

Reactie op bestemmingsplan Mooi Rijnhuizen

Door: Club Rhijnhuizen
Datum: 13 februari 2018



Dit is de reactie van Club Rijnhuizen op het bestemmingsplan Rijnhuizen, gepresenteerd op 31 januari jongstleden. De Club Rijnhuizen is een gebiedscoöperatie die bestaat uit leden. Onder de leden zijn diverse bewoners, ondernemers, eigenaren, ontwikkelaars en organisaties in en om Rijnhuizen.

Onze reactie is een samenvatting van de gehoorde reacties op het bestemmingsplan in combinatie met activiteiten die wij ontplooid hebben en graag terugzien in het bestemmingsplan. Deze reactie is niet allesomvattend en leden kunnen ook individueel een reactie indienen.

De inhoud van onze reactie richt zich op drie onderdelen:

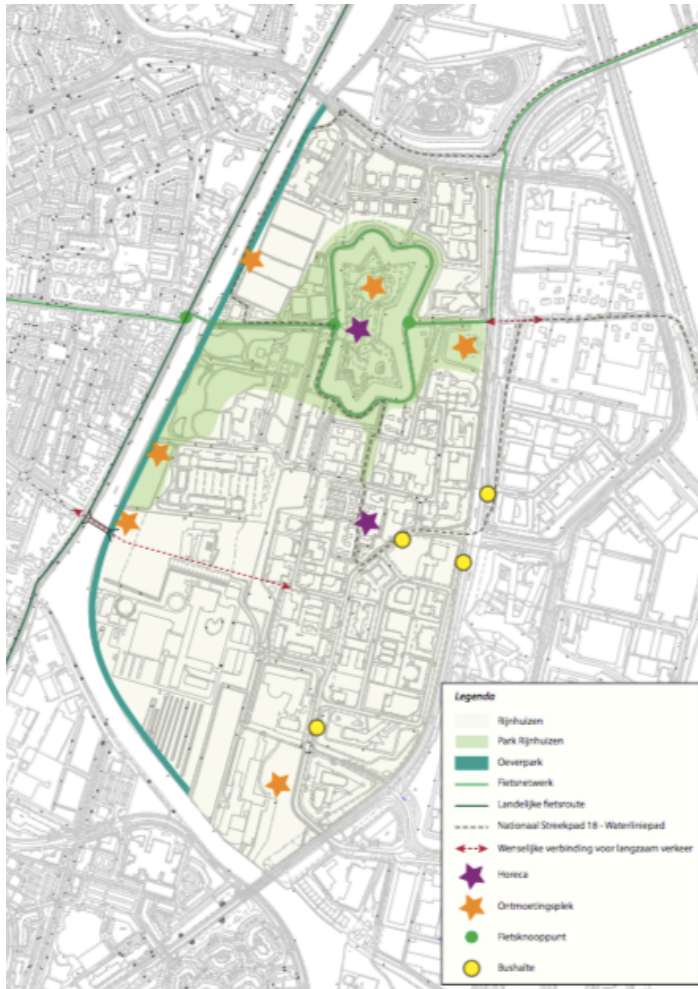
- 1. Park Rijnhuizen** waarbij we inzetten op een groene, parkachtige omgeving als hart van Rijnhuizen. Dit zien wij graag opgenomen in de regiekaart.
- 2. Functiemix Rijnhuizen** waarbij we willen waken voor de balans tussen wonen en werken en het behouden én toevoegen van voorzieningen die gewenst zijn in een levendige wijk. Hiervoor biedt het bestemmingsplan nog geen kaders (wonen-werken) en ruimte (voorzieningen zoals sport, horeca en detailhandel).
- 3. Rijnhuizen geeft energie** waarbij we streven naar een klimaatneutraal Rijnhuizen. Om dit te bereiken zien wij graag een aantal verplichtingen/kaders opgenomen in het bestemmingsplan.

Een toelichting op deze drie onderdelen vindt u hieronder.



Park Rijnhuizen

Met het nieuwe Jaarplan 2018 streven we met de Club Rhijnhuizen en het netwerk van gebiedspartijen naar de vorming van een Park Rijnhuizen. Een park dat niet alleen Fort Jutphaas als parkgebied opneemt, maar ook de kasteeltuin, de boomgaard (strook 20 meter langs het water), de tennisvelden, het laantje Plettenburg en het groen aan de provinciale weg waar voorheen Kasteel Wijnestein stond.



De kaart hiernaast is daar een indicatie van, met dien verstande dat het gehele Landgoed Rijnhuizen onderdeel is van het Rijksmonument en als geheel als onderdeel van het Park moet worden gezien. We verzoeken dit Park Rijnhuizen als geheel op de regiekaart op te nemen.

Met het oog op de ontwikkeling van dit parkgebied zien we daarnaast graag opgenomen in het bestemmingsplan:

1. dat respectvol moet worden omgaan met cultuurhistorie (zowel gebouwen, lanen, watergangen als bomen);
2. dat bij de toekomstige herontwikkeling van de hockeyvelden er een integrale visie moet komen voor het gehele gebied van hockeyvelden, ROC en notaris, parkeerterrein en tennisvelden, zodat tot gebiedsgerichte oplossingen kan worden gekomen voor de omgeving van het Fort Jutphaas, de ontsluiting en het parkeren en de betere situering van de tennisvelden inclusief het clubgebouw;
3. dat toekomstige nieuwbouw op en naast de hockeyvelden respectvol wordt ingepast ten opzichte van kasteel

Rijnhuizen en Fort Jutphaas inclusief de fortgracht en het direct aangrenzende groene gebied.

Funciemix Rijnhuizen

We streven voor Rijnhuizen een gemengd woon-, werk- en leefgebied na. Het totale 'laadvermogen' van het gebied, 80ha, voor woningen zou bij volledige omzetting naar een relatief rustig woonmilieu rond de 3.000 woningen bedragen. In het proces is er altijd van uitgegaan dat de helft daarvan, 1.500 woningen, een mooie mix zou opleveren met werken, recreatieve en maatschappelijke functies en groen. In de afgelopen twee jaar is de woningmarkt dermate aangetrokken dat er inmiddels een grote hoeveelheid initiatieven op gang is gekomen voor nieuwbouw van en transformatie naar woningen, en het getal van 1.500 wordt met de huidige plannen al benaderd of bereikt.

Het bestemmingsplan beschermt alle functies die op hun plek willen blijven zitten zolang de eigenaar dat wil. Maar omgekeerd betekent dat ook dat als alle eigenaren willen ontwikkelen, in vrijwel het gehele gebied woningen kunnen worden ontwikkeld, ook bijvoorbeeld op de plekken waar nu nog de tennisvelden liggen.

Een gemengd gebied is goed voor de variatie aan dagritmes in het gebied, en daarmee de levendigheid overdag en 's avonds, en draagt bij aan dubbel gebruik van voorzieningen zoals infrastructuur en parkeren. Het voegt bovendien een leefmilieu toe dat in de gemeente Nieuwegein niet of nauwelijks bestaat.

We verzoeken daarom de gemeente het streven naar een gemengd woon-, werk- en leefmilieu op de volgende onderdelen steviger vast te leggen en te beschermen in het bestemmingsplan:

1. de hockey heeft aangekondigd te willen verplaatsen; scouting en tennis willen blijven maar kunnen in de komende jaren zich ook ontwikkelen naar andere soorten sporten, recreatieve en maatschappelijke voorzieningen. Aan de ene kant is flexibiliteit gewenst, maar tegelijkertijd zou het goed zijn op gebiedsniveau vast te leggen dat er altijd minimaal een vergelijkbare oppervlakte aan sportvoorzieningen aanwezig moet zijn;
2. op grond van een integrale visie voor het gebied tussen de Rijnhuizenbrug, de weg naar het Fort Jutphaas, het Fort zelf en de Structuurbaan (met inbegrip van het parkeerterrein, het notarisgebouw en het ROC) moet het mogelijk zijn de tennisvelden een andere, efficiëntere indeling te geven, zolang de oppervlakte minimaal gelijk blijft aan de huidige;
3. mocht de scouting besluiten te willen vertrekken, dan geldt als uitgangspunt dat er een vergelijkbare maatschappelijk georiënteerde functie voor terug moet komen die bijdraagt aan het openbare gebruik van het Fort Jutphaas en aan ontmoeting en recreatie in het gebied;
4. er zal behoefte ontstaan aan speelterreinen in de directe woonomgeving in de verschillende onderdelen van het gebied; we verzoeken hiervoor een minimale norm toe te voegen;
5. het streven vast te leggen dat er voor 1 inwoner minimaal 1 arbeidsplaats in het gebied aanwezig is;
6. langs de belangrijke wegen in het gebied moeten er goede plinten komen die minimaal op de hoekpunten met niet-wonen functies moeten worden ingevuld, zodat er een gemengd, levendige straatbeeld ontstaat en het mogelijk is in de toekomst voorzieningen aan te brengen die voorzien in de zelfstandige behoefte van de wijk.

Rijnhuizen geeft energie

Complimenten voor het bestemmingsplan en de wijze waarop de uitwerking van het plan Rijnhuizen geeft energie verwerkt is. We hebben een paar gerichte verbeteruggesties om de duurzaamheidsambities beter te borgen in de uitvoering.

Externe quickscan en toetsing in stap 2 processchema

In stap 2 van het processchema opnemen dat er, naar analogie van het klooster, een externe quickscan duurzaamheid wordt uitgevoerd naar een vast format. Club Rijnhuizen zal op basis van het format van het Klooster een versie voor Rijnhuizen opstellen. De quickscan is onderdeel van het plan Rijnhuizen geeft energie. Hierin worden alle 4 de sporen van Rijnhuizen geeft energie opgenomen.

2.6.5. Parkeren

Mobiliteit heeft impact op de leefbaarheid van het gebied, zowel ruimtelijk als de fysieke luchtkwaliteit. Parkeren is een belangrijk sturend element in mobiliteitsbeleid naar en binnen het gebied. Wij zien graag concreet hier een aanvulling met;

- Op de kaart aangewezen zoekgebieden voor innovatieve parkeerconcepten, waar is ruimte voor een collectieve & duurzame voorziening? NB: op deze manier wordt ook ruimte gecreëerd voor initiatiefnemers die hierin gespecialiseerd zijn;
- Duidelijke visie dat een gesloten parkeerbalans ook met de collectieve voorziening gerealiseerd mag worden.

Planregels – 4.4 ontwikkelregels

Met de volgende aanpassingen in de regels worden de ambities beter geborgd.

4.4.6 als volgt aanpassen:

“Nieuwegein is als gemeente bezig om een energieneutrale stad te worden. Om een energieneutraal en uiteindelijk klimaatneutraal Rijnhuizen te realiseren wordt ingezet op vier sporen:

- a. Energiebesparing bij bestaande bebouwing (richtinggevend) naar minimaal energielabel C (verplicht);
- b. Een duurzame energie infrastructuur, zoals Power to X van KWR, waar nieuwe ontwikkelingen en bestaande afnemers op aan kunnen sluiten en waarbinnen lokaal energie opgewekt kan worden. (richtinggevend) En minimaal gasloos. (verplicht)
- c. Realisatie van energiezuinige en duurzame nieuwbouw en transformaties. Waarbij bij nieuwbouw minimaal BENG en bij transformatie minimaal naar energielabel B (verplicht)
- d. Het stimuleren van circulair bouwen bij nieuwbouw en transformaties.

NB: Deze 4 sporen zijn uitgewerkt in het plan van aanpak 'Rijnhuizen geeft energie!' dat als richtinggevend wordt gehanteerd bij de transformatie van Rijnhuizen. De toetsing van een initiatief aan dit plan is verwerkt in "Tabel bij Beleidsregel Kwaliteitskader Mooi Rijnhuizen" (bijlage 5). Voor klimaatadaptie worden nadere beleidsregels vastgesteld.”

Aanpassen Bijlage 5: Tabel bij de Beleidsregel “Kwaliteitskader Mooi Rijnhuizen” t.b.v. de planregels - 5.0 parkeren – graag een 2^e meer innovatieve oplossingen met bijvoorbeeld ‘elektrische deelautovoorzieningen in openbaar gebied’ toevoegen als richtinggevend.

- 5.0 energie – toevoegen als richtinggevend: ‘de initiatiefnemer heeft een externe quickscan laten uitvoeren en geeft aan op welke wijze de resultaten zijn verwerkt in het initiatief.’