

Clubdag #6 kwaliteit



Programma

18u00 - eten en intro club 2016-2017

18u30 - introductie ruimtelijke kwaliteit: Esther Weggeman, gemeente Nieuwegein

18u40 - even voorstellen: intravisor Maartje Luisman, SVP

18u45 - het kwaliteitskader (in de maak): Margien Oepts, BGSV

19u00 - meedenken over kwaliteit als input voor het kwaliteitskader (vier thema's)

20u00 - terugkoppeling thema's

20u15 - afsluiting en vervolg

Vier thema's

1. verkeersstructuur, parkeren, profielen en plinten > Margien
2. inrichting groen en water en duurzaamheid > Merel
3. sfeer, identiteit en architectuur > Esther
4. strategie: wie komt eerst en legt vast voor de buurman > Maartje

Hans Karssenbergt trapt af met een update over de club: we bestaan een jaar, wat hebben we gedaan en wat gaan we doen?

Terugblik

De Club Rijnhuizen is ontstaan uit de twee co-design sessies de gemeente Nieuwegein en

provincie Utrecht samen met projectontwikkelaars en eigenaren anderhalf jaar geleden organiseerde. De ontwikkelaars gaven daarbij aan het heel fijn te vinden dat de gemeente de gebiedsvisie had opgesteld en een faciliterende rol koos, maar dat er op gebiedsniveau meer nodig is om het tot een succesvol gebied te maken.

Gemeente en provincie hebben daarop aangegeven te willen voorinvesteren in een samen met de gebiedspartijen aan te trekken gebiedsmanager, mits die na een half jaar op eigen benen zou staan. Eind vorig jaar zijn Emilie Vlieger en Hans Karssenberg gevraagd om dit te gaan opzetten. We hebben in die periode de constructie gevonden om zelfstandig te kunnen draaien, waarover later meer, maar intussen zijn we de Club Rhijnhuizen ook gewoon gestart:

1. Het netwerk is gegroeid naar 200+ deelnemers met een variatie van ontwikkelaars, eigenaren, bewoners, bedrijven, initiatiefnemers, overheden.
2. We hielden 6 clubdagen en een aantal events, zoals monumentendag, NL Doet, raadsbijeenkomsten en het kerstdiner.
3. We zijn aan de gang gegaan met placemaking, het samen maken van lekkere plekken in het gebied: Fort Jutphaas, en woonstraat Plettenburg. We hebben subsidie binnen gehaald om de eerste resultaten op het Fort Jutphaas snel te kunnen uitvoeren.
4. We hebben matches gemaakt tussen eigenaren oudere/lege gebouwen en initiatiefnemers.
5. De huisstijl, Facebook, Website en nieuwsbrief zijn gelanceerd.
6. We hebben meegedacht over de gebiedsfinanciën.
7. We hebben discussies over groen en gebiedskwaliteit gelanceerd, onder andere resulterend in het kwaliteitskader en de kwaliteitsbewaker.
8. Het belangrijkste is misschien wel dat Club Rhijnhuizen is uitgegroeid tot een platform voor cocreëren: samen het gebied transformeren.
9. Daarmee verbetert het imago en stijgt het gebied in waarde; zowel de meer indirecte gebruikswaarde als de meer directe vastgoedwaarde. Want het betere imago leidt weer tot nieuwe interesse uit de markt. We gaven afgelopen maanden herhaaldelijk rondleidingen voor marktpartijen die graag aan de slag willen in het gebied.
10. We hebben het systeem voor een zelfstandige club in elkaar gezet. We zijn bezig de laatste stappen te zetten om een coöperatie te worden en gaan dan over naar een systeem van lidmaatschappen.

Twee dingen zijn ook nog niet gelukt:

- De Rhijnhuizen Run: we hebben geleerd dat er toch meer vergunningen voor nodig zijn dan oorspronkelijk gedacht, en dat je dan eerder moet beginnen; we willen de Run zeker alsnog organiseren in het voorjaar 2017.
- Voor Energiebesparing hebben we wel stappen kunnen zetten maar nog niet het punt bereikt dat we graag zouden willen, waarbij we collaboratief aan de slag zijn. We hebben een Clubdag over dit onderwerp gehad; LBP|SIGHT zet zich in, heeft al allerlei analyse gemaakt en adviseert ontwikkelaars op projectniveau. Er gebeurt dus al veel, maar er is ook nog heel veel winst te boeken. De verbruiksgegevens laten zien dat er een enorme kans ligt in samen maatregelen treffen voor energiebesparing, als een van de eerste stappen. We hebben gezien dat hier geen aparte energiecoöperatie voor nodig is. We zien dat als er eenmaal maatregelen lopen, er een business case op gebouwniveau ontstaat. Waar nu de bottleneck in zit is het

benaderen van alle 100 eigenaren en meer dan 200 bedrijven in het gebied. We zoeken hier voor 2017 funding voor.

Vooruitblik

We stellen voor dat het komende jaar, 2017, in het teken komt te staan van de volgende prioriteiten:

1. Netwerk uitbreiden: meer eigenaren (nu paar hele actieve deelnemers maar van de 100 eigenaren in het gebied neemt nu nog een relatief beperkt deel), meer bedrijven (idem) en meer buiten Rijnhuizen (onder de aandacht brengen bij gemeente Nieuwegein, Utrecht, regio).
2. Samen plekken creëren (placemaking): Fort Jutphaas uitbouwen als place to be voor Rijnhuizen EN voor een veel ruimere omgeving, verder bouwen aan een mooie woonstraat Plettenburg (net als bij Fort al placegame geweest, lekkereplekkenteam actief), toffe tijdelijke functie aan het water (kavel Kondor Wessels), Meander (tijdelijke functies in gebouw)
3. Eerste nieuwe bewoners Kroon op Jutphaas feestelijk verwelkomen en hen er (nog meer, een aantal komt nu al!) bij trekken
4. Matches gebouwen en initiatieven verder uitbreiden.
5. Energiebesparing op gang brengen, daarvoor funding zoeken om de eigenaren en gebruikers in het gebied concreet te gaan benaderen. Eerste concrete stap op weg naar opschalen in de duurzaamheid van het gebied, van project naar gebiedsniveau.
6. Initiatieven: aandacht blijven vragen voor snelle(re) procedures bij initiatieven en tegelijkertijd kwaliteit hoog houden.
7. Activiteiten: Run, Tennistoernooi 2017, ...?
8. Parkeren: gezamenlijke, bij voorkeur collectieve aanpak van het parkeren op gang brengen.

Vraag vanuit bewoner: welke doelgroep en hoeveel woningen? Ron: er kunnen er 2.700 in het gebied komen, maar we willen wel graag een gemengd woon-werkgebied houden. We verwachten daarom met de huidige kennis van initiatieven rond de 1.300 woningen, is rond de 2.500 bewoners? Doelgroepen: hoog segment en grote woningen in lage dichtheid aan de kanaal-rand en hogere dichtheid in lager segment aan de weg-rand. Hoeveel gezinnen, starters, ouderen et cetera is nog niet duidelijk. Ook het tempo niet: het is een organische ontwikkeling, hangt af van de markt.

Club Rijnhuizen

1. We zijn bezig de laatste stappen af te ronden om een formele coöperatie te worden. We zijn de eerste die het zo doet in Nederland!
2. Financieel model: deel bijdrage van projectontwikkelaars met een lopend project: 10% van de gebiedsbijdrage. Alle andere betrokkenen (zie categorieën hierna): contributie. Met ingang van 2017 moet je dus lid zijn om aan avonden deel te nemen.
3. Zeggenschap: samen maken, samen kiezen. Uitgangspunt in een coöperatie is dat de leden samen de koers bepalen. We stellen daarbij voor de balans in het gebied een stemverhouding van 50/50 voor: 50% van de stemmen is voor de bedrijven en ontwikkelaars, 50% voor de bewoners.
4. Voordelen leden:

- Deelname clubdagen (met eten)
 - Samen werken aan meer waarde van Rijnhuizen
 - Start je eigen activiteit of subclub
 - Nieuwe voorzieningen, collectieve diensten, recreatie
 - Concrete samenwerkingsvoordelen, kostenbesparing, aanpak leegstand
 - Samen werken aan prioriteiten gebiedsinvesteringen
5. Lidmaatschap:
- Eigenaren: € 1 per m² bvo, min € 500, max € 2.000
 - Bedrijven: 0-10 € 200; 11-50 € 500; 51-100 € 1.000; 100-250 € 1.500; 251+ € 2.000
 - Bewoners: € 30 individueel; VVE-afspraken; huur € 10
 - Niet-commerciële organisaties: € 50
 - Bijzondere leden: maatwerk
6. Fasering: geleidelijke opbouw.

Esther Weggeman – Kwaliteit

ZIE PRESENTATIE

We hebben natuurlijk al de gebiedsvisie, maar we missen nog wat elementen en daarvoor willen we het kwaliteitskader maken. Zo is dit kwaliteitskader nodig voor de inrichting en wegstructuur/-profielen, de inrichting van het groen, sfeer en identiteit van de gebieden en de samenhang in ontwikkelingen en uitvoering. Gemeente Nieuwegein wil deze onderdelen wat preciezer vast leggen, maar ook weer niet te precies, want we willen ook flexibiliteit behouden.

Planning

- eind februari moet het document gereed zijn
- in maart wordt het gepresenteerd aan Club Rijnhuizen
- tot en met mei zijn de 'botsproeven' en laatste aanpassingen
- voor de zomer 2017 moet het document bestuurlijk vastgesteld worden bij de raad en het college

Margien Oepts – kwaliteitskader

ZIE PRESENTATIE

Verkeersstructuur: drie verschillende profielen voor drie type straten. De 'hoofdontsluiting' wat formeler met grotere bomen, de kleinere straatjes waar bijvoorbeeld langsparkeren misschien wel mogelijk is. Ook de beplanting is een onderwerp: hoe moet dit eruit zien? Lanen, planten? De infrastructuur moet duidelijk maken waar je zit in het gebied.

Hiërarchie en groenstructuur: hoe kunnen we bestaand groen en water beter benutten? Meer variatie aanbrengen dan in de gebiedsvisie en continuïteit krijgen in de lanen (die nu per pand een andere uitstraling hebben)? Wandelpaden: langs de weg of met een groenstrook ertussen? Dat zijn de onderwerpen die we willen bespreken vanavond.

Ontmoetingsplekken in deelgebieden: Kwalitatieve uitgangspunten voor heel het gebied (zie overzicht presentatie inrichtingen straten en plekken). Het karakter en de type kwaliteiten verschillen per sfeergebied, maar sommige kwaliteiten gelden voor alle gebieden in de gehele transformatie.

Hoe dan? (alles behalve de straat is privé terrein)

Hoe kunnen we deze gewenste kwaliteit bereiken? Want behalve de straten, is alles privéterrein en totaal in handen van meer dan 100 eigenaren. Daarvoor moeten we echt samenwerken in Rijnhuizen.

Vier gesprekken over vier thema's

1. Verkeersstructuur, parkeren, profielen en plinten > Margien

- Gesprek met bewoners en gebruikers over de infrastructuur en hoe je er komt. Je kunt je niet goed oriënteren in het gebied, alle wegen lijken op elkaar, dus het is niet erg duidelijk waar je wel en niet met een vrachtwagen kunt in rijden. Je kunt niet goed zien wat de doorgaande verkeersstructuur is.
- Er rijden wel vrachtwagens, maar er zijn vooral kantoren. Waarom rijden er dan toch zoveel vrachtwagens? Dat moeten we uitzoeken.
- In principe zouden alle straten smaller kunnen.
- Parkeren in de straat toevoegen wordt als positief gezien, de straten zijn breed maar je mag er niet parkeren. Door het strenge handhaven zijn veel terreinen enorm versteend. Je zou hopen op minder blik maar het gevolg is meer verharding en minder groen, bijvoorbeeld omdat de privéstraken langs de weg vooral opritten naar parkeren worden.
- Dus veel steun, zowel voor bewoners als bedrijven.

2. Inrichting groen en water en duurzaamheid > Merel

- Gemêleerde groep met een aantal experts en bewoners. Groen en water: je moet over je eigen ontwikkelingen heen kijken en er ligt dan een enorme kans in duurzaamheid. De groene waterzone in het midden van het gebied voegt daar nog veel meer kwaliteit toe. Water inzetten als woonkwaliteit is ook in de binnenkant van het gebied enorm van belang.
- We hebben het uitgebreid gehad over spelen. Er zijn kleine, maar ook grote plekken nodig. Zoals bijvoorbeeld aan de Griend, bij het speelhuisje (de oude plek waar het kasteel heeft gestaan) en het Fort. Plekken dichtbij de woningen is best lastig, want elke ontwikkeling probeert maximaal zijn plot te bebouwen en er is weinig openbare ruimte in het gebied.
- Er zijn niet alleen jonge gezinnen in het gebied straks, maar ook ouderen. Gezond oud worden en rust zijn ook belangrijke thema's. Je hebt niet de voorzieningen heel dichtbij, dus je moet bewegen.
- Verder: vissen, zwemmen en toestellen voor volwassenen werden genoemd.
- Duurzaamheid: bij dit gebied moet je aan de wat hippe, moderne doelgroep denken en als je nu een woning koopt denk je ook aan de verkoopbaarheid straks onder strengere normen (geen gas, energieneutraal et cetera).

- Er is een pleidooi om de Herenstraat, de eerste Rijksweg naar Parijs, erbij te trekken. De winkels lopen daar leeg en worden woningen. De Herenstraat is juist een kans en kwaliteit voor Rijnhuizen. Moeten we deze staat niet bij de ontwikkelingen in het gebied betrekken? Discussie waarmee je het gebied groter maakt, maar ook een kans om daar de mooie gezellige hippe tentjes, de pop-up stores te maken.

3. Sfeer, identiteit en architectuur (sfeergebieden) > Esther

- We hebben het over de verschillende gebieden gehad. De voorgestelde opdeling werd in het algemeen herkend. Er is een kleine grensaanpassing: buitenplaatsen aan het water. Merwedehaven samen met de watertuin en tot aan de weg, want anders is het deelgebied te verbrokken. Het stadse deel doortrekken langs de hele Plettenburgerbaan want de gebouwen ten noorden hebben dezelfde maat, gericht op de weg. Daarachter een wat duidelijker gebied dat zich op het fort richt.
- Sommige beelden werden heel duidelijk herkend en sommige niet, dus veel opgehaald over de identiteiten daarbij.

4. Strategie: wie komt eerst en legt vast voor de buurman > Maartje

- Veel ontwikkelaars aan de tafel en mensen die bezig zijn met concrete initiatieven, die weten hoe ingewikkeld het is om over de grenzen van de plot heen te kijken. Kan de case interessanter worden als je breder kunt kijken dan je eigen plot?
- Dat blijkt een lange lijst met voordelen te zijn. Positief: er werd gezegd dat je als gemeente de lat ook best hoog mag leggen. Voordelen: sterkere identiteit, marketing, planning en afstemming, betere parkeeroplossingen, voorzieningen in de openbare ruimte toevoegen die niet op de kavel passen, mooier als je afstemt, andere afwegingen transformatie of sloop-nieuwbouw, op zoek naar een gedeeld belang in een gebied (bijvoorbeeld parkeren oplossen door de burens te betrekken of ontwikkelen voor gezinnen en ruimte maken voor spelen in de buurt). En tot slot ook gewoon meer rendement uit de kavel, meer waarde.
- Als je meer initiatieven clustert of een ontwikkeling groter kunt maken, kun je ook een versnelling creëren.
- Veel redenen dus om over de strategie na te denken. Eindconclusie: het is heel belangrijk om de sfeer en de identiteit goed te duiden, en ook wat Rijnhuizen onderscheidend maakt ten opzichte van andere gebieden. Alle dingen die nu gebeuren moeten iets herkenbaars krijgen waardoor er samenhang ontstaat.

Vervolg

In maart is de volgende clubdag over kwaliteit waarin ditzelfde team, met de input van deze avond, het kwaliteitskader presenteert. Dit bespreken we dan opnieuw binnen de club voordat het ter vaststelling voor voorgelegd (naar verwachting net voor de zomer) aan de raad en het college.