

Inhoudelijk verslag bijeenkomst woningbouwlocatie Wiersdijk

Dinsdag 31 maart 2026, 20.00 tot 21.30 uur

Er komen sociale huurwoningen bij sportpark Parkhout-Zandveld. Het gebouw komt op de parkeerplaats tussen tramhalte Wiersdijk en de straat Helmkruid. De gemeente heeft met woningcorporatie Jutphaas Wonen een intentieovereenkomst gesloten. Tijdens een bijeenkomst konden omwonenden meer informatie krijgen over de ontwikkeling en konden ze erover in gesprek. Ook kwam de invulling van de straat het Helmkruid na de bouwperiode aan de orde.

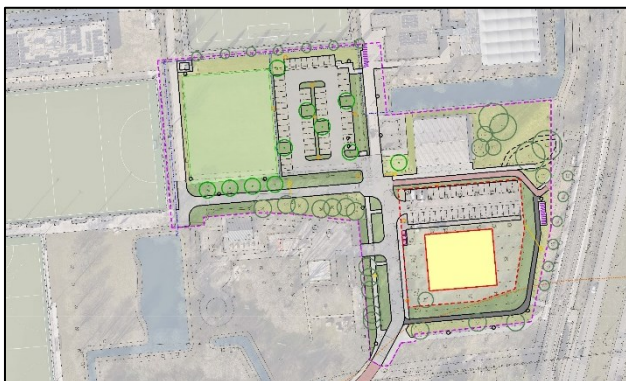
Op dinsdagavond 31 maart waren ruim 30 mensen aanwezig op de bijeenkomst over de woningbouwlocatie Wiersdijk. De avond bestond uit een aantal onderdelen:

- Uitleg over het 'Gebiedsgericht Omgevingsprogramma': het plan met de belangrijkste punten.
- Uitleg over de invulling van het Helmkruid, na de bouwperiode.
- Kennismaking met Jutphaas Wonen.
- Verder in gesprek over de onderwerpen, bij de borden.

In dit verslag zijn ook vragen (herkenbaar aan een '-' voor de vraag) en antwoorden (herkenbaar aan de '•' voor de zin) opgenomen.

Toelichting 'Gebiedsgericht Omgevingsprogramma'

Het nieuwe gebouw krijgt 5 bouwlagen. De afmetingen van het gebouw mogen niet meer dan 30 x 30 meter (lengte x breedte) zijn. Het gebouw mag maximaal 15 meter hoog worden. De wens is om er minimaal 40 appartementen (maximaal 50) in het gebouw te hebben die bedoeld zijn voor ouderen. In het appartement komen WonenPlus-woningen. Dat zijn woningen die bepaalde aanpassingen hebben om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen.



- Wij dachten dat het 4 hoog zou worden?
 - Nee, er is steeds gecommuniceerd dat er voor 40-50 woningen maximaal 5 bouwlagen zijn toegestaan.

De bewoners krijgen op het 'eigen terrein' één eigen parkeerplaats. De toegang tot de plekken wordt nog uitgewerkt. De parkeerplaats waar de woningen moeten komen, werd eerder gebruikt voor het sportpark Parkhout-Zandveld. Het parkeren is nu voor een deel verplaatst. De andere

parkeerplekken die hier nodig zijn, komen op de plek ernaast, tussen de verenigingen – op het grasveld. Er zijn 56 parkeerplaatsen nodig in de openbare ruimte.

- Dat zijn veel te weinig parkeerplekken.
- De gemeente gaat bij de berekening uit van getallen die overal in Nederland worden gebruikt. In de situatie van de sportverenigingen, Jeugdland en het bezoek voor de toekomstige bewoners is er ook sprake van dubbelgebruik.
- Er wordt ook geparkeerd voor de tram, dus het zijn er veel te weinig.
- Het is lastig om gedrag van mensen te beïnvloeden. We kunnen allerlei maatregelen nemen om gedrag te sturen. Zoals betaald parkeren. Jutphaas Wonen heeft niet de verantwoordelijkheid om een parkeerprobleem op te lossen. Zij moeten een aantal parkeerplaatsen organiseren, dat past bij het plan. De gemeente kan ook niet alle parkeerproblemen oplossen; de parkeerproblemen hebben vaak niet één oorzaak. Meer parkeerplekken, trekt ook meer auto's aan. Er is daarom een goede balans nodig.
- Er komen extra parkeerplekken bij de parkeerplaats voor de hockey- en voetbalvereniging. Ook komt er daar een kleine herinrichting (eenrichtingsverkeer) om het veiliger te maken.
- Kan er een rotonde komen?
- Nee, daar is te weinig ruimte voor.
- Kan er vanaf de Graaf Florisweg geen doorsteek komen naar de sportverenigingen?
- Nee, dat is niet mogelijk: er is daar geen opgang en geen entree van het sportpark. Daarbij zou er over de trambaan een weg moeten worden aangelegd wat niet zomaar kan en zeer kostbaar is.
- Is het mogelijk om de straat Parkhout dicht te maken?
- Nee, deze doorgaande rijroute is belangrijk in Nieuwegein.



De bomen rondom het parkeerterrein blijven zoveel mogelijk staan. Echter moeten er wel bomen gekapt worden. Er staan namelijk bomen midden op het parkeerterrein. We planten nieuwe bomen of groen terug op een andere plek, in de directe omgeving. Het is belangrijk dat het nieuwe plan ervoor zorgt dat er een goede aansluiting is voor de fietsverbinding, zoals met het park en de tunnel. Ook moet de openbare ruimte goed aansluiten.

- Hoe zit het ook alweer met de bouwroute?
- De gemeente moet ervoor zorgen dat de woningbouwlocatie bereikbaar is, voordat een afspraak met een ontwikkelaar gemaakt kan worden. Een route voor bouwverkeer is een

randvoorwaarde. Als er geen route is voor het bouwverkeer en de bouwmaterialen, is het technisch en juridisch niet mogelijk om te starten met afspraken maken over woningbouwplannen. Er zijn daarom eerder verschillende opties voor de route van het bouwverkeer en de -materialen onderzocht. Een deel van de opties zijn door betrokkenen aangedragen. Alle voor- en nadelen zijn nagelopen. Het Helmkruid bleef over.

- Er hoefden voor een alternatieve omleiding toch maar 2 bomen worden gekapt?
- o Nee, er waren bij die alternatieve route nog meer breekpunten. Die maakte die route niet haalbaar. We hebben gekeken naar de belangen van verschillende betrokkenen, kosten en de praktische haalbaarheid.

Meer informatie over de bouwroute is in het verslag van de informatieavond van 24 september 2025 te vinden: [Verslag bijeenkomst woningbouwlocatie Wiersdijk 24 september 2025](#).

- o Kunnen we tijdens de bouw nog steeds door het park fietsen? Aan de noordkant van het gebouw langs.
- o Ja, de bereikbaarheid is een randvoorwaarde. Hoe dit eruit komt te zien is nog niet bekend, het is een belangrijk aandachtspunt.

Een link naar het Gebiedsgericht Omgevingsprogramma is op de projectpagina op de website te vinden.

Toekomstige invulling Helmkruid

De gemeente heeft op verzoek van bewoners tijdens de vorige informatieavond gewerkt aan een plan voor de invulling van het Helmkruid na de bouwperiode. Het Helmkruid is de enige realistische route voor het bouwverkeer. Daarvoor zal het Helmkruid worden aangepast. Er komt tijdelijk asfalt en het wordt een weg zonder drempels. Dat is om te voorkomen dat er eventuele gevolgen zijn van het bouwverkeer. En er komen maatregelen, om te zorgen dat auto's niet te hard rijden.

Het Helmkruid wordt een fietsstraat, wat ook in lijn is met een verzoek vanuit omwonenden. Door te werken met rood asfalt krijgt de fietser duidelijk voorrang. Aan de zijkanten van de weg komen zogenoemde rabatstroken. Deze zien er net anders uit en 'voelen' ook anders als er overheen wordt gereden. Ook moet ook visueel duidelijk worden dat de auto te gast is. Daarbij wordt de ondergrond van de weg verstevigd. Er komt een goede aansluiting op het Noorderpad.

- Asfalt? Dat is niet de afspraak.
- Er zijn geen eerdere afspraken gemaakt. Er is toegezegd dat we wilden onderzoeken dat er een invulling is voor de toekomst van het Helmkruid voor dat de bouw begint. Dat is gelukt.

Voor het plan voor de fietsstraat zijn de financiën geregeld. Wel is er nog één besluit nodig waar akkoord wordt gegeven voor het budget.





Aanpak bouw door woningcorporatie Jutphaas Wonen

Lieke Nieman van Jutphaas Wonen introduceert de woningcorporatie. De woningcorporatie werkt aan mooie projecten: De Groene Redoute (net opgeleverd) in Fokkesteeg, HoeveRijk in Blokhoeve en Huis Mandala (geplande oplevering na de zomer) in Vreeswijk. Deze projecten zijn allemaal duurzaam, de een nog meer dan de ander.

Het heeft een tijd geduurd voor duidelijkheid kwam over of Jutphaas Wonen mee gaat doen in dit project. Maandag 30 maart hebben de gemeente en Jutphaas Wonen een intentieovereenkomst ondertekend. Dat is een overeenkomst om te onderzoeken of het plan haalbaar is. Er zijn wat eerste denkrichtingen, maar we moeten nog beginnen met ontwerpen.

De woningen die we hier willen bouwen, worden sociale huurwoningen. Ze worden uitgevoerd als WonenPlus-woning, waardoor ze mogelijk worden verhuurd aan bewoners met een zogenoemde zorgindicatie. Wat voor soort woonzorgwoningen komen er?

- Dat kan lijken op het concept Wonenplus wat in Nieuwegein op meer plekken bestaat. Zoals bij seniorencomplex Van Baarenhove in Fokkesteeg. Wonenplus is zelfstandig wonen in een appartement dat aangepast is op mensen die bijvoorbeeld een rollator hebben. De winkels, openbaar vervoer en een gezondheidscentrum zijn relatief in de buurt. En er is een gezamenlijke ruimte voor activiteiten en ontmoeting. Je kunt er langer zelfstandig thuis wonen.
- Is het mogelijk dat iemand van Van Baarenhove een volgende keer een toelichting komt geven?
- Hier kunnen we aan denken.

Actie Jutphaas Wonen: overwegen of iemand kan vertellen over hoe Wonenplus in de praktijk eruit ziet.

- Komen er ook koopwoningen?
- Nee.
- Als er geen behoefte is aan deze woningen. Aan wie worden ze dan verhuurd?
- Dan komen andere doelgroepen in beeld. Eerst bijvoorbeeld 55+'ers die geen zorg hebben.
- Die hebben vaak nog een extra auto. Dan is de parkeernorm veel te laag.
- Er is veel behoefte aan woningen, ook aan woningen met zorg.
- Hoe kan er Wonenplus komen als er geen voorzieningen in de buurt zijn?
- Die zijn er niet op loopafstand. Wel zijn ze via de tram 'dichtbij'. Er is een goede OV-verbinding. We voeren de woningen daarom toch op de manier van Wonenplus uit.
- Komt er een mooie binnentuin? Bijvoorbeeld zoals Middenblok?
- Nee, deze ruimte is er helaas niet. Er komt wel een buitentuin. En een gemeenschappelijke ruimte.
- Wordt het mogelijk om scootmobiel op te laden?
- Ja.



- Is het mogelijk dat het appartementengebouw een parkeerkelder krijgt?
 - o Naast dat dat kostentechnisch gezien ingewikkeld is bij een sociaal woningbouwproject (bij vrije sector huurwoningen is de business case anders en kan dat eerder), kan dat mogelijk niet vanwege een hogedrukgasleiding die daar ligt.
- We moeten van het gas af, en dit nieuwe gebouw wordt ook gasloos. Gaat die leiding dan niet weg?
 - We zijn voorlopig nog voor een heel groot deel in Nederland afhankelijk van gas. Hoe meer mensen gasloos worden, hoe sneller we echt van het gas af kunnen.
- Gaan ze voor het appartementengebouw heien? En wat gebeurt er dan met onze huizen?
 - Het is nog niet bekend of er sprake zal zijn van heien of boren. In de vergunning die de gemeente afgeeft, staat dat er geen schade mag ontstaan. Er komen vooropnames van huizen die vallen onder de cirkel van invloed. Dat hangt bij heien bijvoorbeeld af van hoe zwaar het heiblok is. De bouwmethode is nog niet bekend. De gemeente komt na de bouw zelf terug op de voor-opname.
 - Is de gemeente er bekend mee dat onze woningen niet op heipalen staan?
 - Ja.
 - Doet de gemeente de voor-opname zelf?
 - Nee, dat doet een extern bedrijf. Een huiseigenaar moet toestemming geven om binnen foto's te maken.
- Er is veel te doen om 'netcongestie'. Hebben jullie wel stroom?
 - Eerst moet de bestemming van het gebied wijzigen, dan wordt er een omgevingsvergunning ingediend. Daarna kunnen adressen bij de gemeente worden aangevraagd en kan de stroom pas worden aangevraagd.
- Bij het bouwrijp maken van de grond, ligt het asfalt er dan al?
 - Onderdeel van het bouwrijp maken is het aanbrengen van asfalt.
- Mogen de bomen op het parkeerterrein wel zomaar worden gekapt vanwege de bouw?
 - Ja. De gemeente heeft onderzocht of het mogelijk is om de bomen terug te plaatsen. Voor zo'n 'verhuizing' zijn de bomen niet fit genoeg.
 - Komen er dan nog bomen terug?



- Ja, de gemeente moet de gekapte bomen 'herinvesteren'. Aan de bomen hangt een waarde. Die waarde moet terugkomen in het plan; het groen wordt op die manier gecompenseerd.
- Komen er geen 'dunne sprietjes' terug?
- Nee, dat is niet de intentie. De waarde die de bomen nu hebben, moet terugkomen aan groen-compensatie.

Planning en tijdslijn vanaf nu

De gemeente Nieuwegein en woningbouwcorporatie Jutphaas Wonen hebben onlangs een intentieovereenkomst getekend. Daarbij is het Gebiedsgericht Omgevingsprogramma (voorheen 'Ruimtelijk kader') vastgesteld. Nu gaat Jutphaas Wonen werken aan het ontwerp. Daarna kan de bestemmingswijziging (wijzigingen Omgevingsvergunning) worden aangevraagd. Vervolgens kunnen we beginnen met de voorbereiding van de bouw, inclusief voorbereiding route voor bouwverkeer. Eerst wordt het Helmkruid klaargemaakt als route voor het bouwverkeer. Pas daarna kan de bouwplaats zelf bouwrijp worden gemaakt. In 2027 kan het mogelijk zijn om, als de vooropnames van de woningen zijn gedaan, te beginnen met de bouw. In 2028 volgt het inrichten van het openbaar gebied en de tuin. In 2029 is de woningbouw klaar en kan het project worden opgeleverd. Dit alles is uiteraard onder voorbehoud van (onvoorziene) omstandigheden.

In de komende tijd houden we u via de digitale nieuwsbrief op de hoogte. Over een tijd zal Jutphaas Wonen u uitnodigen voor een volgend informatiemoment. Bijvoorbeeld als er een eerste ontwerp bekend is. Wanneer dit is, is nog niet bekend. Dit hangt onder meer af van de snelheid van het (ontwerp)proces.

- Komen er trillingsmeters?
- Als dat nodig is, komen er trillingsmeters te hangen. Het is onderdeel van het opnametraject en kan een verplichting zijn van een verzekeraar. Waar en hoeveel, weten we nog niet. Dit is hangt samen met de cirkel van invloed, en moet nog worden bepaald.
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat tijdens de bouw er op het Helmkruid niet hard gereden wordt?
- We willen maatregelen nemen. Dat kan van alles zijn. Er kunnen misschien mobiele versperringen komen, of verkeersregelaars. We werken dit later nog uit en dan informeren we u hierover.
- Kunnen we blijven parkeren, ook al wordt de straat aangepast?
- Ja, in principe moet dat mogelijk blijven, met uitzondering van tijdelijke onderbrekingen.
- Als de weg aangepast wordt voor het bouwverkeer, hoe kunnen wij dan bij onze woningen komen?
- Dat werkt een aannemer van tevoren uit. Daar informeren we u ook vooraf over. Dit is onderdeel van het BLVC-plan, een plan dat de aannemer moet aanleveren aan de gemeente waarin staat hoe hij tijdens de bouwperiode in het gebied omgaat met Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. De bouw mag pas starten als de gemeente akkoord is met het BLVC.

De gemeente wil dat het bouwproject zo kort mogelijk duurt. Als de weg is klaargemaakt voor het bouwverkeer, begint de bouw van de appartementen zo snel mogelijk. We willen dat het bouwproject zo min mogelijk overlast geeft.



Reacties op de plannen (post-its)

Meedenken

- Informeer ons
- Out of the Box-denken
- Mogen we meedenken met onze straat?
- De gemeente en Jutphaas Wonen doen hun best om omwonenden goed te informeren en om hen te betrekken bij de veranderingen. De fietsstraat die er bijvoorbeeld gaat komen komt vanuit het meedenken van bewoners.

Bomen / groen

- Geen bomen met pluizen
- Bloesem bomen
- Dit nemen Jutphaas Wonen (voor de tuin) en de gemeente (voor het openbaar gebied) mee in de verdere uitwerking.

Water / gracht

- Hou de waterstand in de gaten in verband met onze huizen.
- Dit neemt Jutphaas Wonen mee in de verdere uitwerking. Het is bekend dat de woningen aan het Helmkruid op staal zijn gefundeerd.

Gebouw / bouwspeeltuin

- Probeer geen blok te maken
- Dit neemt Jutphaas Wonen in overweging in de verdere uitwerking.
- Graag nadenken over 4 lagen
- Bovenlaag kleiner? Dus deels 4, deels 5 lagen.
- Deze vraag neemt Jutphaas Wonen in overweging in de verdere uitwerking.

- Gebouw bouwspeeltuin echt opknappen, zodat de 55+'ers daar iets leuk kunnen doen.
- Het gebouw van de bouwspeeltuin multifunctioneel maken.
- Dit idee neemt Jutphaas Wonen in overweging in de verdere uitwerking.

Verkeer / straat

- Kan er geen oversteek over de trambaan komen, vanaf de Graaf Florisweg?
- Nee, dat is om veel redenen heel ingewikkeld én de kosten zouden astronomisch zijn.
- Fietspad iets omleggen (zie tekening).
- Dit neemt de gemeente in overweging in de verdere uitwerking. Het inrichtingsplan van de buitenruimte moet nog worden gemaakt.
- Uitwisseling tussen Jeugdland en de toekomstige bewoners.
- Dit neemt Jutphaas Wonen in overweging in de verdere uitwerking.
- Kan de inrichting bij het Helmkruid anders? Huizen, wandelpad, straat, parkeren?
-



Eerder ingediende vragen en aandachtspunten

Wat heeft het college bedoeld met een autoluw Helmkruid en blijft dit uitgangspunt?

Parkeren voor de voetbal en hockey is zoveel mogelijk aan de voorkant, bij Parkhout, ingericht. Dat blijft het uitgangspunt. Naast de tijdelijke sporthal, de verenigingen en Jeugdland komt er sociale woningbouw. Relatief blijft het aantal auto-bewegingen beperkt. We benadrukken het doel van het college door het karakter van de weg aan te passen. Met een fietsstraat-uitstraling is de fietser de hoofdgebruiker van de straat en de auto te gast.

Er zijn veel fietsbewegingen rondom het gebouw. Hoe blijft het veilig?

Dat wordt verkeerstechnisch nog uitgewerkt. De aansluiting moet goed blijven, de bouwlocatie ligt langs het regionaal fietsnetwerk. Tijdens de bouw is hier aandacht voor en in de toekomstige situatie is er een nieuwe inrichting. Dat gebeurt met het inrichtingsplan. Veiligheid is het startpunt.

's Avonds hangen er jongeren op de parkeerplaats. Wordt hen een andere plek aangeboden?

Een jongerenhangplek is geen onderdeel van een herontwikkeling. Jongeren laten zich over het algemeen lastig sturen, desondanks zorgt de gemeente er wel voor dat er extra jongerenhangplekken komen. Zowel professioneel (Plein34), als 'low-profile'.



Jutphaas Wonen neemt vanuit de bijeenkomst van 24 september 2025 de volgende punten mee/in overweging in het ontwerpproces:

- Wordt de bouwaanpak modulair bouwen (veel prefab) of maatwerk?
- Lift
- Tuinontwerp
- Manier van bouwen (heien of boren). Vergunningen die de gemeente verleent, zijn onder voorwaarde dat er geen schade mag ontstaan. Met het oog op de woningen aan het Helmkruid is dit een extra aandachtspunt.
- Schaduwberekening
- Waterpeil
- Fietsbewegingen, bereikbaarheid park tijdens de bouw



Op de hoogte blijven

Als u dit verslag via e-mail toegestuurd heeft gekregen, ontvangt u een update als het college het ruimtelijk kader (het plan met de belangrijkste punten) heeft vastgesteld. Ook hoort u dan hoe het vervolg verder zal zijn en zult u worden uitgenodigd voor een volgende bijeenkomst.

Heeft u dit verslag niet vanuit de gemeente toegestuurd gekregen en wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkelingen? Meld u dan aan voor de maillijst via de projectpagina www.nieuwegein.nl/wiersdijk.