortere vensters die maar in één laag zijn toegepast. Er zijn vier vensterpartijen van vier ruiten breed (4x1) met aan weerzijden een smalle vensterpartij met slechts één ruit in de breedte (1x1) aanwezig (1958). De vensters zijn korter om op moment dat dit voor het productieproces nodig was, een zo groot mogelijke opening in de gevel te kunnen maken. Gedeeltelijk voor deze raampartij is namelijk een stalen frame met daarin vier vensterpartijen (4x2 ruiten) gepositioneerd. Deze vensters zijn in hun geheel omhoog te takelen door middel van een boven het dak uitstekende constructie (tot deze hoogte kunnen de vensters omhoog getakeld worden) waar ze aan bevestigd zijn. Het hijsen van de vensters gebeurt door middel van contragewichten die aan weerszijden van het travee bevestigd zijn. Door vervolgens ook de onderliggende houten hangschuifdeuren in een stalen frame open te zetten, ontstaat er een brede en hoge opening naar de achterliggende fabriekshal. Per vensterpartij is aan de binnenzijde een schoor toegevoegd ter versteviging van de constructie. Deze vensters en de bijbehorende



De rechtergevel



Travee 1

constructie om de beweegbare vensters te bedienen en te tillen zijn toegevoegd bij de verbouwing in 1958.[31] In de vensters zitten verschillende typen ruiten, waaronder draadglas. Hiervoor zat er een reeks vensterpartijen gelijk aan die van travee twee, maar dan met vier ruiten (4x2) die breder waren dan de huidige vier vensterpartijen. De houten hangschuifdeuren in een stalen frame komen overeen met de deuren in travee twee en zijn van een bredere en hogere uitvoering. Door het formaat van de twee deuren lopen de geleiderails (de bovendorpel en onderdorpel) over de gehele breedte van het travee (1948). In de houten deur is op een later moment een kleinere stalen deur geplaatst (datering onbekend).



Travee 2



Detail van de hangschuifdeuren en rechts bovenaan naast de deur net zichtbaar de lichtere metselstenen die verweerd zijn door het gebruik van de deuren.



Travee 3

[31] Archief van Bentum, Historische Kring Nieuwegein



Travee 3 met hijsconstructie voor de vensterpartij



Detail van de vensterpartij

De achtergevel

De achtergevel bestaat net als de voorgevel uit zeventien traveeën. Alleen de eerste acht traveeën zijn goed zichtbaar. Vanaf travee negen staat er een aanbouw tegen de gevel aan tot vlak onder de ruiten (XXd). De gehele gevel heeft aan de bovenzijde stalen vensterpartijen gelijk aan de vensterpartijen in de voorgevel (6x2 ruiten, 1948 en 1958). Diverse van deze ruiten zijn tuimelramen en kunnen van binnen worden geopend. De waalstenen zijn met een afmeting van 21-21,5 x .. x 5,5cm gelijk aan die in de rechtergevel en hebben een rode kleur,

De gevel heeft in het metselwerk een aantal muuropeningen en andere elementen:

- travee 1 heeft een extra stalen ligger en een staander in het midden van de travee. Een dergelijke ondersteuning werd toegevoegd voor het opvangen van het bovenliggende metselwerk zodat eronder een deur gemaakt kon worden. Er zijn hier geen verdere sporen aangetroffen dat hier ook een deur heeft gezeten, niet in het metselwerk en niet in de overgeleverde bouwtekeningen;
- de bovenste helft van het metselwerk in travee 2 is ingestort;
- voor travee 2, 3 en 4 staat een aanbouw van blauw plaatmateriaal tegen de gevel met daarin opslaghokjes voor gas;
- travee vijf heeft over de gehele breedte aan de onderzijde een stalen entreepartij (met houten profiellatten) met een stalen plint, daarboven een indeling in vieren, met in de eerste drie rijen boven elkaar twee vierkante ruiten (draadglas) en vervolgens een korte rechthoekige ruit en in de laatste rij een deur met daarboven een bovenlicht (na 1958).
- in travee 8 bevindt zich een dubbele stalen deur met zware scharnieren en een kruk voor stalen deuren. Het stalen kozijn is wit geschilderd, de deur zelf blauw (na 1958).



De achtergevel



De hoek van de achtergevel en de rechtergevel



Travee 1, 2 en 3 van de achtergevel



Opening in de achtergevel in travee 5



Deur in de achtergevel in travee 8

De linkergevel

De linkergevel bestaat net als de rechtergevel uit drie traveeën en komt in grote lijnen overeen qua indeling en muuropeningen. De waalstenen in travee één en twee (20,5x .. x 5; 1958) hebben een rode kleur, de stenen in het derde travee (21x..x5; 1965) zijn een slag groter en hebben een afwijkende, iets lichtere, kleur. De metselstenen liggen hier in alle drie de traveeën op een andere hoogte. Travee één en twee zijn bij de uitbouw in 1958 geplaatst en de derde travee bij de uitbouw in 1965. Bij de uitbouw in 1958 zijn volgens de bouwtekeningen de bestaande zijgevels van travee 1 en 2 hergebruikt. De vensters in travee 1 zijn toen net als in de rechtergevel vervangen voor een constructie met vensters die omhoog geschoven kunnen worden. De contragewichten zijn later vervangen door een motortje. Alle ruiten in het bewegende gedeelte zijn van draadglas. De hangschuifdeuren in het midden van travee 1 zijn geheel van staal (een stalen constructie met daarop als afsluiting rechthoekige stalen platen) en zijn in een grijs groenige kleur geschilderd. In de rechter schuifdeur is een gewone deur geplaatst, eveneens van staal (allen na 1958).

Travee 2 heeft dezelfde vensters en houten hangschuifdeuren in een stalen frame als travee 2 van de achtergevel. Hier zijn echter alle ruiten van draadglas. Onder de eerste vensterpartij zitten aan de onderzijde twee kleine muuropeningen met daarin een metalen omlijsting. De linker opening is voorzien van een stalen rol en aan de binnenzijde dichtgezet met een klepje. Door deze opening werden stalen profielen de fabriekshal ingerold.

Travee drie heeft geen muuropeningen en geen relevante bouwsporen op de afwijkende kleur metselstenen na.



De linkergevel



Travee 1



Detail van de schuifdeur



De kleine opening in travee 2



Detail van het bewegende venster met rechts bij de pijl het motortje



Travee 2



Travee 3

3.3 Constructie

Fundering

De fabriekshal heeft een paalfundering opgebouwd uit betonnen palen en betonbalken. De nevenbouw heeft op de betonpalen een betonnen funderingsvloer.

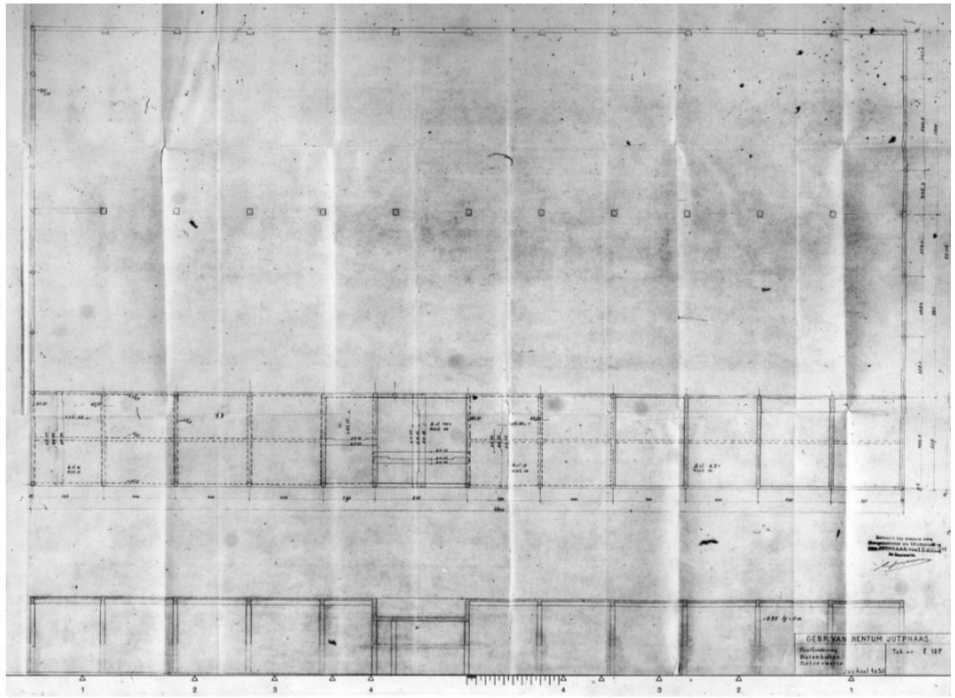
Draagconstructie

De hoofddraagconstructie van het pand bestaat uit een staalskelet. De langshal bestaat uit drie ongelijke beuken en is daardoor een samengestelde langshal. De fabriekshal heeft overigens niet de meest gangbare vorm van een samengestelde langshal met een getrapt dak, dat is namelijk een hoge middenbeuk met aan weerszijden lagere zijbeuken. Hier is ervoor gekozen om slechts één zijde van een trap te voorzien, maar wel met twee treden.[32]
De draagconstructie is opgebouwd uit verschillende hoek-, T-, Z-, H-, I-, en U profielen van staal die door de medewerkers van Gebr. van Bentum zelf opgebouwd zijn.

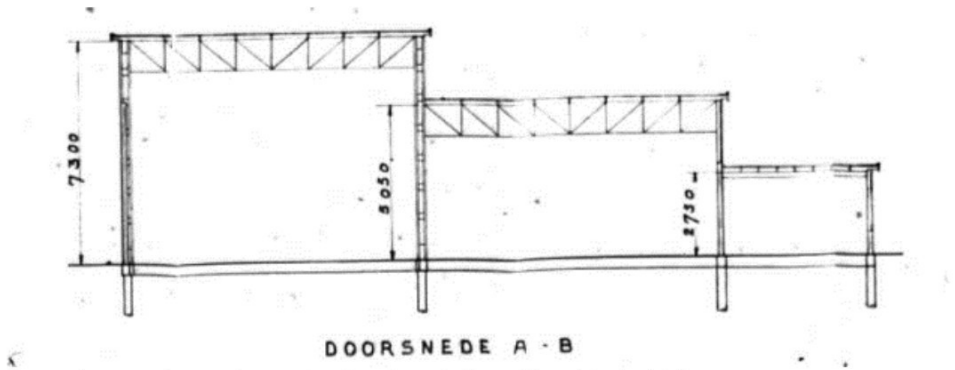
De hoogbouw en de nevenbouw zijn opgebouwd uit:

- 13 spanten in het oudste bouwdeel (1948, travee 6 tot en met 17) opgebouwd uit samengestelde kolommen en staanders (breedflensen);
- 5 spanten in het jongere bouwdeel (1958, travee 1 tot en met 5) opgebouwd uit samengestelde kolommen en staanders.

In het oudste bouwdeel zit er in de samengestelde kolommen een alternerend ritme van rechte kolommen en kolommen die tot aan de dakhoogte van de laagbouw taps toelopen. Deze taps toelopende kolommen lopen aan de ene zijde recht omhoog en naar de zijde die gericht is naar de hoogbouw lopen ze taps naar binnen. Hierop ligt aan beide kanten een stalen ligger.
Het alternerende ritme wordt doorbroken tussen travee 6 en 7, hier staan achter elkaar twee taps toelopende kolommen, de meest linkse van deze is vermoedelijk geplaatst bij de uitbouw in 1958. In travee 7 en travee 17 zijn tussen de kolommen schoren toegevoegd te versteviging.



Funderingstekening uit 1948 (travee 6 tot en met 17). Bron: Utrechts Archief



Dwarsdoorsnede van de constructie uit 1948. Bron: Utrechts Archief

[32] Oosterhoff 1988, 67.

De klommen tussen de laagbouw en de nevenbouw zijn staanders (breedflensen) en ook in de dwarsgevels zijn staanders toegepast.

In het jongere bouwdeel is ervoor gekozen om de rechte samengestelde kolommen niet toe te passen en in plaats daarvan breedflensen te gebruiken. Deze zijn in de achtergevel in een alternerend ritme geplaatst. Tussen de hoogbouw en de nevenbouw in zijn enkel de taps toelopende kolommen geplaatst. De tussenliggende spanten worden niet ondersteund met een eigen staander (dit gaat om nummer 2, 4 en 6). Deze staan wel op de bouwtekening. Of ze toch geplaatst zijn en later verwijderd, bijvoorbeeld om ruimte te maken voor apparatuur is niet duidelijk. Vervolgens zijn er ter versteviging geklonken vakwerkspanten (n-liggers) in de langsrichting toegepast (travee 1 tot en met 6). In de hoogbouw is dit 1 gelaste n-ligger in de achtergevel die loopt van travee 1 t/m 6. In de laagbouw zijn dit er drie die over de gehele lengte van het pand lopen. Ze zijn opgelegd op breedfrensprofielen in de zijgevels.

De laagbouw bestaat eveneens uit 17 spanten. De spanten zijn opgebouwd uit staanders en liggers van breedfelsprofielen die aan de achterzijde gedeeld worden met de nevenbouw.

De kraanbaan

Aan weerszijden van de hoogbouw steekt er uit de gevel een staalconstructie. Deze constructie is van een kraanbaan.

Aan de linkergevel bestaat deze kraanbaan uit 6 traveeën. De spanten zijn opgebouwd uit samengestelde rechte kolommen en stalen liggers in de langsrichting en dwarsrichting. De constructie van het dak bevat tevens het stabiliteitsverband en bestaat uit aan elkaar geklonken vakwerk in de vorm van liggende polonceau-spanten.[33]

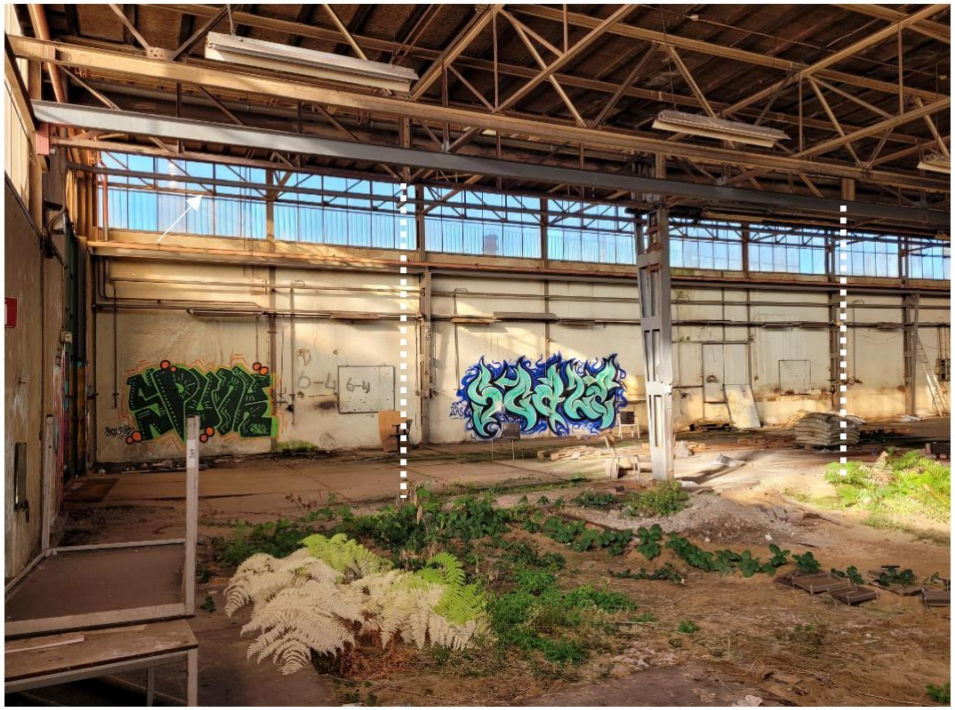
Aan de rechterkant bestaat de kraanbaan uit 1 travee. De stalen liggers worden net buiten de gevel gedragen door twee staanders en aan het uiteinde door een portaalspant.[34]



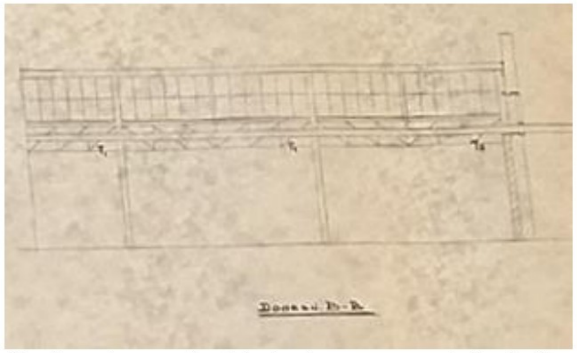
Het stelsel van alternerende samengestelde kolommen waarbij de taps toelopende kolommen een stalen ligger dragen. Ook zichtbaar is een gedeelte van de vakwerkspanten.

[33] Oosterhof 1988, 114.

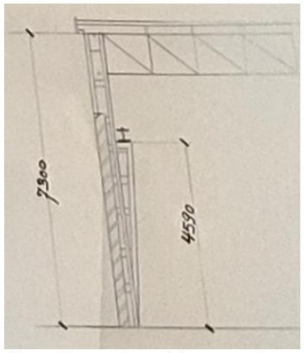
[34] Oosterhoff 1988, 123.



In het jongere bouwdeel ontbreken de rechte samengestelde kolommen (de witte stippellijnen) en bovenin de langsgevel het vakwerkspant (de witte pijl)



Op deze doorsnede uit het ontwerp van 1958 zijn de N-liggers in de langsgevel en de kraanbaan zichtbaar



Detail van de achtergevel met een taps toelopende samengestelde kolom en erboven de n-liggers in de dwarsrichting



De n-liggers in de lengterichting in de laagbouw (de onderzijde is aangeduid met een witte stippellijn)



De extra schoren in travee 16



De kraanbaan links



De kraanbaan rechts



De bovenzijde van de kraanbaan met bij de zwarte stippellijn een van de van liggende polonceau-spanten. Bron: Fototeam KenM



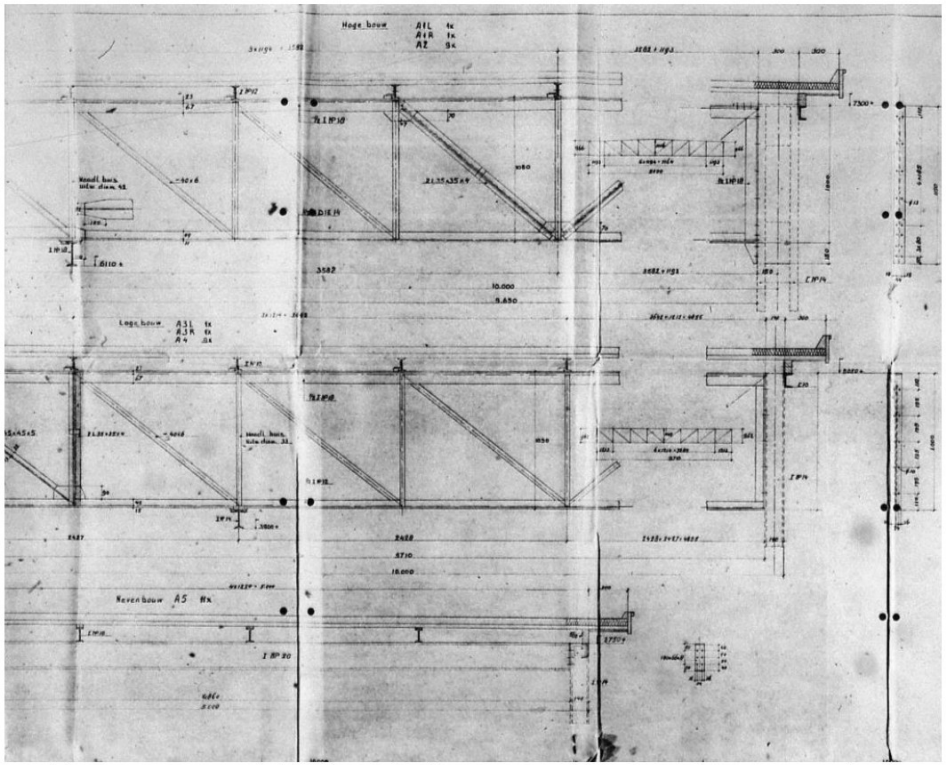
De kraanbaan rechts met portaalspant

Dakconstructie

De constructie van het platte dak van de hoogbouw en de laagbouw wordt gevormd door gelaste vakwerkliggers (N-liggers) die aan de stijlen zijn geklonken. Op deze vakwerkliggers liggen gewalste i-balken (geklonken verbinding) met daarop smalle houten balken die de cementgebonden houtwolplaten dragen.

De schoren voor het stabiliteitsverband in huidige travee 6 en 17 die op de bouwtekening uit 1948 staan zijn nog aanwezig. In travee één tot en met 5 zijn in de hoogbouw hiervoor schoren toegevoegd.

De constructie van het veel smallere platte dak van de nevenbouw bestaat uit gewalste I-balken met daarop smalle houten balken die de cementgebonden houtwolplaten dragen.



De dakconstructies van de hoogbouw, laagbouw en nevenbouw uit 1948. Bron: Utrechts Archief



Detail van de aansluiting van de n-ligger op de stijl. Fototeam KenM



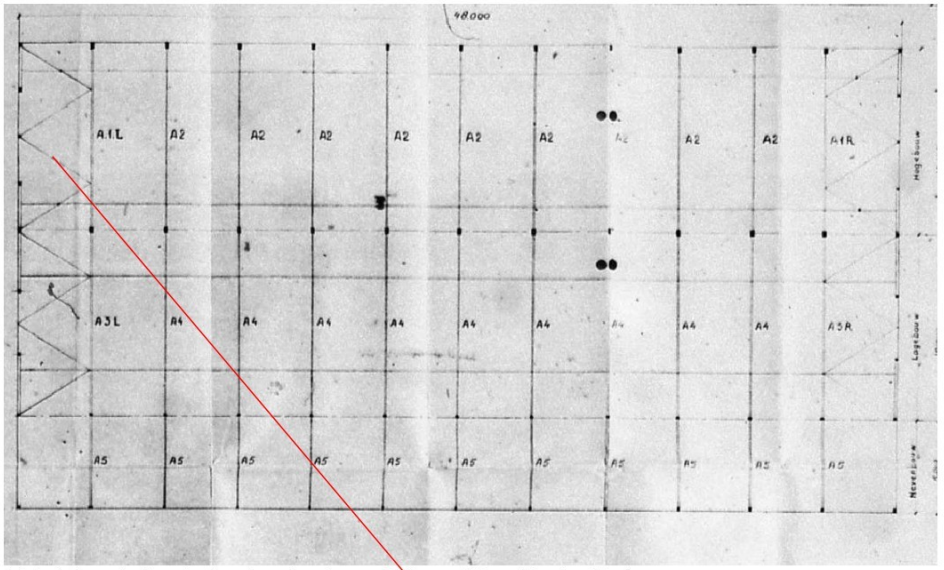
De n-liggers in de dwarsrichting en de lengterichting in de laagbouw. Fototeam KenM



Detail van de n-liggers in de hoogbouw. Fototeam KenM



De schoren in travee zeventien



Het dak met de windverbanden in 1948. Bron: Utrechts Archief



De schoren in travee vijf en zes

3.4 Interieur

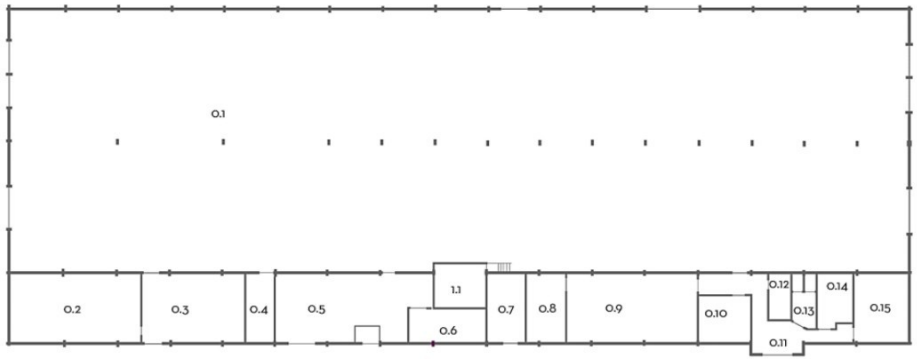
Het interieur van de fabriekshal wordt in deze paragraaf op hoofdlijnen besproken. De ruimtelijke indeling en de relevante interieurafwerkingen en interieurelementen worden behandeld. Het pand staat op dit moment leeg en bestaat wat betreft het interieur uit twee bouwdelen: de grote fabriekshal (de hoogbouw en laagbouw) en de nevenbouw met daarin alle kantoren, magazijn en ruimtes voor het personeel. De hal is ontdaan van de meeste machines en heeft weinig losse interieuronderdelen. De nevenbouw heeft nog de inrichting die het had bij het sluiten van de fabriek in 2013 en heeft nog veel losse interieuronderdelen.

De fabriekshal (hoogbouw en laagbouw)

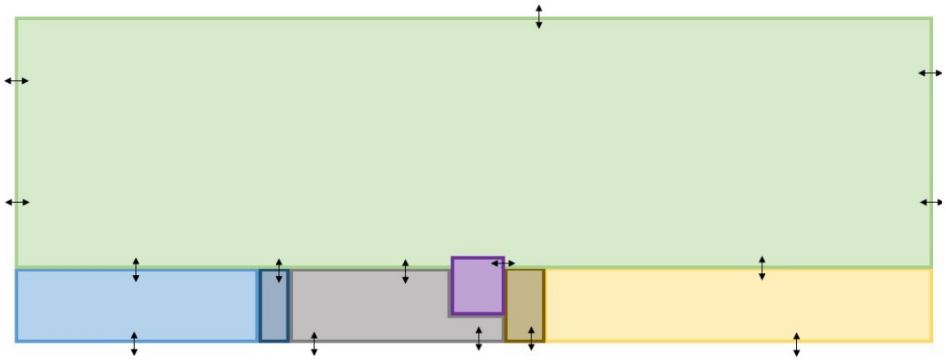
De hal is een grote open ruimte met toegangsdeuren in alle gevels. De interieurafwerking is functioneel: de vloeren zijn grotendeels voorzien van stelconplaten, met links in de laagbouw een gedeelte zand (vermoedelijk zijn hier stelconplaten of machines verwijderd) en rondom de kolommen in de klinkers een smalle strook klinkers (halfsteensverband). De wanden zijn afgewerkt met een pleisterlaag en recent op een aantal plaatsen bespoten met graffiti. De deuren en de constructie en trap van de opbouw zijn grijs of groen geschilderd. De plafonds zijn niet afgewerkt waardoor de constructie en de cementgebonden houtwolplaten zichtbaar zijn.

De lege hal heeft nog diverse interieurelementen:

- de vier schuifdeuren in de zijgevels (reeds besproken bij de gevels);
- diverse sporen van het functioneren van de fabriek:
    - Elektra kastjes op diverse plekken
    - uitgifteluik vanuit het magazijn
    - twee openingen in de linkergevel met luikjes
    - werkplaatsen aan de kolommen in het midden
    - allerlei leidingwerk (o.a. voor gas)
    - een gat in de vloer voorheen olielekbak
    - een wastafeltje in travee 17
    - lampen aan het plafond in de nevenbouw
- vier stalen deuren naar de nevenbouw.



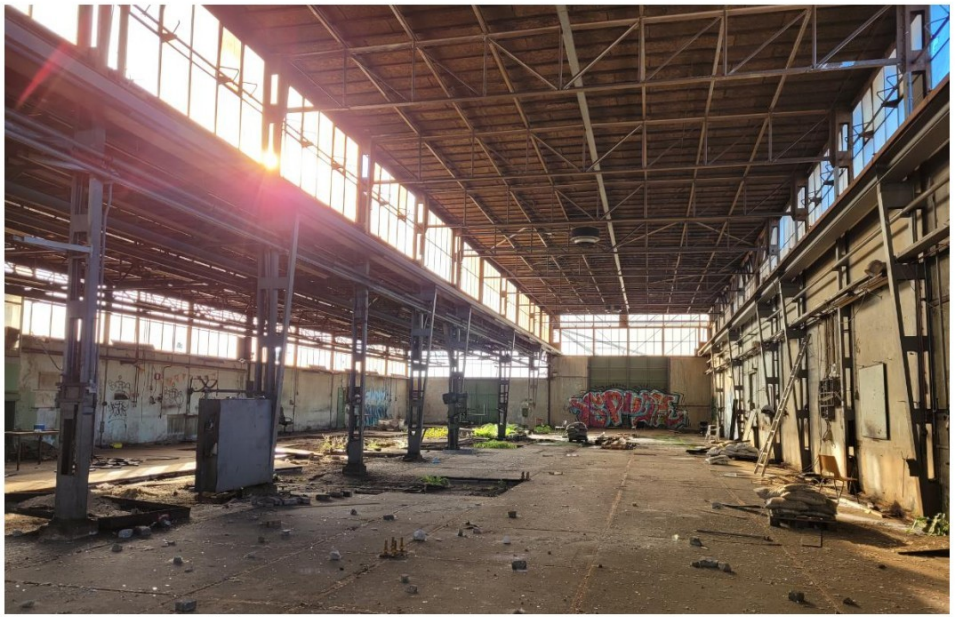
Plattegrond met ruimtenummering van de fabriekshal



De zonering met toegangsdeuren



Overzichtsfoto van de hal vanuit de linkerzijde



Overzichtsfoto van de hal vanuit de rechterzijde



Machine, werkbankje en op achtergrond elektra



De binnenzijde van een van de schuifdeuren



Doorsnede van de hal



Een doorsnede met rechts achter het kantoor van de productieleider



De luikjes in de linkergevel voor het stafmateriaal



Ruimte 1.1 – kantoor productieleider

Boven het magazijn in de nevenbouw (ruimte 0.5) zit een opbouw die toegankelijk is via een stalen trap in de fabriekshal. Deze ruimte is het kantoor voor de productieleider. Deze kon door de verhoogde positie van de ruimte door stalen ramen de fabrieksvloer overzien. De ruimte heeft een plafond van board en is rondom voorzien van stalen ramen. De ramen naar de hal toe zijn van een forser formaat om meer zicht op de hal te bieden. De wanden zijn voorzien van kasten, planken en bureaus vol met archiefdozen. De wand aan de rechterzijde (beredeneerd vanuit de voorgevel) heeft voor een gedeelte een halfhoge houten lambrisering met daarvoor een fonteintje. Op de vloer ligt linoleum of vinyl.



Het kantoor vanuit de hal



Zicht op de hal vanuit het kantoor





Het interieur van het kantoor van de productieleider

Het kantoor en magazijnruimtes (nevenbouw)

De ruimtelijke indeling van de nevenbouw bestaat uit een aantal verschillende zones. Deze zones zijn niet onderling met elkaar verbonden en alleen via de fabriekshal of via een ingang in de voorgevel te bereiken. Van links naar rechts zijn dit:

- een zone voor het personeel (kantine en wasruimte) die toegankelijk is via de voorgevel en de hal;
- dan de toiletruimte die enkel toegankelijke is via de hal;
- vervolgens het magazijn met de cv ruimte, toegankelijk via de voorgevel en de hal;
- dan de trafo ruimte die enkel toegankelijk is via de voorgevel;
- en tot slot het kantoorgedeelte, toegankelijk via de entreepartij in de voorgevel en via de hal.

De laagbouw bestaat in totaal uit 14 verschillende ruimtes. Deze worden hieronder op hoofdlijnen, van links naar rechts beschreven.

Ruimte 0.2 – kantine

De kantine is een rechthoekige ruimte die toegankelijk is via de waszaal. Boven het deels ingestorte systeemplafond is het witte stucplafond (stuc op steengaas) zichtbaar met daarin één daklicht. De wanden hebben een hoge grijs geschilderde lambrisering en op de vloer liggen winkelmanstegeltjes met een plint van zwarte tegeltjes (1965).

Ruimte 0.3 – waszaal

De waszaal is een rechthoekige ruimte die toegankelijk is via de voorgevel en vervolgens twee grijs geschilderde stalen deuren heeft: een naar de links gelegen kantine en een naar de achtergelegen hal. In het witte stucplafond (stuc op steengaas) zijn drie daklichten toegepast. De wanden hebben een hoge grijs geschilderde lambrisering en op de vloer liggen winkelmanstegeltjes met een plint van zwarte tegeltjes. In het midden van de ruimte staan twee wasfonteinen en in de rechterwand zit een ingebouwde wascabine (voorzien van witte tegels) (1965).



De kantine



De kantine



De waszaal



De waszaal



De toiletruimte

Ruimte 0.4 – toiletruimte

De toiletruimte is een smalle rechthoekige ruimte die toegankelijk is via de fabriekshal. De ruimte heeft een wit stucplafond (stuc op steengaas) met één daklicht, een hoge betegelde lambrisering (wit met zwarte plint) en een vloer van winkelmanstegeltjes. De ruimte bestaat uit drie dichte toiletten met grijze deuren en een urinoir langs de linkerzijde (vanuit de voorgevel beredeneerd) en langs de wand aan de voorgevel twee urinoirs (1965)..

Ruimte 0.5 – magazijn

Het magazijn is een rechthoekige ruimte die toegankelijk is vanaf de voorgevel via een dubbele deur en vanuit de fabriekshal. In de deur naar de fabriekshal en naast de deur zitten uitgifteluiken. Aan de rechterwand (vanuit de voorgevel beredeneerd) zit de stalen deur naar de cv ruimte en een verlaagde kastruimte achter stalen deuren. Deze ruimte is verlaagd omdat erboven ruimte 1.1 zit. Het plafond is van board met vier daklichten. De daklichten zijn aan de binnenzijde voorzien van tralies om de waardevolle materialen in het magazijn te beschermen tegen diefstal. Een deel van de wanden heeft een hoge groen geschilderde lambrisering. De vloer is gedeeltelijk betegeld met rode tegeltjes en op deze plek heeft de plint dezelfde tegels (1948). De overige vloer heeft geen afwerking en is de betonnen funderingsvloer. Hier heeft de muur een plint van zwarte tegeltjes (1965). De scheiding tussen deze twee vloeren zit links van de deur, precies op de overgang tussen travee 5 en 6. De vloer aan de linkerzijde is iets lager. De ruimte is voorzien van diverse stellingkasten, rekken en planken.

Ruimte 0.6 – cv ruimte

De cv ruimte is een smalle ruimte langs de voorgevel die afgescheiden is van het magazijn door middel van een stalen ombouw (na 1965). Op de vloer liggen dezelfde rode tegeltjes als in een gedeelte van het magazijn (van de oude wasruimte) en in de ruimte staan nog een installatie.

Ruimte 0.7 – traforuimte

De traforuimte is niet toegankelijk (vermoedelijk 1948).



Het magazijn



Het magazijn



De stalen deur met rechts het uitgifteluik. Links van de deur bij de stippelgang de overgang van travee 5 naar 6 en de plek waar de tegelvloer overgaat in de betonnen funderingsvloer



Deur naar de cv ruimte



De cv ruimte

Ruimte 0.8 – archiefruimte

De archiefruimte is een smalle rechthoekige ruimte die toegankelijk is via een houten deur in het bedrijfsbureau. De ruimte heeft een wit stucplafond (stuc op steengaas) met daarin één daklicht. De ruimte staat vol met kasten en hangrekken gevuld met archiefmateriaal, met name tekeningen (1965).

Ruimte 0.9 – bedrijfsbureau/tekenkamer

Het bedrijfsbureau is een grote rechthoekige ruimte die toegankelijk is via een houten deur in de hal van het kantoor. De ruimte heeft een wit stucplafond (stuc op steengaas) met daarin drie daklichten. De wanden zijn afwerkt met een houten lambrisering met daarboven behang en op de vloer liggen tapijttegels die gedeeltelijk verwijderd zijn. De rechterwand is van poriso[35] (na 1965-voor 1985). De ruimte is nog voorzien van een kantoorinrichting compleet met bureaus, stoelen en dossierkasten.

Ruimte 0.10 – kantoor directie

Het kantoor van de verkoopdirectie is een vierkante ruimte die toegankelijk via een houten deur met ingebouwde deursluiter in de hal. In de ruimte zit een verlaagd plafond met een net afwerkte uitsparing voor de twee daklichten. De wanden zijn gewit en op de vloer ligt vloerbedekking (na 1965-voor 1985).

Ruimte 0.11 – hal en entree

De entree en daaruit voortkomende hal van het kantoorgedeelte hebben een witgepleisterd plafond met schuurwerk, een donkere tegelvloer en wanden die gedeeltelijk voorzien zijn van een hoge houten betimmering. De overige wanden zijn van schoon poriso (na 1965-voor 1985).



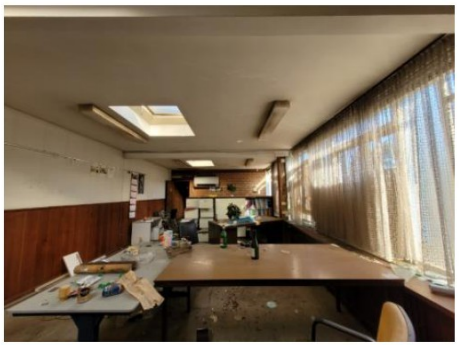
De archiefruimte



Detail van de deur van de directiekamer



Het bedrijfsbureau



Het bedrijfsbureau



De directiekamer

[35] Poriso is een lichtgewicht binnenmuursteen.

Ruimte 0.12 – archief kast

De tweede archiefruimte is een smalle rechthoekige ruimte. De ruimte bevindt zich in het verlengde van de entree en is toegankelijk via een houten deur (1965). De ruimte staat vol met stellingkasten langs de wanden nog voorzien van archiefdozen.

Ruimte 0.13 – pantry en toiletten

Rechts van de archiefruimte en toegankelijk via een houten deur vanuit de entree is een ruimte met een klein keukenblok en twee toiletten (toilet en een urinoir) tegen de achtergevel. De ruimte heeft een wit stucplafond (stuc op steengaas) met één daklicht, een hoge betegelde lambrisering (wit met zwarte plint) en een vloer van winkelmanstegeltjes (1965).

Ruimte 0.14 – administratie

De ruimte naast de pantry is een nagenoeg rechthoekige ruimte die toegankelijk is door middel van een houten deur vanaf de hal. De ruimte heeft een wit stucplafond (stuc op steengaas) met één daklicht. De wanden zijn afwerkt met een houten lambrisering met daarboven behang en op de vloer liggen tapijttegels (na 1965-voor 1985).

Ruimte 0.15 – administratie/voormalige directie

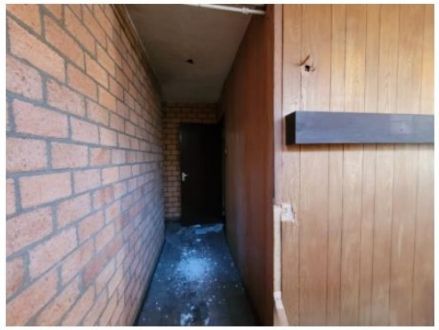
De laatste ruimte in de nevenbouw is een kantoorruimte die in eerste instantie kantoor was van de directie en later van de administratie. De ruimte is toegankelijk via een houten deur in de hal. De ruimte heeft een wit stucplafond (stuc op steengaas) een wandafwerking van een houten lambrisering over de gehele hoogte van de wand en een vloerafwerking van tapijttegels (na 1965-voor 1985).



De entree



De hal



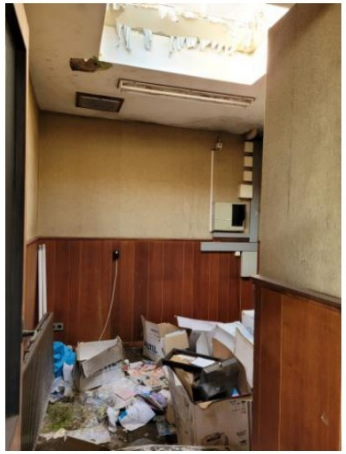
Zicht op de hal naar de fabriekshal met achterin de deur naar de archiefkast



Zicht vanuit de fabriekshal op de hal van het kantoor met de deur van de archiefkast.



De pantry met toiletten



De administratie



De directiekamer

4. Interne Waardestelling

4.1 Inleiding

De voorgaande hoofdstukken hebben inzicht gegeven in de bouw- en gebruiksgeschiedenis van de fabriekshal aan de Herenstraat 108 in Nieuwegein. Gebaseerd op deze informatie en inzichten is een interne waardestelling opgesteld aan de hand van de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek (2009). Bij deze interne waardestelling worden de waarden bepaald door de verschillende onderdelen en aspecten binnen het object zelf te vergelijken. Deze worden getoetst aan de hand van de criteria gaafheid en zeldzaamheid.

De waarden worden als volgt ingedeeld:

- hoge monumentwaarde: cruciaal van belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied;
- positieve monumentwaarde: enigszins van belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied;
- indifferente monumentwaarde: van relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.

Deze waarden zijn schematisch weergegeven in de waardestellings-representatietekeningen. Gebouwdelen met een hoge monumentale waarde worden in de tekeningen aangegeven met blauw, delen met een positieve monumentale waarde met groen en delen met een indifferente monumentale waarde met geel. Deze visuele weergave van de waarden kan niet los gezien worden van de tekst; beide onderdelen vullen elkaar aan.

Het uitgangspunt bij deze interne waardestelling is de herkenbaarheid van de fabriek als werkplaats met een productieproces waarvoor een grote overkapping nodig was. Onderdelen die bijdragen aan deze herkenbaarheid wegen zwaar mee in de waardestelling en zijn hoog gewaardeerd. Positief gewaardeerd zijn onderdelen die deel uit maken van de ontwikkeling van het pand maar behoren tot het ondersteunende proces en van jongere datum zijn. Een indifferente waarde is toegekend aan de jongere ondersteunende onderdelen zonder zeldzaamheidswaarde.

4.2 Algemeen

De Constructiewerkplaats en Stalen Ramen fabriek van de gebroeders van Bentum is van een kleine smidse in 1923 opgezet door twee twintigers uitgegroeid tot een middelgroot bedrijf dat staalconstructies en stalen ramen vervaardigde. Na de bouw van de nieuwe fabriekshal aan de IJsselsteinseweg 22c (de huidige Herenstraat 108) in 1948 ontwikkelde het bedrijf zich steeds verder uit tot het in de jaren 60 meer dan 50 man in dienst had. Gebroeders van Bentum was in Jutphaas op dat moment een van de grootste industriële werkgevers. De uitbreiding van het kantoor (de nevenbouw) in 1965 en de nieuwe voorgevel met entreepartij passen bij deze ontwikkeling. Er kwam meer ruimte voor het personeel en een net kantoor met een opvallende voorgevel. Aan het einde van de jaren 60 wordt een grote hal achter de bestaande fabriekshal gebouwd omdat de bestaande staalstralerij en spuiterij te klein waren geworden. Ook in de jaren 70 en 80 wordt het complex nog een aantal keer uitgebreid. De fabriekshal zelf wordt weinig aangepast: alleen de route van het productieproces en het interieur van het kantoorgedeelte worden vernieuwd.

De fabriekshal met kraanbanen is een belangrijk onderdeel van het industriële verleden van Jutphaas. Het is een tastbare herinnering aan de inmiddels grotendeels verdwenen industriestrook langs de Vaartse Rijn en de Doorslag. Het pand is daarom van cultuurhistorische waarde.

Uit het onderzoek van constructiespecialist J. Oosterhoff blijkt dat hallen met getrapte daken in Nederland weinig voorkwamen en komen. De meeste bekende constructies hebben een dak met een trap aan beide kanten en een constructie met kniespanten. De hal ontworpen door E.C. van Bentum wijkt hier van af met een trap aan één kant en een constructie met vakwerkliggers. Dit maakt de constructie en het volume relatief zeldzaam en van hoge waarde.

Kenmerkend aan de fabriek is dat er veel gebruik is gemaakt van staal voor onderdelen die in andere fabrieken vaak van hout zijn. Bij de bouw en verbouw van het pand is duidelijk gebruik gemaakt van de kennis en ervaring van het personeel en is alles wat

in de fabriek zelf vervaardigd kon worden, ook daar gemaakt. Dit geldt niet alleen voor de constructie en de vensterpartijen maar ook voor de diverse deuren en luikjes.

4.3 Exterieur en bouwvolume

Het exterieur en het bouwvolume van de fabriekshal zijn in drie fasen ontstaan. Het onderscheid tussen deze fasen is alleen zichtbaar aan kleine details zoals afwijkende hoogtes in het metselwerk. De uitbouwen zijn zo uitgevoerd dat ze opgaan in het geheel. Het getrapte volume van de samengestelde langshal zorgt voor een grote en hoge open ruimte waar het productieproces kan plaatsvinden. Door het getrapte dak en het toepassen van stalen raampartijen aan de bovenzijde van de gevels van de hoogbouw en laagbouw heeft de fabriekshal veel lichtinval. Het oorspronkelijke bouwvolume uit 1948 en de uitbouw van 1958 heeft een hoge monumentwaarde vanwege de relatief zeldzame en gave vorm.
De gevels van de hoogbouw en laagbouw hebben kenmerkende grote stalen vensterpartijen en een staalconstructie ingevuld met metselwerk. In de zijgevels zitten grote schuifdeuren en takelbare vensters voor het productieproces. De uit de gevel stekende kraanbanen tonen de relatie en functionele verbinding tussen buiten en binnen (opslag en verwerking) en maken het pand daarnaast duidelijk herkenbaar als fabriek. De gevels van de hoogbouw en laagbouw en de kraanbanen zijn daarom van hoge monumentwaarde. De voorgevel van de nevenbouw is in 1965 vervangen toen het kantoor, magazijn en personeelsgedeelte werden verlengd en verbouwd. Omdat ze behoren tot het ondersteunende gedeelte van het productieproces en niet tot het oorspronkelijke bouwvolume maar wel met zorg zijn uitgevoerd, zijn ze van positieve monumentwaarde.

4.4 Constructie

Net als het exterieur toont de constructie het faseverschil tussen het gedeelte uit 1948 en het gedeelte uit 1958 niet direct. Er is met hetzelfde materiaal gewerkt, de constructie is telkens door het eigen personeel gemaakt en ook de gekozen constructie is op hoofdlijnen gelijk. Daarnaast is de constructie voor een dergelijke hal relatief zeldzaam en is de constructie nog gaaf. De constructie van de hoogbouw, de laagbouw en de nevenbouw in travee zes tot en met 17 is daarom van hoge monumentwaarde. De constructie van de nevenbouw in travee 1 tot en met vijf is van positieve monumentwaarde omdat ze behoort tot het ondersteunende gedeelte van het productieproces en niet tot het oorspronkelijke bouwvolume.

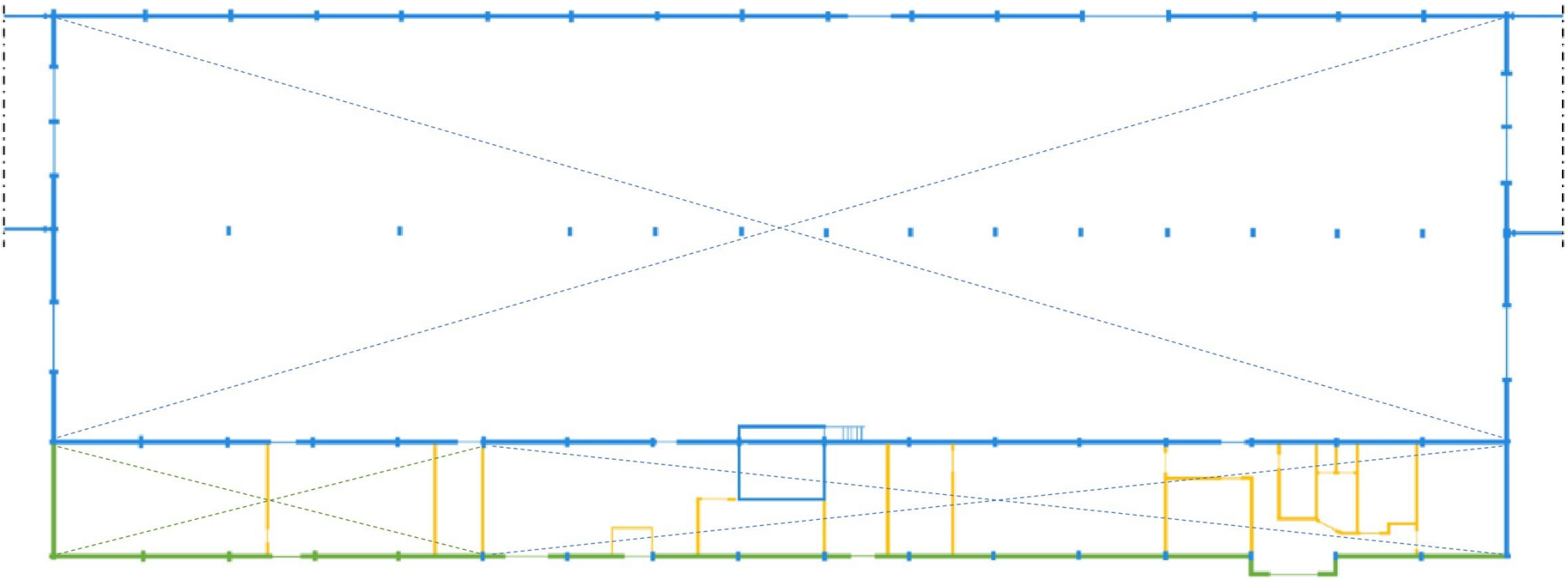
4.5 Interieur

Het interieur van de fabriekshal staat vol met tastbare herinneringen aan het gebruik van het pand. Het functioneren van het pand is terug te zien in:

- de afwerking: functionalistisch in de hal met gepleisterde muren, stelcon- en bestrate vloeren en onafgewerkte plafonds, in het gedeelte voor de productiemedewerkers een eenvoudige afwerking en een luxe afwerking met veel hout in het kantoorgedeelte. Het kantoorgedeelte heeft door deze luxe afwerking een hele ander uitstraling dan de rest van het pand;
- de indeling: de grote hal voor de productie en ernaast in de nevenbouw de diverse ondersteunende functies;
- en de elementen: de deuren, kraanbaan, luikjes en de opbouw voor de productieleider, maar ook de inrichting van het kantoor, magazijn en de wasruimte.

De ruimtelijke indeling van de grote hal is nooit aangepast. De ruimtelijke indeling van de nevenbouw is meerdere keren aangepast. Het interieur van de hal met de diverse elementen die verwijzen naar het productieproces of die in de fabriek zelf vervaardigd zijn, zijn van hoge monumentwaarde. Het interieur van de nevenbouw heeft een lage zeldzaamheidwaarde en is daarom van indifferente monumentwaarde.

Waardestellingsrepresentatietekening



Deze waardestellingsrepresentatietekening is weergegeven op een door de auteur opgestelde schematische plattegrond. De spanten zijn in deze schets benadrukt om het verschil tussen de constructie en het metselwerk duidelijk te kunnen tonen. Aan weerszijden van de hoogbouw is de aanzet van beide kraanbanen ingetekend. De kraanbanen zijn helemaal van hoge monumentwaarde, niet enkel het hier getoonde gedeelte. De vensters zijn weggelaten en enkel de deuren zijn ingetekend.

5. Literatuur en bronnen

Literatuur

E. de Boer, A.G. Oldenmenger, e.a., *Jutphaas Herenstraat – Utrechtsestraatweg, cultuurhistorische verkenning,* BAAC rapport B-10.0266, augustus 2011.

Lilian Fopma e.a., *Smeedwerk/IJzerwaren, ijzer en verwante metalen, kramerijen, ankers, hang- en sluitwerk,* Amsterdam 2011,

Gemeente Nieuwegein, 'Concept redengevende beschrijving Herenstraat 108'.

B.H.H.M Giessen-Geurts en M. Kooiman, *Monumenten Inventarisatie Project Gemeente Nieuwegein,* Utrecht 1991.

J. Oosterhoff e.a. *Bouwtechniek in Nederland 1, constructies van ijzer en beton. Gebouwen 1800-1940, overzicht en typologie.* Delft 1988

J. Schut, Jutphaas in krantenberichten 1948-1949.

Ronald Stenvert & Gabri van Tussenbroek, *Inleiding in de Bouwhistorie, opmeten en onderzoeken van oude gebouwen,* Utrecht 2007.

Ronald Stenvert e.a., *Monumenten in Nederland, Utrecht,* Zwolle 1996.

USINE, Lijst van industrieel erfgoed per gemeente, Nieuwegein, raadpleegbaar via http://www.usine-utrecht.nl/wp-content/uploads/2020/06/NIEUWEGEIN-industrieel-erfgoed-USINE-juni-2020.pdf

Beeldmateriaal en bronnen

- Utrechts Archief
    - bouwdossiers van gemeente Jutphaas tot 1971, Herenstraat 108 te Jutphaas.
    - Beeldbank historische foto's van Jutphaas
- Gemeente Nieuwegein, bouwdossiers gemeente Nieuwegein, Herenstraat 108 te Nieuwegein.
- Historische Kring Nieuwegein, archief Gebr. van Bentum
- Fototeam KenM
- Delpher krantendatabase: De Metaalbewerker, De Banier en Algemeen Handelsblad.
- Cultuurhistorische Atlas Provincie Utrecht, https://utrecht.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=12951e6671064d2d8f9336df93e4af1d
- RAF Aerial, Wageningen UR Library, Special Collections

Websites

allen geraadpleegd tussen 15-11-2021 en 7-12-2021:

- mijn.kadaster.nl
- www.pdok.nl/viewer
- https://hetutrechtsarchief.nl/onderzoek/resultaten/archieven?mivast=39&mizig=210&miadt=39&miaet=1&micode=1603&minr=4860085&miview=inv2
- https://www.jsv-nieuwegein.nl/anno-1959-van-bentum-versus-persil
- http://uu.georeferencer.com/api/v1/geosearch#
- https://parallel.co.uk/netherlands/#15.61/52.032299/5.090369/0/40


GEBRS. VAN BENTUM
JUTPHAAS - TEL. UTRECHT No. 16512
IJZER-CONSTRUCTIES
STALEN RAMEN
ADVIES KOSTELOOS.

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

BOUWKUNDIGE OPNAME
FABRIEKSHAL GEBR. VAN BENTUM
STALEN RAMEN EN CONSTRUCTIES

Herenstraat 108 Nieuwegein



BOEi
Definitief V-1
24 december 2021

BOEi
RESTAUREREN EN HERBESTEMMEN VAN CULTUREEL ERFGOED

Bouwkundige opname

Voormalige fabriekshal Gebr. van Bentum

Stalen ramen en constructies

Herenstraat 108 Nieuwegein

Uitgevoerd door [redacted]
In opdracht van gemeente Nieuwegein
24 december 2021

COLOFON

Opdracht
Bouwkundige opname Herenstraat 108 Nieuwegein

Opdrachtgever
Gemeente Nieuwegein

Opdrachtnemer
BOEi
Daam Fockemalaan 22
3818 KG Amersfoort
[redacted]@boei.nl

Datum
Deventer, 24 december 2021

Versie
Definitief V-1

BOEi
RESTAUREREN EN
HERBESTEMMEN VAN
CULTUREEL ERFGOED

BOEi
RESTAUREREN EN HERBESTEMMEN VAN CULTUREEL ERFGOED

Inhoud

1. Inleiding.....5
1.1 Doel van de bouwkundige opname.....5
1.1 Waardering technische staat.....5
2. Projectgegevens.....6
3. Bouwkundige opname.....7
3.1 Fundering.....7
3.2 Hoofdraagconstructie.....11
3.3 Gevels.....14
3.4 Daken en hemelwaterafvoeren.....18
3.5 Gevelopeningen, schilderwerk en glas.....22
3.6 Gevaarlijke stoffen.....26
4. Conclusie.....28
4.1 Technische staat op elementniveau.....28
4.2 Risico's.....28
4.3 Aanbevelingen tot instandhouding.....28

1. Inleiding

1.1 Doel van de bouwkundige opname

Deze bouwkundige opname is gemaakt in opdracht van de gemeente Nieuwegein. Het onderzoek richt zich op de fabriekshal 'Gebr. van Bentum stalen ramen en constructies' aan de Herenstraat 108 te Nieuwegein. Het pand is bezocht op 22 november en 6 december 2021.

De fabriekshal staat sinds 2013 leeg. De gemeente is voornemens om de hal te benoemen tot gemeentelijk monument.

Doel bouwtechnische opname
Het doel van de bouwtechnische opname is om de bouwkundige staat te beoordelen en te omschrijven. Dit om inzicht in de globale onderhoudstoestand van het object te verkrijgen. De inspectie is uitgevoerd door middel van een visuele inspectie op elementniveau.

Voorgenoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgen gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd een vermoeden hiervan zal worden aangegeven. Specialistische onderzoeken worden niet uitgevoerd, er worden geen metingen verricht, er worden geen berekeningen worden uitgevoerd en er worden geen onderdelen verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc. om achterliggende constructies en dilataties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats.
Het advies beperkt zich tot het bouwkundige casco van het pand; interieurafwerkingen worden niet meegenomen. Installaties worden eveneens niet meegenomen in de opname.

1.1 Waardering technische staat

De beoordeling van de technische staat waarin het object verkeerd heeft betrekking op de volgende aspecten:
1. De kwaliteit van de samenstellende onderdelen en van het object als geheel. Hierbij wordt nagegaan of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn te constateren en de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door het verouderingsproces.
2. De onderhoudstoestand van het object van de onderdelen op elementniveau.

Bij de beoordeling zijn de volgende criteria aangehouden:

WAARDERING	OMSCHRIJVING
Uitstekend	Het element verkeert in zeer goede staat.
Goed	Het element vertoont geen gebreken en/of verouderingsverschijnselen.
Redelijk	Het verouderingsproces van het element is op gang gekomen.
matig	Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen
Slecht	De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is vrijwel bereikt. Regelmatig komen ernstige gebreken voor.
zeer slecht	De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is bereikt.

2. Projectgegevens

Object:	Fabriekshal
Adres:	Herenstraat 108 Nieuwegein
Postcode en plaats	3431CB , Nieuwegein
Provincie:	Utrecht
Status:	Voorlopig aangewezen gemeentelijk monument
Categorie:	Fabrieksgebouwen
Oorspronkelijke functie:	Fabriekshal
Huidige functie:	Leegstaand
Datering:	1948
Kadastrale bekend:	JPS00 B 12439



Afb. 1 Luchtfoto van de fabriekshal



Afb. 2 Luikje in de gevel om lange balken door naar binnen te schuiven van de binnenzijde gezien.

3. Bouwkundige opname

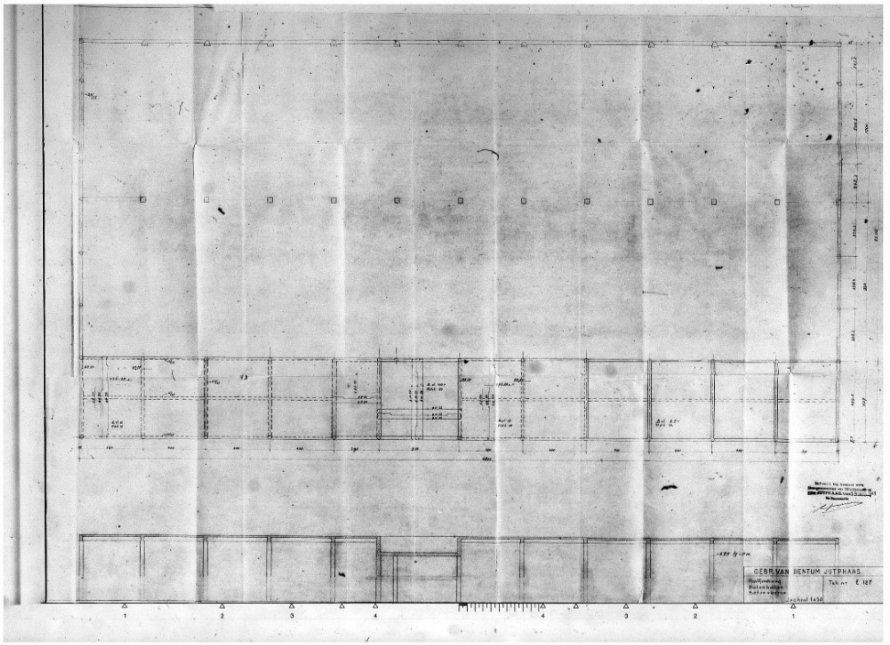
3.1 Fundering

De fabriekshal is gefundeerd op palen, daarop is een ringbalk aangebracht waarop de gevels rusten.



Afb. 3 ringbalk, stalen kolommen op palen, Binnenaanzicht

Aan de fundering van de fabriekshal zijn geen ernstige gebreken waargenomen.



Afb. 4 Funderingstekening van de fabriek uit 1947. Bron: Utrechts Archief

De laagbouw aan de straatzijde is gefundeerd op palen met daarop een raster van betonnen balken waaroverheen een geïsoleerde betonvloer ligt.

De begane grondvloer van de fabriekshal bestaat tussen de betonnen ringbalken uit en laag geel zand met een verharding van stelconplaten welke plaatselijk is ingevuld met straatklinkers. Een deel van de verharding is niet meer aanwezig.

De grond klinkt in waardoor de verharding verzakt. Bij de kolommen die gefundeerd zijn op palen klinkt de grond minder of niet in. Ook het maaiveld buiten verzakt. Bij de hoofdentree aan de straatzijde is de grond zover ingeklonken waardoor er ruimte is ontstaan onder de begane grondvloer.



Afb. 5 Bij de kolommen die gefundeerd zijn op palen klinkt de grond niet in.



Afb. 6 Een deel van de verharding in de fabriekshal is niet meer aanwezig.



Afb. 7 Inklinking maaiveld straatzijde waardoor de opstap van de deuren erg hoog is geworden



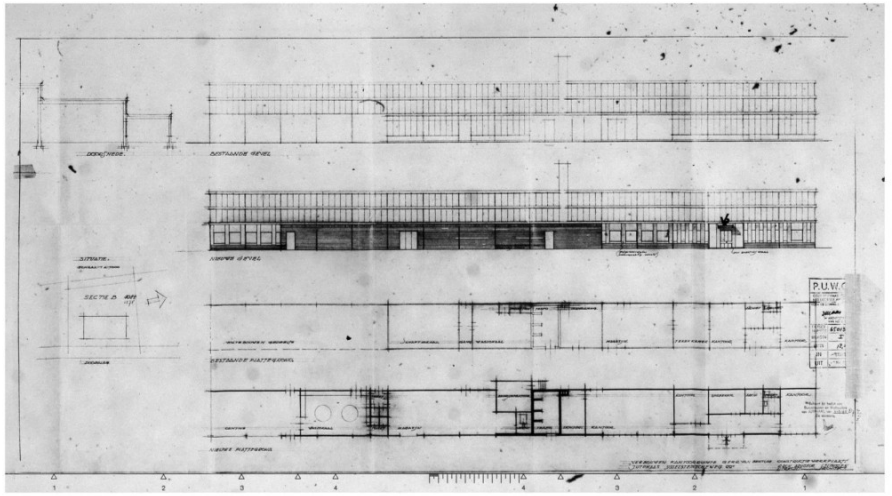
Afb. 8 Betoncarbonatie t.p.v. de ongeïsoleerde betonvloer rechts naast de hoofdentree

In de directeurskamer en in het waslokaal is in de betonnen vloer is een kruipluik aanwezig. In beide kruipruimtes staat een laag water . De stalen ondersteuningsconstructie voor het luik in de directeurskamer vertoont roestvorming. De onderzijde van de vloer vertoont condensvorming.



Afb. 9 Onderzijde vloer t.p.v. het kruipluik in de directeurskamer

Aanbouw van het het waslokaal en de kantine



Afb. 10 Verbouwingstekening van de fabriek uit 1965. Bron: Utrechts Archief

Op de bovenstaande bouwtekening is te zien dat er in 1965 een waslokaal en kantine toegevoegd zijn aan het gebouw.

Deze twee ruimtes zijn anders gefundeerd dan de rest ban het gebouw. En vermoedelijk is zijn er geen palen voor de fundering toegepast.

Dit deel van het gebouw verzakt ten opzichte van de rest van het gebouw, dit is te zien aan de forse scheurvorming in de buitengevels en ook in de binnenmuren.



Afb. 11 Zijgevel aangebouwde kantine, scheuren t.g.v. verzakking aanbouw 1965



Afb. 12 Links naast de stalen kolom de aanbouw uit 1965, scheuren t.g.v. verzakking



Afb. 13 Inpandige scheurvorming ten gevolge van verzakking van de aanbouw uit 1965



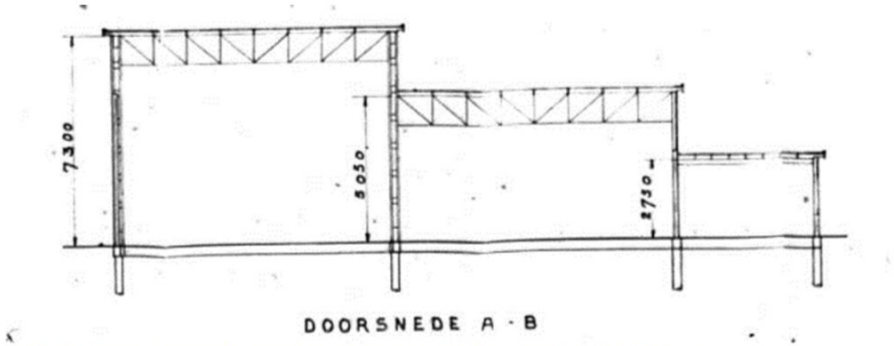
Afb. 14 Scheurvorming in de binnenmuur van de aanbouw uit 1965

3.2 Hoofdraagconstructie

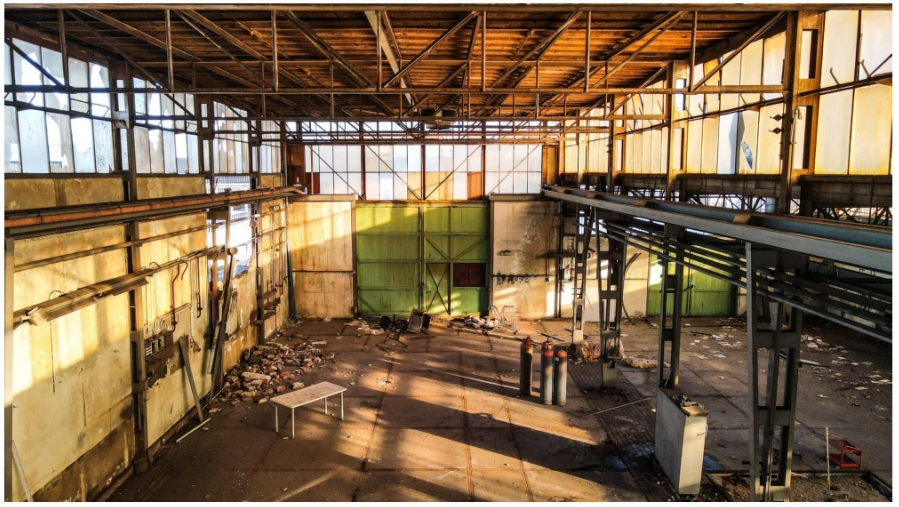
De fabriekshal
De hoofddraagconstructie van pand bestaat uit een staalskelet. Deze is aangebracht op de betonnen ringbalk. De kolommen in de fabriekshal zijn afzonderlijk gefundeerd op palen.
De draagconstructie is opgebouwd uit verschillende hoek-, T-, Z-, H-, I-, en U profielen van staal die door de medewerkers van Gebr. van Bentum zelf opgebouwd zijn



Afb. 15. Fabriekshal, hoge deel links, lage deel en kantoorruimtes rechts



Afb. 16 Dwarsdoorsnede van de constructie uit 1948. Bron: Utrechts Archief



Afb. 17 Detail van de n-liggers in de hoogbouw. Fototeam KenM

De Vakwerkspanten zijn aan de bovenzijde een lichte knik waardoor de platte daken vanuit het midden op afschot komen te liggen.
De stalen constructie is niet op deugdelijkheid en sterkte van de verbindingen gecontrolleerd. Visueel zijn er geen afwijkingen grote constructieven afwijkingen of gebreken geconstateerd.



Afb. 18 Detail van de n-liggers in de laagbouw Fototeam Fototeam KenM, Lichte knik aan de bovenzijde t.b.v. afschot.

Over de stalen vakwerkspanten liggen IPE of INP liggers, waarover een vrij licht houten balklaag met houtwolcementplaten zijn aangebracht



Afb. 19 achterzijde gebouw, metselwerk invulling tussen de stalen kolommen

Tussen de de stalen kolommen van de fabriekshal zijn de onderste meters van de buitengevels ingevuld met halfsteens metselwerk. De bovenste delen van de getrapte hal zijn ten behoeve van daglichttoetreding voorzien stalen panelen met stalen ramen

Stalen kolommen buitengevels
De stalen kollomen vertonen aan de buitenzijde van het gebouw lichte roestvorming. Er zijn tijdens de inspectie geen ernstige constructieve gebreken waargenomen. De roestvorming van de stalen onderdelen is ter plaatse van de achtergevel duidelijker aanwezig.

De kraanbaan
Aan weerszijden van de hoogbouw steekt er uit de gevel een staalconstructie. Deze constructie is van een kraanbaan.

Beide kraanbanen zijn aan weersinvloeden onderhevig en vertonen roestvorming



Afb. 20 Kraanbaan linker zijgevel



Afb. 21 Roestvorming kolom van de kabelbaan linker zijgevel.

3.3 Gevels

Metselwerk buitengevels
Linkerzijgevel het metselwerk van de fabriekshal is in redelijke staat. De gevel van de lage hal vertoont veel leksporen van de waterafvoer van de bovenrail aan de bovenzijde van de deur.



Afb. 22 De gevel van de lage hal vertoont veel leksporen van bovenschuifrail van de schuifdeuren.



Afb. 23 Rechter zijgevel met twee stel dubbele houten deuren



Afb. 24. linker zijgevel beide dubbele houten schuifdeuren staan uit het lood en hellen aan de bovenzijde naar binnen



Afb. 25 Rechts naast de dubbele deuren scheuren in de gevel duiden op achteroverhellen van de gevel



Afb. 26 Links naast de deur scheuren onderin de gevel duiden op het licht achteroverhellen van de dubbel houten deuren l

Achtergevel

Ter plaatse van de achtergevel is het metselwerk van één gevelvlak ingestort
De oorzaak hiervan is niet bekend . Te zien dat het naastliggende gevelvlak licht wijkt van de naastliggende stalen kolom . Zie afbeelding rechts.



Afb. 27. Binnenzijde achtergevel, metselwerk gevelvlak is ingestort



Afb. 28 Achtergevel. Links van de stalen kolom wijkt het metselwerk van de gevel



Afb. 29 De gevel van de aanbouw uit 1965 vertoont scheurvorming, de oorzaak is het verzakken van de fundering. Zie H 3.1 Fundering

3.4 Daken en hemelwaterafvoeren

Dak hoge fabriekshal
Bitumineuze dakbedekking,is met behulp van een drone geinspecteerd. De foto's gemaakt met een drone laten zien dat het dak is bedekt met stofresten van de naastliggende bouwplaats maar het kan hier ook gaan om sterk uitgespoelde leislag . Het dak is waarschijnlijk ongeisoleerd of minimaal geisoleerd.



Afb. 30 Dakoverzicht, Fototeam KenM

De bitumeuze bedekking in is in matige tot slechte toestand. Er is kuilvorming waarneembaar waar plassen water in blijven staan. De onderconstructie voor de bitumenbedekking is niet vlak. De bedekking is destijds niet goed gebrand , te heet waardoor de bitumen op de naden te veel uitgelopen is dit zijn kwetsbare onderdelen voor weersinvloeden. De banen zijn zonder dwarsoverlap aangebracht.
Inpandig zijn op diverse plaatsen sporen van lekkage zichtbaar. De houtwolvcemtplaten zijn door vocht aangetast.

Het dak van de lage fabrieks hal loopt op afschot naar beide korte kanten. Bij de opgaande gevel van het hoge dak zijn inpandige afvoeren van PVC aangebracht. Deze inpandige afvoeren vertonen plaatselijk lekkage



Afb. 31 Dak gezien vanaf de hoge fabriekshal, Fototeam KenM, Kuilvorming met plassen water.



Afb. 32. Dak lage fabriekshal, Fototeam KenM, veel mosgroei

Er is veel mosgroei aanwezig bij de aansluiting met het dak van de hoge fabriekshal. Waarschijnlijk onstaan omdat de inpandige afvoeren niet of onvoldoende hemelwater afvoeren.De dakbedekking zal door de langdurig aanwezige mosgroei strek in kwalitet achteruit zijn gegaan



Afb. 33. Onderzijde houtwolcementplaten met sporen van diverse lekkages.



Afb. 34 Een van de op de vloer zichtbaar aanwezige lekkages van het dak.

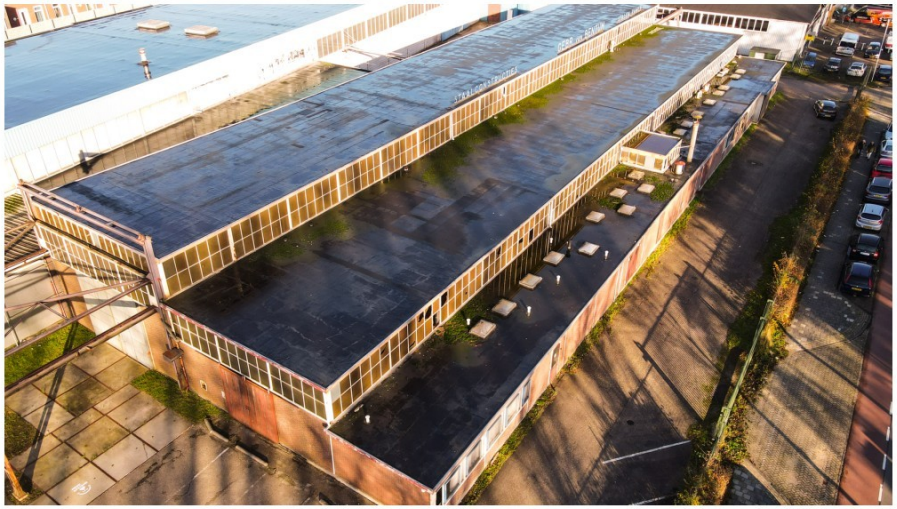


Afb. 35 Aansluiting lage fabriekshal bij hoge hal, door lekkage aangetaste houten delen van het overstek, stalen hemelwaterafvoer roest, deze is matig tot slecht van kwaliteit

De boeidelen van de daken zijn van matige tot slechte kwaliteit. Achterstallig onderhoud van het schilderwerk en lekkages van het dak hebben het hout aangetast.

Het dak van de lage bouw aan de voorzijde bestaat volgens de bouwtekeningen uit een houten balklaag. Inpandig zijn veel lekkages van het dak te zien. Er staan plassen water in op de vloeren en de ruimtes zijn zeer vochtig. Hierdoor is schimmel en algengroei ontstaan. De plafonds zijn op diverse plaatsen ernstig door vocht aangetast en naar beneden gevallen.

De houten balklaag is niet geïnspecteerd maar gezien de zichtbare schades, ontstaan door langdurige vochtbelasting kan geconcludeerd worden dat een groot deel van de houten balklaag door houtrot is aangetast.



Afb. 36 Dak voorzijde veel lekkages bij de kunststof daklichten, mosgroei en plassen water, Fototeam KenM



Afb. 37 Dak lage aanbouw straatzijde , veel mosgroei



Afb. 38 Kantine lage aanbouw, algen groei en schimmelgroei door langdurige lekkage van het dak



Afb. 39 Plafond toiletten, sporen van langdurige lekkage

3.5 Gevelopeningen, schilderwerk en glas

Stalen ramen, deuren en kozijnen

De stalen ramen en deuren zijn over het algemeen redelijk van kwaliteit. Ter plaatse van de achtergevel ontstaat roestvorming. De stalen ramen en deuren zijn daar plaatselijk van matige kwaliteit.



Afb. 40 Linker zijgevel stalen ramen en deuren, schilderwerk matig tot slecht



Afb. 41 Achtergevel Stalen ramen en diverse stalen gevelonderdelen door roest aangetast



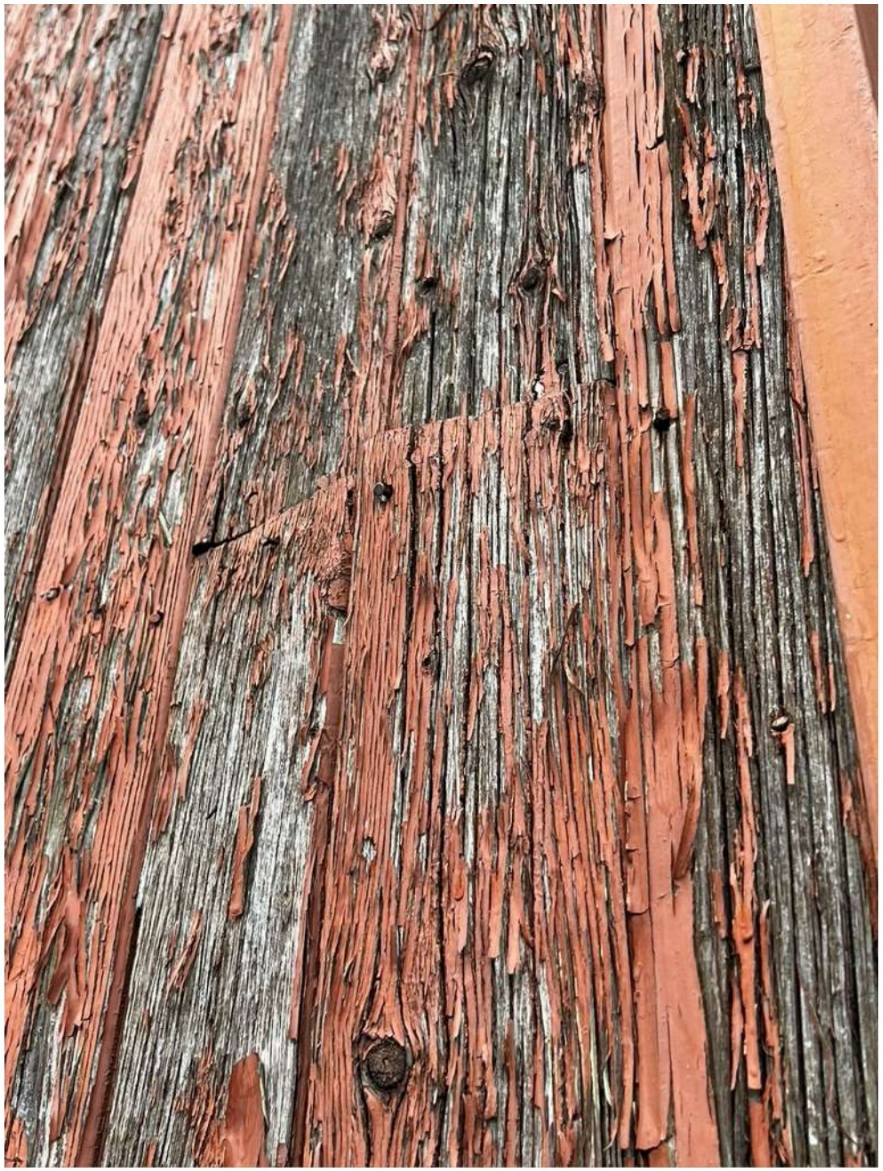
Afb. 42 Stalen deuren achtergevel Onderzijde deuren en stalen kozijn door roest aangetast matige kwaliteit

Houten , deuren

De houten deuren aan de kopgevels van het gebouw zijn over het algemeen matig van kwaliteit. Door langdurig achterstallig onderhoud aan het schilderwerk is het hout ernstig aangetast . Van de deuren van de linker zijgevel is de structuur van het hout weg.



Afb. 43 Rechter zijgevel houtenschuifdeuren lage fabriekshal



Afb. 44 Detail houten deuren linker zijgevel



Afb. 45 Voorgevel rechts veel glasbreuk



Afb. 46 Rechter zijgevel , veel glas breuk bij de lage fabriekshal



Afb. 47 Achtergevel , veel glasbreuk



Afb. 48 Linker zijgevel en hoge dak aan de voorzijde weinig glasbreuk

3.6 Gevaarlijke stoffen



Afb. 49 Op diverse plaatsen in en om het gebouw staan gasflessen met mogelijk licht ontvlambare stoffen



Afb. 50 Asbestverdachte rookgasafvoer



Afb. 51 Hijsconstructie dakvensters controleren op sterkte



Afb. 52 Rekening houden met mogelijk grondvervuiling



Afb. 53 Stalen constructie onderdelen en gevelopeningen ramen en deuren controleren op aanwezigheid van Chroom 6

4. Conclusie

4.1 Technische staat op elementniveau

Het casco van het gebouw verkeerd over het algemeen in een redelijke staat .

OMSCHRIJVING	WAARDERING	TOELICHTING
Fundering fabriekshal	Goed	Geen zichtbare gebreken waargenomen.
Fundering voorbouw	Redelijk plaatselijk matig tot slecht	Plaatselijk betoncarbonatie. Maaiveld klinkt in waardoor de onderkant van de fundering plaatselijk bloot komt te liggen. De aanbouw uit 1965 verzakt, fundering is hier matig tot slecht
Hoofddraagconstructie fabriekshal	Goed	Geen zichtbare gebreken waargenomen.
Gevels	Redelijk plaatselijk slecht	Achterzijde van de fabriekshal matig tot slecht, een stuk gevel is weggevallen. Horizontale scheurvorming in de rechter zijgevel van de fabriekshal duid op het naar licht naar binnen hellen van de gevel.
Daken en Hemelwaterafvoeren fabriekshal	Matig tot slecht	Diverse lekkages zichtbaar, houtwolcementplaten zijn door vocht aangetast.
Daken en Hemelwaterafvoeren voorbouw	Slecht tot zeer slecht	Dak lekt al langdurig, de houten balklaag is waarschijnlijk ernstig aangetast
Hijsbaan	Redelijk tot matig	Roestend ijzerwerk, onderhoud nodig
Gevelopeningen en beglazing	Matig plaatselijk zeer slecht	Veel glasbreuk, gebouw niet meer wind en waterdicht.
Schilderwerk	Matig tot slecht	Er is sprake van achterstallig onderhoud
Algemeen	risico	Gevaarlijke stoffen, onderzoek nodig

4.2 Risico's

De verwachting is dat als het gebouw nog 2 jaar leeg zal staan er de volgende risico's op kunnen treden:

- De bouwkundige toestand loopt steeds sneller achteruit (exponentieel) door lekkages van de daken. Het dak van de lage bouw aan de voorzijde is al ernstig aangetast en loopt daarmee het grootste risico.
- Een geveldeel aan de achterzijde is uitgevallen, de oorzaak is niet bekend. Risico is dat naastliggende gevelvlakken ook instorten.
- Vandalisme en insluiping/inbraak, veel glasbreuk

4.3 Aanbevelingen tot instandhouding

Om het gebouw voor de komende twee jaar zoveel mogelijk in de huidige staat in stand te houden zijn de onderstaande maatregelen nodig.

- Wind en waterdicht houden. Samen met een bouwkundige en een aannemer een plan maken voor het wind en waterdicht houden van het gebouw voor de komend 2 jaar. De focus zal hierbij moeten liggen bij het platte dak aan de voorzijde en de beglazing aan de straatzijde en de rechter zijgevel
- Een geveldeel aan de achterzijde is uitgevallen, onderzoek naar de oorzaak en risico is aan te bevelen om het instortingsgevaar van de naastliggende delen in te schatten.
- Voorkomen van vandalisme door betere bewaking.


GEBR. van BENTUM CONSTRUCTIES
en STALEN RAMEN N.V.
fabriek van oppervlakte-technieken
GEBR. van BENTUM COATING N.V.

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

BOEi
RESTAUREREN EN HERBESTEMMEN VAN CULTUREEL ERFGOED

Gemeente Nieuwegein
T.a.v. [redacted]
Postbus 1
3430 Nieuwegein

Per mail: [redacted]@nieuwegein.nl

Datum	Behandeld door	Telefoonnummer
21 december 2021	[redacted]	033 [redacted]
Kenmerk	**Onderwerp**	**E-mail**
2021xxxxx	Notitie Bouwhistorisch- en bouwkundig onderzoek	info@boei.nl

Geachte [redacted]

Hierbij bied ik u de notitie aan inzake de van Bentumfabriek te Nieuwegein.

Inleiding

De gemeente Nieuwgein is in gesprek met de eigenaar/ontwikkelaar van de van Bentumfabriek. Deze fabriekshal is in 1947 ontworpen door [redacted] en in 1948 gerealiseerd. De gemeente heeft de fabriekshal aangewezen als voorlopig gemeentelijk monument en voorbescherming aangevraagd.

BOEi is door de gemeente Nieuwegein gevraagd om onderzoek uit te voeren naar de van Bentum fabriek in Nieuwegein. Door het opstellen van 1) een bouwhistorische en 2) een bouwkundige opname wordt inzicht gegeven in de behoudenswaardige onderdelen en de staat van de bouwkundige elementen van de fabriekshal. Deze onderzoeken bieden de gemeente een nader handvat voor een besluit om (delen van) de fabriek definitief tot gemeentelijk monument aan te wijzen en het gesprek met de huidige eigenaar met een goede onderlegger te voeren.

Conclusie bouwkundige opname

Het casco van het van Bentum fabrieksgebouw verkeert over het algemeen in een redelijke tot matige staat, de hoofddraagconstructie vertoont echter geen ernstig zichtbare constructieve gebreken. Het inwateren en de lekkages zorgt er voor dat de constructie op

Postadres
Postbus 2641
3800 GD Amersfoort

Bezoekadres
Daam Fockemalaan 22
3818 KG Amersfoort

T 033 [redacted]
info@BOEi.nl
www.BOEi.nl

IBAN NL 20 RABO 0265866316
KvK 08075587
BTW 8071.23.298.B01

meerdere plaatsen momenteel wordt aangetast. Als geen onderhoud verricht wordt ligt verder verval op de loer.

Conclusie bouwhistorische opname

De constructiewerkplaats en stalen ramen fabriek van de gebroeders van Bentum is van een kleine smidse die in 1923 opgezet is door twee twintigers. Het is daarna uitgegroeid tot een middelgroot bedrijf dat staalconstructies en stalen ramen vervaardigde. Het oudste deel van de huidige fabriek dateert uit 1948 en kent een grote uitbereiding in 1965 met meerdere kleine uitbereidingen in de jaren '70 en '80. De fabriekshal met kraanbaan is een belangrijk onderdeel van het industriële verleden van Jutphaas en een tastbare herinnering aan de inmiddels grotendeels verdwenen industriestrook langs de Vaartse Rijn en de Doorslag.

Te zien is dat voornamelijk de bouw uit 1948 en 1958 van hoge monumentale waarde is. Kenmerkend voor deze fabriek blijkt dat het interieur van de fabriekshal gebruik maakt van stalen onderdelen waar die in andere fabrieken doorgaans van hout zijn. Ook blijkt dat 'getrapte daken' in Nederland weinig voorkwamen.

Conclusie en aanbevelingen

Op basis van het bouwhistorisch onderzoek is een status als gemeentelijk monument te rechtvaardigen. Het gebouw vertelt een belangrijk verhaal van industriële ontwikkeling van Jutphaas. Vooral de fabriekshal (1948 & 1958) is van hoge monumentale waarde.

BOEi heeft geen onderzoek verricht naar de financiële haalbaarheid van een herbestemming. Wij adviseren de gemeente om met de ontwikkelaar van het plan tot afspraken te komen over een mogelijke herbestemming.

Met vriendelijke groet,

Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbestemmen van Cultureel Erfgoed B.V.

Postadres
Postbus 2641
3800 GD Amersfoort

Bezoekadres
Daam Fockemalaan 22
3818 KG Amersfoort

T 033 [redacted]
info@BOEi.nl
www.BOEi.nl

IBAN NL 20 RABO 0265866316
KvK 08075587
BTW 8071.23.298.B01

BOEi
RESTAUREREN EN HERBESTEMMEN VAN CULTUREEL ERFGOED

Bijlage
1. Bouwhistorisch onderzoek
2. Bouwkundige rapport

Postadres
Postbus 2641
3800 GD Amersfoort

Bezoekadres
Daam Fockemalaan 22
3818 KG Amersfoort

T 033 [redacted]
info@BOEi.nl
www.BOEi.nl

IBAN NL 20 RABO 0265866316
KvK 08075587
BTW 8071.23.298.B01

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

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

Ruimtelijk Domein

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

AANTEKENEN
Gebr. Van Bentum Holding BV
[redacted]

Datum 9 maart 2022
Uw kenmerk --
Kenmerk --
Zaaknummer 1014257
Berichtnummer
Onderwerp Herenstraat 108
gemeentelijk monument

Geachte [redacted]

Met deze brief informeren wij u over ons besluit om het fabrieksgebouw Van Bentum, Herenstraat 108, gelegen binnen het perceel, kadastraal bekend gemeente Jutphaas, sectie B, nummer 12439, definitief aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Voor deze aanwijzing zijn verschillende stappen ondernomen. U bent gehoord over het besluit en de locatie is bezocht. De monumentencommissie is om advies gevraagd en er is een beschrijving van de monumentale waarden opgesteld (redengevende beschrijving). Ook zijn een bouwhistorische verkenning en een bouwkundige verkenning uitgevoerd.

Wij zien ondanks de op onderdelen matige tot slechte bouwkundige staat mogelijkheden voor herontwikkeling met behoud van monumentale waarden. Graag zetten wij de gesprekken verder met u / de ontwikkelaar van het terrein voort over de mogelijkheden om herontwikkeling vorm te geven en verdere achteruitgang van het pand tegen te gaan.

Definitieve aanwijzing gemeentelijk monument
De aanwijzing van de Van Bentum-fabriek wordt ingetekend in het erfgoedregister van de gemeente Nieuwegein. Dat betekent dat het gehele gebouw als gemeentelijk monument wordt vastgesteld, inclusief de kraanbanen aan de noord- en zuidgevel. Niet alle onderdelen hebben evenveel monumentale waarde, wat flexibiliteit geeft bij de verdere planontwikkeling.

De bijlagen bij deze brief maken integraal onderdeel uit van de beschikking.

Essentie redengevende beschrijving
Dit document bevat een beknopte beschrijving van het uiterlijk van het monument en de monumentale waarden. De fabriek is een beeldbepalend gebouw

aan de Herenstraat en een tastbare herinnering aan de industriële ontwikkeling van Jutphaas en langs de Doorslag.

Essentie advies monumentencommissie
De gemeentelijke monumentencommissie adviseert positief op de aanwijzing als gemeentelijk monument, waarbij zij adviseert het gebouw in verschijningsvorm en volume te behouden en in aansluiting op het omliggende gebied te ontwikkelen.

Essentie bouwhistorische verkenning
Dit rapport geeft duiding bij de ontstaansgeschiedenis en de bouwhistorische waarden van het fabrieksgebouw op het moment van vaststelling als gemeentelijk monument. De fabriek toont de industriële ontwikkeling van Jutphaas, waarbij vooral de bouwdelen uit 1948 en 1958 zeer waardevol zijn. De getrapte hoofdvorm is zeldzaam in Nederland. De fabriekshal en kraanbaan hebben een hoge monumentwaarde. De lagere ruimtes aan de straatzijde hebben een lagere of op onderdelen geen monumentwaarde.

Bouwkundige verkenning
De bouwkundige verkenning duidt de bouwkundige staat van het pand op het moment van vaststelling als gemeentelijk monument. Het casco van het gebouw verkeert over het algemeen in een redelijke tot matige staat, de hoofddraagconstructie vertoont geen ernstig zichtbare constructieve gebreken. Wel vindt aantasting plaats door inwatering en lekkages.

Bescherming
De regels uit de Erfgoedverordening Nieuwegein 2020 voor de instandhouding van gemeentelijke monumenten blijven van kracht.

Artikel 14. Instandhoudingsplicht gemeentelijk monument
Het is verboden een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen, of daaraan onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is.

Artikel 15. Omgevingsvergunning gemeentelijk monument
1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders een gemeentelijk monument:
a. te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen, of
b. te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

c. als dit een (archeologisch) terrein betreft, graafwerk of andere bodemingrepen te verrichten, behoudens de normale onderhoudswerkzaamheden, zoals benoemd in lid 2, en ten behoeve van noodzakelijk archeologisch onderzoek.

Bezwaarclausule

U kunt, binnen 6 weken na de verzenddatum, tegen dit besluit een bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein.

Het bezwaarschrift bevat de volgende gegevens:

- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- de omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar;
- de handtekening van de indiener.

Voor vragen over de status als gemeentelijk monument kunt u contact opnemen met [redacted], bereikbaar per e-mail [redacted]@nieuwegein.nl of per telefoon (030) 6071509. Vragen over de herontwikkeling van het plangebied Herenstraat 108-Herenstraat 111 kunt u stellen aan [redacted], bereikbaar per e-mail [redacted]@nieuwegein.nl of per telefoon 030-60[redacted]

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

Ellie Liebregts
secretaris

[redacted]
burgemeester

Bijlagen

- Redengevende beschrijving
- Advies monumentencommissie
- Bouwhistorische verkenning
- Bouwkundige opname

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

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

Ruimtelijk Domein

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

AANTEKENEN
Fortius Real Estate Development
[redacted], director
[redacted] (ZH)

Datum 8 maart 202
Uw kenmerk --
Kenmerk --
Zaaknummer
Berichtnummer
Onderwerp Herenstraat 108 gemeentelijk monument

Geachte [redacted]

Gezien uw betrokkenheid als beoogd ontwikkelaar van de Karweilocatie in Nieuwegein, informeren wij u met deze brief over ons besluit om het fabrieksgebouw Van Bentum, Herenstraat 108, gelegen binnen het perceel, kadastraal bekend gemeente Jutphaas, sectie B, nummer 12439, aan te wijzen als gemeentelijk monument.

[redacted] is als eigenaar van de locatie van dit besluit op de hoogte gesteld.

Onderbouwing
Voor deze aanwijzing zijn verschillende stappen ondernomen. U bent gehoord over het besluit en de locatie is bezocht. De monumentencommissie is om advies gevraagd en er is een beschrijving van de monumentale waarden opgesteld (redengevende beschrijving). Ook zijn een bouwhistorische verkenning en een bouwkundige verkenning uitgevoerd. De hoge monumentale waarden die uit de bouwhistorische verkenning blijken en het positieve advies van de monumentencommissie vormen de grondslag van ons besluit. Bovengenoemde documenten vindt u als bijlagen bij deze brief. De Van Bentumfabriek is waardevol industrieel erfgoed dat door middel van herontwikkeling behouden kan blijven in de gemeente Nieuwegein. Wij zien ondanks de op onderdelen matige tot slechte bouwkundige staat mogelijkheden voor herontwikkeling met behoud van monumentale waarden. Graag zetten wij de gesprekken verder met u / de ontwikkelaar van het terrein voort over de mogelijkheden om herontwikkeling vorm te geven en verdere achteruitgang van het pand tegen te gaan.

Definitieve aanwijzing gemeentelijk monument
De aanwijzing van de Van Bentum-fabriek wordt ingetekend in het erfgoedregister van de gemeente Nieuwegein. Dat betekent dat het gehele gebouw als gemeentelijk monument wordt vastgesteld, inclusief de kraanbanen aan de noord- en zuidgevel. Niet alle onderdelen hebben evenveel monumentale waarde, wat flexibiliteit geeft bij de verdere planontwikkeling.

De bijlagen bij deze brief maken integraal onderdeel uit van de beschikking.

Essentie redengevende beschrijving
Dit document bevat een beknopte beschrijving van het uiterlijk van het monument en de monumentale waarden. De fabriek is een beeldbepalend gebouw aan de Herenstraat en een tastbare herinnering aan de industriële ontwikkeling van Jutphaas en langs de Doorslag.

Essentie advies monumentencommissie
De gemeentelijke monumentencommissie adviseert positief op de aanwijzing als gemeentelijk monument, waarbij zij adviseert het gebouw in verschijningsvorm en volume te behouden en in aansluiting op het omliggende gebied te ontwikkelen.

Essentie bouwhistorische verkenning
Dit rapport geeft duiding bij de ontstaansgeschiedenis en de bouwhistorische waarden van het fabrieksgebouw op het moment van vaststelling als gemeentelijk monument. De fabriek toont de industriële ontwikkeling van Jutphaas, waarbij vooral de bouwdelen uit 1948 en 1958 zeer waardevol zijn. De getrapte hoofdvorm is zeldzaam in Nederland. De fabriekshal en kraanbaan hebben een hoge monumentwaarde. De lagere ruimtes aan de straatzijde hebben een lagere of op onderdelen geen monumentwaarde.

Bouwkundige verkenning
De bouwkundige verkenning duidt de bouwkundige staat van het pand op het moment van vaststelling als gemeentelijk monument. Het casco van het gebouw verkeert over het algemeen in een redelijke tot matige staat, de hoofddraagconstructie vertoont geen ernstig zichtbare constructieve gebreken. Wel vindt aantasting plaats door inwatering en lekkages.
De regels uit de Erfgoedverordening Nieuwegein 2020 voor de instandhouding van gemeentelijke monumenten blijven van kracht.

Artikel 14. Instandhoudingsplicht gemeentelijk monument
Het is verboden een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen, of daaraan onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is.

Artikel 15. Omgevingsvergunning gemeentelijk monument
1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders een gemeentelijk monument:
a. te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen, of
b. te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.
c. als dit een (archeologisch) terrein betreft, graafwerk of andere bodemingrepen te verrichten, behoudens de normale onderhoudswerkzaamheden, zoals benoemd in lid 2, en ten behoeve van noodzakelijk archeologisch onderzoek.

Scenario's voor herontwikkeling
In ons besluit van 27 september 2021 gaven wij aan kansen te zien voor een cultureel-maatschappelijke invulling van het pand. De projectleider van de ontwikkellocatie waar de Van Bentum-fabriek is gesitueerd, [redacted], blijft uw contactpersoon voor het verder uitwerken van de scenario's voor herontwikkeling.

Bezwaarclausule
U kunt, binnen 6 weken na de verzenddatum, tegen dit besluit een bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein.

Het bezwaarschrift bevat de volgende gegevens:
- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- de omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar;
- de handtekening van de indiener.

Voor vragen over de status als gemeentelijk monument kunt u contact opnemen met [redacted], bereikbaar per e-mail [redacted]@nieuwegein.nl of per telefoon (030) 6071509. Vragen over de herontwikkeling van het plangebied Herenstraat 108-111 kunt u stellen aan [redacted], bereikbaar per e-mail [redacted]@nieuwegein.nl of per telefoon 030-60[redacted]

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders,

Ellie Liebregts
secretaris

burgemeester

Bijlagen
- Redengevende beschrijving
- Advies monumentencommissie
- Bouwhistorische verkenning
- Bouwkundige opname

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Nieuwegein

Kruyderlaan Herenstraat

Uitgangspunten bij particulier initiatief





Gemeente Nieuwegein

Stadsontwikkeling & Beheer

Juli 2007

Kruyderlaan Herenstraat

Uitgangspunten bij particulier initiatief

1 Inleiding 6

2 Plangebied 8

3 Bestemmingsplan en eigendomssituatie 10

4 Uitgangspunten 12

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

5 Randvoorwaarden per deelgebied 24

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

6 Beheer en exploitatie 34

6.1 Grondeigendom 34
6.2 Exploitatieovereenkomst 34

7 Algemene randvoorwaarden 35

7.1 Parkeren 35
7.2 Waterhuishouding 36
7.3 Nutsvoorzieningen 36

8 Milieu 37

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

9 Aanpasbaar bouwen 40

Colofon 41



1 Inleiding

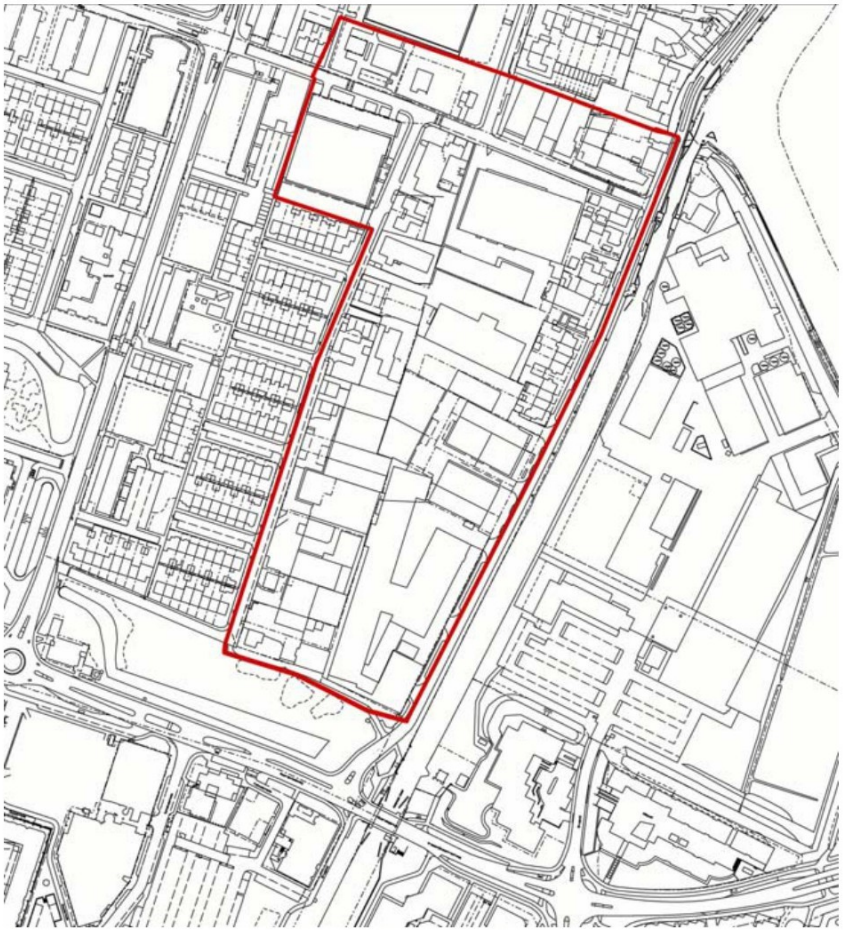
Het gebied Kruyderlaan/Herenstraat ligt centraal in Nieuwegein. Het betreft een bedrijvengebied tussen de Herenstraat, Kruyderlaan, Hildo Kropstraat en Noordstedeweg. Gedurende de laatste decennia heeft dit gebied zich ontwikkeld van een hoofdzakelijk industrieel gebied naar een gebied waar zich dienstverlenende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

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

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

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

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



2 Plangebied

Begrenzing

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

Ontwikkelingen en problematiek

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

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



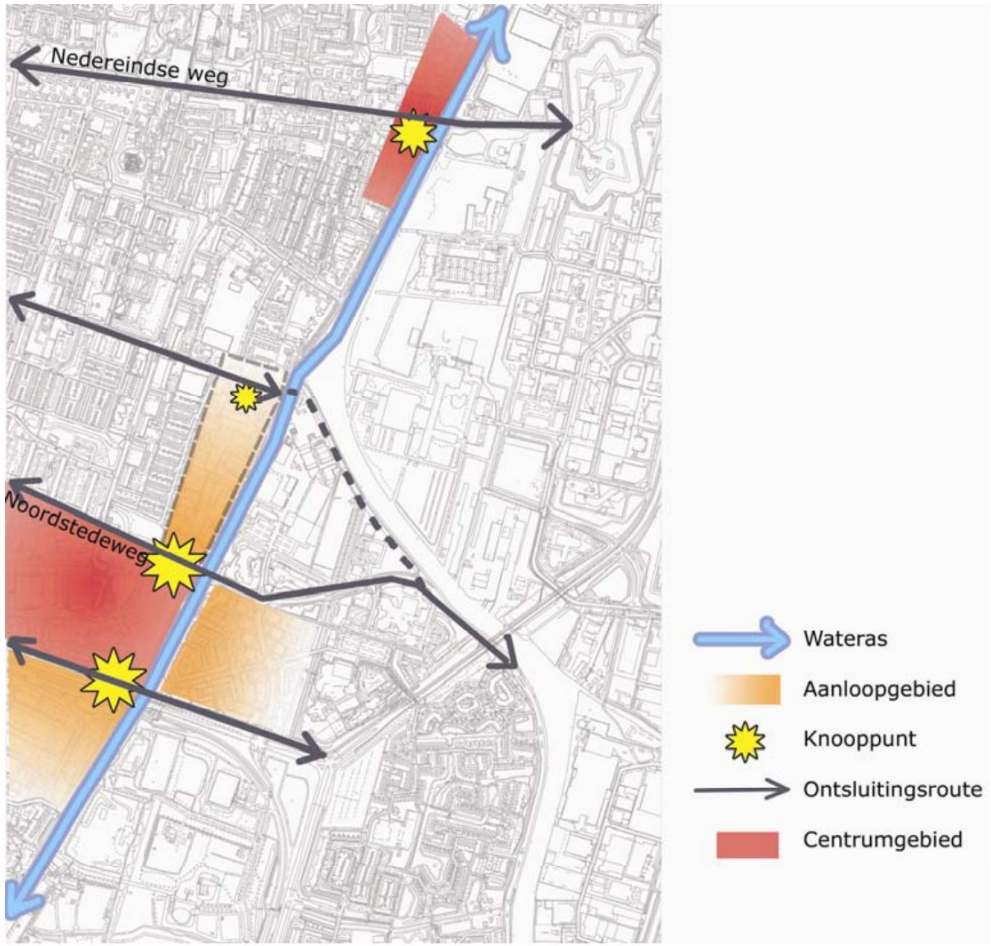
Kadastrale Percelen

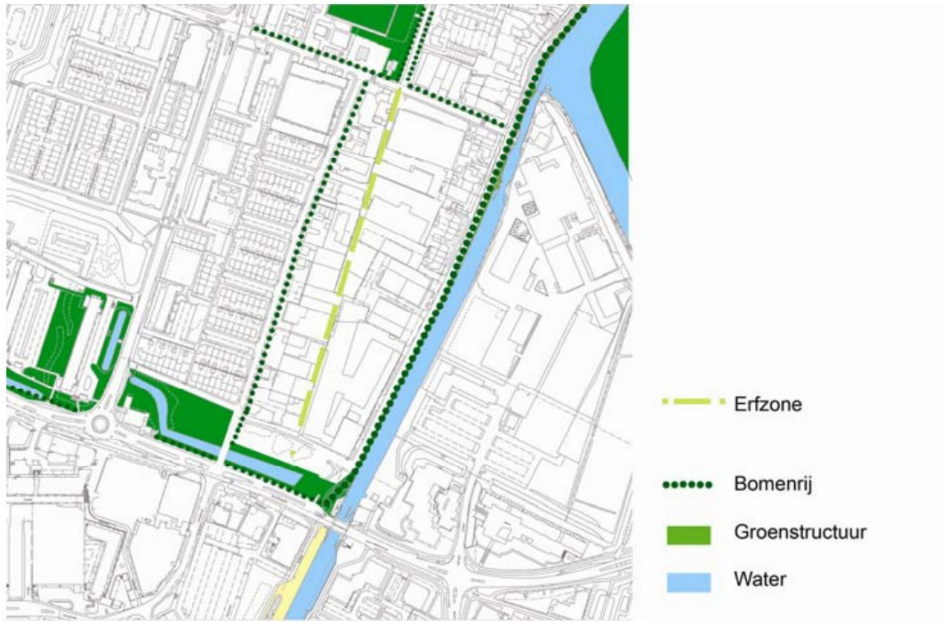
3 Bestemmingsplan en eigendomssituatie

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

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

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


Nedereindse weg
Noordstedeweg
Wateras
Aanloopgebied
Knooppunt
Ontsluitingsroute
Centrumgebied


Erfzone
Bomenrij
Groenstructuur
Water

4 Uitgangspunten

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

4.1 'Aanloopgebied'

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

4.2 Wateras

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

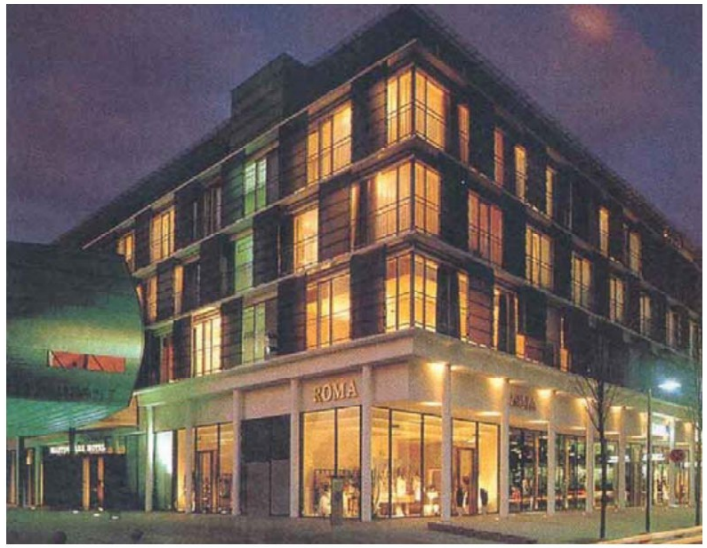
4.3 Stedelijk woonmilieu

Woonvisie

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

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




ROMA

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

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

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

Woonmilieu

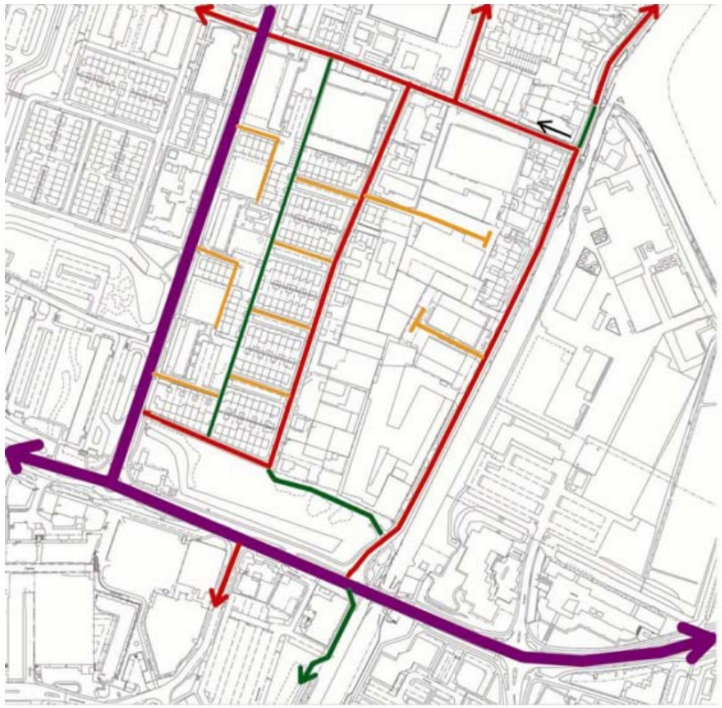
Wanneer het om de kwalitatieve invulling gaat zal de realisering van een woonmilieu met een stedelijke uitstraling hier de aandacht moeten krijgen. Door daarnaast de aandacht te geven aan de aanwezigheid van (stedelijk) groen kan het gebied zich onderscheiden van het centrum en een toevoeging in de woningvoorraad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

Doelgroep

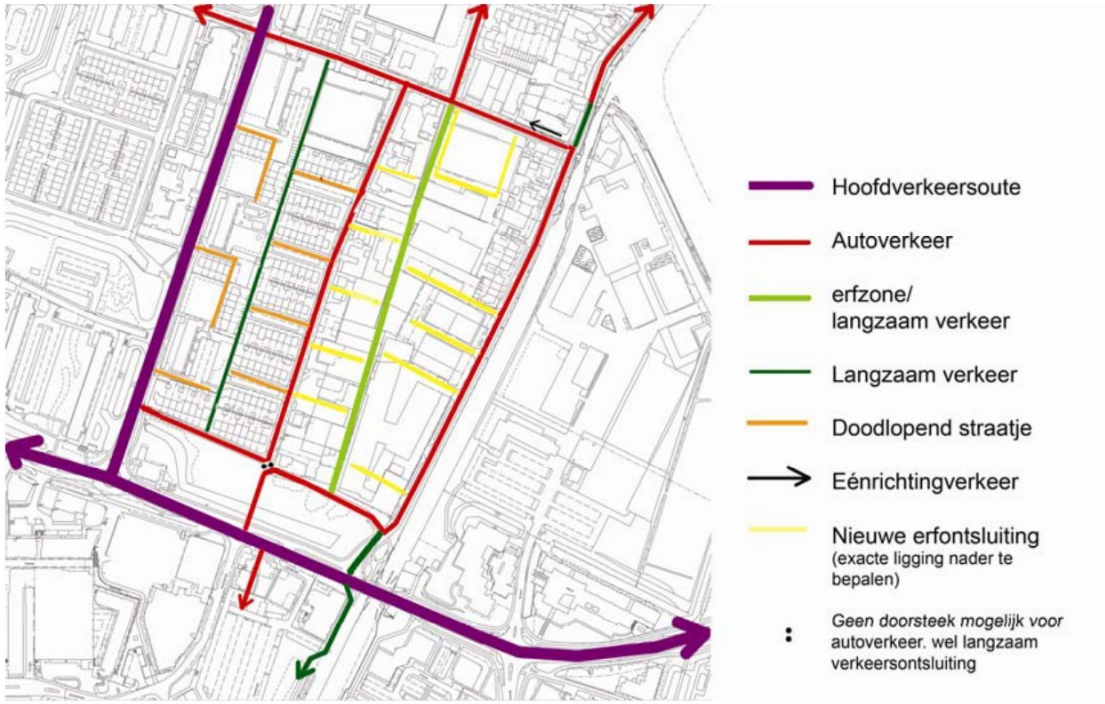
Wat betreft de doelgroep is het realiseren van seniorenhuisvesting in het gebied Herenstraat/Kruyderlaan zeer goed mogelijk gezien de ligging nabij het stadscentrum met een veelheid aan voorzieningen, de aanwezigheid van een supermarkt in het plangebied en het openbaar vervoer op geringe afstand. Het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

<u>Relatie wonen - bedrijven</u>

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



Huidige verkeersontsluiting



Gepland verkeersmodel

4.4 Verkeerstructuur

Huidige situatie

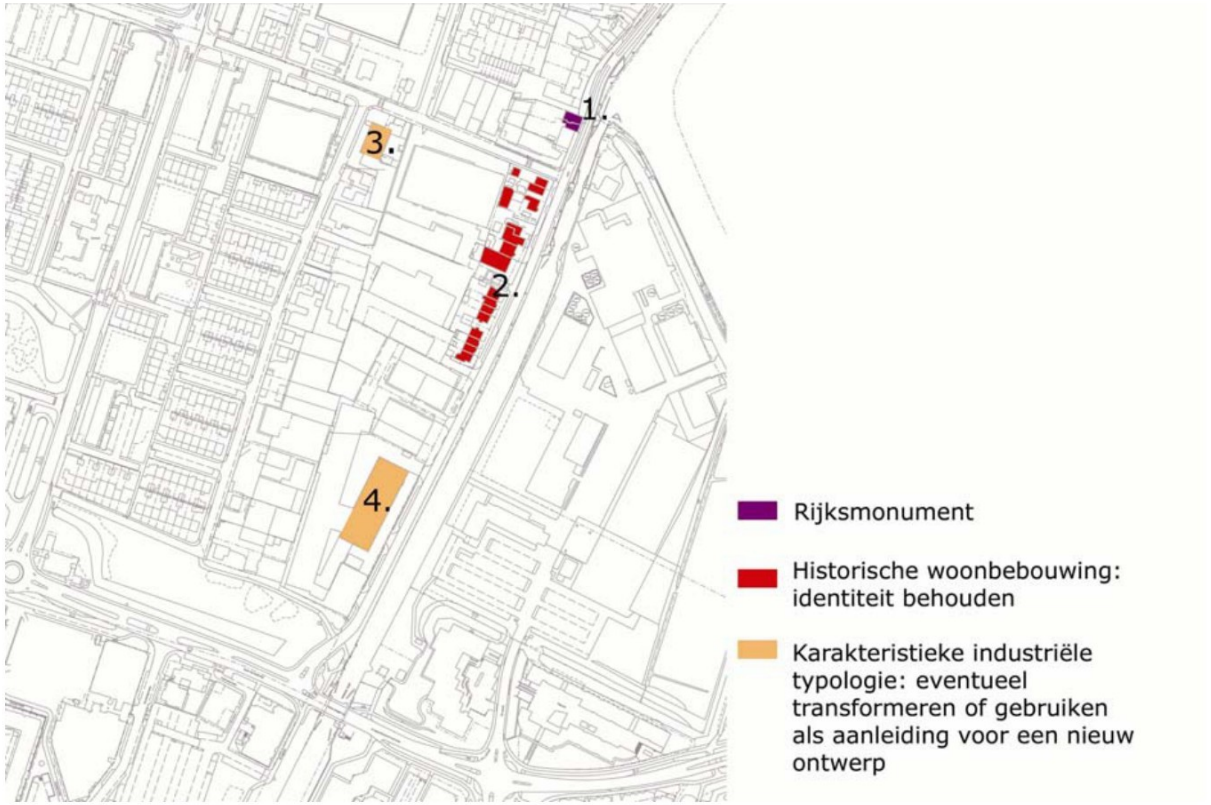
Momenteel is het gebied ontsloten door de Kruyderlaan, Herenstraat, Hildo Kropstraat en Noordstedeweg. De ontsluiting van het gebied laat echter te wensen over. De bedrijven zorgen voor verkeers- en parkeeroverlast voor de bewoners. Er is behoefte aan meer parkeerruimte en het verkeer voor bedrijven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

Verkeersaansluiting op binnenstad

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

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

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


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

1



2



3



4



4.5 Behoud van waardevolle architectonische elementen

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

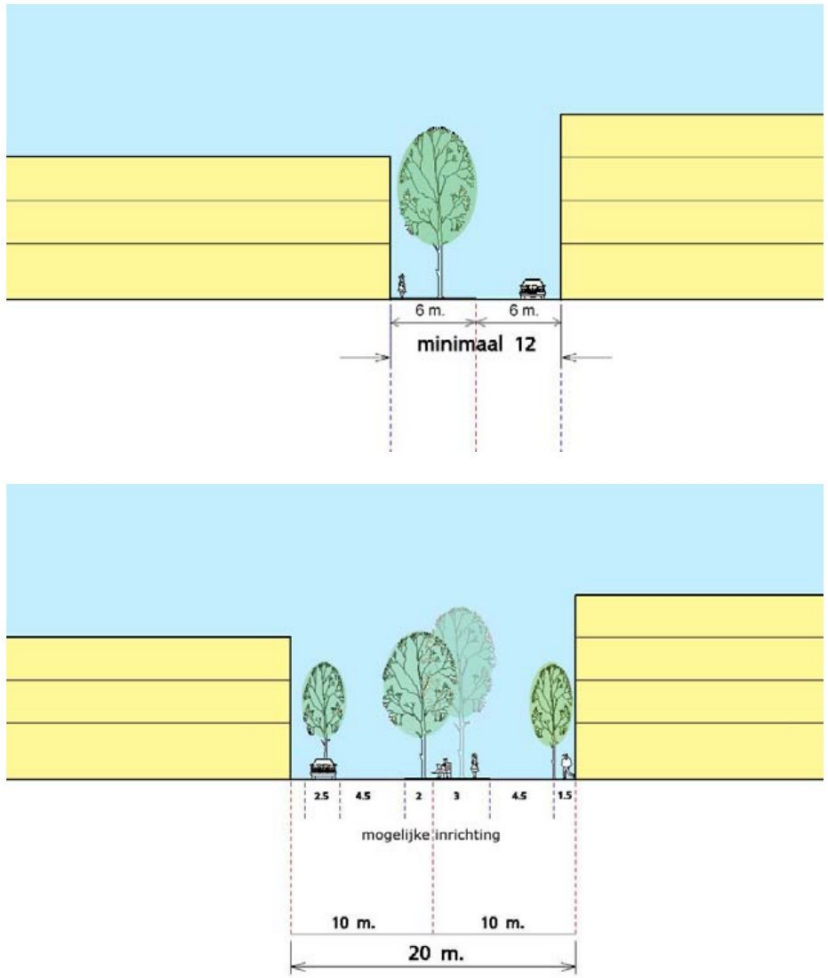
4.6 Exploitatie en fasering

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

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



Erfzone



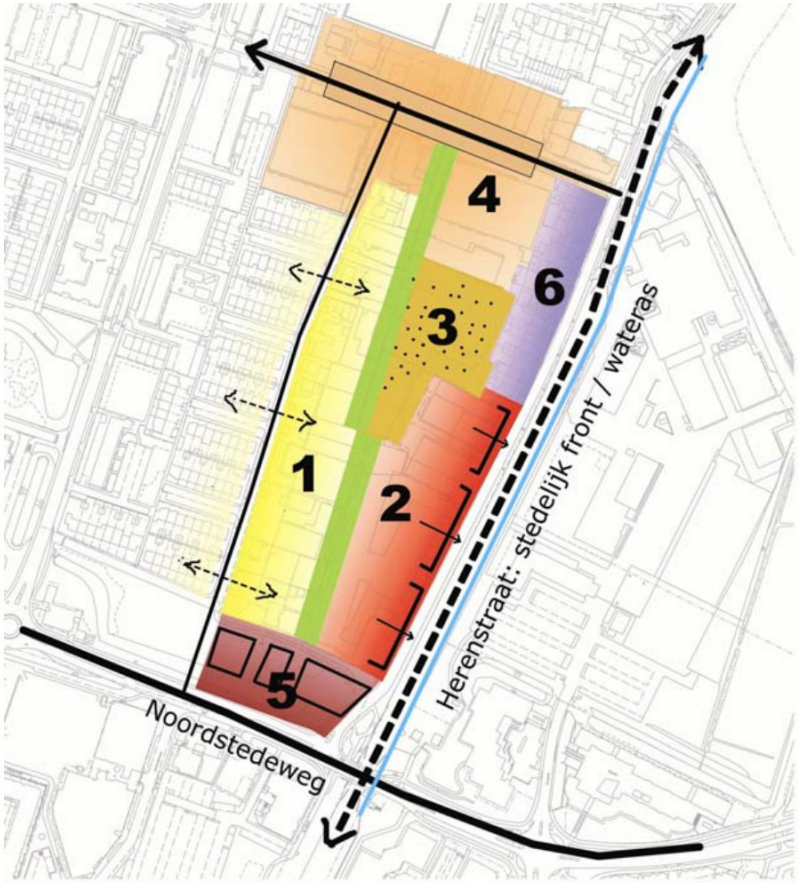
Profiel erfzone: 12 - 20 m.

4.7 Erfzone

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

Uitgangspunten voor de erfzone:

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



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

4.8 Deelgebieden

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

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

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

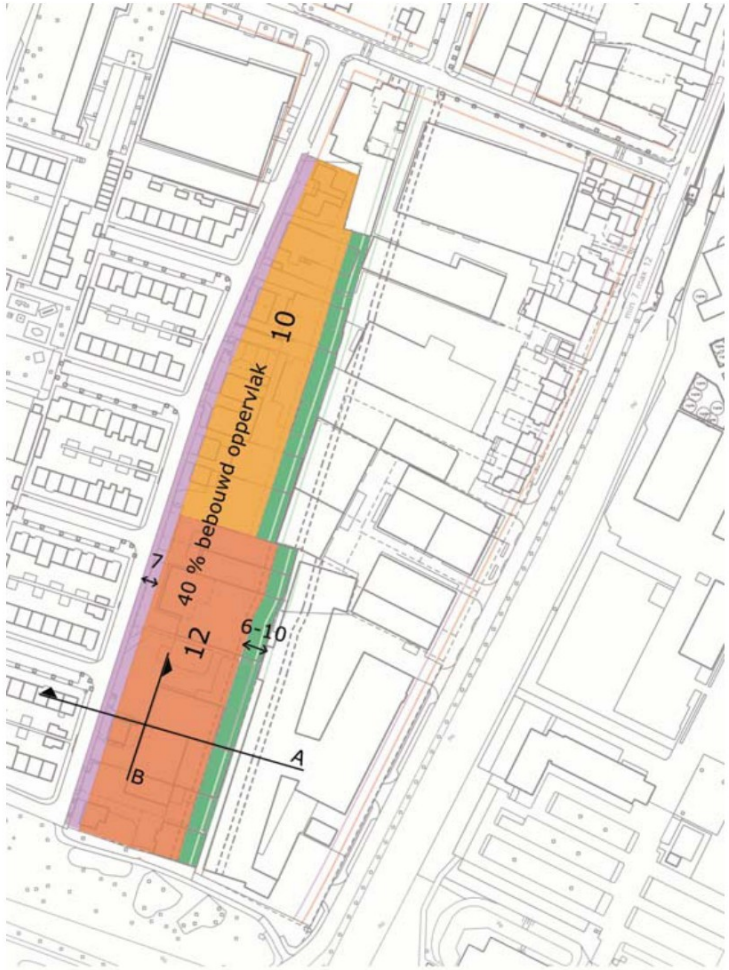
3 Binnenhof
Dit binnengebied heeft een besloten identiteit. In dit gebied ligt de nadruk op wonen en werkgelegenheid zonder een representatieve of verkeersaantrekkende functie. Er moet vooral gestreefd worden naar een goede interne kwaliteit met een rustig en groen karakter.

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

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

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

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

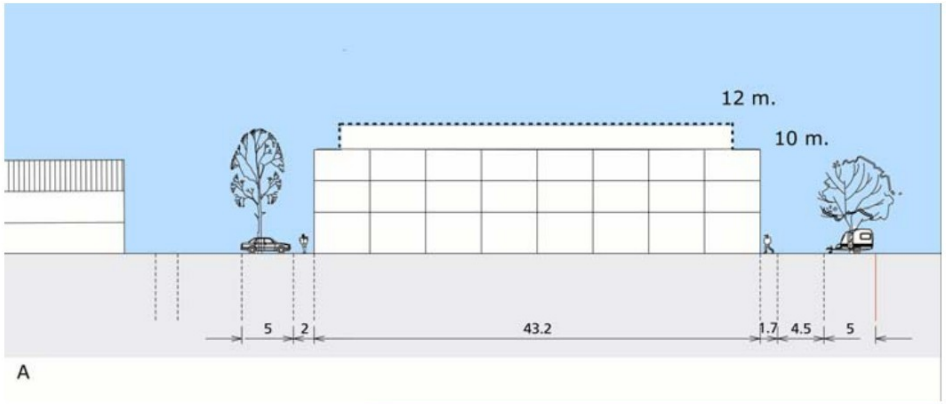


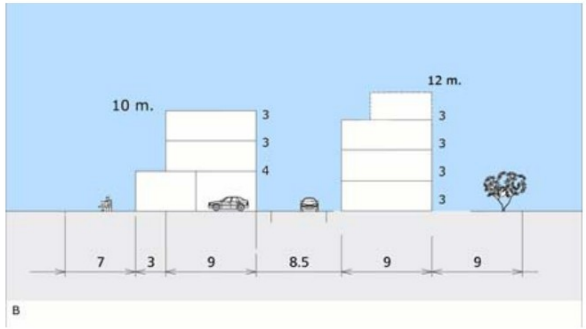
Erfzone

Zone voorgevelrooilijn Kruyderlaan
- rooilijn minimaal 7 m. vanaf Kruyderlaan

Bebouwingsvlak
- bouwhogte 10m
- max 40% bebouwd oppervlak

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





<u>Mogelijke invulling deelgebied 1</u>

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



5 Randvoorwaarden per deelgebied

5.1 Deelgebied 1, Kruyderlaan

Uitgangspunten

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

Programma

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

Ruimtelijke Randvoorwaarden

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

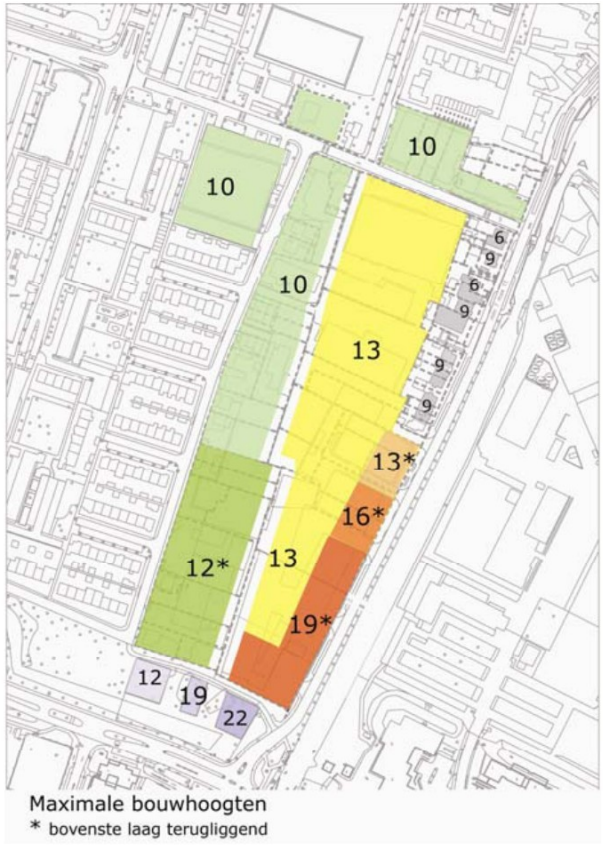
Verkeer en parkeren

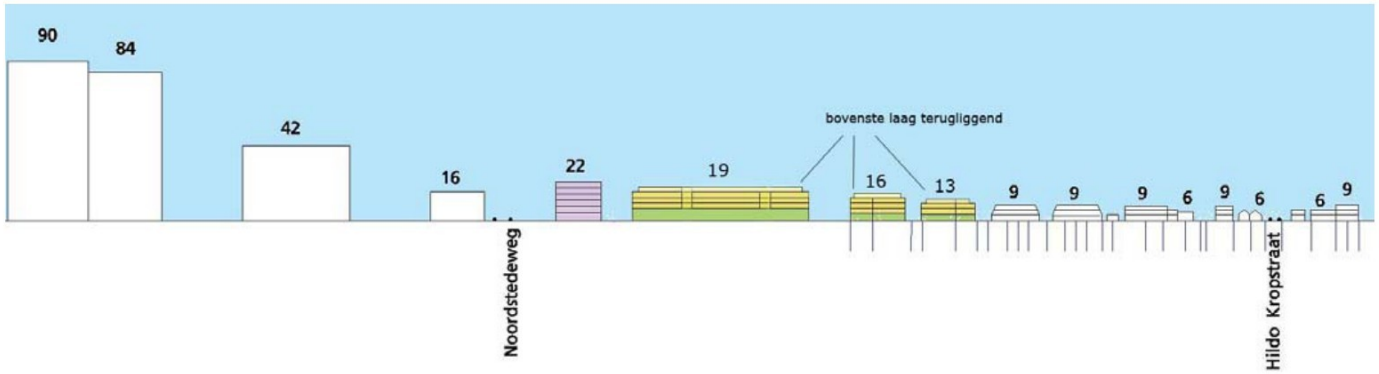
- Parkeren geheel per kavel oplossen.
- Parkeeroplossing is onderdeel van de ontwerpopgave.
- Ontsluitingsstraatjes zijn openbaar toegankelijk

Architectuur en beeldkwaliteit

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


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


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


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

5.2 Deelgebied 2 Herenstraat

Uitgangspunten

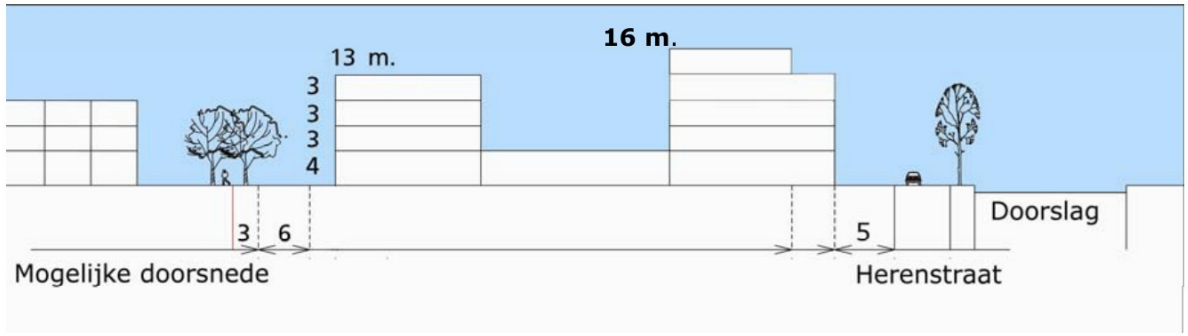
- 'Aanloopgebied' van de binnenstad
- Ruimtelijke typologie sluit aan bij overige bebouwing langs Herenstraat
- Representatieve gevel langs Herenstraat ('wateras')
- Gevarieerd woon-werkmilieu. Uitgangspunt is werken op de begane grond, wonen daarboven.
- Stedelijk milieu: hoge dichtheid, stedelijke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

Programma

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

Ruimtelijke Randvoorwaarden

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





<u>Mogelijke invulling deelgebied 2</u>

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



Parkeren en verkeer

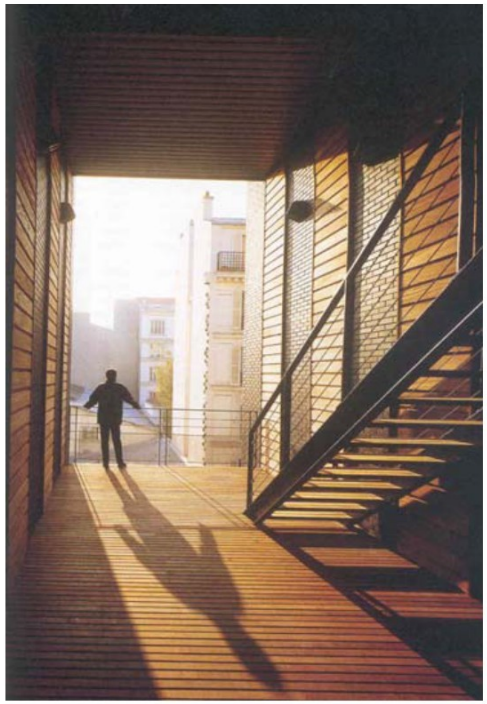
- Openbaar parkeren slechts aan één zijde van Herenstraat mogelijk. Parkeren moet zoveel mogelijk inpandig of op het achtererf worden opgelost.
- parkeeroplossing is onderdeel van de ontwerpopgave.
- Laden en lossen inpandig oplossen of aan achterzijde. Geen laad/los mogelijkheid langs Herenstraat.
-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

Architectuur en beeldkwaliteit

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

Kleur en materiaalgebruik

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





Mogelijke invulling deelgebied 3

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



5.3 Deelgebied 3, Binnenhof

Uitgangspunten

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

programma

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

Ruimtelijke randvoorwaarden

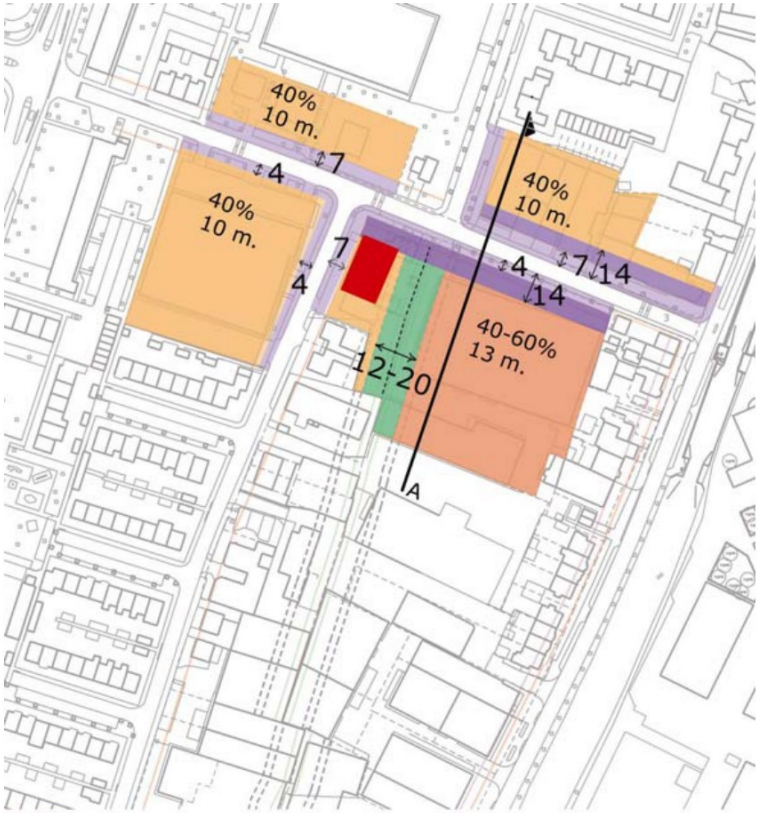
- Bouwhoogte: maximaal 4 lagen; 13 m.
- Westelijke erfgrens (erfzone):
- 6 tot 10 m. bebouwingsvrije zone
- hoogwaardige inrichting met verblijfskwaliteit
- max 40% van zone bestemd voor parkeren en autoverkeer
- Oostelijke erfgrens:
  - bufferzone van 3 m. vanaf kavelgrens
  - in deze zone bebouwing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

Parkeren en verkeer

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

Architectuur en beeldkwaliteit

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



Erfzone

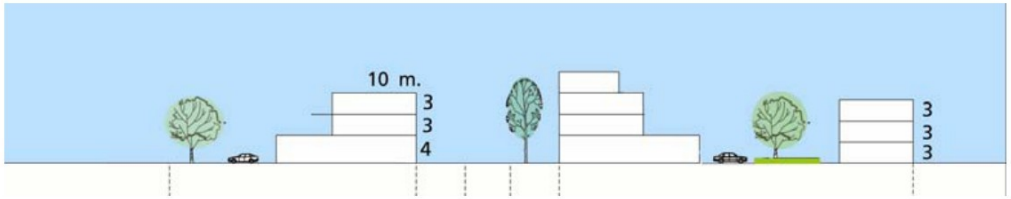
Bebouwingsvlak (tot aan voorgevelrooilijn)
max 40% bebouwd oppervlak

Bebouwingsvlak (tot aan voorgevelrooilijn)

Minimale afstand voorgevelrooilijn tot Hildo Kropstraat

Maximale afstand voorgevelrooilijn tot Hildo Kropstraat

Karakteristiek gebouw
Eventueel behouden of transformeren



Doorsnede A

Mogelijke invulling deelgebied 4

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

5.4 Deelgebied 4: Hildo Kropstraat

Situatie

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

Uitgangspunten

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

Programma

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

Ruimtelijke randvoorwaarden

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

Verkeer en parkeren

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

Architectuur en beeldkwaliteit

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

Materiaalgebruik

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

5.5 Deelgebied 5: historisch lint

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

5.6 Deelgebied 6: HN blok

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

6 Beheer en exploitatie

6.1 Grondeigendom

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

6.2 Exploitatieovereenkomst

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

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

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

7 Algemene randvoorwaarden

7.1 Parkeren

Parkeernormen wonen

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

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

Parkeernormen overige functies

In de beleidsnota parkeren zijn parkeernormen per gebruiksfunctie genoemd.

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

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

Betaald parkeren

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

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

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

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

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

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

7.2 Waterhuishouding

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

7.3 Nutsvoorzieningen

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

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

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

8 Milieu

8.1 Geluid

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

8.2 Bodem

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

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

8.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

8.4 Externe Veiligheid

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

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

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

8.5 Bedrijven

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

8.6 Duurzaam bouwen

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

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

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

---

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

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

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

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

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

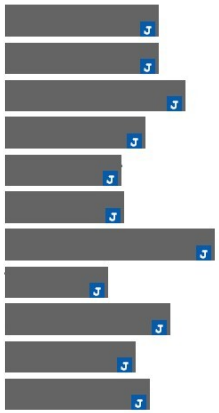
Duurzame utiliteitsbouw
De gemeente Nieuwegein heeft het Afsprakenprogramma Duurzame Utiliteitsbouw ondertekend (b&w-besluit van 17 november 1998 nr 98012486). Met deze ondertekening heeft de gemeente zich uitgesproken dat voor bouwprojecten – zowel nieuwbouw als bestaande voorraad - waar de gemeente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

9 Aanpasbaar bouwen

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

Colofon

Dit document werd opgesteld met bijdragen van:



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

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Verzonden: 15-01-2026 16:03
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Onderwerp: Advies bodem in reactie op Notitie zienswijzen Concept ontwikkelkader Van Bentumkwartier

---

Dag [redacted],

Hieronder volgt in het groen mijn reactie:

Op de inleiding:
Probeer het wat minder ambtelijk te laten klinken. Vermijden van afkortingen zoals jl. en c.q. helpt al. En termen als " 'verkleuring naar 'wonen' voorstaat "zijn te abstract en worden al gauw als ambtelijk en wollig gezien verwacht ik. Tenzij het al zo is besproken natuurlijk want dan kan je er niet meer omheen.

Ik heb voor het gemak Co-Pilot gevraagd om een suggestie voor een begrijpelijkere heldere tekst. Volgens mij is er weinig mis met de suggestie die ik ontving:

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

Op zienswijze onder het kopje 'Milieucategorieën, leefbaarheid en bodemvervuiling':
Daarnaast is de bodemvervuiling ter hoogte van Herenstraat 98 t/m 102 bekend bij de gemeente. Zie bijlage 4.
Wij kunnen in de planstukken geen bodemonderzoeken vinden met betrekking tot de locatie van het voormalige bedrijf Beltraco, ooit gevestigd aan de Kruyderlaan 33 (braakliggend terrein naast Kruyderlaan 31 en 31A). Dit bedrijf was gespecialiseerd in beitsen en lakken en is op 17 juli 1978 volledig uitgebrand, waardoor het aannemelijk is dat er sprake is van bodemverontreiniging met zware metalen en/of oplosmiddelen. Wij verzoeken de gemeente om vóór vaststelling van het plan een bodemonderzoek conform NEN 5740 te laten uitvoeren en de resultaten openbaar te maken.

Check: [redacted], is een actueel bodemonderzoek bekend voor locatie Kruyderlan 33?? Initiatiefnemers c.q. eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het kunnen aantonen dat de betreffende ontwikkellocatie zonder beperkingen vanuit een mogelijke bodemverontreiniging (her)ontwikkeld kunnen worden. De gemeente is geen eigenaar van het door u bedoelde locatie aan de Kruyderlaan.

Mijns inziens heeft de indiener van deze zienswijze een punt als het gaat om het moeten verrichten van een verkennend bodemonderzoek voor vaststelling van het plan.

Heeft de gemeente vooraf afspraken gemaakt hierover met de ontwikkelaar/eigenaar? Wat is daarbij afgesproken? Dat de gemeente dit niet doet maar dat de ontwikkelaar/initiatiefnemer/eigenaar dit zelf moet doen voor er een plan komt? Zo ja dit dan ben ik het met je eens maar moet dit worden benoemd in onze reactie en daarnaar worden verwezen. Dan is de gemeente er inderdaad niet voor verantwoordelijk.

De eigenaar (als wij als gemeente zelf eigenaar zouden zijn geworden bijvoorbeeld) zou ik aanraden vooraf dit bodemonderzoek te laten uitvoeren en op basis van de resultaten te overwegen waar nodig nader onderzoek te verrichten om een goed beeld te hebben van de verontreinigingssituatie. Zodat met het benodigde gereedschap de onderhandelingen met de ontwikkelaar kunnen worden ingestapt. Maar dit is hier dus al gebeurd en er is nog geen recent bodemonderzoek begrijp ik?

Ik mis echt duiding van de reden waarom gemeente niet verantwoordelijk is. Zo helder mogelijk toelichten waarom dan, ook om verdere vragen hierover voor te zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **adviseur bodem en ondergrond / stadsgeoloog | gemeente Nieuwegein**
Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
T (030) 60[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Nieuwegein

Van: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Verzonden: maandag 12 januari 2026 12:55
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted], [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] [redacted] van <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Onderwerp: Concept ontwikkelkader Van Bentumkwartier / notitie beantwoording zienswijze

Notitie beantwoording zienswijzen ontwikkelkader '25

Beste allen,

Bijgaand ontvangen jullie een link naar de concept beantwoordingsnotitie inzake de ontvangen zienswijzen naar aanleiding van de vrijgave door het college van B&W van het concept ontwikkelkader Van Bentumkwartier voor zienswijzen en communicatiedoeleinden. Zouden jullie willen meelezen en zo nodig de concept beantwoording aanvullen/verbeteren?

De meeste zienswijzen zijn vanuit de bewoners van het Point of View gebouw ontvangen (nrs. 1-19). Daarnaast hebben de eigenaren van de percelen Kruyderlaan 31-37 een zienswijze ingediend (MBB Ontwikkeling BV + Prisma Holding BV) (nr. 20).

Omdat bijna alle ontvangen zienswijzen van de bewoners POV dezelfde inhoud kennen, heb ik voor zienswijze 1 per thema/kopje aangegeven wie even moet meelezen etc. De bij de zienswijzen horende bijlagen vinden jullie in dezelfde map waar de concept beantwoordingsnotitie is opgenomen:

Zienswijze indiener 1:

- Inleidende tekst zienswijze --> iedereen
- Kopje Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing --> [redacted]
- Kopje situering en afstand tot het gebouw POV --> [redacted]
- Kopje Industrieel erfgoed --> [redacted]
- Kopje Beperkte reikwijdte van het plan --> [redacted]
- Kopje Milieucategorieën, leefbaarheid en bodemvervuiling --> [redacted]
- Kopje Toename van tweedehands autobedrijven --> [redacted] (o.a. bestemmingsplan technisch)
- Kopje Parkeren --> [redacted]
- Kopje Conclusie --> Iedereen

Zienswijze indiener 7:

- Beantwoording vraag indiener in hoeverre max. bouwlaag 24 m hoog aangepast kan worden --> uitkomst mede afhangen van huidige haalbaarheidsstudie Stadskwadraat [redacted])

Zienswijze indiener 20:

- NB: ik moet deze zienswijze nog in concept beantwoorden.

Zouden jullie **<u>uiterlijk 26 januari aanstaande</u>** jullie aanvullingen/wijzigingsvoorstellen willen invullen in het tweekolommen stuk?

Alvast bedankt en 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] | [redacted]@nieuwegein.nl | vrijdag afwezig

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

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Verzonden: 17-10-2025 15:08
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Onderwerp: Re: Ontwikkelkader Van Bentum Kwartier

Hoi [redacted],

Als toevoeging geeft [redacted] aan:

De tekst in het ontwikkelkader is niet helemaal actueel meer. We hebben inmiddels regels voor duurzaam bouwen in het Omgevingsplan en we hebben een Omgevingsprogramma Natuur in de Stad (natuurinclusief bouwen) en Circulaire Stad (circulair bouwen) vastgesteld. Daarnaast speelt er e.e.a. op het gebied van netcongestie, als ook het tijdig starten met vinden van collectieve energieoplossingen, zoals aquathermie, riothermie, bodemenergie en/of aansluiten op het warmtenet.

Lijkt me goed als jullie contact hebben met elkaar!

Met vriendelijke groet,

[redacted] **| Gemeente Nieuwegein**
Afdeling Communicatie, Juridische Zaken en Dienstverlening
Team Communicatie en Dienstverlening
E-mail: [redacted]@nieuwegein.nl | Tel: 06 [redacted]

Mijn werkdagen zijn maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag.

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Verzonden: vrijdag 17 oktober 2025 13:10
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Onderwerp: FW: Ontwikkelkader Van Bentum Kwartier

Hoi [redacted],

Wil jij contact opnemen met [redacted] over zijn vraag mbt duurzaamheid?

Groeten, [redacted]

Van: Ontwikkeling Van Bentumkwartier | Gemeente Nieuwegein <[redacted]@nieuwegein.nl>
Verzonden: Vrijdag, 17 Oktober, 2025 13:06
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Onderwerp: Re: Ontwikkelkader Van Bentum Kwartier

Hoi [redacted],

Dank voor je bericht.

Ik ga er vanuit dat er voor deze ontwikkeling, net als voor alle anderen, het omgevingsprogramma duurzame

woningbouw geldt. Maar aan aannames heb je niks.

In de tekst van het document staat in elk geval dit:

> het omgevingsprogramma. Bij die pijlers horen duidelijke doelen, maatregelen en acties
> e, waarmee Nieuwegein werkt aan een stad die klaar is voor de toekomst.
>
> ***Duurzaamheid en klimaat***
> De gemeente Nieuwegein wil de stad in goede staat aan toekomstige generaties doorgeven en kiest er daarom voor om duurzaam bouwen bij alle woningbouwontwikkelingen als uitgangspunt te nemen. In het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: Woningbouw 2022 wordt een overzicht gegeven van de instrumenten en werkwijzen die de gemeente inzet om de prestatie-eisen en uitgangspunten op het vlak van duurzaam bouwen te vertalen in acties. Met duurzaam
> ɔ bouwen wordt bedoeld dat de nieuwe woningen ten minste energieneutraal zijn. Ook wordt er circulair gebouwd en stimuleert het ontwerp fietsen en lopen. Ontwikkelende partijen krijgen twaalf heldere prestatie-eisen voorgelegd, die zijn terug te vinden in het Omgevingsprogramma.
> er,
>
> In het Omgevingsprogramma Klimaatadaptatie 2023-2026 wordt invulling gegeven aan de opgave om de leefomgeving in Nieuwegein klimaatbestendig en water robuust te maken. Nieuwegein wil toekomstbestendig worden en blijven. De stad moet zo ingericht worden dat de effecten van klimaatverandering goed kunnen worden opgevangen en dat inwoners, ondernemers en andere partners in de gemeente straks goed in staat zijn om met die verandering om te gaan. In het omgevingsprogramma worden de ambities en keuzes uit de Omgevingsvisie Nieuwegein 2040 concreet gemaakt. De uitvoeringsprojecten worden geïntroduceerd en uitgelegd, evenals

Dus, ik denk dat het goed komt.

Maar ik stuur je vraag voor de zekerheid even door aan [redacted] met de vraag om jou te antwoorden. Volgens mij is er in persoon nl niemand vanuit duurzaamheid betrokken.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Gemeente Nieuwegein**
Afdeling Communicatie, Juridische Zaken en Dienstverlening
Team Communicatie en Dienstverlening
E-mail: [redacted]@nieuwegein.nl | Tel: 06[redacted]

Mijn werkdagen zijn maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag.

Nieuwegein

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Beleid & regels

- Succesfactoren Groei van de stad
- Omgevingsvisie Nieuwegein verstedelijkt en vergroent
- Omgevingsprogramma Wonen
- Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen
- Omgevingsplan: o.a. planregels voor duurzaam bouwen

Duurzame gebiedsontwikkeling

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

- in verband met netcongestie is installatie-arm en passief bouwen noodzakelijk. Daarom gaan oplossingen die geen energie kosten (zoals isolatie of een zonnescherm) voor oplossingen die energie kosten (zoals een airco, warmtepomp of zonnepanelen);
- collectieve energieoplossingen gaan voor individuele oplossingen (Transitievisie Warmte Nieuwegein), dat wil zeggen dat tijdig wordt gestart met onderzoek en het verkennen van kansen voor de meest duurzame en energiezuinige energiemix, bijvoorbeeld kansen voor aquathermie (TEO/TEA), bodemenergie en/of aansluiten op het bestaande warmtenet;
- de totale CO2 impact wordt geminimaliseerd (Whole Life Carbon). Dat betekent dat natuurlijke (biotisch) of hergebruikte materialen gaan voor op nieuwe fossiele materialen (abiotisch), dat wil zeggen hout gaat voor op bouwmateriaal zoals beton en staal, biobased isolatie gaat voor op niet-natuurlijke isolatie en hergebruikte zonnepanelen gaan voor op nieuwe zonnepanelen.

Eisen duurzaamheid en klimaatadaptatie:

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

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

Bodem & ondergrond (evt. toevoegen op logische plek in het Ontwikkelkader)

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

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

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

Mobiliteit (evt. toevoegen op logische plek in het Ontwikkelkader, bijv. parkeren of verkeer)

Een verkeerskundig plan is nodig waarin de initiatiefnemer aantoont hoe voetgangers en fietsers (incl. fietsbergingen) op een verkeersveilige manier de ruimte krijgen en hoe invulling wordt gegeven aan deelmobiliteit (STOMP-principe), rekening houdend met de ontwikkelingen in de directe omgeving, zoals City, Merwestein, de Zeepfabriek en de doorfietsroute naar IJsselstein op de Herenstraat.

Van: [redacted] <[redacted]@stadkwadraat.nl>
Verzonden: 06-03-2026 16:15
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>,
[redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>,
[redacted] <[redacted]@stadkwadraat.nl>
CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Onderwerp: RE: Stadskwadraat / haalbaarheidsstudie ontwikkelkader Van Bentumkwartier / 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] en [redacted],

Bijgevoegd de nieuwe doorrekening op basis van de gestuurde tekeningen door [redacted]

In het kort de haarbaarheid:

- Blok A - Kruyderlaan â€“ blijft gelijk financieel
- Blok B + C - Bentumfabriek â€“ blijft gelijk financieel door vermindering parkeerkosten maar ook minder programma.
- Blok D - Herenstraat â€“ hoger financieel resultaat door wegblijven parkeerkosten

Op totaalniveau is hiermee zicht op een haalbare ontwikkeling met een inbrengwaarde van rond de â‚¬ 300.

Een aantal aandachtspunten:

- Voor de Bentumfabriek en Herenstraat zijn op basis van de opgegeven mÂ² BVO onvoldoende parkeerplekken. Er zijn 93 ingetekend maar dienen 100 plekken beschikbaar te zijn. Om dit te compenseren is parkeren langs de Herenstraat in de openbare ruimte mogelijk. Parkeren in openbaar gebied buiten het plangebied zijn voor kosten van de gemeente en worden aangewezen aan ontwikkeling. Dit betreft de 7 plekken langs de Herenstraat.
- De ingetekende programmatische verdeling is momenteel afwijkend van het ambitiedocument.
- De benedenwoning, bovenwoning en de 2 laagse fabriekswoning zitten rondom de betaalbaarheidsgrens. Een verdere detaillering van het programma kan zorgen dat deze net wel of net niet als betaalbaar aangemerkt kunnen worden.
- Voor de van Bentumfabriek is een inschatting gemaakt van de stichtingskosten voor de verbouwing t.b.v. woningbouw. Hierin zit een grote onzekerheidsmarge.

Hopelijk biedt dit voldoende duiding om het proces verder vorm te geven.
Bij vragen hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]@stadkwadraat.nl
06 [redacted]

Werkdagen: ma t/m vrij
www.stadkwadraat.nl
030 60[redacted]

Hoofdvestiging

Utrechtseweg 331
3731 GA | De Bilt

Vestiging regio Oost (OK72)

Oude Kraan 72
6811 LL | Arnhem

LinkedIn

Stadkwadraat proclaimer

From: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Sent: Thursday, March 5, 2026 12:07 PM
To: [redacted] <[redacted]@stadkwadraat.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@stadkwadraat.nl>
Cc: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Subject: Re: Stadskwadraat / haalbaarheidsstudie ontwikkelkader Van Bentumkwartier / Nieuwegein

Hoi,

Ik zou me ook kunnen voorstellen dat de 8 eenheden in de fabriek aan de zijde van de Herenstraat ingezet worden voor kleinschalige bedrijvigheid.
Bijvoorbeeld; atelierruimte, werkplaats, kapper, fietsenmaker. KAn dat ook meegenomen worden in de berekening?

Met vriendelijke groet,

[redacted] - [redacted] I Stedenbouwkundig ontwerper I Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein I Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T: 030-60[redacted] M: 06[redacted] E: [redacted]

Aanwezig op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag.

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Verzonden: donderdag 5 maart 2026 10:12
Aan: [redacted] <[redacted]@stadkwadraat.nl>; [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@stadkwadraat.nl>
CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Onderwerp: Re: Stadskwadraat / haalbaarheidsstudie ontwikkelkader Van Bentumkwartier / Nieuwegein

Hoi,

Bijgaand de aangepaste tekening en alle oppervlaktes en aantallen in de excel.

Met vriendelijke groet,

[redacted] - [redacted] I Stedenbouwkundig ontwerper I Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein I Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T: 030-60[redacted] M: 06[redacted] E: [redacted]@nieuwegein.nl

Aanwezig op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag.

Van: [redacted] <[redacted]@stadkwadraat.nl>
Verzonden: woensdag 4 maart 2026 14:48
Aan: [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@stadkwadraat.nl>
CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Onderwerp: RE: Stadskwadraat / haalbaarheidsstudie ontwikkelkader Van Bentumkwartier / 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]

Dank voor de snelle handeling! Wij gaan aan de slag!

Met vriendelijke groet,

stad kwadraat

[redacted]
[redacted]@stadkwadraat.nl
06 [redacted]
Werkdagen: ma t/m vrij
www.stadkwadraat.nl

-

Hoofdvestiging
Utrechtseweg 331
3731 GA | De Bilt

Vestiging regio Oost (OK72)
Oude Kraan 72

Normec NCK ISO 9001

LinkedIn

-

From: <@NIEUWEGEIN.NL>
Sent: Wednesday, March 4, 2026 2:35 PM
To: <@stadkwadraat.nl>; <@stadkwadraat.nl>
Cc: , <@nieuwegein.nl>; , <@nieuwegein.nl>
Subject: Stadskwadraat / haalbaarheidsstudie ontwikkelkader Van Bentumkwartier / Nieuwegein

Beste ,

De financiÃ«n zijn intern geregeld voor de laatste doorrekensessie op basis van de vorige week donderdag door toegezonden scenario's voor het gebied Van Bentumkwartier. Ten behoeve van de opdrachtverstrekking wordt gebruik gemaakt van de offerte die we eind vorig jaar van jullie ontvangen hebben.

Succes met de komende uitwerking.

Met vriendelijke groet,

| projectmanager | Afdeling Ruimtelijk Domein | gemeente Nieuwegein

Stadsplein 1, 3430 AA Nieuwegein | T: 14 030 | F: (030) 604 50 16 |

T 030 â€“ 60 | | vrijdag afwezig

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

Van Bentumkwartier Nieuwegein

[redacted] & [redacted]

6 maart 2026

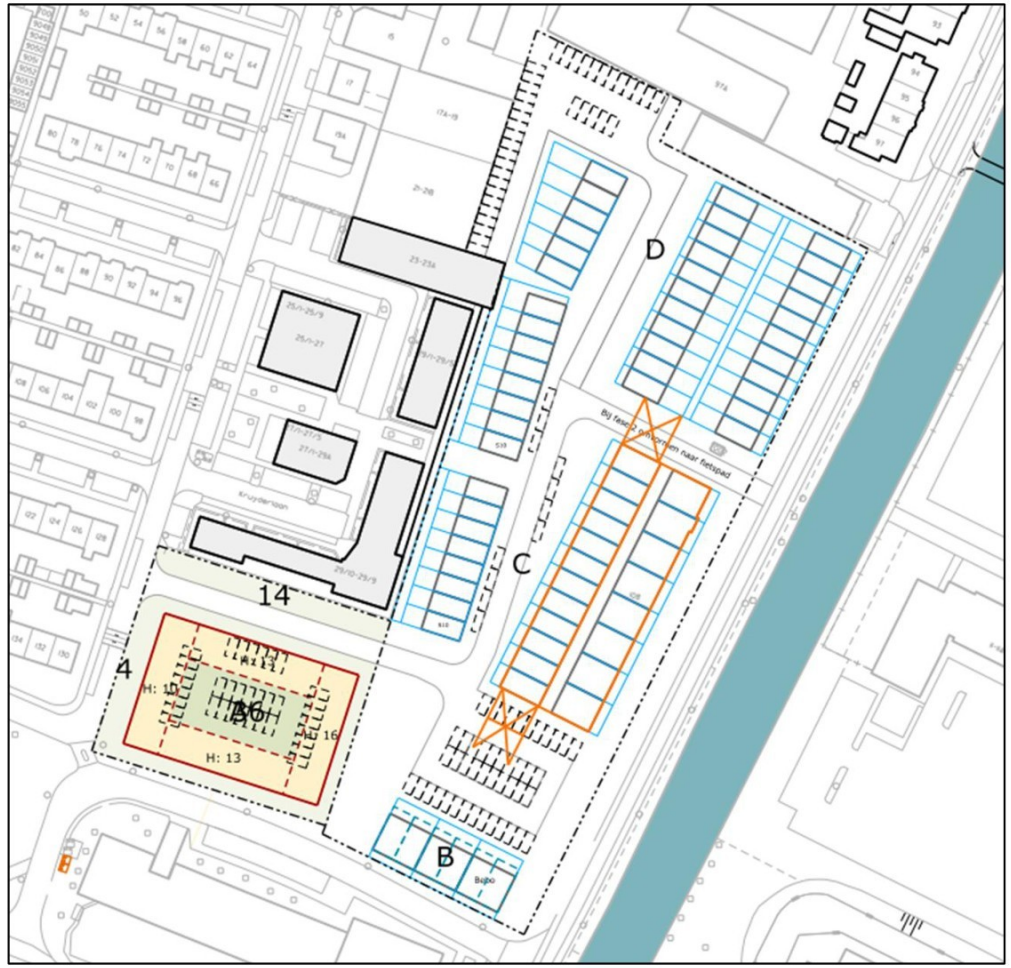
PLANGEBIED

Tekening vanuit stedenbouw/ontwikkelkader

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

Ruimtegebruik totaal (schatting)

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



PROGRAMMA - ACTUALISATIE

Programma zoals opgenomen in GREX

Programma totaal: 127 won.

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

Programmatische verdeling:

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

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

PROGRAMMA - ACTUALISATIE

Programma zoals opgenomen in GREX

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

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

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

OPBRENGSTEN EXPLOITATIE

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

OPBRENGSTEN

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

KOSTEN EXPLOITATIE

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

KOSTEN

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

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

PARAMETERS

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

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

PARAMETERS & SALDI

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

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

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

Rente contant maken (discontovoet):	2,00%

CASHFLOW & RESULTAAT

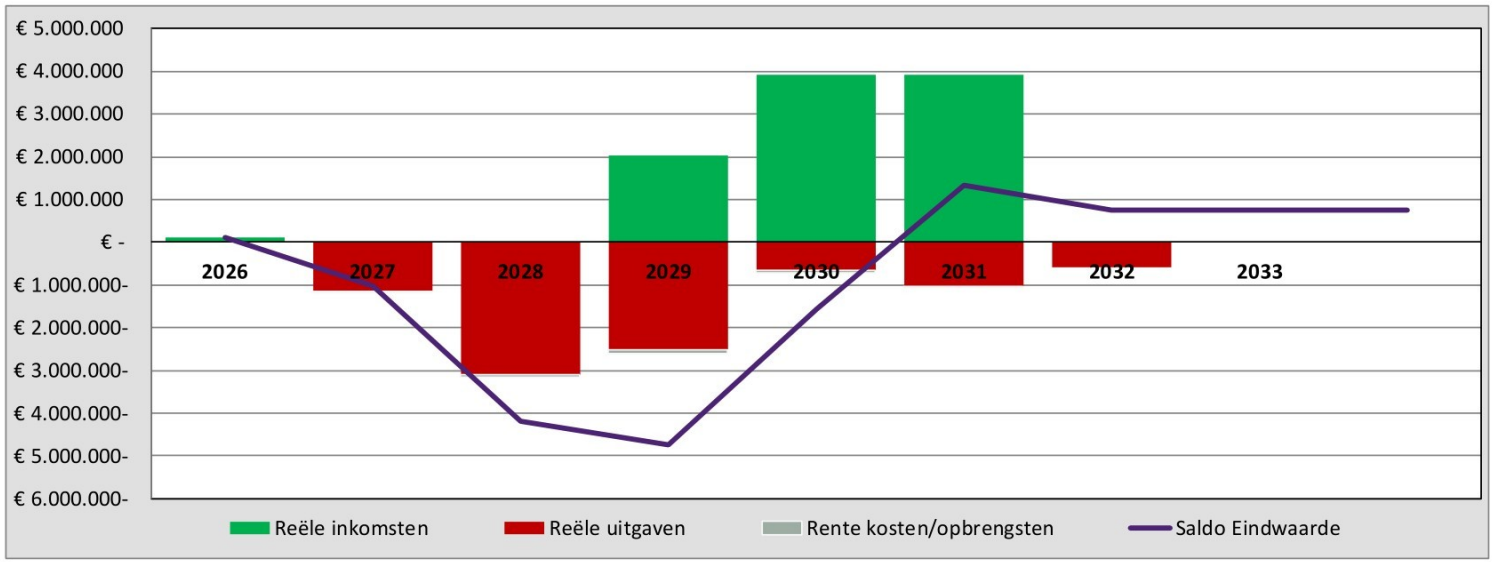
- Opbrengsten vastgoed: € 10,1 mln. (+)
- Opbrengsten commercieel: € 0 mln.
- Opbrengsten parkeren: € 0,9 mln. (-)
- **Totale opbrengsten: € 9,2 mln. (+)**
- **Totale kosten: € 8,6 mln. (-)**

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

SALDI GRONDEXPLOITATIE

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

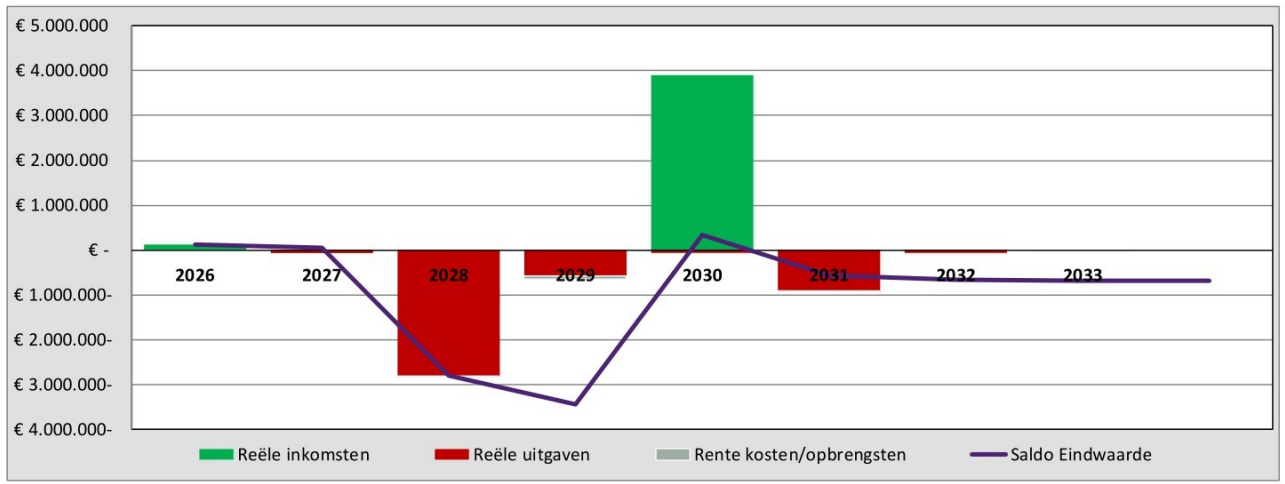
CASHFLOW



SALDI GRONDEXPLOITATIE

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

CASHFLOW



HAALBAARHEID PER EIGENAAR

Bentumfabriek (B+C)

31% betaalbaar, 69% vrije sector

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

= Eindwaarde € 0,7 mln. (-)

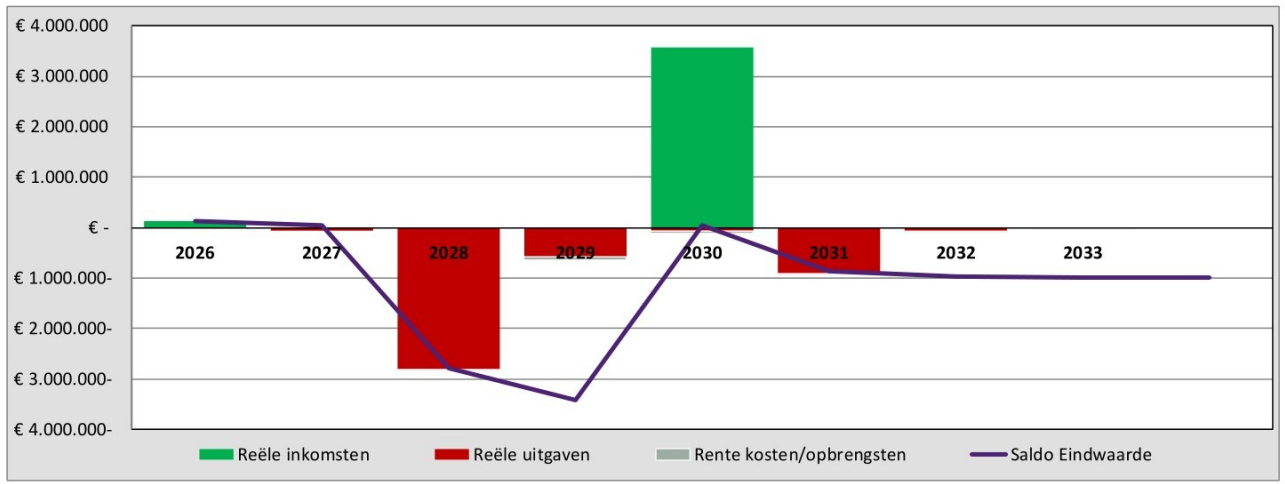
Bij inbrengwaarde: € 1,9 mln. (€219 per m²)

= Eindwaarde € 0

SALDI GRONDEXPLOITATIE

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

CASHFLOW



HAALBAARHEID PER EIGENAAR

Bentumfabriek (B+C)

16% betaalbaar, 84% vrije sector + 5 bedrijsunits

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

= Eindwaarde € 1,1 mln. (-)

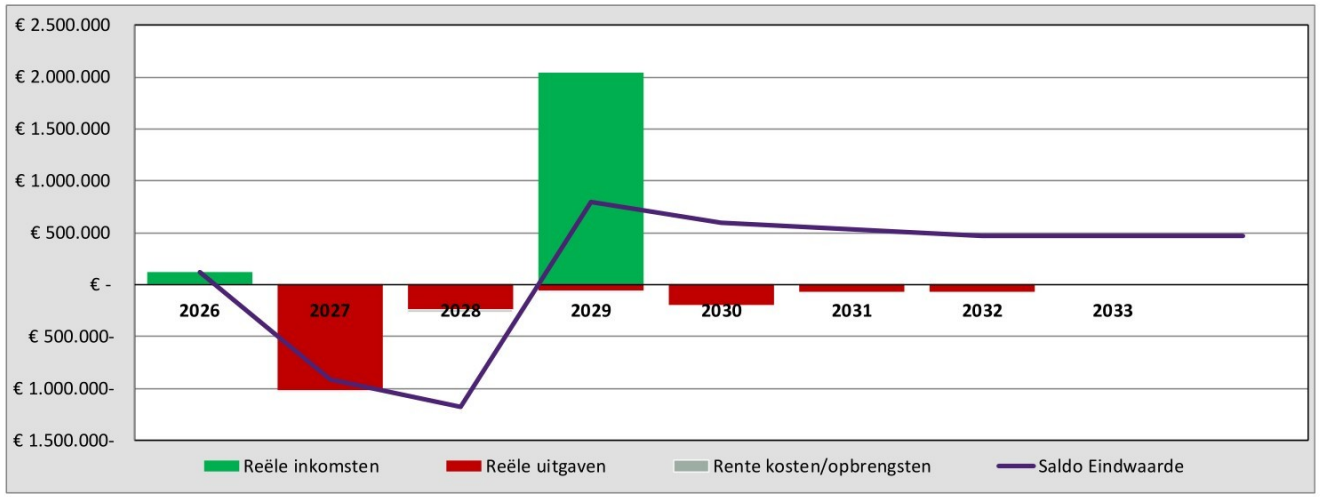
Bij inbrengwaarde: € 1,7 mln. (€190 per m²)

= Eindwaarde € 0

SALDI GRONDEXPLOITATIE

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

CASHFLOW



HAALBAARHEID PER EIGENAAR

Kruyderlaan (A)

100% betaalbaar (36 gebouwde parkeerplekken)

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

= Eindwaarde € 0,3 mln. (+)

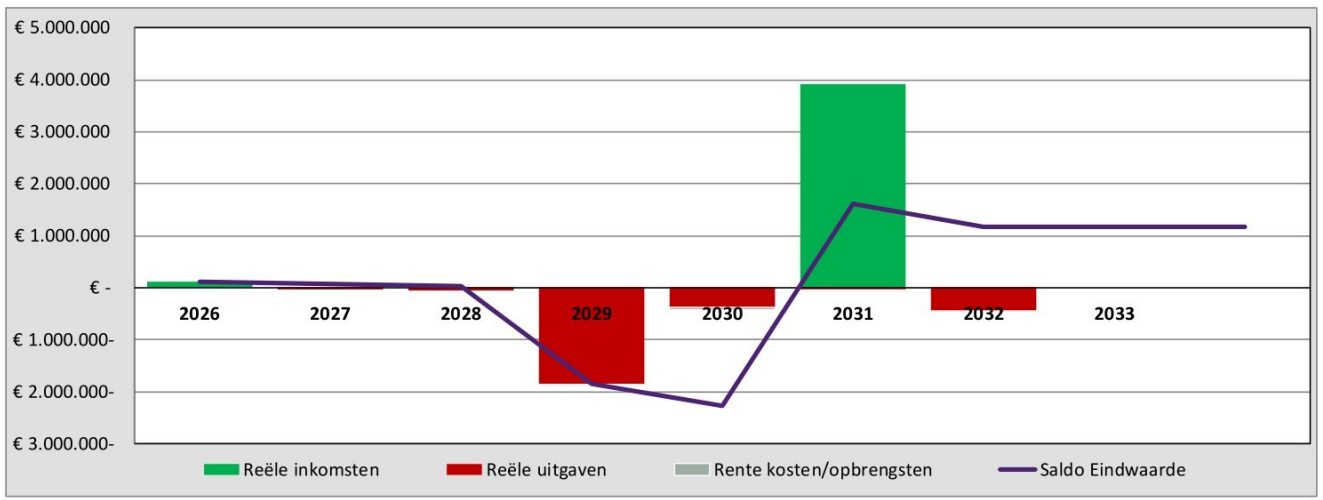
Bij inbrengwaarde:€ 1,3 mln. (€400 per m²)

= Eindwaarde € 0

SALDI GRONDEXPLOITATIE

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

CASHFLOW



HAALBAARHEID PER EIGENAAR

Herenstraat (D)

100% vrije sector

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

= Eindwaarde € 0,9 mln. (+)

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

= Eindwaarde € 0

KANTTEKENING

- **Inbrengwaarde**

Sterk afhankelijk per eigenaar

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

- **Parkeren**

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

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

stad
kwadraat



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

stad kwadraat

Van Bentumkwartier Nieuwegein

[redacted] & [redacted]

8 januari 2026

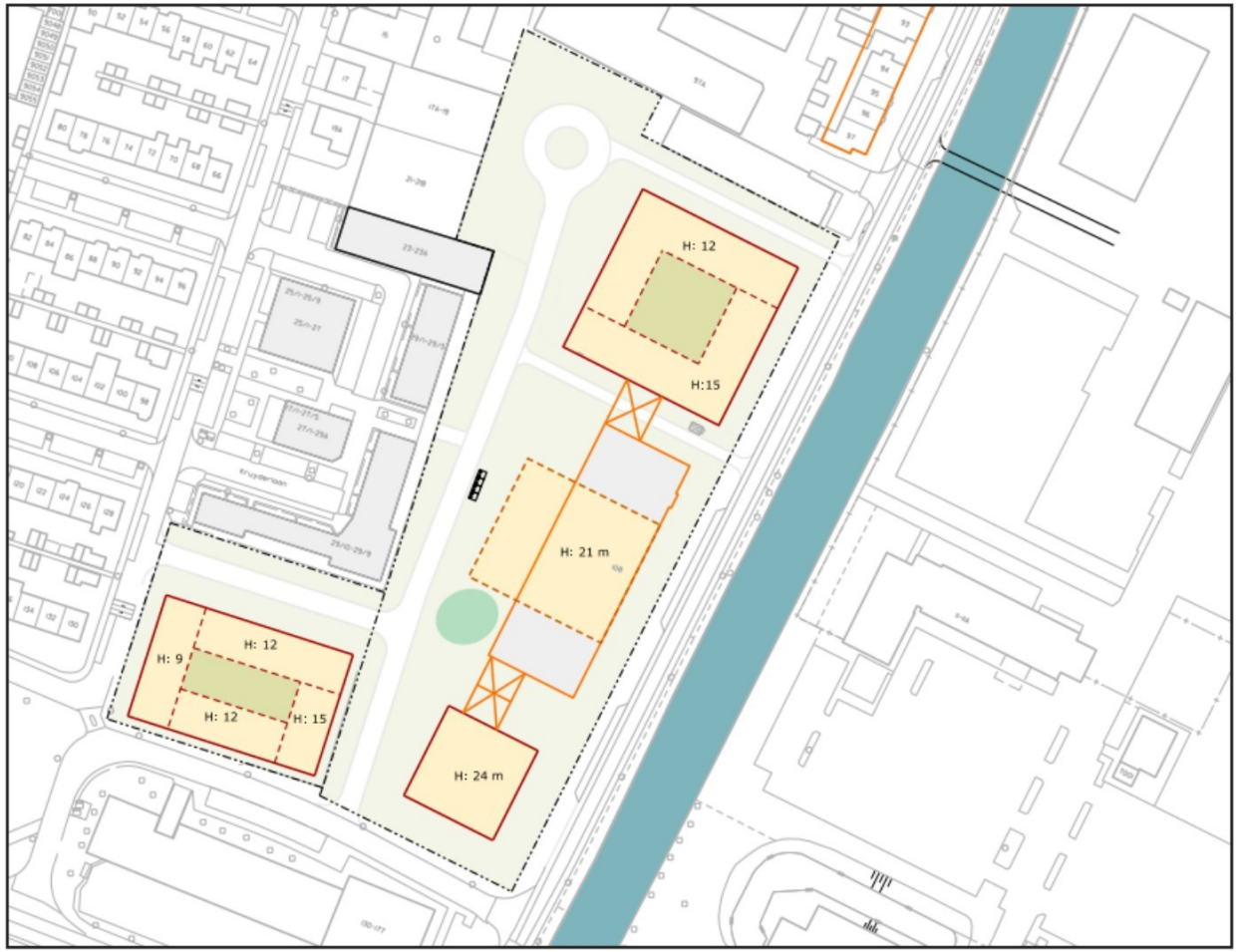
PLANGEBIED

Tekening van Ontwikkelkader

- Bentumfabriek 8.873 m²
- Kruyderlaan 3.187 m²
- Herenstraat 5.764 m²
- **Plangebied totaal** **17.824 m²**

Ruimtegebruik totaal (schatting)

- Uitgeefbaar 48,7 %
- Verharding 12,8 %
- Groen 38,5 %
- Water 0,0%



PROGRAMMA

Programma zoals opgenomen in GREX

Programma:

- Bentumfabriek: 100 won.
- Kruyderlaan: 50 won.
- Herenstraat: 50 won.

Programatische verdeling:

- 20% Sociale huur
- 10% Middenhuur
- 30% Betaalbare koop
- 40% Vrije sector

- **Programma & type gelijk aan Zeepfabriek**
- Gem. BVO: 101m²
- Gem. GO: 72m²

Bentumfabriek Aan		Aandeel	Aantal eenheden	Parkeerbehoefte Norm	 # parkeer-plaatsen	Opp. (go) per eh	Factor go/bvo	Opp. (bvo) per eh
PROGRAMMA WONINGBOUW		**100%**	**100**		**100**	**7.226**		**10.086**
SOCIALE HUUR		**20%**	**20**		**20**	**52**	***69%***	**75**
Sociaal MGW	*Gestapeld*	*20,0%*	*20*	*1,00*	*20*	*52*	*69%*	*75*
MIDDENHUUR		**10%**	**10**		**10**	**55**	***70%***	**79**
Middenhuur residueel	*Gestapeld*	*0,0%*	*-*	*1,00*	*-*	*66*	*70%*	*94*
Middenhuur grondprijsbeleid	*Gestapeld*	*0,0%*	*-*	*1,00*	*-*	*66*	*70%*	*94*
Middenhuur marktconform opp	*Gestapeld*	*10,0%*	*10*	*1,00*	*10*	*55*	*70%*	*79*
BETAALBARE KOOP		**30%**	**30**		**30**	**53**	***69%***	**76**
Koop betaalbaar klein	*Gestapeld*	*15,0%*	*15*	*1,00*	*15*	*42*	*67%*	*62*
koop betaalbaar groot	*Gestapeld*	*15,0%*	*15*	*1,00*	*15*	*64*	*71%*	*90*
DURE KOOP		**40%**	**40**		**40**	**101**	***74%***	**138**
VS klein	*Gestapeld*	*20,0%*	*20*	*1,00*	*20*	*93*	*73%*	*128*
VS groot	*Gestapeld*	*20,0%*	*20*	*1,00*	*20*	*110*	*74%*	*148*
PROGRAMMA NIET-WONINGBOUW					**-**	**1.424**		**1.582**
VOORZIENINGEN				***# pp / 100 m² bvo***				
Van Bentum fabriek	*Maatschappelijk*		*1*	*-*	*-*	*1.424*	*90%*	*1.582*
PARKEERPROGRAMMA			**100**					**2.800**
GEBOUWD PARKEREN								
Halfverdiept parkeren	*Huur (btw belast)*		*100*					*28*

OPBRENGSTEN EXPLOITATIE

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

OPBRENGSTEN

Opbrengsten elementen		Opbrengst per eenheid	Gerealiseerde opbrengsten	Prognose	Subtotaal	Totaal
					(alle bedragen zijn exclusief BTW)	
OPBRENGST UIT GRONDUITGIFTE						
SOCIALE HUUR	*40 won.*	*20.400*	-	816.000	816.000	**10.353.000**
MIDDENHUUR	*20 won.*	*23.950*	-	479.000	479.000	
BETAALBARE KOOP	*60 won.*	*48.467*	-	2.908.000	2.908.000	
DURE KOOP	*80 won.*	*76.875*	-	6.150.000	6.150.000	
GEBOUWD PARKEREN	*100 pp*	*26.800-*	-	2.680.000-	2.680.000-	**2.680.000-**
TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN		**449**	**per m² expoitatiegebied**			**7.997.000**
TOTALE REËLE OPBRENGSTEN						**8.572.000**

KOSTEN EXPLOITATIE

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

KOSTEN

Kosten elementen	Kosten per eenheid	Gerealiseerde kosten	Prognose	Subtotaal	Totaal
				(alle bedragen zijn exclusief BTW)	
INBRENGWAARDE GEMEENTE	*€ 300 per m²*	-	5.347.000		**5.347.000**
SLOOP OPSTALLEN		-	255.000		**255.000**
BODEMSANERING		-	-		**-**
CIVIELE WERKEN	*€ 84 per m²*				**1.504.000**
BOUWRIJP MAKEN	*€ 40 per m²*	-	717.000	717.000	
WOONRIJP MAKEN	*€ 86 per m²*	-	787.000	787.000	
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN (POK)		-	1.000.000		**1.000.000**
VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING (VTU)		-	414.000		**414.000**
TOTALE NOMINALE KOSTEN	**478**	**per m² expoitatiegebied**			**8.520.000**

NIET TERUGVORDERBARE BTW		-	-		**-**
TOTALE NOMINALE KOSTEN INCLUSIEF FISCALE KOSTEN					**8.520.000**
TOTALE REËLE KOSTEN					**8.915.000**

PARAMETERS

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

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

PARAMETERS & SALDI

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

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

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

Rente contant maken (discontovoet):	2,00%

CASHFLOW & RESULTAAT

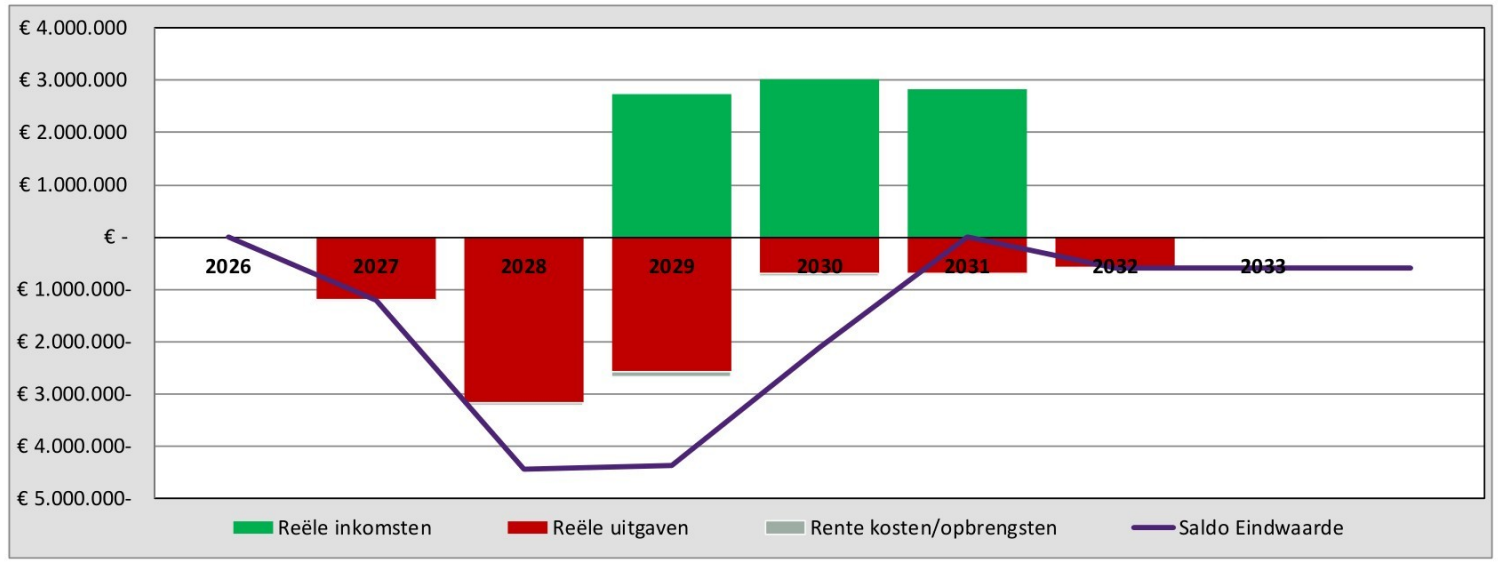
- Opbrengsten vastgoed: € 10,4 mln. (+)
- Opbrengsten commercieel: € 0,3 mln. (+)
- Opbrengsten parkeren: € 2,7 mln. (-)
- **Totale opbrengsten: € 8 mln. (+)**
- **Totale kosten: € 8,5 mln. (-)**

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

SALDI GRONDEXPLOITATIE

TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN			7.997.000
TOTALE NOMINALE KOSTEN (INCLUSIEF NIET TERUGVORDERBARE BTW)			8.520.000
NOMINAAL SALDO	**op prijspeildatum:**	**1-1-2026**	**523.000-**
(GROND)OPBRENGSTENSTIJGING			552.000
(GROND)KOSTENSTIJGING			395.000-
RENTEOPBRENGSTEN (over positieve kasstroom)			-
RENTEKOSTEN (over negatieve kasstroom)			283.000-
EINDWAARDE SALDO	**op datum:**	**31-12-2032**	**649.000-**
SALDO CONTANTE WAARDE	**op datum:**	**1-1-2026**	**565.000-**

CASHFLOW



PROGRAMMA

Ruimte voor optimalisatie

Huidige BVO:

- Bentumfabriek: 10.086 m² (100 won.)
- Kruyderlaan: 5.057 m² (50 won.)
- Herenstraat: 5.057 m² (50 won.)

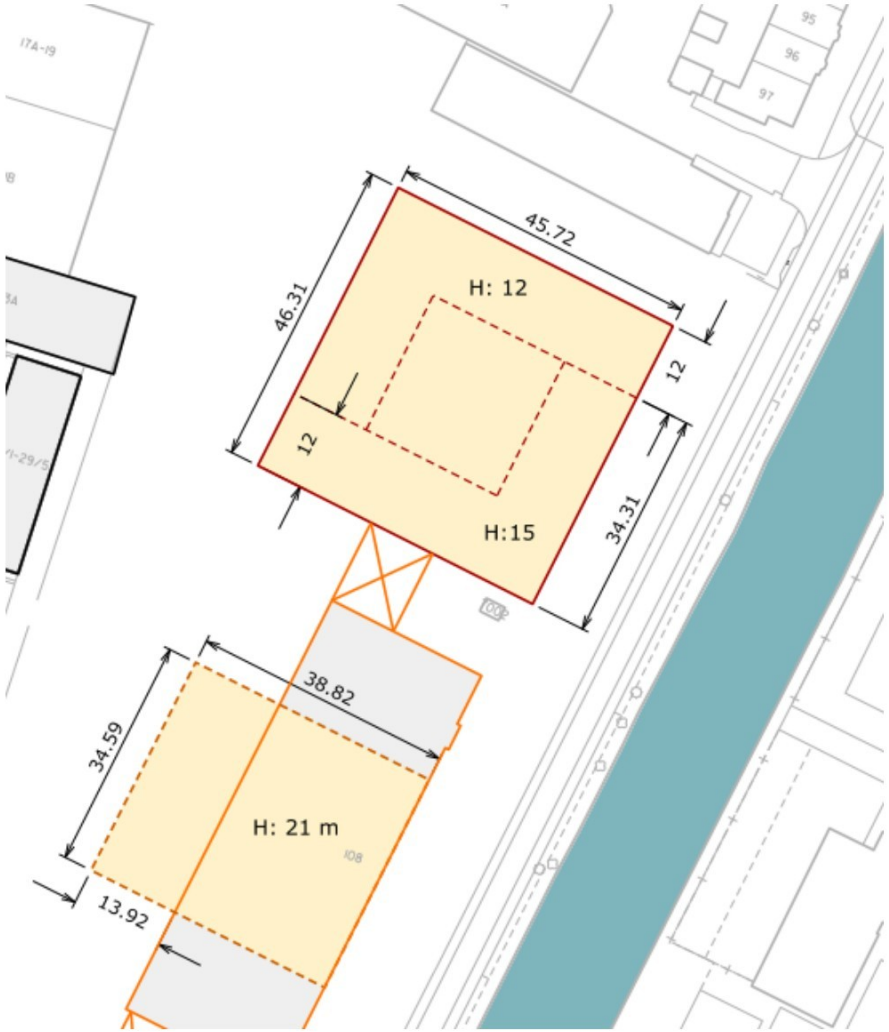
Maximaal laadvermogen BVO o.b.v. stedenbouwkundig plan:

- Bentumfabriek: 12.320 m²
- Kruyderlaan: 5.401 m²
- Herenstraat: 8.643 m²

Verschil:

- Bentumfabriek: 2.234 m²
- Kruyderlaan: 344 m²
- Herenstraat: 3.586 m²

Totaal 6.164 m² = *61 woningen*



BVO per laag		Aantal bouwlagen		Totale BVO
45,72*12	*	12/3	=	2.195 m²
(46,31-12)*12	*	12/3	=	1.647 m²
45,72*12	*	15/3	=	2.743 m²
34,31*12	*	15/3	=	2.059 m²
				8.643 m²

PARKEREN

Optimalisatie nodig

Parkeernorm 1: 200 parkeren (excl. voorziening fabriek)

Parkeernorm 1,3: 260 parkeren (excl. voorziening fabriek)

Halfverdiept parkeren bij van Bentumfabriek: 100 plekken

Maaiveld parkeren: 59 plekken

O.b.v. huidig programma minimaal 41 tekort

Bij hogere parkeernorm of meer woningen extra tekort



PARKEREN

Optimalisatie nodig

Parkeerplekken halfverdiept onder bebouwing?

- Invloed op bouwhoogte?

Parkeren onder bebouwing

Kruyderlaan

2.068 m²	28 m²	74	€	-26.800	**€**	**-1.979.371**

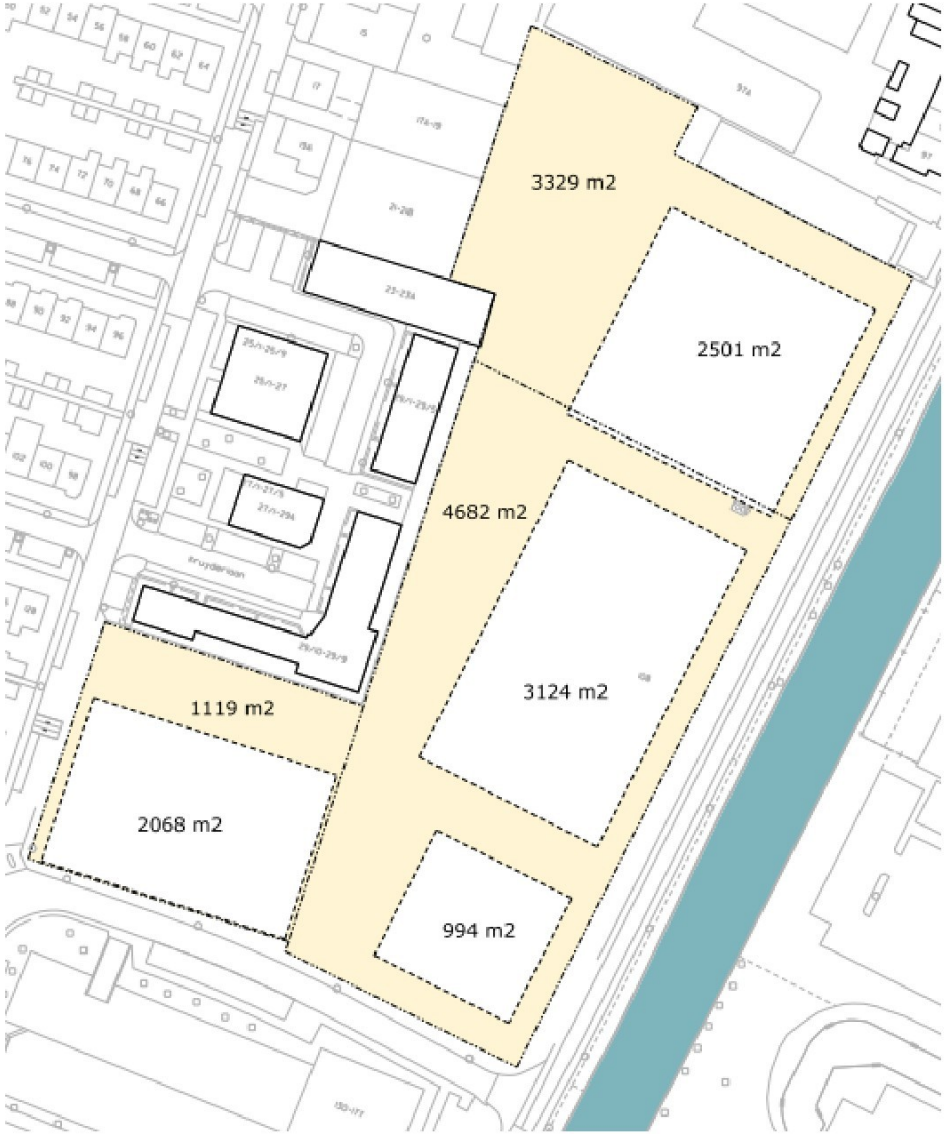
Bentumfabriek

994 m²	28 m²	36	€	-26.800	**€**	**-951.400**
2.800 m²	28 m²	100	€	-26.800	**€**	**-2.680.000**

Herenstraat

2.501 m²	28 m²	89	€	-26.800	**€**	**-2.393.814**

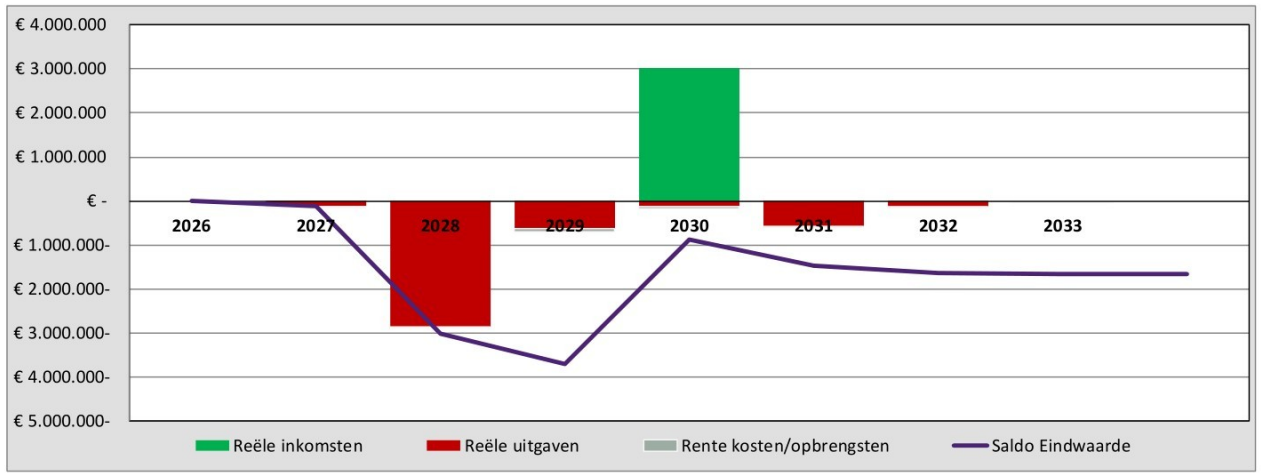
Totaal		299			**€**	**-8.004.586**
	200	1,5				
	250	1,2				



SALDI GRONDEXPLOITATIE

TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN			2.812.000
TOTALE NOMINALE KOSTEN (INCLUSIEF NIET TERUGVORDERBARE BTW)			4.259.000
NOMINAAL SALDO	**op prijspeildatum:**	**1-1-2026**	**1.447.000-**
(GROND)OPBRENGSTENSTIJGING			202.000
(GROND)KOSTENSTIJGING			186.000-
RENTEOPBRENGSTEN (over positieve kasstroom)			-
RENTEKOSTEN (over negatieve kasstroom)			231.000-
EINDWAARDE SALDO	**op datum:**	**31-12-2032**	**1.662.000-**
SALDO CONTANTE WAARDE	**op datum:**	**1-1-2026**	**1.447.000-**

CASHFLOW



HAALBAARHEID PER EIGENAAR

Bentumfabriek

Bij inbrengwaarde: € 2,6 mln. (€300 per m²)

= Eindwaarde € 1,7 mln. (-)

Bij inbrengwaarde van € 1,2 mln. (€136 per m²)

= Eindwaarde € 0

36 Extra parkeren onder bebouwing: min € 1,0 mln.

22 Extra woningen: plus € 1,1 mln.

Aantal woningen: 122

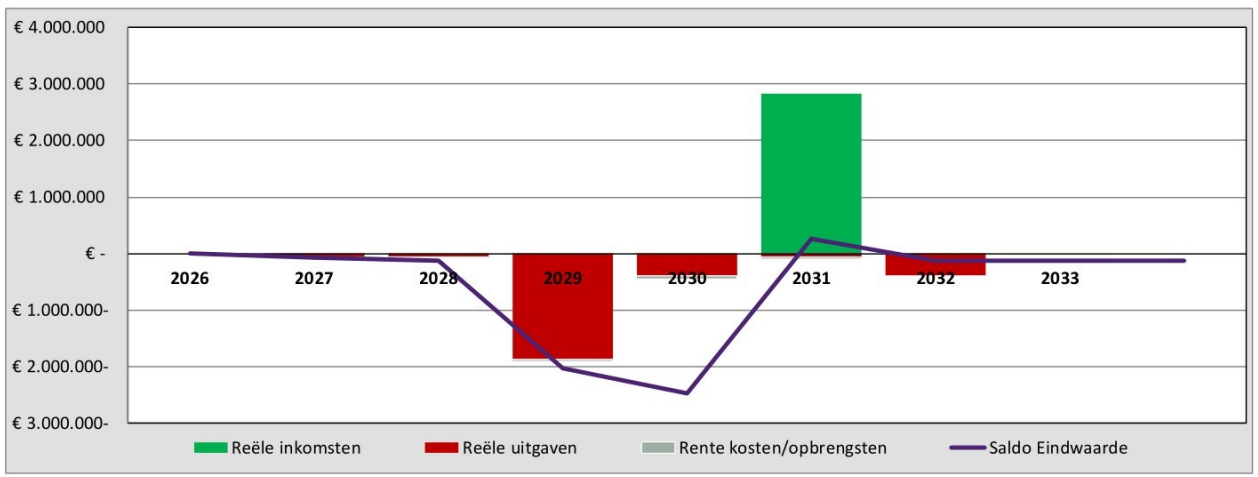
Aantal parkeerplekken: 149

Parkeernorm: 1,2

SALDI GRONDEXPLOITATIE

TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN			2.592.000
TOTALE NOMINALE KOSTEN (INCLUSIEF NIET TERUGVORDERBARE BTW)			2.703.000
NOMINAAL SALDO	**op prijspeildatum:**	**1-1-2026**	**111.000-**
(GROND)OPBRENGSTENSTIJGING			242.000
(GROND)KOSTENSTIJGING			166.000-
RENTEOPBRENGSTEN (over positieve kasstroom)			-
RENTEKOSTEN (over negatieve kasstroom)			93.000-
EINDWAARDE SALDO	**op datum:**	**31-12-2032**	**128.000-**
SALDO CONTANTE WAARDE	**op datum:**	**1-1-2026**	**111.000-**

CASHFLOW



HAALBAARHEID PER EIGENAAR

Herenstraat

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

= Eindwaarde € 0,1 mln. (-)

Bij inbrengwaarde van € 1,6 mln. (€280 per m²)

= Eindwaarde € 0

89 Extra parkeren onder bebouwing: min € 2,0 mln.

35 Extra woningen: plus € 1,8 mln.

Aantal woningen: 85

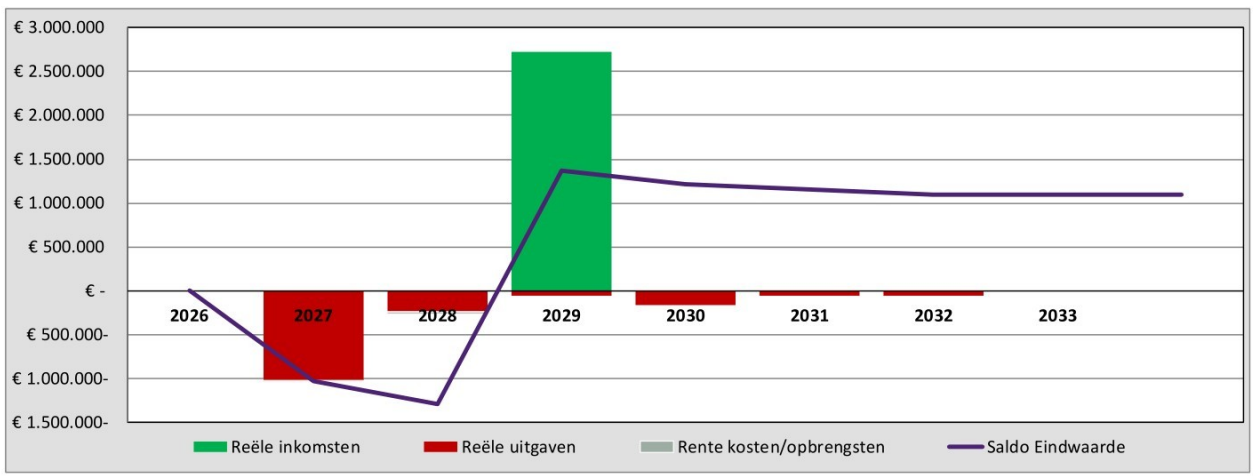
Aantal parkeerplekken: 121

Parkeernorm: 1,4

SALDI GRONDEXPLOITATIE

TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN			2.592.000
TOTALE NOMINALE KOSTEN (INCLUSIEF NIET TERUGVORDERBARE BTW)			1.559.000
NOMINAAL SALDO	**op prijspeildatum:**	**1-1-2026**	**1.033.000**
(GROND)OPBRENGSTENSTIJGING			132.000
(GROND)KOSTENSTIJGING			42.000-
RENTEOPBRENGSTEN (over positieve kasstroom)			-
RENTEKOSTEN (over negatieve kasstroom)			33.000-
EINDWAARDE SALDO	**op datum:**	**31-12-2032**	**1.090.000**
SALDO CONTANTE WAARDE	**op datum:**	**1-1-2026**	**949.000**

CASHFLOW



HAALBAARHEID PER EIGENAAR

Kruyderlaan

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

= Eindwaarde € 1,1 mln. (+)

Bij inbrengwaarde van € 2 mln. (€623 per m²)

= Eindwaarde € 0

74 Extra parkeren onder bebouwing: min € 2,0 mln.

3 Extra woningen: plus € 0,15 mln.

Aantal woningen: 53

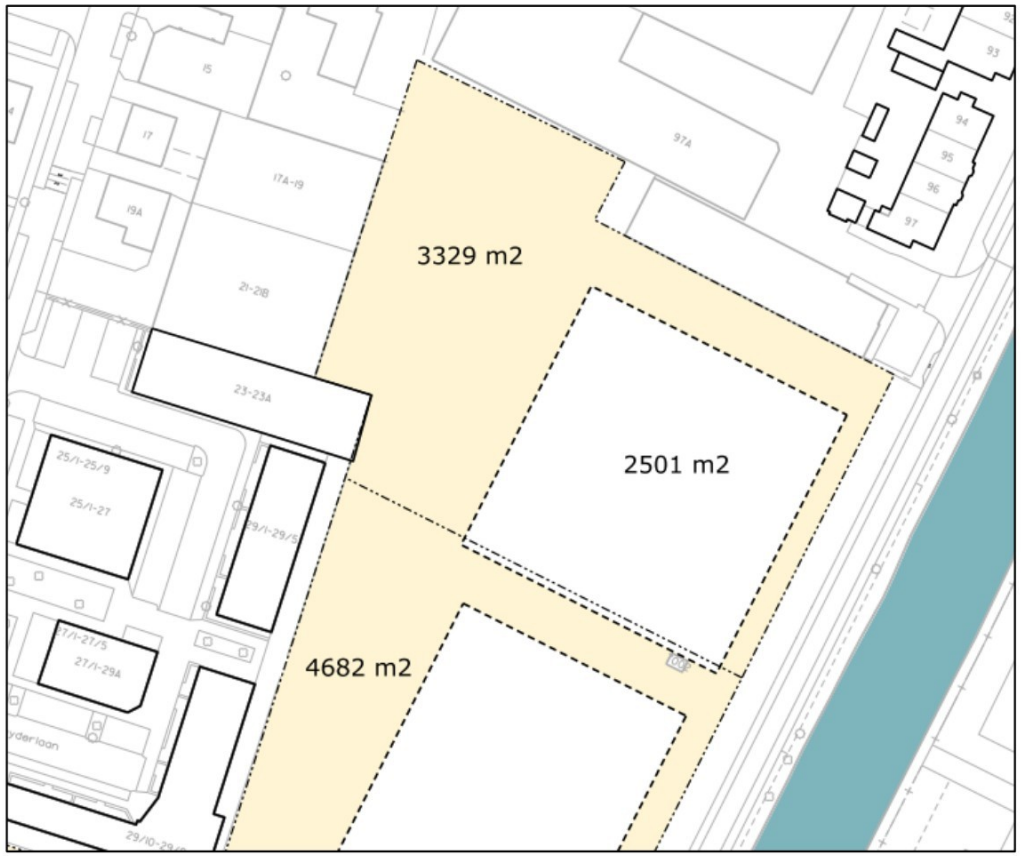
Aantal parkeerplekken: 88

Parkeernorm: 1,6

AFSLUITING / VERVOLG

Meer input nodig voor verdere uitwerking:

- Definitief programma woningtypen (incl. BVO / GBO)
- Bouwvolume (laadvermogen tot wonen en parkeermassa)
- Inbrengwaarde
- Parkeeroplossing (halfverdiept, onder bebouwing en maaiveld)
  - Wat is mogelijk per plot?
- Parkeernorm per woningtype



stad
kwadraat



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van Bentumkwartier Nieuwegein

[redacted] & [redacted]

30 januari 2026

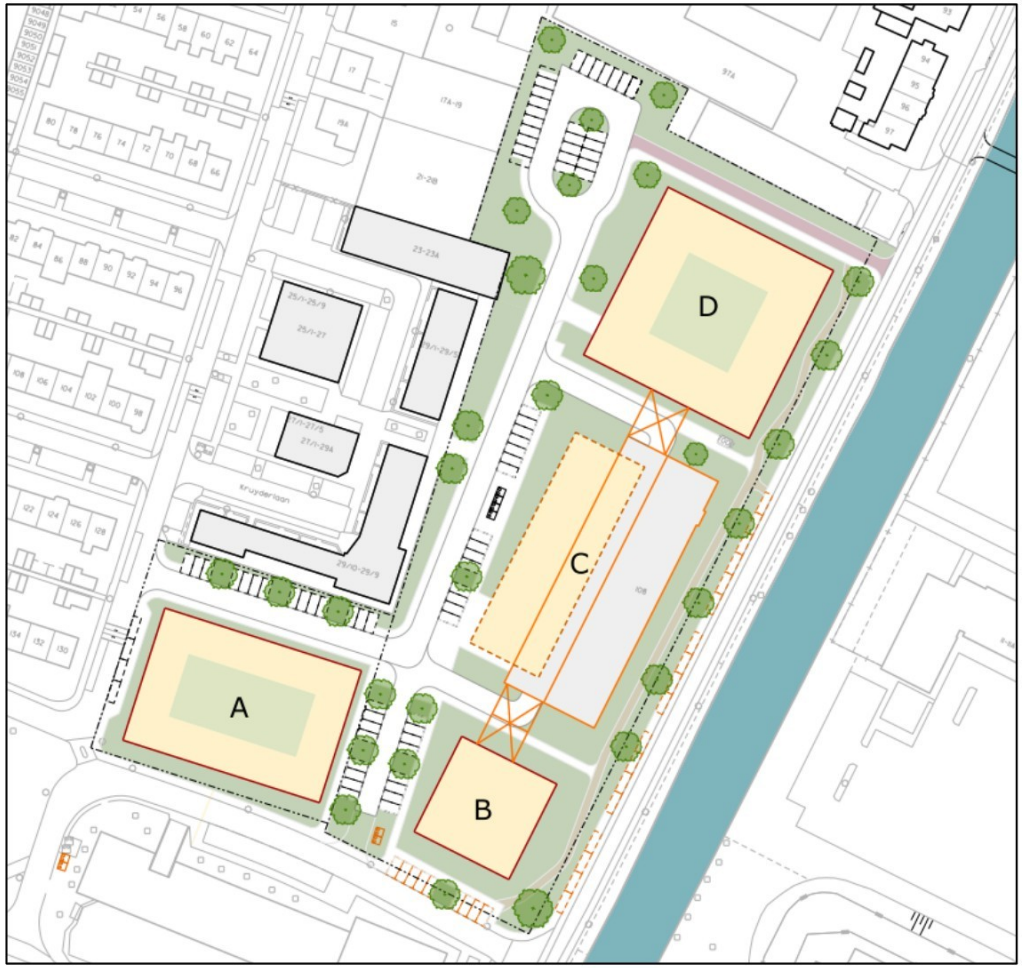
PLANGEBIED

Tekening vanuit stedenbouw/ontwikkelkader

- Bentumfabriek 8.873 m²
- Kruyderlaan 3.187 m²
- Herenstraat 5.764 m²
- **Plangebied totaal** **17.824 m²**

Ruimtegebruik totaal (schatting)

- Uitgeefbaar 48,7 %
- Verharding 25,6 %
- Groen 25,6 %
- Water 0,0%



PROGRAMMA - ACTUALISATIE

Programma zoals opgenomen in GREX

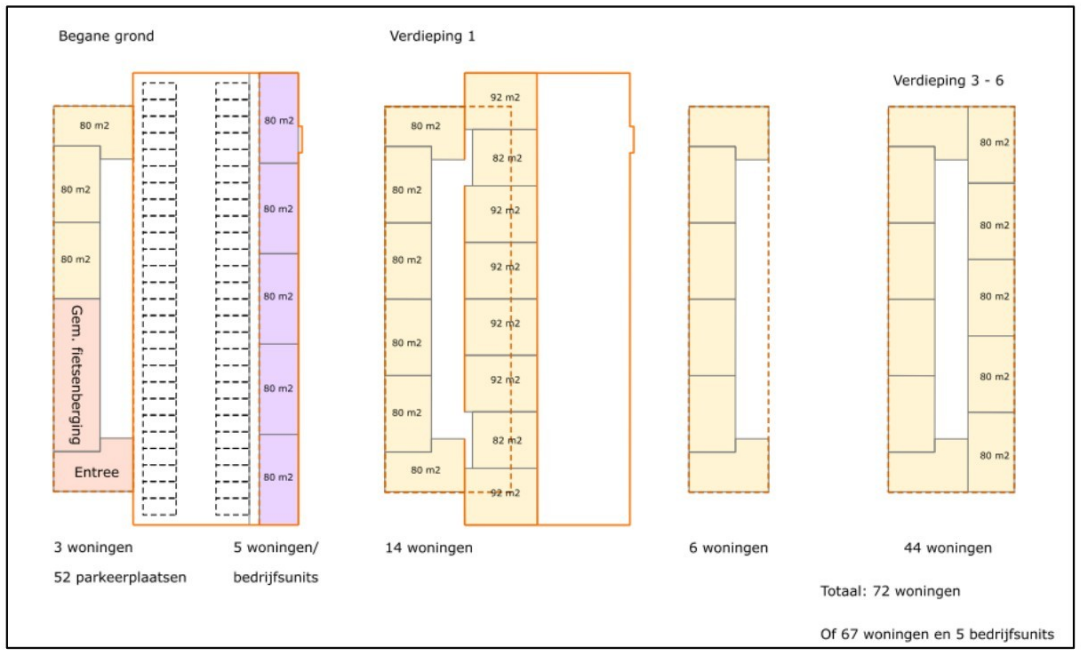
Programma totaal: 222 won. + 5 bedrijfsunits = 227

- Kruyderlaan: 54 won.
- Bentumfabriek: 117 won.
  + 5 bedrijfsunits
- Herenstraat: 56 won.

Programmatische verdeling:

- 19% Sociale huur
- 23% Middenhuur
- 24% Betaalbare koop
- 33% Vrije sector
- Wijkt af van ambitiedocument (20% sociaal, 40% betaalbaar, 40% duur)

		Typologie:
Blok A	54	Goedkope koop
Blok B	45	Vrije sector
Blok C	72	Sociale huur en middenhuur
Blok D	56	Middenhuur en vrije sector



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

PROGRAMMA - ACTUALISATIE

Programma zoals opgenomen in GREX

Bentumfabriek Aan		Aandeel	Aantal eenheden	Parkeerbehoefte Norm	Parkeerbehoefte # parkeer-plaatsen	Opp. (go) per eh	Factor go/bvo	Opp. (bvo) per eh
PROGRAMMA WONINGBOUW		**100%**	**112**		**131**	**7.975**		**11.110**
SOCIALE HUUR		**38%**	**43**		**34**	**57**	***70%***	**81**
Sociaal MGW klein	*Gestapeld*	*33,0%*	*37*	*0,8*	*30*	*55*	*70%*	*79*
Sociaal MGW groot	*Grondgebonden*	*5,4%*	*6*	*0,8*	*5*	*70*	*71%*	*99*
MIDDENHUUR		**21%**	**24**		**29**	**55**	***70%***	**79**
Middenhuur marktconform opp	*Gestapeld*	*21,4%*	*24*	*1,2*	*29*	*55*	*70%*	*79*
DURE KOOP		**40%**	**45**		**63**	**93**	***73%***	**127**
VS klein	*Gestapeld*	*26,8%*	*30*	*1,4*	*42*	*90*	*73%*	*123*
VS groot	*Gestapeld*	*13,4%*	*15*	*1,4*	*21*	*100*	*74%*	*135*
PROGRAMMA NIET-WONINGBOUW					**5**	**400**		**500**
VOORZIENINGEN				***# pp / 100 m² bvo***				
Van Bentum fabriek	*Maatschappelijk*		*5*	*1,10*	*5*	*80*	*80%*	*100*
PARKEERPROGRAMMA			**52**					**1.560**
GEBOUWD PARKEREN								
Parkeren van Bentumfabriek	*Huur (btw belast)*		*52*					*30*

Kruyderlaan Aan		Aandeel	Aantal eenheden	Parkeerbehoefte Norm	Parkeerbehoefte # parkeer-plaatsen	Opp. (go) per eh	Factor go/bvo	Opp. (bvo) per eh
PROGRAMMA WONINGBOUW		**100%**	**54**		**70**	**3.105**		**4.400**
BETAALBARE KOOP		**100%**	**54**		**70**	**58**	***71%***	**81**
Koop betaalbaar klein	*Gestapeld*	*50,0%*	*27*	*1,2*	*32*	*50*	*70%*	*71*
koop betaalbaar groot	*Gestapeld*	*50,0%*	*27*	*1,4*	*38*	*65*	*71%*	*92*
PARKEERPROGRAMMA			**36**					**1.560**
GEBOUWD PARKEREN								
Parkeren binnen bouwveld	*Huur (btw belast)*		*36*					*30*

Herenstraat Aan		Aandeel	Aantal eenheden	Parkeerbehoefte Norm	Parkeerbehoefte # parkeer-plaatsen	Opp. (go) per eh	Factor go/bvo	Opp. (bvo) per eh
PROGRAMMA WONINGBOUW		**100%**	**56**		**73**	**4.300**		**5.936**
MIDDENHUUR		**50%**	**28**		**33**	**55**	***70%***	**79**
Middenhuur marktconform opp	*Gestapeld*	*50,0%*	*28*	*1,2*	*33*	*55*	*70%*	*79*
DURE KOOP		**50%**	**28**		**39**	**99**	***74%***	**133**
VS klein	*Gestapeld*	*7,1%*	*4*	*1,4*	*6*	*90*	*73%*	*123*
VS groot	*Gestapeld*	*42,9%*	*24*	*1,4*	*33*	*100*	*74%*	*135*
PARKEERPROGRAMMA			**57**					**1.560**
GEBOUWD PARKEREN								
Parkeren binnen bouwveld	*Huur (btw belast)*		*57*					*30*

PROGRAMMA - ACTUALISATIE

BVO laadvermogen o.b.v. tekening:

- Bentumfabriek: 0 m² (geen afmeting van nieuw blok)
- Kruyderlaan: 5.734 m²
- Herenstraat: 9.128 m²

Totaal BVO o.b.v. programma:

- Bentumfabriek: 13.170 m²
- Kruyderlaan: 5.480 m² (extra 254 m²)
- Herenstraat: 7.646 m² (extra 1.482 m²)

Saldo is klein en onderhevig aan verandering door gehanteerde uitgangspunten in programma. Goed om bewust te zijn dat volume en programma samenhangen.



Herenstraat				
BVO per laag		**Aantal bouwlagen**		**Totale BVO**
45,72*12	*	12/3	=	2.195 m²
(46,31-12)*12	*	12/3	=	1.647 m²
45,72*12	*	15/3	=	2.743 m²
34,31*12	*	15/3	=	2.059 m²
Totaal tbv wonen				**8.643 m²**
Beschikbaar parkeren				485 m²
Totaal				**9.128 m²**

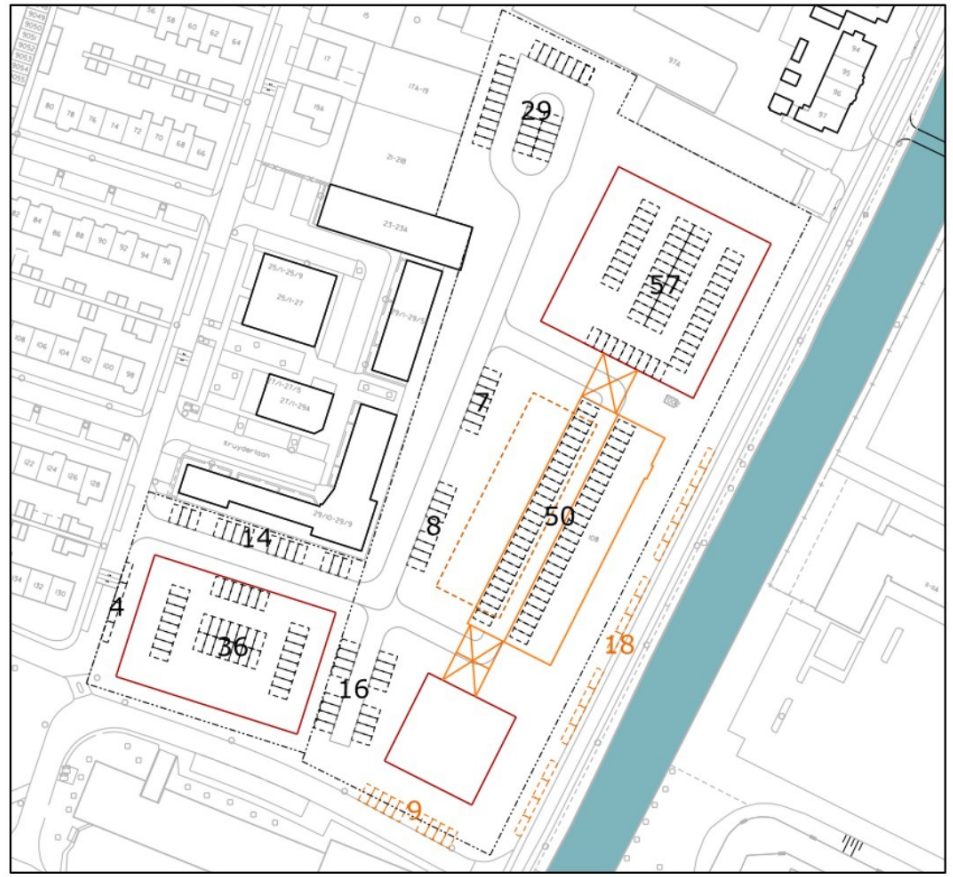
PARKEREN - ACTUALISATIE

Parkeerbehoefte o.b.v. programma = 241 plekken

O.b.v. huidig programma en parkeernorm = +- 21 pp over

*** Omdat de parkeernorm o.b.v. m² bvo wordt berekend, kan dit wijzigen door de interpretatie van het programma.**

Voorbeeld: Betaalbare koop klein = 90 m² bvo > 101 m² bvo
= norm 1,2 > norm 1,4



	Woningen	PP inpandig	PP openbaar	Totaal pp	Deelauto's
Blok A	54	36	18	54	1
Blok B+C	117	52	58	110	2
Blok D	56	57	29	86	0
Totaal:	227	145	105	250	3

Totaal pp incl. deelauoto's	Parkeerbehoefte o.b.v. programma	Extra
58	62	**-4**
118	117	**1**
86	62	**24**
262	241	**21**

appartement	bewonersparkeernorm	bezoekersparkeernorm	totaal
sociale huur < 75 m² bvo	0,5	0,1	0,6
sociale huur 75 – 100 m² bvo	0,6	0,1	0,7
sociale huur > 100 m² bvo	0,7	0,1	0,8
middenhuur & vrije sector huur < 75 m² bvo	0,6	0,1	0,7
middenhuur & vrije sector huur 75 – 100 m² bvo	0,7	0,1	0,8
middenhuur & vrije sector huur > 100 m² bvo	1,1	0,1	1,2
koop < 75 m² bvo	1	0,1	1,1
koop 75 - 100 m² bvo	1,1	0,1	1,2
koop > 100 m² bvo	1,3	0,1	1,4

OPBRENGSTEN EXPLOITATIE

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

OPBRENGSTEN

Opbrengsten elementen		Opbrengst per eenheid	Gerealiseerde opbrengsten	Prognose	Subtotaal *(alle bedragen zijn exclusief BTW)*	Totaal
OPBRENGST UIT GRONDUITGIFTE						
SOCIALE HUUR	*43 won.*	*20.395*	-	877.000	877.000	**11.050.000**
MIDDENHUUR	*52 won.*	*23.981*	-	1.247.000	1.247.000	
BETAALBARE KOOP	*54 won.*	*53.093*	-	2.867.000	2.867.000	
DURE KOOP	*73 won.*	*83.000*	-	6.059.000	6.059.000	
VOORZIENINGEN	*500 m² bvo*	*206*	-	103.000	103.000	**103.000**
GEBOUWD PARKEREN	*145 pp*	*25.648-*	-	3.719.000-	3.719.000-	**3.719.000-**
TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN		**417**	**per m² expoitatiegebied**			**7.434.000**
TOTALE REËLE OPBRENGSTEN						**7.953.000**

KOSTEN EXPLOITATIE

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

KOSTEN

Kosten elementen	Kosten per eenheid	Gerealiseerde kosten	Prognose	Subtotaal	Totaal
				(alle bedragen zijn exclusief BTW)	
INBRENGWAARDE GEMEENTE	*€ 300 per m²*	-	5.347.000		**5.347.000**
SLOOP OPSTALLEN		-	255.000		**255.000**
BODEMSANERING		-	-		**-**
CIVIELE WERKEN	*€ 99 per m²*				**1.767.000**
BOUWRIJP MAKEN	*€ 40 per m²*	-	717.000	717.000	
WOONRIJP MAKEN	*€ 115 per m²*	-	1.050.000	1.050.000	
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN (POK)		-	1.110.000		**1.110.000**
VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING (VTU)		-	470.000		**470.000**
TOTALE NOMINALE KOSTEN	**502**	**per m² expoitatiegebied**			**8.949.000**

NIET TERUGVORDERBARE BTW		-	-		**-**
TOTALE NOMINALE KOSTEN INCLUSIEF FISCALE KOSTEN					**8.949.000**
TOTALE REËLE KOSTEN					**9.380.000**

PARAMETERS

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

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

PARAMETERS & SALDI

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

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

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

Rente contant maken (discontovoet):	2,00%

CASHFLOW & RESULTAAT

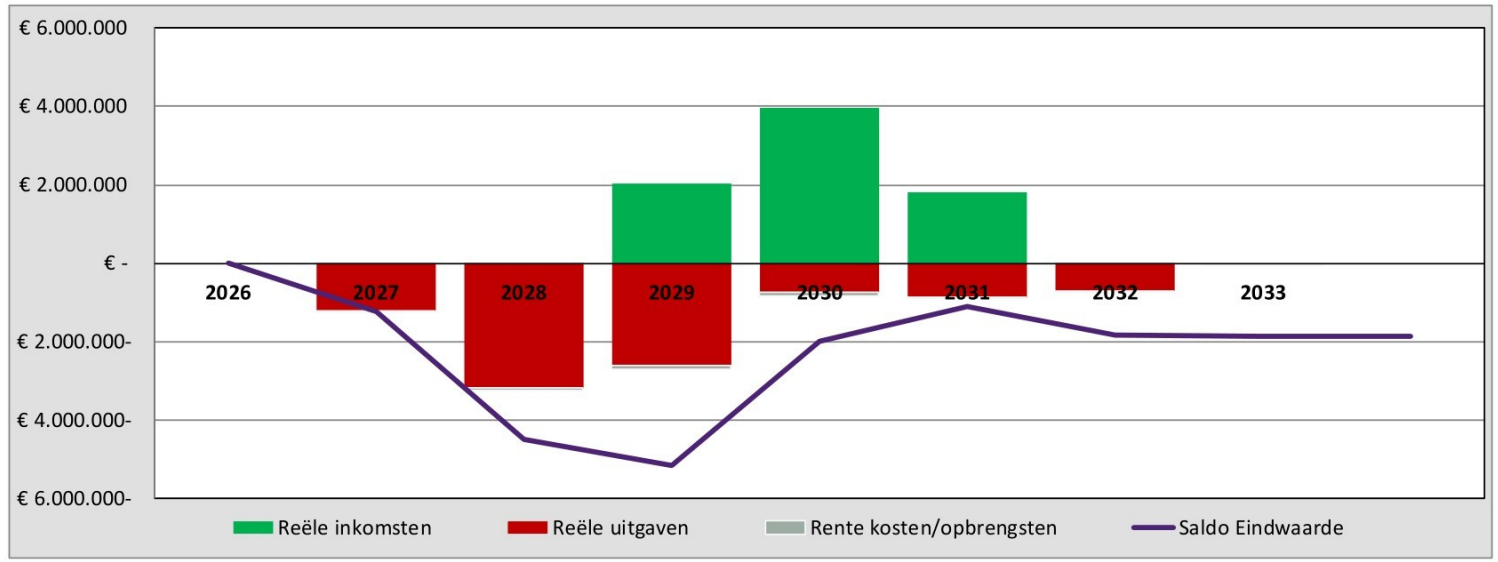
- Opbrengsten vastgoed: € 11 mln. (+)
- Opbrengsten commercieel: € 0,1 mln (+)
- Opbrengsten parkeren: € 3,7 mln. (-)
- **Totale opbrengsten: € 7,4 mln. (+)**
- **Totale kosten: € 8,9 mln. (-)**

- Saldo nominale waarde: € 1,5 mln. (-)
- Saldo contante waarde: € 1,5 mln. (-)

SALDI GRONDEXPLOITATIE

TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN			7.434.000
TOTALE NOMINALE KOSTEN (INCLUSIEF NIET TERUGVORDERBARE BTW)			8.949.000
NOMINAAL SALDO	**op prijspeildatum:**	**1-1-2026**	**1.515.000-**
(GROND)OPBRENGSTENSTIJGING			519.000
(GROND)KOSTENSTIJGING			431.000-
RENTEOPBRENGSTEN (over positieve kasstroom)			-
RENTEKOSTEN (over negatieve kasstroom)			332.000-
EINDWAARDE SALDO	**op datum:**	**31-12-2032**	**1.759.000-**
SALDO CONTANTE WAARDE	**op datum:**	**1-1-2026**	**1.531.000-**

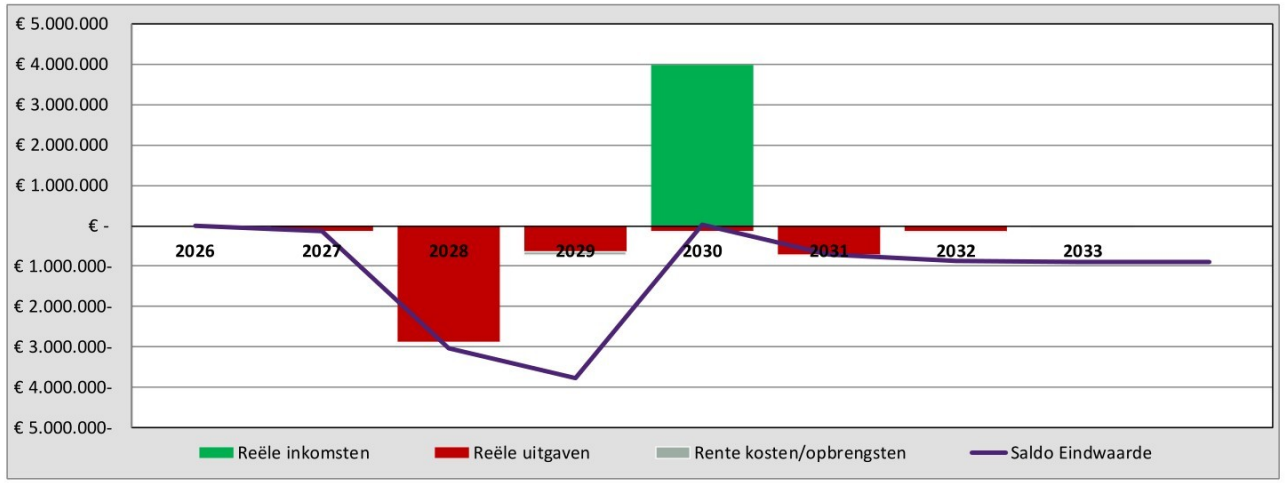
CASHFLOW



SALDI GRONDEXPLOITATIE

TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN			3.836.000
TOTALE NOMINALE KOSTEN (INCLUSIEF NIET TERUGVORDERBARE BTW)			4.483.000
NOMINAAL SALDO	**op prijspeildatum:**	**1-1-2026**	**647.000-**
(GROND)OPBRENGSTENSTIJGING			267.000
(GROND)KOSTENSTIJGING			204.000-
RENTEOPBRENGSTEN (over positieve kasstroom)			-
RENTEKOSTEN (over negatieve kasstroom)			177.000-
EINDWAARDE SALDO	**op datum:**	**31-12-2032**	**761.000-**
SALDO CONTANTE WAARDE	**op datum:**	**1-1-2026**	**662.000-**

CASHFLOW



HAALBAARHEID PER EIGENAAR

Bentumfabriek

Programmatische verdeling o.b.v. stedenbouwkundige (38% sociaal, 21% betaalbaar, 40% duur)

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

= Eindwaarde € 0,8 mln. (-)

Bij inbrengwaarde: € 1,9 mln. (€224 per m²)

= Eindwaarde € 0

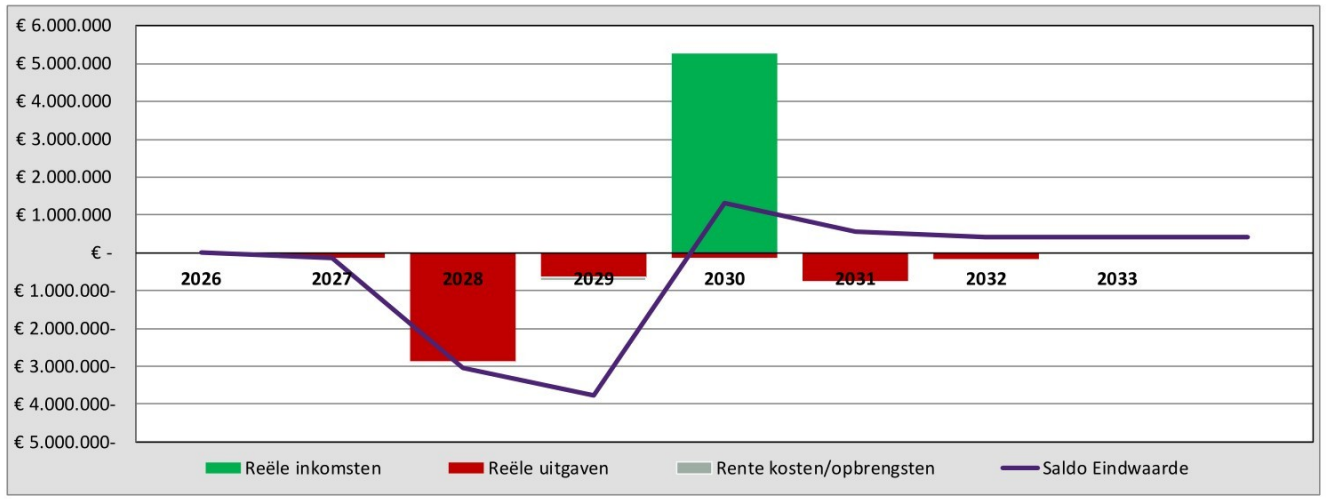
HAALBAARHEID PER EIGENAAR

Bentumfabriek

SALDI GRONDEXPLOITATIE

TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN			5.150.000
TOTALE NOMINALE KOSTEN (INCLUSIEF NIET TERUGVORDERBARE BTW)			4.511.000
NOMINAAL SALDO	**op prijspeildatum:**	**1-1-2026**	**639.000**
(GROND)OPBRENGSTENSTIJGING			353.000
(GROND)KOSTENSTIJGING			206.000-
RENTEOPBRENGSTEN (over positieve kasstroom)			-
RENTEKOSTEN (over negatieve kasstroom)			125.000-
EINDWAARDE SALDO	**op datum:**	**31-12-2032**	**661.000**
SALDO CONTANTE WAARDE	**op datum:**	**1-1-2026**	**575.000**

CASHFLOW



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

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

= Eindwaarde € 0,7 mln. (+)

Bij inbrengwaarde van € 3,3 mln. (€368 per m²)

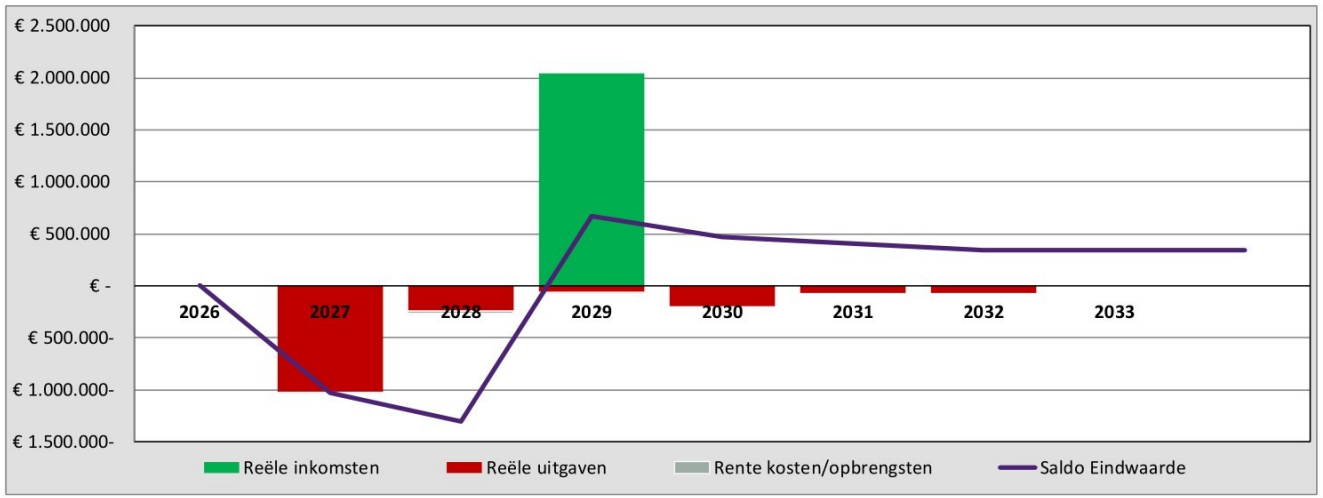
= Eindwaarde € 0

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

SALDI GRONDEXPLOITATIE

TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN			1.944.000
TOTALE NOMINALE KOSTEN (INCLUSIEF NIET TERUGVORDERBARE BTW)			1.618.000
NOMINAAL SALDO	**op prijspeildatum:**	**1-1-2026**	**326.000**
(GROND)OPBRENGSTENSTIJGING			99.000
(GROND)KOSTENSTIJGING			46.000-
RENTEOPBRENGSTEN (over positieve kasstroom)			-
RENTEKOSTEN (over negatieve kasstroom)			40.000-
EINDWAARDE SALDO	**op datum:**	**31-12-2032**	**339.000**
SALDO CONTANTE WAARDE	**op datum:**	**1-1-2026**	**295.000**

CASHFLOW



HAALBAARHEID PER EIGENAAR

Kruyderlaan

Programmatische verdeling o.b.v. stedenbouwkundige (0% sociaal, 100% betaalbaar, 0% duur)

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

= Eindwaarde € 0,3 mln. (+)

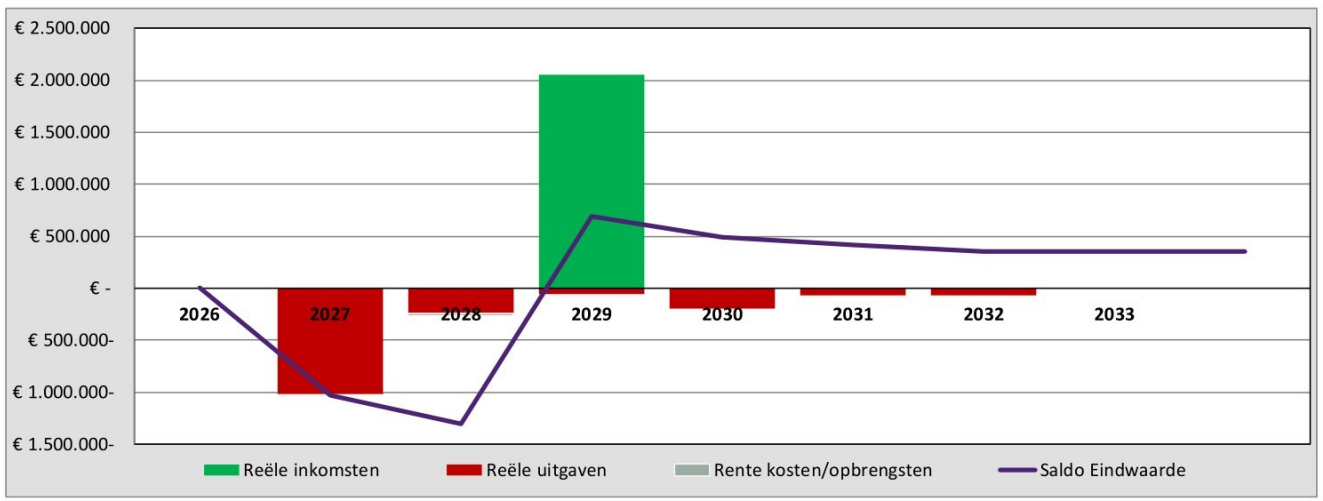
Bij inbrengwaarde:€ 1,3 mln. (€400 per m²)

= Eindwaarde € 0

SALDI GRONDEXPLOITATIE

TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN			2.069.000
TOTALE NOMINALE KOSTEN (INCLUSIEF NIET TERUGVORDERBARE BTW)			1.618.000
NOMINAAL SALDO	**op prijspeildatum:**	**1-1-2026**	**451.000**
(GROND)OPBRENGSTENSTIJGING			99.000
(GROND)KOSTENSTIJGING			46.000-
RENTEOPBRENGSTEN (over positieve kasstroom)			-
RENTEKOSTEN (over negatieve kasstroom)			40.000-
EINDWAARDE SALDO	**op datum:**	**31-12-2032**	**464.000**
SALDO CONTANTE WAARDE	**op datum:**	**1-1-2026**	**404.000**

CASHFLOW



HAALBAARHEID PER EIGENAAR

Kruyderlaan

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

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

= Eindwaarde € 0,5 mln. (+)

Bij inbrengwaarde:€ 1,4 mln. (€436 per m²)

= Eindwaarde € 0

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