

CLUBDAG 22

GEBIEDSINVESTERINGEN

Openbare ruimte & groen



Plannen

Kelvinbaan 16 & 18

Clubdag #22 wordt afgetrapt met een presentatie van ontwikkelaars KWP (Niels Nijenhuis) en BPD (Maarten Valk) over de plannen voor Kelvinbaan 16 en 18. In deze plannen is namelijk ook veel ruimte voor gemeenschappelijke en openbare ruimte, dus deze avond is een goed moment om de ideeën te presenteren. De plannen hebben betrekking op het terrein achter het kantoorpand aan de Kelvinbaan 40 (deze grond is eigendom van KWP en BPD) en het SKF-terrein (eigendom van BPD) daarnaast. De ontwikkeling van het gebied wordt integraal aangepakt en ontworpen, de eigendomsgrenzen worden daarbij niet in acht genomen.

Historische basis

De ontwikkelaars hebben het gebied ingedeeld in deelgebieden en per deelgebied een overkoepelend thema bedacht. Er liggen diverse kaders ten grondslag aan de plannen: het kwaliteitskader Rijnhuizen 2017, van de gemeente Nieuwegein, en het cultuurhistorisch onderzoek door gemeente en ontwikkelaars. Belangrijke elementen daarin zijn het landgoed Rijnhuizen, de boomgaard, het oeverpark langs het Merwedekanaal, de watertuin en de griend. Er is geprobeerd om de verkaveling van rond 1800 zo goed mogelijk in stand te houden, als basis voor de indeling van de themagebieden in het stedenbouwkundig plan. De ontwikkeling is daardoor een combinatie van het opnieuw

aanleggen en terugbrengen van structuren. Voor de griend geldt juist herstel en behoud van structuur.

Bomen

Per boom is door deskundigen gekeken: welke boom is het, hoe oud is deze en wat is de kwaliteit? Welke bomen hebben waarde in de toekomst: oude populieren bijvoorbeeld niet, maar vleugelnoot en cypressen juist wel. De bomen langs de oever blijven staan en vormen het oeverpark. De bestaande boomgaard wordt versterkt. Er gaan een paar bomen bij het kantoor weg voor de doorgang, maar de meeste bomen blijven. De bomen die blijven én erbij komen, worden gecombineerd met de historische lagen en in de overblijvende lagen kan woningbouw ontwikkeld worden.

Bebouwing deelgebieden

Rondom het kantoorpand waar o.a. LBP|Sight haar kantoor heeft (*deelgebied Parklaan*), komen wat robuustere woningen om tegenwicht te bieden aan het massieve kantoorpand. Het worden rijwoningen van drie lagen plat: in twee clusters voor en eentje aan de achterzijde van het kantoor. Baksteenkleur e.d. wordt aangepast aan de look&feel van het kantoorpand, zodat het gebied één geheel wordt. Parkeren wordt gesitueerd tussen de woningen en aan de Parklaan met een deel 'groenparkeren'. De

parkeerdruk zal hier met name doordeweeks hoog zijn.

>>Waarom baksteen en niet meer duurzame materialen?

Houtbouw is nog relatief nieuw in de bouw. Er zijn weinig partijen die dat goed kunnen en de vraag is erg groot. De bouwende partijen kunnen de vraag dus niet aan. Bovendien laten we de woningen qua materiaal aansluiten op het kantoor om een eenduidig beeld te creëren.

In *deelgebied de Boomgaard* komen 'drie-vier-onder-een-kap-woningen' in het groen. De woningen krijgen een kleine privé buitenruimte, deze gaat over in een collectieve tuin. In totaal komen er achttien woningen in dit deelgebied die samen (via een VVE) verantwoordelijk zijn voor het groenonderhoud in dit stukje.

In *deelgebied Buitenplaats* komen twee-onder-een-kap-woningen en vrijstaande woningen met een groen karakter. Dit gebied wordt van oost naar west doorsneden door een parkzone van 30/40 meter met hoogwaardig groen. De straten tussen de woningen wordt smal en groen, waar de auto te gast is.





Het materiaal van de woningen gaat van gebied op gebied in elkaar over: van baksteen naar meer natuurlijke materialen in de boomgaard en de griend. Zo ontstaat er een geheel en sluiten de thema's van de deelgebieden op elkaar aan.

In *deelgebied de Griend* komen slechts tien woningen en blijft er veel gemeenschappelijke groene ruimte over. Veel oorspronkelijk groen blijft staan en ook de greppels blijven. Tuinen met schuttingen eromheen zijn hier niet de bedoeling.

Spelen

In het gebied zijn nu vier plekken voor spelen voorzien, voor alle leeftijden. Twintig meter grond langs het Merwedekanaal wordt voor 1 euro verkocht aan de gemeente, zodat het ingericht kan worden als openbaar oeverpark.

Proces en planning

Het plan is nog niet compleet, maar in de basis is dit de opzet. Ontwikkelaars KWP en BPD blijven graag in gesprek en horen graag feedback en ideeën. Het principeverzoek is ingediend bij de gemeente en deze gaat dat beoordelen. De komende tijd wordt het plan gepresenteerd aan verschillende commissies en 18 februari aan bewoners van de wijk. De verwachting is dat het principeakkoord in mei goedgekeurd wordt en dat de omgevingsvergunning na de zomer ingediend kan worden. Eind 2020/begin 2021 start dan de verkoop, waarna de bouw in 2021 gestart kan worden.

>> Is er nagedacht over plek voor starters? Sociale woningenbouw?

Dit type woning landt niet in dit gebied, woningen voor starters zijn voorzien voor de oostkant van Rijnhuizen. Er komen hier juist grotere woningen ipv kleine appartementen. Wel zit er een opbouw in de grootte van de woningen om zo verschillende doelgroepen aan te spreken.

>> Veel groen, maar is er ook gedacht aan de auto? Kunnen die bijvoorbeeld onder de woning?

Ja, daar is over nagedacht, maar dit is heel duur. We hebben ze wel geprobeerd 'in te pakken' in het groen. Vooral rond het kantoor zijn veel parkeerplaatsen nodig: het plan is om hier groen parkeerplaatsen aan te leggen, die bij minder parkeerdruk dus groener blijven. In de Buitenplaats zal parkeren op eigen terrein zijn en bezoekers parkeren incidenteel aan straat.

>> Waar komt de brug voor fietsers?

Er zijn nog drie opties over, na overleg tussen meerdere partijen: doorlopend vanaf de Marconibaan, doorlopend door de Griend of richting Jutphaas naar de Vredebestlaan. De gemeente is hierover nog in gesprek met meerdere partijen om de definitieve plek vast te stellen.

Ron van Schaik (Projectmanager Gebiedsontwikkeling) licht toe: er is een inspraakavond gehouden met buurtcomités, de fietsersbond en BewonersCollectief Nieuwegein eind vorig jaar. Daar hebben we de voor- en nadelen van elk van de drie varianten opgehaald. Alle partijen zijn unaniem voor een verbinding aan de zuidkant en dus lijkt de Vredebestlaan-variant het op dit moment niet te worden. Wanneer er meer duidelijk is, laten we dat uiteraard weten.

>> Wat gebeurt er qua water in het gebied?

Er zijn voorlopige plannen van de gemeente voor de Watertuin aan de oostkant. Daarin zit ook een stukje watercompensatie voor dit plan, want we zullen bijvoorbeeld een sloot moeten dempen en dat water zul je ergens anders terug moeten laten komen. Bij de Parklaan komt een wadi.

Op 5 maart 2020 worden de plannen besproken in de Avond van de Raad en zijn ze openbaar.

Toelichting op de gebiedsinvesteringen door de gemeente

Doordat er meer woningen in het gebied komen, is er meer te besteden aan openbare ruimte en groen in Rijnhuizen. De gemeente is wederom aan de slag gegaan met deze puzzel; Ron van Schaik licht dit deze avond inhoudelijk toe.

De gebiedsbijdrage

We staan nog even stil bij de bestaande afspraken met betrekking tot de gebiedsbijdrage. De gemeente Nieuwegein heeft toestemming gekregen van het rijk om een pilot te draaien in Rijnhuizen om investeringen in het openbaar gebied op te halen bij de ontwikkelaars. Daarbij wordt 2,2 of 2,4% van de VON-prijs afgedragen aan de gemeente, die dit beheert in het gebiedsfonds. Deze constructie is zo opgezet omdat de ontwikkeling in dit gebied





organisch is, maar ontwikkelaars wel graag garantie willen hebben waar het geld dat zij bijdragen in geïnvesteerd wordt. Dit zorgt voor een bepaald risico en daarom was er vrijstelling nodig om het zo te organiseren.

Tot nu toe kon de gemeente 7,5 miljoen ophalen bij de verschillende ontwikkelaars die actief zijn in het gebied en dat gaat in fasen. De gemeente heeft tot dit moment drie miljoen opgehaald en één miljoen uitgegeven. De komende periode zal dit bedrag snel omhoog gaan, doordat het totaal aantal mogelijke woningen omhoog is gegaan.

De gemeente is niet helemaal vrij om alles te besteden: een deel van het geld zit in een 'revolving fund' met de provincie ter waarde van twee miljoen. Dit houdt in dat een derde van het geld uit de markt gehaald wordt en de rest schieten de gemeente en de provincie voor. Vervolgens wordt er weer geld opgehaald bij de markt en wordt deze fase afgerond. Nieuwe fasen worden dus steeds voorgefinancierd.

Uitgangspunten na herijking

Na de herijking kan er vier miljoen extra opgehaald worden (afhankelijk van marktinitiatieven en marktsituatie). De gemeente stopt daar nog twee

miljoen extra bij, waarvan één miljoen voor woonwerkstraten is, een half miljoen voor straatmeubilair en een half miljoen voor groen. Na deze avond, waarin we de mening van clubleden over de voorgenomen investeringen willen ophalen, worden deze plannen onderbouwd aan de raad en daarna wordt het bedrag in het gebied besteed. Ook is er afstemming met de provincie noodzakelijk, in verband met de afspraken rondom het revolving fund en de bijbehorende fasen.

Waar gaan we het extra geld aan uitgeven?

Tijdens deze clubdag kunnen de aanwezigen met stickers aangeven welke ingrepen voor hen prioriteit hebben. De gemeente heeft een voorzet gedaan, maar hoort graag de mening van de clubleden.

>>Hoe staat het met de OV-verbindingen?

Dit is niet iets waar de gemeente over gaat, maar zij proberen dat wel te stimuleren. Het aantal busverbindingen is al iets omhoog gegaan, maar dat mag en moet meer worden. Dit zijn geen investeringen die uit deze potjes betaald moeten worden.



>> *Er zal de komende tijd veel ontwikkeld worden, krijgen we daardoor bijvoorbeeld een wirwar van types lantaarnpalen?*

Wanneer er openbaar gebied in een ontwikkeling zit, wordt dit overgedragen aan de gemeente (wanneer het voldoet aan de eisen hiervoor van de gemeente). De landschapsarchitect die voor het park wordt aangetrokken, neemt ook dit onderwerp in het ontwerp mee zodat er eenheid in het straatmeubilair gerealiseerd kan worden. In oktober van dit jaar staat dit geagendeerd voor bespreking in de club. Er zijn nog twee momenten om te spreken over deze plannen: voor en na de zomer.

>> *Kunnen de ingrepen op de sheets wat meer toegelicht worden?*

Het Oeverpark: krijgt een openbaar pad uit het budget, de rest van de werkzaamheden komt voor rekening van de ontwikkelaar (het uitdunnen van bosschage etc.)

Autoweg Lange Laan: is een nieuwe rondweg met fietspad voor scholieren e.d.

Watertuin (noordelijke deel): meer ecologisch groen rond het water. Met eilanden toegankelijk voor bezoekers en eilanden voor natuur.

Brug/voetpad Fort Jutphaas: komt nieuwe brugverbinding om het autoluw te maken rond het fort.

De voetgangers- en fietsersbrug van Rijnhuizen naar city, waarvan de exacte locatie nog niet bekend is.

Er komt t.z.t. een ontsluitingsweg naast de hockeyvelden.

Er komen meer bomen langs de Marconibaan/Plettenburgerbaan.

Het kruispunt van de Plettenburgerbaan wordt aangepast om meer woonverkeer aan te kunnen.

>> *Zitten in deze ingrepen ook zaken voor openbare voorzieningen, zoals het parkeren bij een supermarkt e.d.?*

Dat heeft geen consequenties voor openbare ruimte, dit zal de ontwikkelaar op eigen terrein moeten oplossen.

>> *Hoe staat het met het warmtenet?*

De gemeente is nog in gesprek met Eneco; het zal spannend worden. In de komende weken/maanden wordt het duidelijk of het warmtenet er gaat komen. Dit hangt af van of er voldoende ontwikkelaars meedoen.

>> *Zijn bedrijven daar al van op de hoogte?*

Dat is geen taak van de gemeente, dat doet Eneco. Er zijn gesprekken, maar bij nieuwbouw is het gemakkelijker te realiseren.

>> *Hoe zelfvoorzienend is deze wijk? Elektrisch opladen/accu's in de buurt? Is er een visie op? Het lijkt mij een taak van de overheid om dit te stimuleren.*

Dit is een ingewikkeld punt, want de gemeente is hierbij afhankelijk van de ontwikkelingen die ontwikkelaars voor ogen hebben. De gemeente probeert het natuurlijk wel te stimuleren. Maar de algehele visie op gemeenteniveau wordt nu nog ontwikkeld, omdat er in heel Nieuwegein 5000 woningen bijkomen. Er moet een visie op OV, fiets en auto geformuleerd worden. En dit zal ook van belang zijn voor Rijnhuizen. De raad heeft wel vastgesteld dat de woningen energiepositief moeten zijn.

Zie voor meer informatie over duurzame opties in Rijnhuizen de pagina's hierover op:

<https://www.clubrijnhuizen.nl/duurzaamheid/>

>> *Hoe wordt eventuele geluidsoverlast van de nieuwe rondweg in het gebied beperkt?*

Dit wordt een 30km-weg, dus deze voldoet aan de geldende geluidsnormen. De Marconibaan blijft 50 km/per uur, ook i.v.m. de buslijn die hierlangs rijdt.

Prioriteit aangeven met stickers

Na deze plenaire toelichting kregen alle aanwezigen een setje stickers die op twee posters geplakt konden worden om aan te geven welke ingrepen voor hem/haar prioriteit heeft en welke ingrepen minder belangrijk werden gevonden. Ook konden aanvullingen genoteerd worden. Op de volgende pagina's foto's van het eindresultaat:





WELKE AANPASSINGEN KUNNEN WE REALISEREN EN WAT MISSEN WE NOG?



Geef aan hoe belangrijk u deze investering vindt. Geef een cijfer tussen 1 en 5, waarbij 1 staat voor niet belangrijk en 5 voor heel belangrijk.

griek en 5 vo

AANPASSINGEN OPENBAAR GEBIED

	☆☆☆☆☆	★★★★☆	★★★☆☆	★★☆☆☆	★☆☆☆☆
Voetpad Oeverpark					●●●●●●●●●●
Autoweg Lange Laan	●				
Fietspad naar brug Merwede-Kanaal					●●●●●●●●●●
Fietspad Lange Laan					●●●●●●●●●●
Ecozone / Watertuin					●●●●●●●●●●
Edisonbaan					●●●●●●●●●●
Brug Merwedekanaal					●●●●●●●●●●
Autoweg + voetpad Hockeyvelden	●				
Bomen Marconibaan					●●●●●●●●●●
Groen					●●●●●●●●●●
Straatmeubilair/ Inrichting openbaar gebied				●	

Daarnaast noteerden deelnemers aan de clubdag de volgende onderwerpen als toevoeging:

- Herkenbaarheid van historische objecten in deze regio.
- Aanhechting omgeving Fortwachterswoning bij inrichting fort en in het bijzonder de bunker zuid.



WELKE AANPASSINGEN KUNNEN WE REALISEREN EN WAT MISSEN WE NOG?



Geef aan hoe belangrijk u deze investering vindt. Geef een cijfer tussen 1 en 5, waarbij 1 staat voor niet belangrijk en 5 voor heel belangrijk.

INRICHTING OPENBAAR GEBIED & GROEN

	☆☆☆☆☆	★★★★☆	★★★☆☆	★★☆☆☆	★☆☆☆☆
Speel-/sporttoestellen					●
Bankjes/prullenbakken					●●●●●●●●●●
Verlichting					●●●●●●●●●●
Bewegwijzering/ infoborden					●●●●●●●●●●
Fietsenrekken/ waterpunt/kluisjes	●	●			
Bruggetjes					●●●●●●●●●●
Voetpaden				●	
Park Rijnhuizen/Kunst					●●●●●●●●●●
Griend				●●	
Nieuwe groenzone Oosterlicht					●●●●●●●●●●
Wijnestein					●●●●●●●●●●
Watertuin					●●●●●●●●●●
Ecozone Rijnhuizen-N.		●			
Totaal					

Na het stickeren werden de resultaten op de posters besproken. Een overzicht:

- Let ook op historische plekken die niet altijd benoemd worden, zoals bunker zuid bij het fort.
- De mening die vanavond opgehaald is, is niet meteen een afspiegeling van alle bewoners. Dat is ook niet de insteek van deze avond, het is om meer voeling te krijgen bij waar de prioriteit ligt.
- Kan er een extra fietspad komen bij de school? Bijvoorbeeld onderlangs naar de Plettenburgerbaan.
- Komen elektrische deelvoertuigen ook uit de gebiedsbijdrage? Dit is iets dat nu aan de ontwikkelaars wordt overgelaten. Sommige maken ruimte voor elektrische deelauto's, anderen niet. In het project van Mitros en BAM aan de Fultonbaan 70 zijn bijvoorbeeld wel vier elektrische deelauto's voorzien.
- Horeca? Daar is nu meer ruimte voor, omdat er meer woningen gebouwd worden in Rijnhuizen. Is er iets mogelijk met pop-up-initiatieven?
- Er is behoefte aan meer evenementen met het oog op placemaking.
- Behoefte aan een veilige fietsverbinding met de Meander en een verbinding tussen alle fietshoofdwegen.

- Behoefte aan een crèche/school/gezondheidscentrum.

En nu? Het proces.

De vervolgstappen na deze avond zijn als volgt:

- de gemeente gaat weer aan de slag met de puzzel van investeringen en ingrepen. De betrokken ambtenaren gaan de berekeningen doen.
- de gemeente gaat in gesprek met de provincie, m.b.t. het revolving fund.
- daarna kunnen alle plannen naar de gemeenteraad om de GREX vast te stellen (GREX = grondexploitatie).
- In mei/juni probeert de gemeente een voorstel te doen aan de gemeenteraad om het voor de zomer duidelijk te krijgen of de plannen op deze manier doorgang kunnen krijgen. Wanneer er nieuws is, wordt dit ook via Club Rijnhuizen gedeeld.

Volgende clubdag

De volgende clubdag staat gepland op 15 april en gaat over gebiedsbranding en acties tijdens bouwwerkzaamheden. Graag tot dan!

