

Buurtvisie Jutphaas Zuid



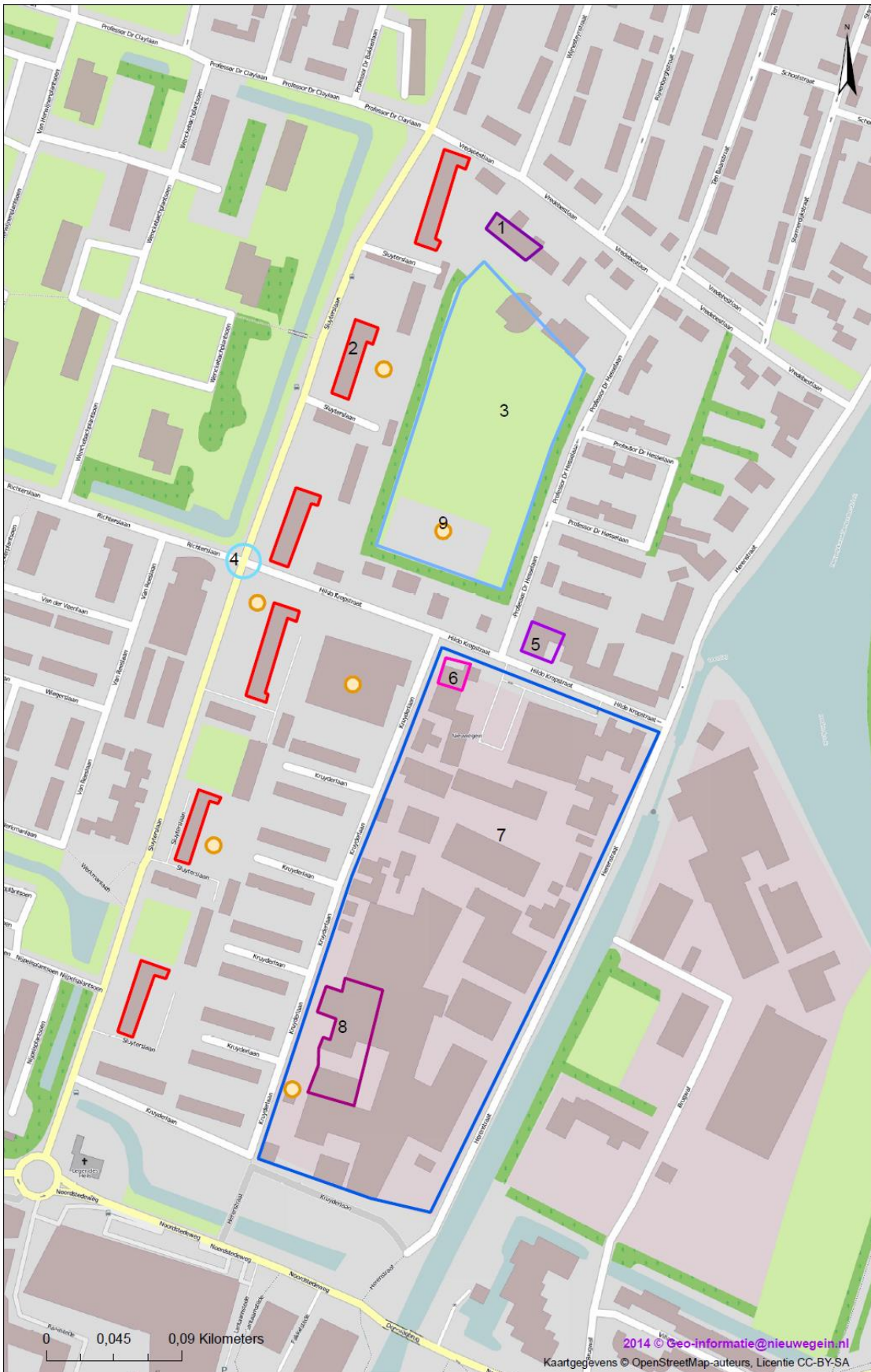
Namens:
Gemeente Nieuwegein
Bewonersvereniging Oud Jutphaas

April 2014

Inhoud

De buurt Jutphaas Zuid	3
Samenvatting.....	4
Inleiding.....	5
Factsheet Jutphaas Zuid	6
Kansen en bedreigingen Jutphaas Zuid.....	7
Woningbouw	8
Groen, recreatie en sport.....	10
Verkeer	12
Bedrijventerrein Herenstraat – Kruijderlaan	14
Schoon, heel en veilig.....	17
Boulevard Herenstraat	19
Visiekaart.....	22

De buurt Jutphaas Zuid



1. Pand Vredebestaan Altrecht



2. Flats Sluyterslaan groot onderhoud



3. Juko Hesseveld haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling



4. Kruispunt Sluyterslaan / Richterslaan



5. Herontwikkeling woningbouw



6. Herontwikkeling woningbouw



7. Project bedrijventerrein Herenstraat / Kruyderlaan



8. Transformatie Kruyderlaan



9. Sport en Recreatie



2014 © Geo-informatie@nieuwegein.nl

Kaartgegevens © OpenStreetMap-auteurs, Licentie CC-BY-SA

Samenvatting

In deze buurt is vanuit de bewoners veel betrokkenheid, wat zeer positief is. Anderzijds spelen er ook enkele leefbaarheidsvraagstukken waaronder overlast van enkele bedrijven en klachten over criminaliteit en handhaving van regels. Over het algemeen geldt dat de gemeente graag het contact tussen bewoners en ondernemers wil bevorderen zodat de zelfredzaamheid in het gebied wordt bevorderd. De gemeente en politie handhaven waar nodig. In de buurtvisie is een aantal vervolgstappen opgenomen welke de gemeente daarnaast nog kan nemen.

Er zijn in deze buurt kansen om extra woningen te realiseren zodat het woningaanbod kan worden gedifferentieerd en vernieuwd. Er is in Nieuwegein namelijk nog steeds sprake van een grote woningbehoefte in meerdere segmenten. Er is o.a. behoefte aan zorgwoningen zodat ouderen die een andere woning nodig hebben in hun eigen buurt kunnen blijven wonen. Mogelijke woningbouwlocaties zijn o.a. het bedrijventerrein Herenstraat – Kruijderlaan, de herontwikkeling van het pand van Altrecht en de HN-locatie. Men ziet graag dat het bedrijventerrein transformeert naar een terrein met meer woningbouw en minder zware bedrijvigheid en vrachtwagens. De lichte bedrijvigheid en de woningbouwinitiatieven zoals op de Kruijderlaan worden over het algemeen als positieve ontwikkelingen beschouwd. De buurt houdt het Hesseveld het liefst groen. Mogelijk is er draagvlak voor bebouwing van het deel Jukoveld met zorgwoningen. Er is een voorstel gedaan het Hesseveld in te richten tot een parkachtige omgeving met sport- en speelgelegenheid, wandelpad en hondenuitlaatplek. Eventueel kan worden samengewerkt met (sport)scholen in de buurt. De bewoners vinden het van belang om het Hesseveld op te knappen om de buurt ook voor jongeren en kinderen met jonge gezinnen aantrekkelijk te houden.

Het grootste knelpunt in de buurt is de verkeerssituatie en dan met name in de Hildo Kropstraat. Het is er in de huidige situatie al druk en bewoners hebben hun zorgen geuit over het extra verkeer dat nieuwe woningen met zich meebrengen. Voorstellen welke zijn gedaan om deze problemen op te lossen zijn het realiseren van vervangende parkeerplaatsen nabij het Juko-/Hesseveld in combinatie met een parkeerverbod aan de Hildo Kropstraat en het aanleggen van een rotonde en verkeersplateau.

Tot slot is gesproken over het idee om de Herenstraat meer allure te geven zoals in vroegere tijden en dit als een soort boulevard een verbinding te laten zijn tussen de nieuwe binnenstad en oud Jutphaas. Dit kan o.a. worden bereikt door meer eenheid in het straatbeeld te creëren. Tijdens de bewonersavonden is echter aangegeven dat dit voorstel meer een "luxe" zou zijn voor deze buurt en een minder hoge prioriteit heeft dan de ervaren verkeersproblemen.

Vervolg

Deze buurtvisie wordt in juni 2014 samen met een concept uitvoeringsprogramma ter bespreking aan het college voorgelegd.

De visie kan als leidraad dienen voor de komende 5 à 10 jaar.

Inleiding

Deze buurtvisie Jutphaas Zuid is tot stand gekomen door de samenwerking tussen de gemeente Nieuwegein, Bewonersvereniging Oud-Jutphaas (BVOJ) en de bewoners van Jutphaas-Wijkersloot. Aanleiding was de verkenning naar woningbouw op de locatie Juko-/Hesseveld medio 2013 hetgeen resulteerde in 10 bezwaarschriften waaronder die van het wijknetwerk Jutphaas-Wijkersloot en de BVOJ. Daarnaast is de wijkvisie Jutphaas Wijkersloot uit 2009 inmiddels 5 jaar oud en ook daarom is het goed voor deze buurt waar veel gebeurt de visie te actualiseren.

De nadrukkelijke wens van de BVOJ was en is nog steeds om in dialoog te willen met de gemeente. Enerzijds om elkaar beter te informeren, anderzijds om de individuele projecten die gaande zijn in de buurt in samenhang te zien met als doel wederzijds begrip creëren en daardoor samen naar oplossingen te zoeken.

De grootste uitdaging bij het opstellen van deze buurtvisie was of het tot een gezamenlijk gedragen document kon komen: kunnen we de individuele belangen ondergeschikt maken aan de buurtbelangen en kan de gemeente de individuele projecten ondergeschikt maken aan het verhogen van de kwaliteit van de buurt als het in samenhang bekeken wordt? Daarnaast moet de buurtvisie haalbaar zijn oftewel, technisch en financieel realiseerbaar.

Middels drie sessies¹ zijn de bewoners uitgenodigd om actief mee te denken over een buurtvisie. Van *informeren* (welke projecten lopen er en hoe ervaren de bewoners deze) via *verkennen* (welke kansen en bedreigingen zijn er in de buurt) tot *analyseren* (uitwerken ideeën tot concrete oplossingen en hierover discussiëren) over onderwerpen als bebouwing, verkeer, groen/recreatie/sport en veiligheid/leefomgeving zijn we tot de buurtvisie gekomen zoals deze nu voor u ligt.

Vooralsnog blijkt de eerdergenoemde aanpak te werken. Binnen de door alle partijen gestelde randvoorwaarden zijn oplossingen gevonden. Te denken valt aan:

- De gemeente kan haar ambitie waarmaken door nieuwe huizen te bouwen in de wijk.
- De bewoners behouden een groen Hesseveld.
- Bestaande verkeersproblemen (m.n. H. Kropstraat) wordt opgelost door de combinatie parkeerverbod H. Kropstraat en nieuwe parkeerplaatsen op Jukoterrein.
- Nieuwe verkeersproblemen (o.a. Vredebestlaan en Prof. Dr. Hesselaan) worden voorkomen door Hesseveld groen te houden.
- Er is draagvlak gecreëerd.

De wederzijdse bereidheid om naar het grotere geheel te kijken, waarbij nadrukkelijke wensen als 'groen voor groen en steen voor steen' zijn meegenomen, heeft tot nieuwe verbetervoorstellen geleid. Voorbeelden zijn het opknappen van de Herenstraat (tussen Noordstedeweg en Hildo Kropstraat) om als 'verbinding' te fungeren tussen City Plaza en het oude Jutphaas, herstel voet-/fietsbrug over de Doorslag om het knelpunt brug Noordstedeweg te ontlasten en de inrichting van het Hesseveld als multifunctionele groenvoorziening.

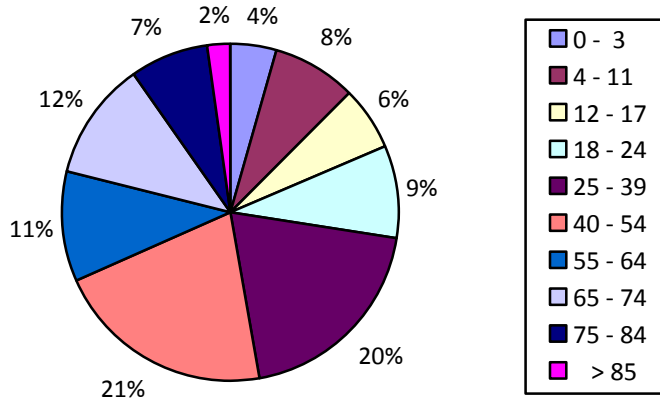
BVOJ, april 2014

¹ Bezocht door circa 50 (1^e sessie), 20 (2^e sessie) en 40 bewoners (3^e sessie)

Factsheet Jutphaas Zuid

Inwoners

Er wonen in deze buurt circa 800 personen, verdeeld over de volgende leeftijdscategorieën:



De leeftijdsverdeling lijkt op die van de rest van Nieuwegein. Relatief gezien zijn veel inwoners niet-westers van origine (29% ten opzichte van 15% gemiddeld in Nieuwegein). Circa 170 inwoners (21%) is 65 jaar of ouder. Naar verwachting zal dit aantal net als in de rest van Nieuwegein flink toenemen. De gemiddelde verwachte stijging van 65-plussers tot 2035 is in Nieuwegein 72%, wat neerkomt op naar verwachting circa 300 65-plussers in deze buurt in 2035.

Bedrijven en woningen

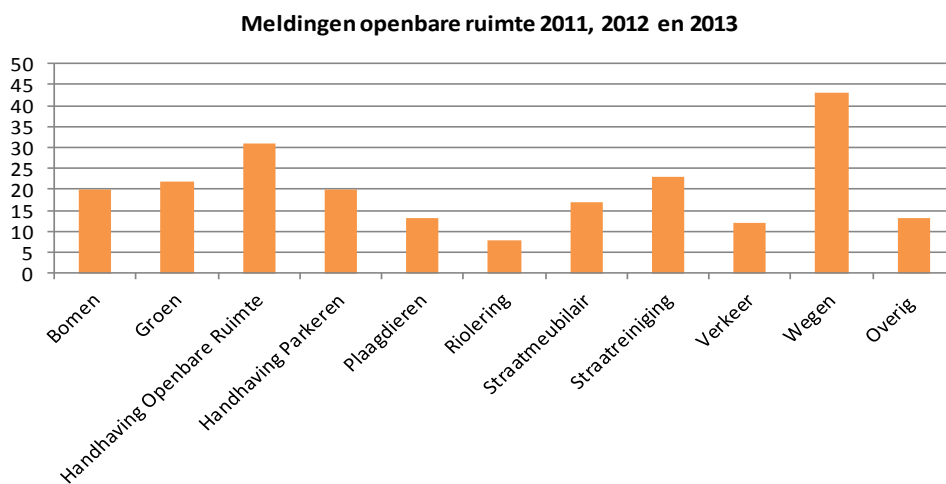
In de buurt zijn veel bedrijven en ZZP'ers (77 geregistreerd bij de Kamer van Koophandel), o.a. aanwezig op het bedrijventerrein Herenstraat – Kruijderlaan en langs de Herenstraat.

In de buurt staan ruim 400 woningen, waarvan 152 sociale (meergezins) huurwoningen van Mitros aan de Sluyterslaan. De overige woningen zijn voornamelijk eengezinswoningen in de koopsector.

Gehechtheid en tevredenheid

Over het algemeen voelen bewoners zich gehecht aan hun buurt en zijn zij tevreden over hun wijk (rapportcijfer 7,4 voor Jutphaas Wijkersloot, net zoals het gemiddelde in Nieuwegein). Wel wordt wel over het algemeen meer overlast ervaren door horecagelegenheden, scooters, brommers en te hard rijden. Bewoners van Jutphaas Wijkersloot voelen zich wel eens onveilig (26% tegenover 21% gemiddeld in Nieuwegein).

Gemiddeld genomen worden er vanuit deze buurt circa 70 meldingen per jaar gedaan over de openbare ruimte. Dit is vrij gemiddeld gezien het aantal inwoners en meldingen die vanuit de hele gemeente worden gedaan. Het gaat onder meer over meldingen over bomen, groen, handhaving, straatreiniging en wegen:



Kansen en bedreigingen Jutphaas Zuid

Resultaten 1^e bewonersavond 21 januari 2014

Tijdens de eerste bewonersavond waren er circa 50 à 60 bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden aanwezig en is gesproken over kansen en bedreigingen in de buurt. Hier is aan 5 gesprekstafels over gesproken:

1. Groen
2. Verkeer en parkeren
3. Sport en recreatie
4. Woningbouw
5. Bedrijvigheid

Onderstaand zijn de kansen en bedreigingen samengevat:

Kansen

- Met de Herenstraat een verbinding realiseren tussen de binnenstad en Oud Jutphaas (boulevard)
- Kijken naar de mogelijkheden voor waterrecreatie
- Mogelijkheden voor woningbouw op bedrijventerrein Herenstraat-Kruijderlaan, Jukoterrein en locatie Altrecht. Kans voor vernieuwing en differentiatie van de woningvoorraad
- Het Hesseveld groen houden
- Recreatief gebruik van het Hesseveld faciliteren: park en sport. Hiervoor kan mogelijk worden samengewerkt met de sportscholen in de buurt
- Lichte bedrijvigheid zorgt voor levendigheid
- Oude op leegstaande panden een tijdelijke invulling geven
- Veel betrokkenheid van bewoners bij de buurt

Bedreigingen

- Zorgen uit de buurt over woningbouw: omvang (ten koste van groen), hoogte en extra verkeersoverlast.
- Verkeer- en parkeerproblematiek vooral in de Hildo Kropstraat en de Kruijderlaan, onder meer door veel autoverkeer en vrachtverkeer
- Overlast van aantal bedrijven Herenstraat – Kruijderlaan en criminaliteit
- Rommelige uitstraling Hildo Kropstraat en de Herenstraat
- Er zijn klachten over de handhaving van geldende regels (parkeren, geluidsoverlast, vervuiling, etc.)
- De lage ligging van het Juko-/Hesseveld waardoor het soms drassig is
- Veroudering van het Jukoterrein
- Tekort aan kwalitatief geschikte seniorenwoningen voor bewoners uit de wijk

Tijdens de 2^e en 3^e avond is vanuit deze samenvatting verder doorgesproken over de thema's. Het thema "boulevard Herenstraat" is na de 1^e avond toegevoegd, evenals het thema "schoon, heel en veilig". De onderwerpen groen, recreatie en sport zijn samengevoegd. In de volgende hoofdstukken volgt een uitwerking per thema.

Woningbouw

Aanleiding

De aanleiding voor het thema woningbouw is de inspraak op de haalbaarheidsstudie Juko-/Hesseveld geweest. In deze haalbaarheidsstudie wordt het voorstel gedaan om het Jukoterrein (een voormalig sportterrein) en een groot deel van het aangrenzende Hesseveld (een grasveld) te bestemmen voor woningbouw (ca. 60 woningen). Tijdens de inspraakprocedure zijn tien inspraakreacties ingediend incl. de reacties van het wijknetwerk en de bewonersvereniging Oud Jutphaas. Op hoofdlijnen kan gesteld worden dat de indieners van de inspraakreacties tegen bebouwing van het grote groene Juko-/Hesseveld zijn conform het inrichtingsvoorstel zoals die in de haalbaarheidsstudie is opgenomen, terwijl op andere verloederde plekken niets gebeurt. Dit leidde tot onbegrip in de buurt. Mogelijk is er wel draagvlak voor bebouwing van het deel Jukoveld.

Woningbouwontwikkelingen moeten minimaal budgettair neutraal plaatsvinden, d.w.z. dat uit de grondopbrengsten alle gemaakte en te maken kosten moeten kunnen worden betaald.

Kansen

- Mogelijkheden voor woningbouw op bedrijventerrein Herenstraat-Kruidlerlaan, Jukoterrein en locatie Altrecht. Kans voor vernieuwing en differentiatie van de woningvoorraad

Bedreigingen

- Zorgen uit de buurt over woningbouw: omvang (ten koste van groen), hoogte en extra verkeersoverlast.
- De lage ligging van het Juko-/Hesseveld waardoor het soms drassig is
- Veroudering van het Jukoterrein
- Tekort aan kwalitatief geschikte seniorenwoningen voor bewoners uit de wijk

Woningbehoefte

Er is in Nieuwegein nog steeds een grote vraag naar woningen. Er is tot 2025 behoefte aan 3.300 extra woningen welke nog niet in projecten zijn ingepland. Uitbreiding is nodig in alle segmenten, maar vooral in de vrije sector huur, in de sociale huur en in de koopsector vanaf €300.000. Binnen deze huidige woningvraag is er behoefte aan circa 1.000 zorgwoningen. Dit komt onder meer door de sterke vergrijzing in Nieuwegein, maar ook vanwege nieuwe gemeentelijke taken op het gebied van de zorg. De vooruitzichten op woningbouwontwikkelingen zijn niet goed, omdat de woninguitbreiding voornamelijk binnenstedelijk moeten worden gerealiseerd. De gemeente kijkt naar gemeentebrede kansen. Er kunnen geen taakstellingen per wijk worden afgegeven.

Visie

Er zijn verschillende kansen om in deze buurt woningen toe te voegen waardoor kan worden ingespeeld op de nog steeds grote woningbehoefte in Nieuwegein. Wanneer nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd draagt dit direct ook bij aan de differentiatie en kwaliteit van de woningvoorraad in deze buurt. Er is onder meer behoefte aan extra zorgwoningen zodat ouderen in hun eigen buurt kunnen blijven wonen. Hiermee bedoelen we woningen waar mensen met een zorgvraag zelfstandig kunnen wonen en zorg in de nabijheid op afroep beschikbaar is.

De aanwezigen van de 2^e bewonersavond zien onder voorwaarden woningbouwkanalen op de volgende locaties in Jutphaas Zuid:

- Altrecht-locatie (gemeentelijke grond). De gemeenteraad heeft in april 2014 besloten het voormalige pand van Altrecht te slopen. Na sloop is de locatie beschikbaar voor herontwikkeling met woningbouw.
- Jukoterrein (gemeentelijke grond)
- Hoek Hildo Kropstraat/ Prof.dr. Hesselaan (private grond)
- De HN-locatie (groene gebied op de hoek van de Herenstraat en de Noordstedeweg) (gemeentelijke grond). De HN-locatie is met de vaststelling van de plannen van de binnenstad in 2005 aangemerkt als ontwikkellocatie. Tot nog toe is het niet tot ontwikkeling van de locatie gekomen. Wanneer de locatie wel tot ontwikkeling gebracht zal worden is afhankelijk van de markt. In het bestemmingsplan binnenstad is het plan opgenomen als te ontwikkelen tot kantorenlocatie. Inmiddels vindt de gemeente het meer voor de hand liggen om de locatie te ontwikkelen tot woningbouwlocatie. Dit in aansluiting op de woningbouwplannen van de binnenstad langs de Doorslag² en andere woningbouwontwikkelingen langs de Wateras.
- Binnen het bedrijventerrein Herenstraat-Kruyderlaan (private grond), door o.a. verplaatsing van de bedrijven naar het bedrijventerrein het Klooster

Het behoud van het karakter van het Juko-/Hesseveld (groen en rust) en de Vredebestlaan (voor de herontwikkeling van de Altrecht-locatie) noemen de aanwezige bewoners belangrijke aandachtspunten. Andere belangrijke aandachtspunten zijn de omvang van de woningbouw (ten koste van groen), de hoogte en het extra verkeer dat dit met zich meebrengt. Bij het toestaan van nieuwe woningbouw is gevraagd geen hoogbouw toe te staan in de nabijheid van bestaande woningen, maar hier aan te sluiten bij bestaande bouwhoogten. Richting het centrum zou wat meer hoogbouw kunnen.

Visie op het Juko-/Hesseveld

De buurt ziet het liefst alleen woningen op het Jukoterrein. Er is een tekort aan kwalitatief geschikte seniorenwoningen voor bewoners uit de wijk en hier ligt een kans. Het is echter op voorhand niet te zeggen of dit budgetneutraal kan worden gerealiseerd. Er is onder andere een technisch onderzoek nodig om de invloed van bebouwing op het grondwater te onderzoeken en de grens van de bebouwing aan te geven.

De grootste weerstand ontstaat bij omwonenden van concrete locaties. Daar waar bijna niemand woont (bijvoorbeeld de Kruyderlaan-Herenstraat) daar is woningbouw minder een probleem. Aan de hand van het concrete voorbeeld Juko-/Hesseveld zijn de effecten van nieuwe woningen op omwonenden besproken: het groen verdwijnt, minder vrij uitzicht, meer verkeersbewegingen over bestaande straten, meer uitlaatgassen want er komen auto's bij, meer burens (hoe zullen zij zich gedragen?), meer drukte in de buurt in algemene zin en mogelijk minder bezonning. Op het individuele niveau wordt de behoefte aan nieuwe woningen, aan woningdoorstroming en de vraag naar specifieke woningen vaak niet gevoeld.

Doel

Het doel is binnen de gemeentegrenzen woningen toe te voegen aan de woningvoorraad waar vraag naar is, binnen de financiële mogelijkheden en zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit van Nieuwegein (dus niet alleen een toevoeging van kwantiteit maar ook van kwaliteit).

² De doorslagzone ligt tussen het Stadhuis en de stadsboulevard

Groen, recreatie en sport

Aanleiding

De aanleiding om met de buurt over groen, sport en recreatie te praten is omdat dit een wezenlijk onderdeel is van een buurtvisie. Er is een “groene long” in de buurt, een groot, nagenoeg leeg grasveld, het Juko-/Hesseveld. Bewoners recreëren er graag, maar het veld is drassig en leeg. De meeste bewoners wensen een andere invulling van dit veld. De buurt heeft volgens hen groen nodig waar ook gerecreëerd kan worden. Overigens heeft het groen ook zonder functie een prettige belevingswaarde.

Naast de bestemming Juko-/Hesseveld is waterrecreatie langs de Herenstraat/Utrechtsestraatweg een gespreksonderwerp geweest.

Kansen

- Het Hesseveld groen houden
- Recreatief gebruik van het Hesseveld faciliteren: park en sport. Hiervoor kan mogelijk worden samengewerkt met de sportscholen in de buurt
- Veel betrokkenheid van bewoners bij de buurt

Bedreigingen

- De lage ligging van het Juko-/Hesseveld waardoor het soms drassig is

Visie

Bij dit thema zullen we het vanaf nu alleen nog maar hebben over het Hesseveld omdat we het Jukoterrein voor andere doeleinden (woningbouw, verkeer) willen inzetten.

De gedeelde visie op de manier waarop de groene functie kan worden ingevuld was:

1. Maak van het Hesseveld een parkachtig terrein met daarin geïntegreerde speelgelegenheden met een “informeel” karakter. Er is geen behoefte aan een druk bebouwd sport/speelveld met hoge hekken, hoe mooi en luxe en verdienstelijk ook op andere locaties. Enkele kenmerken waar de speelgelegenheid(heden) aan moeten voldoen:
 - a. Voetbal is hoofdfunctie (met all weather kunstgras)
 - b. Ook voor ouderen aanleiding tot bewegen creëren (denk aan beweegtoestellen of bootcamp)
 - c. Geen specifieke verlichting voor de sport/speelgelegenheid aanbrengen, gebruik van het veld tot het donker is.
2. Kenmerken waar het park aan moet voldoen volgens bewoners:
 - a. De nieuwe begroeiing op het Hesseveld dient laag te worden gehouden in verband met sociale veiligheid.
 - b. Er dient een wandelpad over het Hesseveld te worden gerealiseerd met verlichting en bankjes/zitjes. Dit wandelpad dient rollator-, kinderwagen- en scootmobielproof te zijn.
 - c. Een hoek/rand van het veld kan dienen als honden uitlaat-gebied.
 - d. Waterpartij. Achteraf bezien raden we dit vanuit de gemeente echter af omdat voor een waterpartij/vijver verbinding met open water is vereist. Het is zeer prijzig om dit te kunnen realiseren.

3. Overige ideeën Hesseveld:

- a. Het veld kan worden gebruikt om de ontmoetingsfunctie in de wijk te vergroten, bijvoorbeeld door het organiseren van jaarlijkse activiteiten (markt met biologische producten, buurt-bbq en kerstmarkt).
- b. Aan het veld woont een hovenier. Aan hem kan worden gevraagd een ontwerp te maken voor het veld dat voldoet aan de wensen van de omwonenden, met reclamemogelijkheden.
- c. Bewoners zijn bereid om elk kwartaal het veld te ontdoen van zwerfvuil, toezicht te houden, overlast te melden, mee te denken over de inrichting.
- d. Overige partijen die een bijdrage willen leveren aan een optimale bestemming van het Hesseveld zijn mogelijk: het bestuur van de moskee; Kind en Co; De Hesseboys; Gold's Gym, de hovenier, NV Sportinrichtingen; de bewonersvereniging Oud Jutphaas is met circa 150 leden een belangrijke vereniging.

De unieke gelegenheid doet zich voor om zowel shareholders als stakeholders bij elkaar te brengen en creatieve oplossingen te bedenken. Hierbij staat een integrale aanpak van de bestemming van het Hesseveld in samenhang met de overige thema's binnen het gebied centraal.

Na een definitief besluit door het college kan een projectleider worden benoemd die het overleg start met belanghebbenden over de invulling, planning en financiering van het project Hesseveld. In een volgende fase kan een intentieovereenkomst worden gesloten tussen de betrokkenen over het realiseren van de plannen. Daarna volgt de uitvoering.

Doel

Doel is om in overleg met bewoners en bedrijven een optimale invulling te realiseren voor het openbaar groen, sport en recreatie.

Maatregelen	Wat
Transformatie Hesseveld	Een parkachtig terrein met daarin geïntegreerd speelgelegenheden met een "informeel" karakter. Afmeting: 100 x 100 m.
	Afwatering/drainage van het veld
	Realisatie van een wandelpad over het Hesseveld, aansluitend op de mogelijke nieuwe wandelroute, met verlichting en bankjes/zitjes. Dit wandelpad dient rollator-, kinderwagen- en scootmobielproof te zijn.
	Lage begroeiing (i.v.m. zichtlijnen)
	Hoekje als hondenuitlaatplek inrichten/afzetten
Sportgelegenheid	Voetbalveld met kunstgras <ul style="list-style-type: none">• Afmeting: ong. 30 x 45 m.• Vaste doelen• Laag hek (eventueel een haag)• Geen verlichting langs het veld Beweegtoestellen voor ouderen en eventueel speeltoestellen kinderen.

Verkeer

Aanleiding

Door bewoners is aangegeven dat de verkeer- en parkeerproblematiek vooral in de Hildo Kropstraat en de Kruyderlaan plaatsvindt, onder meer door veel autoverkeer en vrachtverkeer. De Vredebestlaan is in de loop der jaren ook steeds drukker geworden. Men is van mening dat de verkeersgevolgen van nieuwe ontwikkelingen in het gebied integraal moeten worden beoordeeld en niet voor elk initiatief afzonderlijk, zoals tot nu toe steeds is gebeurd.

Bedreigingen

- Zorgen uit de buurt over woningbouw: omvang (ten koste van groen), hoogte en extra verkeersoverlast.
- Verkeer- en parkeerproblematiek vooral in de Hildo Kropstraat en de Kruiderslaan, onder meer door veel autoverkeer en vrachtverkeer
- Er zijn klachten over de handhaving van geldende regels (parkeren, geluidsoverlast, vervuiling, etc.)

Visie

De huidige verkeersstructuur in het gebied wordt als een gegeven beschouwd:

- De Herenstraat is onderdeel van de belangrijkste noord-zuid fietsroute van Nieuwegein waardoor toename van gemotoriseerd verkeer op deze weg ongewenst is.
- De Kruyderlaan is ingericht als woonstraat en alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer.
- De hoeveelheid verkeer vanuit/naar het gebied mag niet groter zijn dan de wegen erin kunnen verwerken; de verkeerscapaciteit wordt bepaald door het kruispunt Sluyterslaan/Richterslaan/Hildo Kropstraat.
- Een extra aansluiting voor vrachtverkeer (bijvoorbeeld d.m.v. een vrachtwagensluis) tussen de Kruyderlaan en de verlegde Herenstraat is, vanwege een afnemend aantal vrachtwagens in de toekomst, ongewenst.
- Per bouwplan dient in de netto extra parkeerbehoefte te worden voorzien; nieuwe ontwikkelingen in het gebied mogen niet dus leiden tot vergroting van de parkeerdruk in deze buurt.
- Op de kruising Sluyterslaan – Richterslaan wordt in 2015 een rotonde gerealiseerd.

Een rotonde heeft een grotere verkeerscapaciteit dan het huidige voorrangskruispunt Sluyterslaan - Richterslaan. Hierdoor wordt het in het gebied mogelijk meer woningen te realiseren dan in de huidige situatie waarin het kruispunt als voorrangskruispunt is vormgegeven. Eventuele nadelige gevolgen van de toekomstige ruimtelijke inrichting van de buurt, worden – met inachtneming van de eerder genoemde uitgangspunten en in overleg met de buurt – zoveel mogelijk teniet gedaan, bijvoorbeeld door het aanleggen van snelheidsremmende maatregelen of het nemen van passende parkeermaatregelen.

Door de transformatie van bedrijven naar woningen zal het aantal vrachtautobewegingen in de toekomst verder afnemen. De huidige ontsluitingsmogelijkheden voor vrachtverkeer zijn toekomstbestendig: voor het deelgebied Herenstraat is dat de route Noordstedeweg - verlegde Herenstraat en voor het overige deel van het gebied is dat de route Richterslaan-Hildo Kropstraat. Een extra ontsluiting voor het vrachtverkeer, tussen de verlegde Herenstraat en de Kruyderlaan, is gelet op de hierboven geschetste ontwikkeling dus overbodig. Hier komt nog bij dat deze kortsluitroute een aantal niet of moeilijk oplosbare nadelige effecten met zich mee zou brengen zoals

frustratie van de verkeersafwikkeling op de Noordstedeweg en aantasting van de leefbaarheid in de Kruyderlaan.

Doel

Er ontstaat een goed bereikbare, leefbare en verkeersveilige buurt.

Bedrijventerrein Herenstraat – Kruidlerlaan

Aanleiding

Het bedrijventerrein Herenstraat – Kruidlerlaan lag vroeger aan de rand van Jutphaas, nu ligt het midden in de stad. Er zijn veel verschillende eigenaren met grote en kleine percelen. Het gebied maakt vaak een wat verpauperde indruk, maar omdat de huurprijzen er relatief laag zijn en door de ligging vlakbij het centrum willen veel bedrijven er toch graag zitten. In 2007 heeft de gemeenteraad een document vastgesteld met kaders waarbinnen eigenaren zelf woningbouwplannen mochten maken³. De gemeente is niet in staat gronden aan te kopen en is afhankelijk van het ontstaan van initiatieven van eigenaren en ontwikkelaars.

Helaas bleek het niet haalbaar om binnen deze voorwaarden (bijvoorbeeld over maximaal bebouwingspercentage, rooilijnen, etc.) tot woningbouwplannen te komen. De randvoorwaarden zijn te strak waardoor eigenaren niet tot woningbouwprojecten met voldoende opbrengsten kunnen komen om de investeringen te dekken. Inmiddels zijn er toch verschillende initiatieven voor woningbouw op het terrein, hiervoor wordt wel afgeweken van de geldende voorwaarden.

Kansen

- Mogelijkheden voor woningbouw op bedrijventerrein Herenstraat-Kruidlerlaan, Jukoterrein en locatie Altrecht. Kans voor vernieuwing en differentiatie van de woningvoorraad
- Lichte bedrijvigheid zorgt voor levendigheid
- Oude op leegstaande panden een tijdelijke invulling geven

Bedreigingen

- Zorgen uit de buurt over woningbouw: omvang (ten koste van groen), hoogte en extra verkeersoverlast.
- Overlast van aantal bedrijven Herenstraat – Kruidlerlaan en criminaliteit
- Rommelige uitstraling Hildo Kropstraat en de Herenstraat

Visie

Het toekomstbeeld is een gemengd gebied waar mensen kunnen werken en wonen, zonder dat men elkaar als last ervaart, wat resulteert in een gezellig en levendig gebied.

Uitgangspunten zijn:

- het versterken van de structuur, een hoogwaardig stedelijk gebied, van dit deel van Nieuwegein
- het tegengaan van verdere verrommeling in het gebied.
- het behouden van de Herenstraat-Kruidlerlaan als vitaal kleinschalig werkgebied, waar tegelijkertijd de transformatie naar woningbouw mogelijk is.

Doel

Om te komen tot een gemengd woon-werkgebied is het nodig om woningbouw in het gebied waar mogelijk te faciliteren en stimuleren. Omdat alle kavels particulier eigendom zijn worden deze ontwikkeld wanneer de eigenaar hier aan toe is en een plan voor heeft. Daarbij is het belangrijk om te

³ Dit document staat op de website van de gemeente (<http://tiny.cc/vlbsdx>)

zorgen dat rekening wordt gehouden met mogelijke toekomstige initiatieven. Partijen worden verleid om op hun perceel ook herontwikkeling te overwegen.

Vervolgstep

Op dit moment lopen er vier lijnen parallel om de visie voor de Herenstraat Kruyderlaan na te streven (gemeentelijk beleid):

1. Het voeren van gesprekken met eigenaren en gebruikers in het gebied. Met hen wordt gekeken wat hun toekomstplannen zijn en in hoeverre ze openstaan voor herontwikkeling.
2. Het aanpassen van de geldende kaders. Centraal staat daarbij de vraag: wat dient er minimaal vastgelegd te worden? In het kader van de buurtvisie Jutphaas Zuid zijn hiervoor verschillende handreikingen gedaan welke worden opgenomen in de vernieuwde kaders.
3. Het faciliteren van initiatieven van eigenaren die op dit moment al tot herontwikkeling overgaan. Zo is er een concreet plan voor het perceel Kruyderlaan 25-29. Hier worden twee bestaande panden getransformeerd naar appartementen. Daarnaast wordt bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt hier nieuwe woningbouw gerealiseerd.
4. Het verwerken van de visie in het bestemmingsplan Jutphaas Wijkersloot.

In het kader van de buurtvisie Jutphaas Zuid zijn verschillende ideeën benoemd die in de uitwerking van de Herenstraat – Kruyderlaan worden meegenomen.

Hieronder zijn een aantal uitwerkingen beschreven:

1. Het gebruiken van leegstaande gebouwen in het gebied Herenstraat Kruyderlaan is geduid als kans. Waar mogelijk wordt door de gemeente in overleg met de eigenaren gezocht naar een tijdelijke of permanente nieuwe invulling van lege bedrijfsgebouwen. Zo wordt er momenteel gesproken met de Nettorama en met de Karwei waar hallen leeg staan. Echter, het blijft bij de eigenaar om deze invulling te realiseren.
2. Bewoners willen graag de terreinen die vanwege de crisis lang braak blijven liggen, zoals op dit moment op de hoek tussen de Hildo Kropstraat en de Kruyderlaan, een tijdelijke bestemming geven. De gemeente zal de grondeigenaren aanspreken op deze verantwoordelijkheid voor het aanzien van de buurt, bijvoorbeeld door het inzaaien met gras-/of bloemenzaad.
3. Gevraagd is om wanneer een bedrijf wil uitbreiden of investeren de mogelijkheden van combinatie met woningbouw in beeld gebracht kunnen worden. Hier ligt inderdaad een grote kans voor het bedrijventerrein. Zo kan er gedacht worden aan een nieuwe Karwei in combinatie met woningen, of een nieuwe autoshowroom met daarboven woningen. Daarnaast wordt er ook gekeken of er slimme constructies mogelijk zijn waarbij eigenaren kavels ruilen of vergroten om zo tot een betere ruimtelijke en/of financiële oplossing te komen. De rol van de gemeente hierin is stimulerend, er worden actief gesprekken gevoerd met eigenaren om hen deze kansen te presenteren.
4. Bij het toestaan van nieuwe woningbouw is gevraagd geen hoogbouw toe te staan in de nabijheid van bestaande woningen, maar hier aan te sluiten bij bestaande bouwhoogten. Richting het centrum zou wat meer hoogbouw kunnen. Daarnaast wordt variatie in architectuur met toch een bepaalde eenheid, zoals bijvoorbeeld in Vreeswijk Noord is toegepast, zeer gewaardeerd. Hier ligt wel een spanningsveld, omdat de locaties wel rendabel ontwikkelt moeten kunnen worden. Anders zullen de eigenaren niet investeren in herontwikkeling.
5. Om te zorgen dat naast elkaar wonen en werken in goede harmonie plaatsvindt is het van belang dat er handhavend wordt opgetreden wanneer bedrijven de regels schenden. Daarnaast dienen nieuwe bewoners goed te worden geïnformeerd over het feit dat zij gaan wonen op een bestaand bedrijventerrein, waar gewerkt wordt. Het zou wenselijk zijn om

bepaalde bedrijven die qua aard van activiteiten niet goed passen bij een woonomgeving verhuizen naar een niet-binnenstedelijk bedrijventerrein. Ook kan er worden gedacht aan het maximaliseren van bepaalde typen bedrijvigheid in het bestemmingsplan. Het zou de voorkeur hebben als de bedrijven verenigd zijn, zodat er één aanspreekpunt is. De gemeente kan dit proces ondersteunen en stimuleren.

Schoon, heel en veilig

Aanleiding

Tijdens de bewonersavonden is door bewoners veel ingebracht over veiligheid en handhaving. Er werd verzocht om meer toezicht en handhaving, met name op de openbare orde en op bedrijfsoverlast. Daarnaast willen bewoners ook graag zelf direct contact kunnen leggen met bedrijven bij hen in de buurt, zodat overlastgevallen waarschijnlijk sneller en met minder escalatie kunnen worden opgelost. Op de Hildo Kropstraat leveren met name Hafana en Gold's Gym veel rumoer op, omdat zij veel bezoekers trekken, een horecavoorziening hebben en de hele nacht open mogen blijven. Ook rommel en afval worden vaak genoemd, vooral langs de Herenstraat en de Hildo Kropstraat. Toch vinden de meesten de buurt ook juist extra aantrekkelijk door de levendigheid die de bedrijven met zich mee brengen. Een onderdeel van veiligheid dat ook is genoemd is de verkeersveiligheid, vooral rond het multicultureel centrum en kinderdagverblijf Bibelot. Op bepaalde tijden rijden auto's af en aan en wordt het gevaarlijk oversteken voor ouders met kleine kinderen. Gebrekkige verlichting hier en daar, gecombineerd met groepjes mensen die vaak tot midden in de nacht op straat te vinden zijn, maken dat met name ouderen en vrouwen zich buiten in het donker niet zo veilig voelen.

Kansen

- Veel betrokkenheid van bewoners bij de buurt

Bedreigingen

- Overlast van aantal bedrijven Herenstraat – Kruidlerlaan en criminaliteit
- Rommelige uitstraling Hildo Kropstraat en de Herenstraat
- Er zijn klachten over de handhaving van geldende regels (parkeren, geluidsoverlast, vervuiling, etc.)

Visie

Een schone, hele en veilige buurt waarin iedereen plezierig kan wonen, werken en spelen, naast én met elkaar.

Dit wordt bereikt met bijvoorbeeld zo veel mogelijk schone lucht, nachtrust, voorzieningen en zo weinig mogelijk last en overlast, criminaliteit, etc. Het is belangrijk dat hiervoor wordt samengewerkt tussen de gemeente, politie en anderen partners in de buurt. Bovenal zouden we graag zien dat bewoners en bedrijven in staat zijn om met elkaar hun problemen zo veel mogelijk zelf op te lossen en te werken aan een plezierige omgang.

Doelen

1. Welzijn en gezondheid voor bewoners
2. Een levendige, veilige buurt
3. Plezierige omgang met alle burens
4. Directe contacten tussen bedrijven en omwonenden
5. Meer verantwoordelijkheid bewoners en bedrijven voor hun omgeving

Vervolgstappen

De meeste van de onderstaande vervolgstappen worden voorgesteld door de wijkmanager, na overleg met collega's van de gemeente en politie. Ook oplossingen van deelnemers aan de bewonersavonden zijn verwoord. In dat geval staat dat er bij vermeld.

Algemeen:

De gemeente wil samen met collega's het contact tussen bewoners en ondernemers en daarmee de zelfredzaamheid in het gebied bevorderen.

Toeziicht en handhaving:

Alle bewoners en gebruikers van de buurt krijgen informatie welk nummer men wanneer kan bellen bij overlast. Deze informatie kan in een aparte flyer worden verspreid. Dit is een publiciteitsactie. De nummers zijn niet nieuw, maar op deze manier krijgen bewoners heldere en overzichtelijke informatie die het bewoners makkelijker maakt om meteen op de juiste plek een melding te doen wanneer dat nodig is.

Wanneer veel dezelfde klachten of meldingen bij de gemeente of politie binnenkomen over het gebied, kunnen politie en/of Stadstoezicht een kortdurend intensief handhavingsproject uitvoeren.

Bewoners hebben behoefte aan betere straatverlichting, zoals in de Hildo Kropstraat en op de parkeerplaats bij Bibelot. Onderzocht zal worden of dit mogelijk is.

De wijkagent wil naar aanleiding van de bewonersavonden graag een speciale informatieavond organiseren voor alle bewoners waarin ze allerlei tips en trucs krijgen om zich veiliger te voelen in hun woonomgeving. Deze avond krijgt dan een brede invulling die ingaat op wat mensen zelf kunnen doen om risico's op inbraak, auto-inbraak etc. te voorkomen.

Verkeersveiligheid:

De gemeente wil graag bewoners gaan ondersteunen bij het aanspreken van de grootste "publiekstrekkingen" (sportscholen, multicultureel centrum en kinderopvang) met het verzoek om gebruikers te stimuleren om op de fiets of lopend te komen. Bewoners kunnen bijvoorbeeld in een gesprek een beroep doen op het goede nabuurschap van de ondernemer.

Vergunningen:

Zodra bedrijven in deze buurt een nieuwe vergunning moeten of willen aanvragen, houdt de gemeente bij de beoordeling extra scherp rekening met factoren als last en overlast of juist samenwerking met de buurt.

Zwerfvuil:

De gemeente wil bewonersinitiatieven faciliteren om in samenwerking met de bedrijven zwerfafval op te ruimen in de buurt. Op de bewonersavond was iemand die dat zelf wel wilde oppakken. We kunnen ook een beroep doen op de inmiddels geregistreerde ZAPPers uit de buurt. Bewoners hebben daarnaast de suggestie gedaan om langs de Herenstraat een vangnet voor afval te plaatsen. Er zal worden onderzocht of dit mogelijk is.

Boulevard Herenstraat

Aanleiding

De Herenstraat is de laatste jaren enigszins aan het verloederen terwijl het net als vroeger een visitekaartje van Nieuwegein zou kunnen zijn. De inrichting is niet samenhangend. Er worden verschillende straatprofielen en lantaarnpalen in één straat gebruikt en er wordt geklaagd over afval door fietsers (scholieren). De wandelroute is versnipperd en kansen van het water kunnen beter worden benut.

Kansen

- Met de Herenstraat een verbinding realiseren tussen de binnenstad en Oud Jutphaas (boulevard)
- Kijken naar de mogelijkheden voor waterrecreatie

Bedreigingen

- Rommelige uitstraling Hildo Kropstraat en de Herenstraat

Visie

De Herenstraat is de ruggengraat van Jutphaas en verdient vanuit de historie en de plek een betere inrichting. Het idee is de Herenstraat meer allure te geven en beter aan te laten sluit aan bij de binnenstad. Het is niet de bedoeling de straat terug te brengen zoals deze was, maar wel de allure te geven van een belangrijke historische route.

De Herenstraat hoe het was

De kern Jutphaas is begonnen aan het Kerkveld en is geleidelijk verplaatst naar de Herenstraat. Deze oude kern is nu nog goed zichtbaar in de aanwezige bebouwing. De Herenstraat (vroeger Dorpsstraat) is ontstaan langs de Vaartse Rijn, nu Merwedekanaal, die in de twaalfde eeuw is gegraven. Met de aanleg van de Vaartse Rijn die Utrecht beter bereikbaar maakt met Duitse handelaren, verplaatst de kern Jutphaas geleidelijk van het Kerkveld naar de Herenstraat. Aan het einde van de 19^{de} eeuw is de Herenstraat steeds meer bebouwd en ontstaat er steeds meer de industriële lintbebouwing. De Herenstraat is dan een stenen weg geflankeerd door een bomenrij, waardoor de straat het karakter van een laan heeft. In de rijbaan zit de rails van de tram.



In de late 19^{de} eeuw was de Herenstraat een laan met op sommige plekken aan weerskanten bomen. De wegbestrating bestond uit klinkers waarin omstreeks 1882 een rails aangelegd voor de stoomtram van Vreeswijk naar Utrecht. Deze trambaan is nu niet meer aanwezig.

De Herenstraat nu

De Herenstraat maakt deel uit van de hoofd fiets- bromfietsroute naar Utrecht. Aan de zuidkant is met het project Fiets File Vrij onlangs een nieuw wegprofiel gerealiseerd. De uitstraling van de Herenstraat willen we meer allure geven en ook laten voldoen aan de functionaliteit van de weg. Dit zou kunnen door het effect van de laan weer terug te brengen in het straatbeeld. En daarnaast meer eenheid in het straatbeeld realiseren door passende keuzes te maken in materialen, wegprofielen, verkeersvoorzieningen en reclame.

Voor een duidelijke doorgaande route willen we dat er een goede aansluiting wordt gemaakt wat betreft uitstraling en sfeer met de Doorslagzone in de Binnenstad.

Het aantal éénlaagse panden aan de Herenstraat is in de loop van de eerste helft van de twintigste eeuw sterk gereduceerd en vrijwel alle voorgevels zijn in die periode veranderd. Aan de Herenstraat zijn zelfs een aantal verloederde panden, die snel aangepakt moeten worden om de uitstraling van de Herenstraat te verbeteren. Ook ontstaat er een rommelig straatbeeld door een wildgroei aan reclame-uitingen.

Naast de uitstraling van de Herenstraat wordt een belangrijk bruggetje over de Vaartse Rijn ter plaatse van de fabriek de Henkel gemist. Door het realiseren van een wandel- en fietsbrug op deze plek kan er een mooie route ontstaan naar Vreeswijk. Ook wordt daarmee het kruispunt Herenstraat - Noordstedeweg ontlast.

Het Merwedekanaal is een belangrijke kwaliteit van de Herenstraat en omgeving. Deze kwaliteiten kunnen beter worden benut.

Doel

Het doel is waar mogelijk het straatbeeld meer allure te geven door eenheid in het straatbeeld te realiseren. Daarnaast willen we de potentie van de weg en het water beter benutten.

Maatregelen

Eenheid in de straat

Door eenheid in het straatbeeld te realiseren zal er een rustiger straatbeeld en duidelijke routing ontstaan voor gebruikers van de weg. Bij het ontwerp van het project is de functionaliteit van de weg van groot belang (fietsroute, ontsluiting van woningen, bedrijfjes en parkeervoorzieningen).

Het is wenselijk de bomen op een aantal plaatsen terug te brengen aan de Herenstraat. Vooral aan de kant van het water (ook bij de betonnen steiger) en daar waar mogelijk ook aan de kant van de bebouwing, zodat het karakter van de laan weer wordt terug gebracht en het aanblik verlevendigd.

Het realiseren van eenheid ontstaat ook door het toepassen van één soort lantaarnpaal die aan een kant van de weg wordt gesitueerd. Dit moet op een aantal plaatsen in de Herenstraat worden aangepast.

Op een plek aan de Herenstraat een werpafvalkooi voor afval op de fietsroute plaatsen, zodat daar afval in kan worden gegooid.

Door de aanpassingen in het straatbeeld ontstaat één duidelijke doorgaande route waardoor een duidelijke overgang en verbinding met de bestaande Doorslagzone wordt gerealiseerd.

Voetpad

Aan de waterkant is de wens een voetpad te maken van een meter breed, zodat langs de waterkant kan worden gelopen. Het idee is de uitstraling die op het fietspad langs de Doorslag in de binnenstad is gemaakt door te zetten naar de Herenstraat.

Bruggetje

Het idee is de wandel- en fietsroute aan te laten sluiten op een route langs het Merwedekanaal richting Vreeswijk. Daarvoor moet de verbinding van de Herenstraat naar de Henkel, via het sluisje ter hoogte van de Hildo Kropstraat weer terug worden gebracht.

Recreatie

Er zijn recreatiemogelijkheden voor pleziervaart bij Jutphaas. We zouden graag langs de Herenstraat meer mogelijkheden willen voor pleziervaart om aan te meren.

Reclame

Uithangborden, gevelreclame en bewegwijzering verstoren op dit moment het aanzicht van de Herenstraat. We zouden graag zien dat uithangborden reclame, bewegwijzering ondergeschikt worden aan de historie en er een standaard komt in afmeting en detaillering, zodat er een eenheid komt in de uitstraling.

Maatregelen	Wat
Eenduidig straatprofiel realiseren	Eenheid krijgen in de materialen van het wegprofiel voor de hele Herenstraat.
	Het plaatsen van bomen aan de kant van het water, daar waar het mogelijk is. Dit is een kostbare maatregel en de vraag is of dit voor iedereen wenselijk is voor bewoners-eigenaren aan de Herenstraat.
	Het project vervangen lantaarnpalen is nog niet afgerond. Op enkele plekken worden oude lantaarnpalen nog vervangen.
	Een afvalkooi plaatsen op de Herenstraat.
	Voetpad realiseren langs de waterkant.
Terug brengen van het verbinding Herenstraat - Henkel	Bij Henkel en Rijkswaterstaat navragen wat de haalbaarheid is van deze voorziening. Dit is een kostbare ingreep (o.a. beweegbare brug, aanpassen landhoofden, op afstand te bedienen brug, camerasysteem, glasvezelkabels)
Meer aanlegplaatsen aan de Herenstraat	Nagaan of dit wenselijk is en zo ja, Rijkswaterstaat en HDSR benaderen om de mogelijkheden hiervoor te toetsen.
Eenheid in Reclame-uitingen	Herenstraat opnemen in het reclamebeleid dat dit jaar wordt opgestart.

Visiekaart

