

CLUBDAG #18 BEREIKBAARHEID RIJNHUIZEN

SCENARIO'S HERIJKING & MOGELIJKHEDEN



Woningbouw- ontwikkelingen

De clubdag wordt afgetrapt met een [presentatie door Ron van Schaik](#), projectmanager van de gemeente Nieuwegein. Hij laat een aantal ontwikkelingen in de wijk zien, de highlights uit de ruim 30 woningbouwprojecten die op de lijst staan. Dit jaar vindt de herijking van het oorspronkelijke aantal van 1.500 woningen plaats.

Bij meer woningen is het ook mogelijk om meer voorzieningen in de openbare ruimte te plaatsen, dit wordt namelijk bekostigd uit het fonds van de gemeente waaraan ontwikkelaars een bijdrage moeten doen (de gebiedsbijdrage).

Loketfase, principefase, vergunningfase

Er zijn drie fasen waarin een project zich kan bevinden: *loketfase* (gratis voor ontwikkelaars, bekijken of project in gebiedsvisie past), *principefase* (is het project planologisch haalbaar?) en de *vergunningfase* (waarin het college besluit of het project vergund gaat worden).

Op de website van de gemeente staat [de initiatievenkaart](#) waarop de initiatieven in de verschillende fasen vermeld staan. De nummering geeft geen specifieke volgorde aan.

Een aantal ontwikkelingen uitgelicht

Aan de noordkant van Fort Jutphaas komt de *Fortbrug*, deze zorgt voor een dubbele verbinding. Het ontwerp is goedgekeurd door de monumentencommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Er komt nog een informatiebijeenkomst over, zodat iedereen de plannen kan inzien. De parkeerplaatsen bij de bedrijven aan de noordkant kunnen wellicht benut worden bij activiteiten rond het Fort.

Over woningbouwontwikkeling op het *landgoed Rijnhuizen* is de gemeente al geruime tijd in gesprek met de ontwikkelaar, de plek heeft namelijk veel cultuurhistorische waarde met veel groen en ecologische waarde. Er is daarom een ontwikkelpaspoort gemaakt, die aan de monumentencommissie is voorgelegd. Het zal gaan om 18 grondgebonden woningen, verdeeld over twee kavels (parkeergebied en plek voormalig kantoor FOM).



Voor de ontwikkeling van de *Edisonbaan 14* is er nu een nieuwe ontwikkelaar. De plannen van de vorige eigenaar pasten niet in de gebiedsvisie. Het principeverzoek voor deze transformatie loopt, het is de bedoeling dat de middenruimte tussen de gebouwen een woonuitstraling krijgt en er moet genoeg groen komen. Er ligt nu een idee om er intramurale zorg met wonen te combineren. Eén van de leden vraagt of er voor de boomgaard achter de Edisonbaan ook plannen zijn. Die zijn er niet, want dat stuk is van een andere eigenaar. In de gebiedsvisie is dit onderdeel van het oeverpark, met oeverpad, dus de wens van de gemeente is om dit deel toegankelijk te maken.

Het project aan de *Kelvinbaan 40*, waar nu de tiny houses staan, is in de loketfase. Er zijn gesprekken geweest over de ideeën: het type woningen past in de gebiedsvisie, de aantallen ook. De ontwikkelaar

moet de woningen echter een ruimere setting geven. Minder rijtjeswoningen, meer landschappelijke inpassing. Het gaat om ongeveer 80 grondgebonden woningen.

Op het stuk gras aan de [Marconibaan 3](#) komen 48 driekamerappartementen en twee multifunctionele ruimtes in de plint (op straatniveau), dit laatste om de levendigheid op straatniveau te verhogen. Dit is een zeer duurzame ontwikkeling, met deelauto's, energieneutraal, zonnepanelen. De besluitvorming zou nog voor de zomer rond kunnen zijn.



Aan de *Edisonbaan* staan drie gebouwen nu leeg: de Fresh Group wil dit ontwikkelen. Het wordt waarschijnlijk een mix tussen grondgebonden woningen en appartementen. Hier mag tot elf meter hoogte gebouwd worden, het initiatief zit nog in de loketfase.

Het enige project dat qua hoogte afwijkt van de afspraken is [het Rijnfort](#) aan de Perkinsbaan 1. Dit is in de raad goedgekeurd. De gemeente wacht op de gegevens voor de vergunning, deze wordt over een paar weken openbaar. Er komen 123 woningen, waarvan 11 grondgebonden.

Ron licht nog kort drie ontwikkelingen uit: [Fultonbaan 70](#), een project van BAM & Mitros voor sociale woningbouw, met deelauto's. De gebiedsbijdrage moet nog geregeld worden en dan kan de vergunning verleend worden. De twee witte dames aan de [Wattbaan 5-55](#) worden getransformeerd door Edelwonen. Tot slot *Wattbaan 2*: daar komen 26 huurappartementen, ook hier hoeft alleen nog de gebiedsbijdrage van de ontwikkelaar geregeld te worden.

Vanaf nu zal het geven van een overzicht van de woningbouwontwikkelingen een vast onderdeel van de clubdagen zijn.

In een collegebesluit op 21 mei 2019 heeft het college 400 grondgebonden woningen 'veiliggesteld', zodat deze doorgang kunnen vinden. Voor de herijking van het totaal aantal woningen is het verkeersonderzoek een belangrijk onderdeel, daarover verderop in dit verslag meer.

Mededelingen vanuit de club

Gebiedsbranding Tijdens de vorige clubdag is er gekozen voor de 'groene route': [Rijnhuizen, vanuit oorsprong in ontwikkeling](#). Deze route is nu meer uitgewerkt en is de basis voor de positionering. Qua architectuur past bij deze route minder transformaties en juist meer richten op ontwerpen voor langere termijn. Er kwam ook naar voren dat het 'wij-gevoel' belangrijk is: we willen het samen gaan doen. De gekozen route is aan de gemeente voorgelegd: het past bij hun visie, maar voor hen sluit ook de 'blauwe route' meer aan. Deze is chiquer, daar past restaurant Céline bij en het spreekt mensen uit Nieuwegein, Utrecht en omgeving aan die op zoek zijn naar grotere, duurdere woningen. Dit kan Rijnhuizen onderscheidend maken van de rest van Nieuwegein. De positionering wordt voor de zomer uitgebreid en rondgestuurd, zodat het een basisdocument wordt voor ontwikkelaars, ondernemers en evenementen. Wanneer na de zomer duidelijk wordt hoe de herijking uitpakt, weten we of er budget is om het uit te bouwen tot een *brand book*. Van hieruit kan ook gekeken worden naar bijvoorbeeld kwaliteit (van architectuur en openbare ruimte) en de implementatie van Park Rijnhuizen. Meer woningbouw betekent namelijk meer budget door de gebiedsbijdragen.



Energie en duurzaamheid Het is een speerpunt om een duurzaam gebied te worden en daarom maken we serieuze stappen om een duurzaam warmtenet voor de wijk te realiseren: Power to X, met warm water voor verwarming. Eneco wordt gezien als

uitvoerende partij en aanbieder van deze duurzame warmte. Dit warmtenet is pas haalbaar wanneer een aantal ontwikkelaars meedoen; er zijn gesprekken geweest met ontwikkelaars en die krijgen nu terugkoppeling op hun vragen. Bij 1.400 woningen is het systeem financieel haalbaar. Er wordt toegewerkt naar intentieverklaringen met ontwikkelaars om Eneco zekerheid te kunnen bieden. Daarnaast bouwt Club Rijnhuizen aan een duurzaamheids gedeelte op de website, waar je na de zomer terecht kunt voor alle informatie over bijvoorbeeld deelauto's, zonnepanelen, subsidies, wat gebeurt er al op duurzaamheidsgebied, et cetera.



Openbaar Vervoer Er liggen plannen om de verbindingen te wijzigen, wat ook consequenties heeft voor Rijnhuizen. [Via deze link kan iedereen zijn/haar mening geven over de beoogde veranderingen](#). Eén van de clubleden gaf verder aan dat er behoefte is aan meer fietsenrekken bij de bushaltes en dat er prullenbakken nodig zijn.

Park Rijnhuizen Fort Jutphaas moet meer een parkgebied worden en het parkgebied moet uitgebreid worden, met inbegrip van kasteel en kasteeltuin. Ook Huis Wijnestein (de bomen in carrévorm aan de oostelijke kant van het fort) horen bij de plannen. Het park zal doorlopen naar de haven met een oeverpark en ecologische zone. Club Rijnhuizen is i.s.m. de gemeente bezig om een project- en onderhoudsplan uit te denken. Er is nu echter niet veel extra budget uit de gebiedsbijdrage van ontwikkelaars. Ook bij het huidige woningaantal (1.500) willen we een park, dus dan zullen we de financiering elders moeten zoeken. De volgende clubdag staat in het teken van Park Rijnhuizen, wil je meepraten/denken, meld je bij Hans Karssenbergh.

Fortwachterswoning Het is de bedoeling dat hier een initiatief komt dat bijdraagt aan het verlevendigen van het park. Er moeten meer activiteiten

plaatsvinden. Er wordt een prijsvraag uitgeschreven voor de invulling, de concepttekst hiervoor is gereed: stichting Fort Jutphaas en Jan Kuiper geven feedback en dan komt de wedstrijd online en wordt verspreid onder de leden. Er beslist een jury (gemeente, stichting Fort Jutphaas, Club Rhijnhuizen) over de inzendingen. De eigenaren van Céline komen er dus niet automatisch te wonen, ze kunnen wel deelnemen aan de wedstrijd. Er komt ook geen informatiecentrum. Er is wel behoefte aan zo'n centrum, maar de stichting Fort Jutphaas moet daarvoor een plan maken. Voor mevrouw Jongerius regelt de gemeente een nieuwe plek in Nieuwegein, want de scouting krijgt nieuwbouw.

Bewonersplatform

Een van de initiatiefnemers vertelt kort over de plannen voor het oprichten van een wijkplatform: voor en door bewoners. I.s.m. de gemeente is er een bewonersbijeenkomst geweest bij DynaHouse waar zo'n 60-70 mensen op afkwamen. Ron presenteerde daar ook de woningbouwontwikkelingen. Maandag 17 juni hebben de mensen die zich opgegeven hebben verder besproken hoe zo'n platform eruit moet zien, welke vorm het krijgt, et cetera. Daarna gaan zij met een voorstel terug naar de gemeente en kan het platform na de zomer officieel van start.



Hans vult aan dat er binnen Club Rhijnhuizen ook overleg is hoe we dubbeling van activiteiten kunnen voorkomen. De club opereert meer op gebiedsniveau, terwijl bewoners ook mee willen praten over individuele projecten en zij hebben een rol op het gebied van veiligheid/ beheer/ evenementen. Er zit veel potentie in de wijk voor een krachtig platform, hopelijk doen veel wijkbewoners actief mee.

Herijking

Op dit moment liggen er plannen voor +/- 450 grondgebonden woningen en +/- 1450 appartementen.

Fase	Aantal
'Veiliggesteld' door college	400 in de 'kanaalzone'
Vergunning verleend	300
Principebesluit college	250
Principeverzoek ingediend	300
Loketfase	650
Totaal	+/- 1.900 woningen

Deze clubdag is de aanzet om de discussie over de herijking vorm te geven. Het gesprek zelf zal later plaatsvinden, want de gemeente moet nog veel stappen zetten voor de herijking rond is. Dit is dus het moment om te formuleren op welke criteria we de herijking willen beoordelen. Club Rhijnhuizen doet een voorstel: aanvulling en feedback zeer gewenst!

Hans presenteert de verschillende scenario's, zie tabel in de bijlage op pagina 8, daarna is er ruimte voor vragen en opmerkingen.

Vraag: Zijn de 'oeverwoningen' die op de hockeyvelden? Ja, maar ook het terrein aan de Kelvinbaan en SKF horen daarbij. De strook langs het Merwedekanaal noemen we 'de oeverwoningen'. Ze hoeven niet letterlijk aan het water te staan. Het gaat hier om ruim opgezette, luxere woningen in een groene setting.

Opmerking: Ik mis als criterium 'de onderliggende behoefte': welke behoefte leeft er in de wijk? Willen we überhaupt werken behouden? De behoefte die in de markt leeft wordt een criterium, vanuit de stad als geheel en de regio.

Opmerking: Ik krijg het idee dat we naar de middelste kolom gestuurd worden. Hans legt uit dat dit zeker niet de bedoeling is: Club Rhijnhuizen probeert zo neutraal mogelijk de voor- en nadelen van elk scenario aan te geven. Er staan al zo'n 1900 woningen 'op de planning', maar daar heeft de

gemeente nog niet allemaal 'ja' tegen gezegd. Als wij een max aangeven, houden we ons daaraan. Het is een ondernemersrisico voor ontwikkelaars om grond/gebouw te kopen wanneer het nog onzeker is of de plannen doorgang kunnen vinden.

Opmerking: Een van de leden geeft aan de verhouding tussen grondgebonden woningen en appartementen belangrijk te vinden. Kleine appartementen trekken een specifieke doelgroep. Ron reageert dat de gemeente geen appartementen tot 40m² meer wil toestaan.



Ook is de wens uitgesproken dat bewoners graag willen dat het groen beter onderhouden wordt, maar dit is niet afhankelijk van de herijking.

Club Rhijnhuizen wil de mening van alle leden meenemen in de criteria, zeker ook die van bewoners. Daarvoor moeten we onze wensen formuleren: wat willen wij als club? *Antwoord:* niet teveel appartementen, geen te kleine woningen, ontwikkelingen meer een geheel en toekomstbestendig: 'geen rommel'. Meer transformaties is ook niet gewenst, omdat de gemeente daarbij weinig stuurmaatregelen heeft. Een ontwikkelaar voegt daaraan toe: 'er komt juist steeds meer sloop/nieuwbouw, transformatie is vaak gericht op snel geld verdienen. De gemeente hamert juist goed op de criteria: minimaal vijftig vierkante meter, meer groen rondom het gebouw; de kwaliteitslat wordt steeds hoger gelegd'. Ron zoekt uit of de gemeente kan zeggen: 'geen transformatie meer'. Een beleidsregel zou kunnen, zodat daarop gestuurd kan worden.

In het gesprek met de aanwezigen komen meer criteria voor de herijking naar voren: meer groen, meer voorzieningen die de wijk verlevendigen, niet alleen grote groenstroken, maar ook kleine groene plekjes tussendoor, ontmoetingsplekken. Verder wordt aangegeven dat juist een mix van grondgebonden en appartementen gewaardeerd

wordt: het karakter van de wijk mag gemengd blijven, dat maakt het interessant.

Verkeersonderzoek – Johannes Hus (Antea Group)

In opdracht van de gemeente heeft Antea Groep de verkeerskundige effecten van de diverse scenario's aan woningbouwontwikkelingen doorgerekend. Daarbij is er gekeken naar: wat kunnen we verwachten aan verkeersbewegingen, wat kan de infrastructuur aan en is deze al voorbereid op de nieuwe bewoners? Omdat de besluitvorming over de herijking nog loopt, is het moeilijk om te kijken naar de interne verkeersstructuur. Het onderzoek heeft zich daarom gericht op de externe verkeersstructuur, met als zichtjaar het bestemmingsplan 2040. Daarbij is gebruikgemaakt van het verkeersmodel van de Regio Utrecht, met gedetailleerde kruispuntmodellen om intensiteiten en verkeersstromen inzichtelijk te maken. A.d.h.v. een capaciteitstoets wordt gekeken of de infrastructuur de intensiteiten kan verwerken en welke aanpassingen er eventueel nodig zijn.

Verwachting Bij meer woningen zal er minder werkverkeer zijn, de bewegingen veranderen. Nu is er vooral veel beweging in de ochtend- en avondspits, de spitsrichting verandert bij meer woningen. Een aantal wegen worden zwaarder belast bij meer 'woonverkeer': de Zuidstedeweg, Plettenburgerbaan en de Perkinsbaan. Op de wegvakken zelf zijn weinig knelpunten te zien in het model, maar op het kruispunt Plettenburgerbaan/Perkinsbaan zijn wel knelpunten te verwachten. Een aandachtspunt is de verkeersafwikkeling en -veiligheid. Er zouden dan bijvoorbeeld extra opstelstroken aangelegd kunnen worden. Ook de verkeersveiligheid voor het fietsverkeer is een aandachtspunt; vrijliggende fietsvoorzieningen kan een maatregel zijn.



Omdat het stedenbouwkundig plan organisch verloopt, is er nog niet aan te geven waar je qua verkeersstructuur aan moet denken. Het onderzoek geeft wel de knelpunten weer, die minstens in deze structuur verwerkt moeten worden.

Vraag Gaat het onderzoek voornamelijk over het autoverkeer? Ja, maar ander verkeer komt ook aan bod.

Vraag Is er rekening gehouden met de ontwikkelingen Klooster/Liesbosch/Jumbo Distributiecentrum? Ja, die zitten in het model, maar de gevolgen daarvan zijn nu niet in detail te geven.

Opmerking Het fiets/voetgangersverkeer vanaf de Meander is een aandachtspunt voor de verbetering van het kruispunt. Er wordt ook aangegeven dat het rond het fort heel gevaarlijk is voor voetgangers en fietsers, vooral voor kinderen. Een van de bewoners heeft bij de provincie al aangegeven dat plannen voor een 'fiets snelweg' extra gevaar op kan leveren. Er is veel fietsverkeer door het Oosterlichtcollege en forensen van en naar Utrecht. Een extra criteria voor de herijkingsscenario's is de veiligheid voor fietsers en voetgangers.



Vraag Zijn er in dit model 'knoppen' waar we aan kunnen draaien om andere opties te verkennen, op het gebied van fiets/OV/veiligheid voor wandelaars/fietsers? Gaat het autoverkeer omlaag wanneer die criteria verbeterd worden?

Antwoord Het plan is nu met name gebaseerd op de autodruk; fietsen en wandelen hebben we nu niet helemaal uitgezocht. Het wordt wel aangestipt, maar niet gekwantificeerd. Dit kan wel, maar is nog niet gedaan.

Vraag Wat gaan deelauto's opleveren? Daar zijn veel partijen in Rijnhuizen mee bezig. Zijn er dan minder verkeersbewegingen? Die stelling durft Johannes Hus niet aan, met te weinig deelauto's zijn mensen

ook bereid gebruik te maken van andere vervoersmiddelen.

In het onderzoek is gekeken of een extra brug gewenst is. Een autobrug is niet wenselijk: daarmee ontlast je wel de Plettenburgsebrug, maar is er risico op sluijverkeer. Een fietsbrug zou juist een fietsstimulans geven richting city, de voorkeur zou dan zijn om een brug in het zuiden aan te leggen. Is wellicht voor het Cals College ook interessant. Hier is echter een detailstudie wenselijk, want het is nu heel globaal onderzocht. Volgens de Antea Group ziet de fietsverkeersontsluiting naar het noorden er goed uit, de omliggende verkeersaders hebben vrijliggende fietspaden. Ook de OV-ontsluiting richting Utrecht CS is volgens de analyse van Antea Group voldoende. De aanwezigen in de zaal denken daar anders over: er is juist behoefte aan meer OV in de avonduren en in het weekend.

Ron geeft aan dat dit verkeersonderzoek een conceptbeeld geeft, er zullen intern discussies gevoerd worden met deskundigen. Daarna wil de gemeente het rapport opgeleverd krijgen, zodat het als input kan dienen voor het college. Het verkeersonderzoek is een van de punten die van belang zijn voor de herijkingsscenario's. Wat daarbij ook meespeelt: hoeveel geld kunnen we dan besteden aan verkeerskundige ingrepen. De twintig maatregelen die we eerder met elkaar hebben afgesproken horen bij het oorspronkelijke aantal van 1500 woningen, deze worden sowieso gerealiseerd. Tijdens een andere clubdag gaan we bespreken wat we met meer geld (hogere gebiedsbijdrage van ontwikkelaars door meer projecten) kunnen en willen doen. Nieuwe maatregelen worden met belanghebbenden besproken.

Een ander belangrijk punt is de woningbouwbehoefte van 100.000 woningen in de U10 (de grotere gemeenten rondom Utrecht) in 2040. Er moeten 5000 woningen in Nieuwegein gerealiseerd worden, een deel daarvan zal landen in Rijnhuizen. Dit heeft gevolgen op de verkeersstromen stadsbreed. Hoe kunnen we op stadsniveau 5.000 woningen faciliteren? Wat zijn per scenario de directe verkeerskundige gevolgen voor Rijnhuizen? En niet alleen voor deze wijk: het is ook een discussie op stads- en provincieniveau. De Laagravenseweg/Plettenburgerbaan moet bijvoorbeeld op orde gemaakt worden, maar dit ligt bij de provincie. Deze woningbouwbehoefte van 5000 woningen betekent niet automatisch dat het

meer dan 3000 woningen kunnen worden in deze wijk. De gebiedsvisie blijft het uitgangspunt.

[Klik hier om de presentatie van Johannes Hus van Antea Group te bekijken.](#)

Dit onderwerp wordt vervolgd tijdens een van de volgende clubdagen.

Evenementen de komende maanden

29 juni	Tennisevent
14 juli	Plofparade
20 juli	Veldfuij @ Tiny Village Kleinhuizen
31 augustus	Buurtdag met Franse slag
14 september	Open Monumentendag

Toevoeging: 11/12 juli 2020 is er weer Rijnhuizen Buitengewoon in de tuin van het kasteel. En vanaf September activiteiten bij de kerk in Jutphaas ter ere van het 200-jarig bestaan. Meer informatie: [klik hier](#).



Bijlage 'de drie mogelijke herijkingsscenario's'

Scenario	1.500	2.250	3.000
karakter	gemengde woon-werkwijk	gemengde leefwijk met voorzieningen en enkele kantoren	monofunctionele woonwijk met voorzieningen
ruimtelijke kwaliteit, dichtheid, hoogte werken	lappendeken	kwaliteit kan hoger mits goede sturing	kwaliteit kan hoger mits goede sturing
duurzaamheid	geen warmtenet, ieder project voor zich	wel warmtenet, collectief	wel warmtenet, collectief
supermarkt	klein	middel	middel
draagvlak voorzieningen	nee	ja	ja
Park Rijnhuizen en meer groen	geen geld	wel geld	wel geld
parkeren	grootste kans op dubbel gebruik parkeerplaatsen	kans op dubbel gebruik parkeerplaatsen	parkeren knelt, collectieve oplossing gewenst voor kwaliteit
verkeer	pm	pm	pm
communicatie en branding	ieder voor zich obv positionering	gezamenlijk op gebiedsniveau	gezamenlijk op gebiedsniveau
voorwaarden	gebiedsvisie + kwaliteitskader	oever binnen eerste 1500 reserveren; boven 1500 sturen op grondgebonden, sloop-nieuwbouw en clusters dan verhouding 1 grondgebonden – 1 appartement	oever binnen eerste 1500 reserveren; boven 1500 sturen op grondgebonden, sloop-nieuwbouw en clusters dan verhouding 2 grondgebonden – 1 appartement