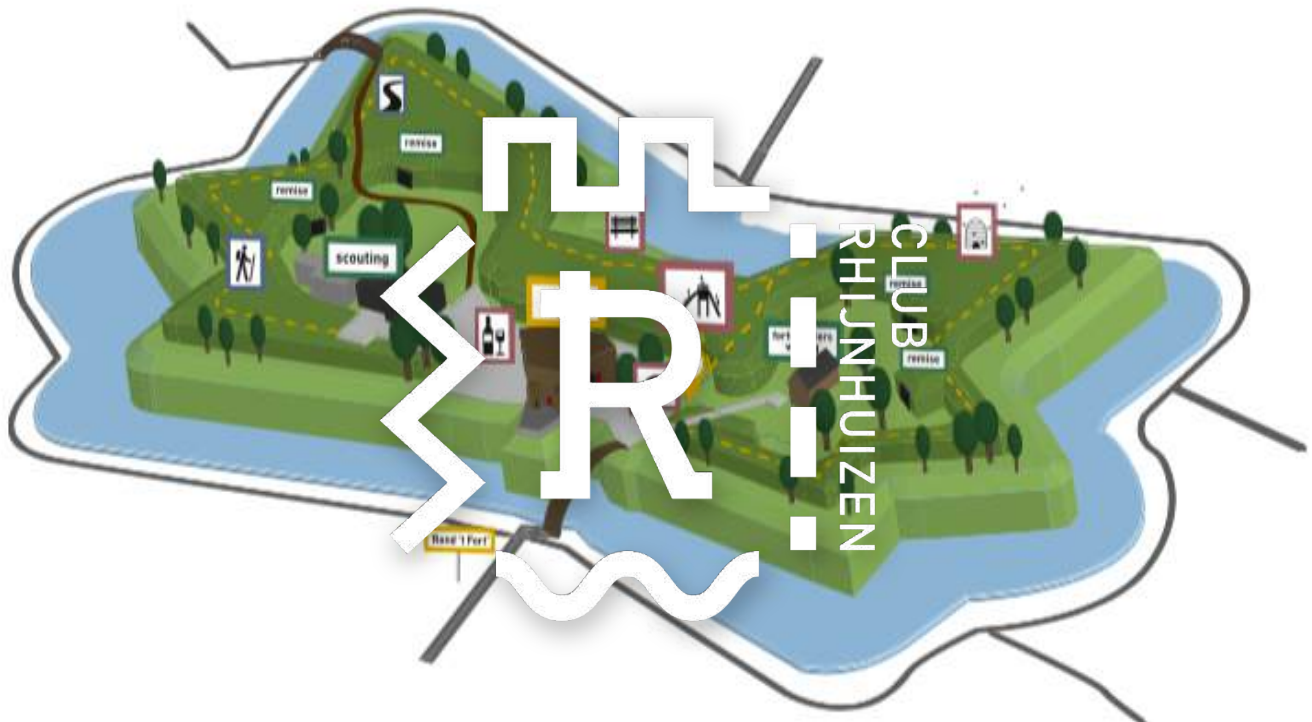


CLUBDAG #13 - 21 februari 2018

Rijnhuizen in transformatie



Het is de eerste clubdag met alleen leden, welkom iedereen en welkom als lid van de Club Rhijnhuizen. De clubdagen zijn, nu dat de coöperatie officieel is opgericht, alleen voor leden. De publieksactiviteiten zoals Rijnhuizen Run en Monumentendag blijven voor iedereen toegankelijk.

Deze clubdag:

1. Het nieuwe bestuur stelt zich voor
2. Rondgang langs de veelheid aan recente ontwikkelingen
3. Nieuw bestemmingsplan en de reactie van Club Rhijnhuizen
4. Toekomstige branding: welke identiteit streven we na?
5. Volgende bijeenkomsten

We beginnen met een korte voorstelronde en daarin komt het nieuws naar voren dat 'Het Fort' aan de Wattbaan wordt getransformeerd naar appartementen.

1. Het nieuwe bestuur

De Club staat is nu officieel bij notariële acte opgericht en staat bij de Kamer van Koophandel als Coöperatie geregistreerd. Daarbij hoort ook een nieuw bestuur. Er hebben zich na de open oproep drie kandidaten beschikbaar gesteld. Frank van der Velde, voorzitter, stelt het nieuwe bestuur voor.



FRANK VAN DER VELDE
Niroc Vastgoed BV
voorzitter



FRANK VERVEER
De Keizer makelaarsgroep
secretaris



JAN KUIPER
Stichting Fort Jutphaas
penningmeester

De werkwijze

- Emilie en Hans blijven de werkorganisatie, het bestuur ziet daarop toe en heeft een rol om met ons over de gang van zaken te sparren. Het bestuur komt minimaal twee keer per jaar samen.
- Aan het eind van het jaar maken Emilie en Hans het Jaarplan met de prioriteiten, plannen en budgetten voor het aanstaande jaar. Dat bespreken we eerst met het bestuur, en leggen we dan ter bespreking en goedkeuring aan de leden voor tijdens de Algemene Ledenvergadering tijdens het kerstdiner.
- Gedurende het jaar kunnen Emilie en Hans binnen de kaders van dat Jaarplan alle activiteiten uitvoeren. Zo houden we de club slagvaardig en snel.
- Aan het eind van het jaar, ook in het Jaarplan, leggen we verantwoording af over de behaalde resultaten en de financiën.

2. Veel nieuwe ontwikkelingen



D&M architecten vertelt over de ontwikkelingen van **ArthurArmstrong (Harm Mensink)**. Na Wattbaan 27 (77 woningen, opgeleverd en inmiddels bewoond) volgen nu het naast en tegenover gelegen Huis van de Sport en De negen van Rhijnhuizen.

Wattbaan 21, Huis van de Sport worden 97 diepe appartementen met keukens in het midden. Huurwoningen voor starters. Allemaal A++ en rekening gehouden met de mogelijkheid om ze af te koppelen van het gas in de toekomst.

Wattbaan 6-22 wordt getransformeerd van 9 kantoorvilla's naar woningen met energielabel A. Met een warmtepomp die op ventilatie werkt per woning voor de vloerverwarming. Er is nog wel ook een CV-ketel aanwezig voor als het te koud is voor de pomp.



Gert Jan Evers, Equitum Direct heeft zijn bedrijf op de Wattbaan 1. Dat gebouw heeft hij samen met **Wattbaan 5** gekocht, het witte pand rechts ernaast, en dat staat momenteel leeg. Equitum Direct heeft ontwikkelaars gevraagd met een plan te komen en maakt nu de selectie tussen die plannen. Duidelijk is al wel dat Wattbaan 1 kantoor blijft en alleen Wattbaan 5 voor herontwikkeling in aanmerking komt. Er wordt gekeken naar twee mogelijkheden: sloop-nieuwbouw en transformatie. In beide gevallen wordt het omgezet naar wonen. In de komende maanden zal de keuze worden gemaakt voor plan en ontwikkelaar.



Het Fort: tijdens de clubdag zelf wordt bekend dat hier 47 twee- en drie-kamerappartementen in komen met dakterras, tuinen beneden, parkeerruimte en groen. Er zullen relatief grote balkons worden toegevoegd.



Het bedrijf en eigenaar **Rohde Schwartz op de Perkinsbaan 1** gaat op termijn verhuizen om op de huidige locatie een herontwikkeling mogelijk te maken. Ze zijn hiervoor in gesprek met ontwikkelaar Lisman, die met onder andere OKRA landschapsarchitecten tot een plan aan het komen

is voor sloop-nieuwbouw met nieuwbouwappartementen.

Met deze plannen komt er bij elkaar opgeteld veel nieuwe woningen bij aan de zijde van de provinciale weg; een voorzichtige schatting levert bij elkaar rond de 400 woningen op; en daar komen nog de 250 woningen in Meander bij. In totaal dus zo'n 650 woningen aan deze zijde; tussen de 850 en 1200 bewoners.



Aan de zijde van het water is in de afgelopen maanden bekend geworden dat de heer Van Ettekoven eigenaar is geworden van het volledige **Kantorenpark Rijnhuysen**. Hij maakt momenteel met projectontwikkelaar Van Wijnen een plan voor 270 twee- tot vier-kamerappartementen van 55 tot 130 m², zowel huur als koop, voor jongeren en ouderen. De Boomgaard wordt ontwikkeld tot groengebied voor deze nieuwe bewoners; de strook van 20 meter uit de oever gaat tot het openbare oeverpark behoren.



Naast permanente transformatie en sloop-nieuwbouw zijn er ook tijdelijke investeringen. KondorWessels Projecten, BPD, de Club Rijnhuizen en de gemeente Nieuwegein hebben gezamenlijk een prijsvraag uitgeschreven om tijdelijke plannen te mobiliseren voor de nog onbebouwde kavels rondom LBP|SIGHT. **Stichting Tiny House Utrecht en Kantoorkaravaan** hebben deze prijsvraag gewonnen en zijn inmiddels aan het

intrekken. Ze kunnen er tot begin 2019 drie kantoorunits in het groen hebben staan en wonen met maximaal 10 huisjes.

Een Tiny House kan tot 50m² groot zijn, maar de meeste hier zijn tussen 15 en 30 m²; en daar wonen gezinnen in die graag willen laten zien dat je met weinig bezit in een klein huis kunt leven, en dat dit juist een enorme vrijheid kan opleveren. De woningen zijn vaak zelfvoorzienend of deels zelfvoorzienend.

De initiatiefnemers aanwezig op de clubdag: “We willen een zo’n klein mogelijke voetafdruk. Ook je gebruik pas je aan. ‘Tiny living’ is genoeg nemen met minder. Rust, focus en vrijheid. Als gebied willen we ook open staan en laten zien hoe ze wonen en leven om de wijk kennis te laten maken met Tiny Houses.”

Zodra alle Tiny Houses zijn aangekomen volgt er een open dag met rondleidingen, die de Club goed zal aankondigen. Er zijn landelijk meer initiatieven. Het project met deze omvang, en het feit dat het de gemeente is gelukt is om relatief snel een adres toe te kennen, maakt dat het een uniek project is in Nederland. We verwachten dat het veel positieve pers zal opleveren voor Rijnhuizen.

Als de kavel in ontwikkeling komt hopen we van harte dat de Tiny Houses elders in het gebied een plek kunnen vinden. Of dat zo is hangt sterk af van de ontwikkelingen op dat moment.



Niet alleen wonen, maar ook voorzieningen zijn aan het investeren, zoals **Scouting van Hoof op Fort Jutphaas**. De scouting groeit uit z’n gebouw en wil daarom de locatie uitbreiden. Er komen twee speelruimtes voor de kinderen en een multifunctionele ruimte. Overdag is er verhuur van de ruimtes. De nieuwbouw komt op de footprint

van waar vroeger twee loodsen stonden komt het nieuwe gebouw. Ook hier is het initiatief nul op de meter. De Scouting zoekt momenteel de funding bij elkaar om de nieuwbouw te gaan realiseren.

Tenslotte zijn er naast de al traditie geworden Monumentendag en Rijnhuizen Run nu ook plannen op gang gekomen gekomen voor een nieuw jaarlijks terugkerend evenement: het **Zomerfestival** op het Fort Jutphaas en omgeving.

Dit is een initiatief van Stichting Fort Jutphaas, Rietveld Wines, Scouting Jan van Hoof, Akoesticafé, Kunstenaarscollectief Feniks, Kunstgein en Kunstmarkt. Het wordt ondersteund door de Gemeente Nieuwegein (cultuurmakelaar) en de Club Rijnhuizen.

Voor de eerste editie, gepland op 25 en 26 augustus 2018, worden nu plannen gemaakt voor muziek en kunst op het fort (en hopelijk ook de kasteeltuin en het kasteel). De eerste aanvragen bij fondsen zijn nu ingediend en van de toekenning van die aanvragen hangt het af of het lukt het festival al in 2018 te starten.

Opmerking uit het publiek: op hetzelfde weekend is ook de Wielerronde Midden-Nederland. Die komen ook hier langs. De tourtocht +/- 150 man. Wellicht is er een combinatie mogelijk.

3. Bestemmingsplan en reactie

De gemeente heeft het voorontwerp bestemmingsplan Rijnhuizen in de inspraak gebracht. Op 31 januari organiseerden de gemeente en de Club Rijnhuizen hier een inloopavond voor. Naar aanleiding van de reacties van de deelnemers heeft de Club als vertegenwoordiger van alle belangen in het gebied een reactie opgesteld aan de gemeente. 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.

De reactie is positief ontvangen.



4. Toekomstige branding (identiteit, wat willen we hier?)

Tweeëneenhalf jaar geleden startte de Club Rijnhuizen met samen op het bord te schrijven wat de prioriteiten zouden moeten zijn, en waar de Club zich op zou moeten richten. Inmiddels is het gebied dermate in ontwikkeling gekomen dat we de oorspronkelijk bedachte 1250 woningen al heel snel aan het naderen zijn. Dat roept de vraag op of we een woongebied willen worden, of een gemengd gebied willen blijven, en wat dan de waarden van het gebied zijn waar we met zijn allen aan willen werken.

Om het gesprek hierover te openen hebben we aan het einde van deze clubavond een inventarisatie gehouden van wat de aanwezigen belangrijk vinden. Het gesprek hierover gaan we vervolgen en verdiepen. In de komende clubdagen komen we hierop terug.

De eerste oogst levert de volgende begrippen op:

- **Mix tussen wonen, werken en voorzieningen**
- **Cultuur**
- **Flexibel bestemmen**
- **Supermarkt**
- **Koffieplekken**
- **Meer werken**
- **Goed bereikbaar per openbaar vervoer en weg**
- **Parkeren collectief oplossen**
- **Zorg in combinatie met voorzieningen**
- **Recreatieve voorzieningen, zoals een klimmuur**
- **Collectief energiesysteem (van Stedin af), KWR-gebouwen.**

5. Volgende bijeenkomsten

30 maart	Rijnhuizen Run
12 april	Clubdag #14 bedrijvendag, parkeren en OV
29 mei	Clubdag #15 energieneutraal 2030
25-26 aug	Zomerfestival
8 sept	Monumentendag