



Gebiedsgericht omgevingsprogramma  
**Van Bentumkwartier**

*“De constructiewerkplaats en stalen ramenfabriek Gebroeders van Bentum werd in 1948 gebouwd en later meerdere keren uitgebreid of aangepast. Het college vindt het gebouw monumentwaardig, onder andere omdat het een tastbare herinnering is aan de industriële historie langs de Vaartsche Rijn en de Doorslag, en het fabrieksgebouw met het getrapte dak zeldzaam en gaaf is”*





Gebiedsgericht omgevingsprogramma  
**Van Bentumkwartier**

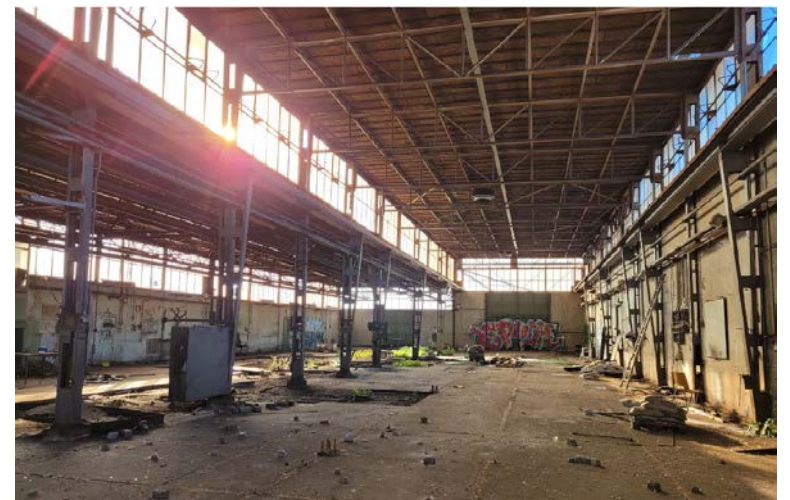
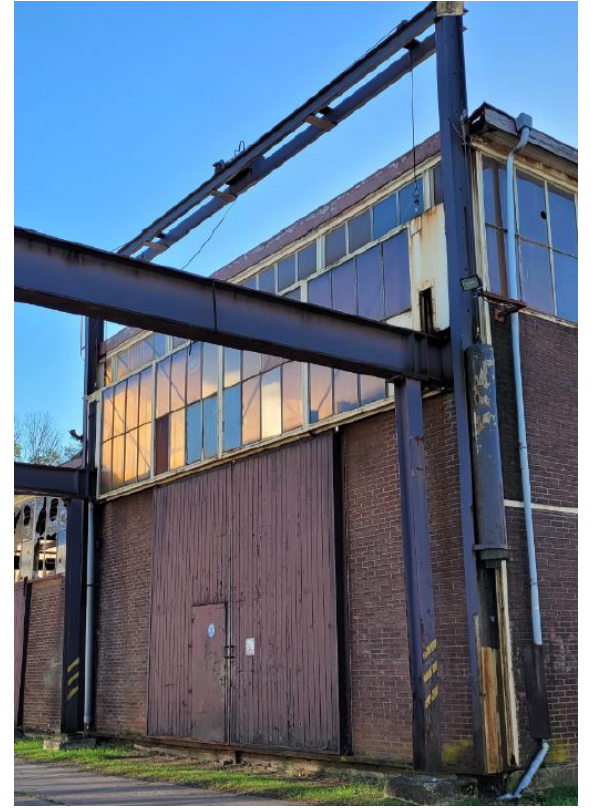
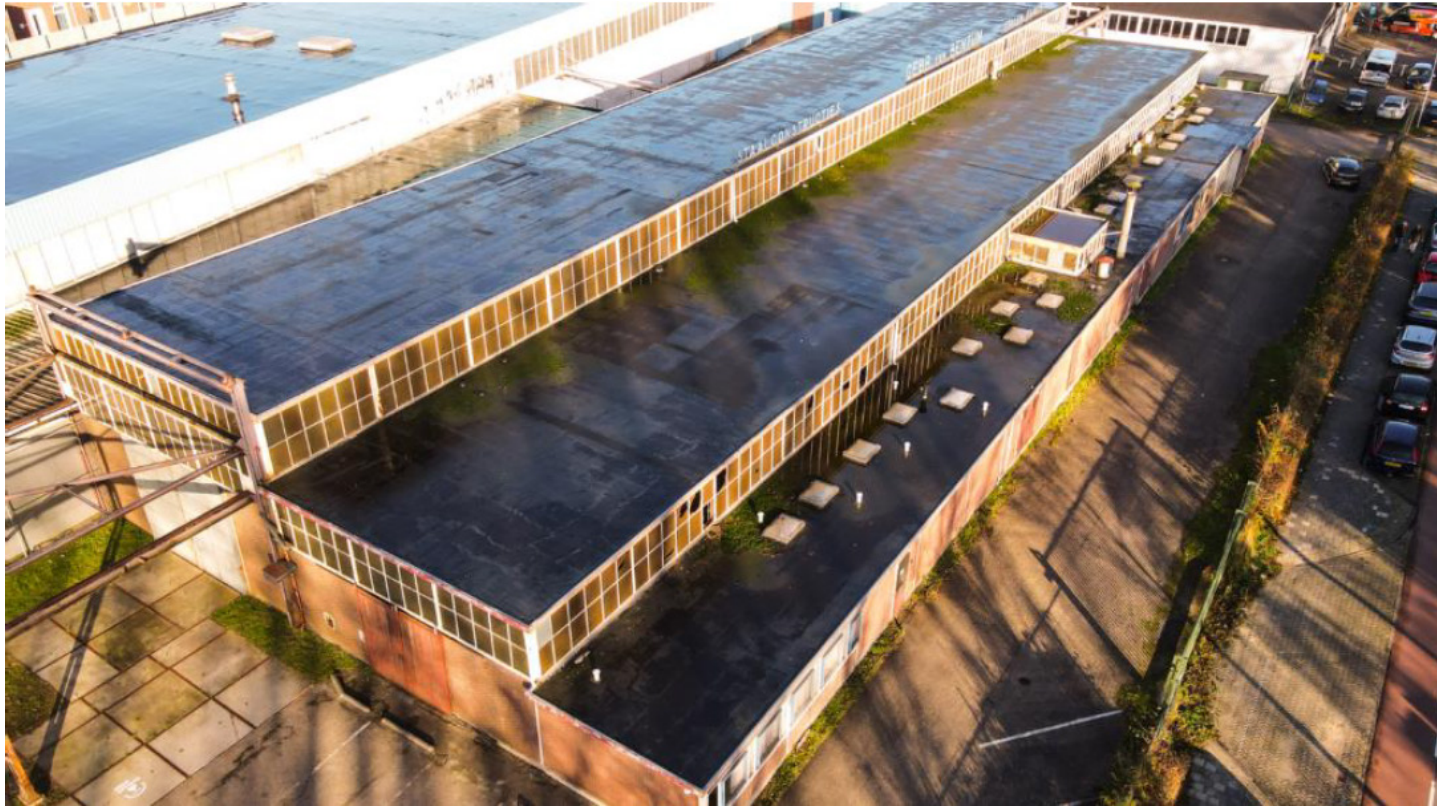
Nieuwegein



**Colofon**

Gemeente Nieuwegein

14 april 2026



# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. Gebiedsbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1 Van Bentum in breder perspectief	
2.2 Ontwikkelpotentie	
<b>3. Historie</b>	<b>10</b>
<b>4. Beleid en ambities</b>	<b>12</b>
<b>5. Ontwikkelvisie</b>	<b>18</b>
<b>6. Ruimtelijke randvoorwaarden</b>	<b>20</b>
<b>7. Duurzame gebiedsontwikkeling</b>	<b>26</b>
<b>8. Beeldkwaliteit</b>	<b>28</b>
8.1 Gebouwen	
8.2 Openbare ruimte	
<b>9. Ontwikkelstrategie</b>	<b>32</b>
8.1 Duurzaam transformeren	
8.2 Ontwikkeldkader als kaderstellend document	
8.3 Ontwikkelen in de tijd - fasegewijze transformatie	
8.4 Opzetten financiële kaders	
8.5 Uitvoerbaarheid	
8.6 Organisatorisch	



Luchtfoto 2024

Nijpelsplantsoen

City

Herenstraat

Zeepfabriek

Rijnhuizen



# 1. Inleiding

## **Algemeen**

Het Van Bentumkwartier maakt deel uit van een groter geheel gelegen in zuid-oost hoek van de wijk Jutphaas-Wijkersloot. De grenzen van dit gemengde gebied worden in het zuiden gevormd door de Herenstraat, de Kruyderlaan en de Noordstedeweg. In het noorden zijn de grenzen minder duidelijk, rondom de kruising Hildo Kropstraat en Kruyderlaan bevinden zich ook verschillende bedrijfspanden.

Dit gemengde gebied - dat vaak wordt aangeduid als "de Herenstraat - Kruyderlaan" - ligt centraal in Nieuwegein. Gedurende de laatste decennia heeft dit gebied zich ontwikkeld van een hoofdzakelijk industrieel gebied naar een gebied waar zich dienstverlenende bedrijven en (grootschalige) detailhandel vestigen. Daarnaast zijn er verschillende initiatieven om in dit gebied woningbouw te realiseren. De druk op het gebied voor herontwikkeling wordt steeds groter, mede gelet op de grote behoefte aan nieuwe woningen, zowel op stedelijk als op regionaal/rijksniveau.

In de afgelopen twintig jaar is al meerdere malen gekeken naar dit gebied en zijn uitgangspunten opgesteld op welke wijze het gebied herontwikkeld zou kunnen worden. Deze eerdere uitgangspunten zijn deels verouderd en/of spelen in onvoldoende mate in op de huidige eisen en wensen van deze tijd.

Met het oog hierop is dit ontwikkelkader opgesteld om richting te geven aan particuliere initiatieven die niet passen binnen het vigerend bestemmingsplan en/of beheersverordening. Particulieren kunnen op grond van dit ontwikkelkader, in overleg met de gemeente, een bouwplan ontwikkelen. De focus ligt nu enkel op het zuidelijke deel van de Herenstraat-Kruyderlaan. We gaan er vanuit dat er voorlopig geen ontwikkeling zal plaats vinden in het noordelijke deel.

Dit ontwikkelkader moet gelezen worden als een gebiedsgericht omgevingsprogramma

conform artikel 3.4 en 3.5 van de Omgevingswet en vormt in feite een uitvloeisel van het gewenste beleid voor dit gebied zoals is opgenomen in de Omgevingsvisie Nieuwegein (2020).

## **Opgaven en ambities**

We willen het gebied een impuls geven als het om ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige samenhang gaat. Het gebied vertoont nu niet de ruimtelijke kwaliteit die je zou verwachten van een gebied dat grenst aan het stadscentrum en is gelegen langs een eeuwenoude vaarweg. De aanwezige kwaliteiten kunnen en moeten beter benut en versterkt worden.

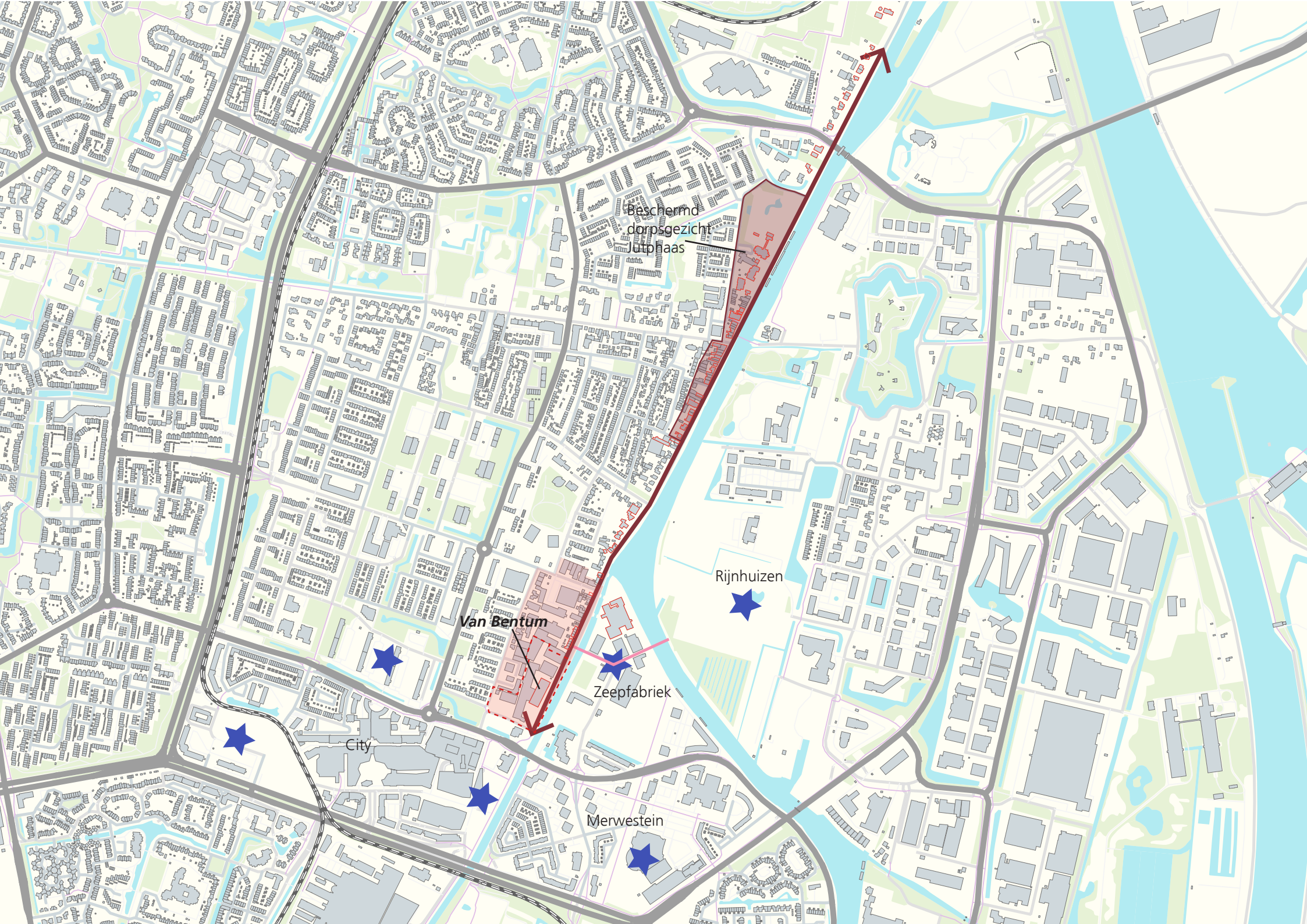
## **Programma**

Binnen de gemeente en de regio is een grote vraag naar woonruimte. Het gebied tussen de Kruyderlaan en de Herenstraat is in het woningbouwprogramma van de gemeente Nieuwegein opgenomen als kansrijke woningbouwlocatie tot 2030.

## **Cultuurhistorie**

De gemeente Nieuwegein heeft de ambitie om cultuurhistorie in en om de oude dorpskernen te behouden en te versterken.

Het plangebied is conform de gemeentelijke Cultuurhistorische waardenkaart van hoge cultuurhistorische waarde. De van Bentumfabriek is als restant van het industriële gebied aan de vaart van zeer hoge cultuurhistorische waarde voor Nieuwegein en het gebied in het bijzonder. Het vertelt het verhaal van de ontwikkeling van Jutphaas langs de vaart. In de Nota Ruimtelijke kwaliteit is de van Bentumfabriek opgenomen als beeldbepalend gebouw. De Van Bentumfabriek krijgt een prominente plek binnen de buurt en vormt ook de inspiratiebron voor eventuele nieuwbouw, waardoor het oude industriële karakter zichtbaar en beleefbaar blijft.



Bascheemd  
dorpsgezicht  
Jutphaas

Rijnhuizen

Van Bentum

Zeepfabriek

City

Merwestein

## 2. Gebiedsbeschrijving

### 2.1 Van Bentum in breder perspectief

Het gebied tussen de Herenstraat en de Kruiderslaan en langs de Hildo Kropstraat laat zich tegenwoordig het best omschrijven als een gemengd gebied. De industriële oorsprong is echter nog duidelijk zichtbaar.

Het gebied is gelegen in de zuid-oosthoek van de woonwijk Jutphaas Wijkersloot, maar wijkt functioneel en stedenbouwkundig erg af van de rest van de woonwijk. Voordat de woonwijk werd gerealiseerd was het gebied een industriegebied behorend bij het dorp Jutphaas. Langs het dorpslint vestigden zich dichtbij het water verschillende bedrijven, waaronder de Van Bentum fabriek. Ondanks de uitbreiding van Jutphaas en later de bouw van de stad Nieuwegein bleef het gebied haar industriële karakter behouden.

Door de ontwikkelingen rondom het terrein heeft het gebied een prominente plek midden in de stad Nieuwegein gekregen. Met uitzicht op het historische water van de Doorslag, aan een van de mooiste historische (fiets)routes van Nieuwegein en met het stadscentrum en het park op steenworp afstand heeft het gebied veel potentie om een belangrijke schakel in het hart van Nieuwegein te worden.

#### **Actuele ontwikkelingen in de omgeving**

Ook nu is het omliggende gebied weer volop in ontwikkeling. In City worden honderden woningen gebouwd, de flats in het Nijpelsplantsoen worden opgeknapt en ook hier komen nieuwe woningen bij, aan de overkant van de Doorslag staat de Zeepfabriek die wacht op herontwikkeling en de transformatiewijk Rijnhuizen transformeert steeds verder naar een woongebied. Er liggen plannen klaar om twee nieuwe fietsbruggen te realiseren over het Merwedekanaal en de Doorslag die Rijnhuizen, de Zeepfabriek en de Herenstraat met elkaar verbinden. Samen maken deze ontwikkelingen deel uit van het Groot Stadshart.

#### **City**

City, het stadscentrum van Nieuwegein, is volop in ontwikkeling. In hoge dichtheid zijn en worden woningen toegevoegd aan het stadscentrum en ook de openbare ruimte, de tramhalte en de bushalte worden vernieuwd.

#### **Doorfietsroute Herenstraat**

De provincie en gemeente werken samen om een doorfietsroute te realiseren van IJsselstein naar Utrecht. De doorfietsroute loopt onder andere over de Herenstraat. De Herenstraat zal in de toekomst worden ingericht als fietsstraat. Daarom zien we op de Herenstraat het liefst zo min mogelijk autoverkeer. De autoontsluiting voor nieuwbouw gaat dus niet via de Herenstraat. Het autoverkeer op de Herenstraat wordt zoveel mogelijk teruggedrongen. Wel is het wenselijk dat er fiets- en wandelverbindingen van de Herenstraat het gebied in worden gerealiseerd.

#### **Rijnhuizen**

Rijnhuizen is een transformatiewijk waar volop woningen zijn en worden gebouwd. Daarnaast wordt er ook een brug aangelegd over het Merwedekanaal van Rijnhuizen naar de Zeepfabriek.

#### **Zeepfabriek**

Er is een ontwikkelkader opgesteld voor het gebied de Zeepfabriek. De zeepfabriek bevindt zich aan de overzijde van de Doorslag, en de ontwikkeling daar heeft invloed en moet in samenhang worden gezien met de ontwikkeling van de Herenstraat-Kruiderslaan. Van uit de Zeepfabriek wordt een fietsbrug over de Doorslag gerealiseerd die Rijnhuizen en de Zeepfabriek verbinden met de Herenstraat en zorgen voor een snelle fietsverbinding tussen deze gebieden en City. Deze brug versterkt de schakelfunctie van het van Bentumkwartier.

#### **Merwestein**

Merwestein is een gemengde wijk waar veel gebeurt. In het afgelopen decennium zijn veel kantoorpanden getransformeerd naar wonen. Daarnaast zijn delen van de openbare ruimte vernieuwd en wordt het zwembad vernieuwd. Om de verdere doorontwikkeling van de wijk in goede banen te leiden wordt een ontwikkelvisie voor het gebied opgesteld.

Gebied Kruidlerlaan - Herenstraat



## 2.2 Ontwikkelpotentie

Door het versnipperde eigendom en de uiteenlopende functies in het gebied, is het onmogelijk het hele gebied tussen de Kruyderlaan en de Herenstraat op korte termijn te ontwikkelen. We zien op dit moment weinig beweging in het noord en noordwestelijke deel van de Herenstraat-Kruyderlaan als geheel. Het zuiden daarentegen heeft wel ontwikkelpotentie. Het gaat om de kavel op de zuidelijke hoek van de Kruyderlaan, deze kavel ligt momenteel braak en er zijn al plannen voor herontwikkeling.

Ook op de kavel langs de Herenstraat met de Van Bentumfabriek zien we kansen voor ontwikkeling. De gebouwen op deze kavel staan leeg of worden tijdelijk verhuurd. De kavel ten noorden van de Van Bentumfabriek is op dit moment nog in gebruik, hier zijn verschillende bedrijven gevestigd. We zien hier ontwikkelpotentie, maar wellicht op wat langere termijn.

Het gebied ten noorden van het Van Bentumkwartier (oa Brové plastics en Nettorama) blijft voorlopig bedrijventerrein.



*Van Bentumfabriek vanaf de Herenstraat*



*Hoek Kruyderlaan*



*Herenstraat 98 - 107*

1900



1960



1970



2018



### 3. Historie

Hoewel Nieuwegein een jonge stad is, heeft het grondgebied van de gemeente een rijke historie. Dat geldt ook voor het gebied tussen de Kruyderlaan en de Herenstraat.

#### **Jutphaas**

Oorspronkelijk maakte het ontwikkelgebied deel uit van de gemeente Jutphaas. Jutphaas was een dorp dat ongeveer 1000 jaar geleden is ontstaan rondom het Kerkveld aan de Nedereindseweg. Toen de Vaartse Rijn (nu Doorslag) werd gegraven in 1122 verplaatste de historische kern van het dorp zich naar het water en Jutphaas groeide uit tot een handelspost dat het moest hebben van reizigers en schippers langs het water.

#### **Herenstraat**

De Herenstraat bestaat uit lintbebouwing langs de vaart. De ontwikkeling van industrie langs de vaart begon met het graven van het kanaal en breidde zich in de eeuwen erna steeds verder uit. De ontwikkeling van grootschalige industrie zoals de Van Bentum staalfabriek en het Henkel complex past hier naadloos in.

#### **Van Bentum fabriek**

De Van Bentumfabriek werd opgericht in 1948 voor de productie van staalconstructies en stalen ramen, door de gebroeders Van Bentum. De eerste fabriekshal, gericht op het water, werd in de opvolgende decennia uitgebreid tot een complex. Dit complex is in 2022 aangewezen als gemeentelijk monument. De fabriek is een laat voorbeeld van het functionalistisch bouwen, en mede hierdoor van bijzonder belang. Er zijn namelijk maar weinig fabrieksgebouwen in deze stijl gerealiseerd en behouden. Daarnaast zijn er in de gemeente Nieuwegein weinig voorbeelden overgebleven van erfgoed uit de industriële periode.

Het gemeentelijk monument is beeldbepalend, zeldzaam, weerspiegelt het tijdsbeeld van de Wederopbouw en een nieuwe industriële start van het gebied. De kernwaarden van het complex die leidend zijn in een herontwikkeling omvatten:

- De hoofdvorm van het complex als samengestelde langshal met getrappt dak;
- De kraanbaan, aan weerszijden in de zijgevels zichtbaar;
- De raampartijen in beide zijgevels en achtergevel;
- De hijsconstructies in beide zijgevels die het omhoog hijsen van de raampartij mogelijk maken.

Andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in het omgeving zijn:

- Het communicatiegebouw uit 1977 aan de Kruyderlaan 7;
- De geschakelde woonhuizen uit 1921 aan de Herenstraat 90-97;
- De brug- en sluiswachterswoning uit 1909 aan de Herenstraat 77.



## 4. Beleid en ambities

### 4.1 Omgevingsvisie Nieuwegein 2040

In de Omgevingsvisie Nieuwegein 2040 staat centraal wat voor stad Nieuwegein in 2040 wil zijn en wat de gemeente gaat doen om dat te bereiken. Dit wordt beschreven aan de hand van verschillende ambities en keuzes over de inrichting van de fysieke leefomgeving. Nieuwegein wil een veilige, duurzame en gezonde stad zijn. De Omgevingsvisie vormt mede het vertrekpunt voor de ontwikkeling van het gebied Kruidlerlaan-Herenstraat. Belangrijke speerpunten zijn:

- Verbonden met de stad
- Verbonden met elkaar
- Fijne en groene stad met een levendig centrum
- Toekomstbestendige stad voor jong en oud
- Bedrijvige stad in een sterke regio

### 4.2 Grip op groei van de stad

In 2023 heeft de gemeente het onderzoek 'Grip op de groei van de stad Nieuwegein' uitgevoerd. In het onderzoek zijn de effecten, kansen en opgaven in beeld gebracht van de bouw van in totaal 9.000 woningen die tot 2030 onderdeel uitmaken van de woningbouwprogrammering. Het rapport maakt inzichtelijk onder welke condities de stad kan groeien. Daarvoor zijn vijf kritische succesfactoren benoemd die ook het vertrekpunt vormen voor de ontwikkeling van het Van Bentumkwartier:

1. **Ruimtelijke ordening en inrichting moeten bijdragen aan een leefbare en veilige stad.** Goede woningbouw en openbare ruimte dragen bij aan een hogere kwaliteit van leven, leefbare buurten en veiligheidsgevoel. Zet ook in op een goede differentiatie van de woningvoorraad.
2. **Voorzieningen moeten meegroeien in de nabijheid.** Met het toevoegen van woningen moet ook het voorzieningenniveau meegroeien. Als de horecavoorziening op deze locatie verdwijnt is het dus wenselijk om een andere voorziening toe te voegen, zodat het voorzieningenniveau in ieder geval niet daalt.
3. **Investeren in de kwalitatieve versterking van het groen.** Het groen, dat voldoende aanwezig is, vraagt bij groei om kwalitatieve versterking en kan een grotere bijdrage leveren aan de gezondheid van de Nieuwegeinse inwoners.

4. **Blijvend inzetten op lopen, fietsen en openbaar vervoer.** Om het autogebruik niet evenredig mee te laten groeien met de groei van de stad en de regio moet blijvend worden ingezet op lopen, fietsen en openbaar vervoer.

5. **Gebiedsgericht en integraal werken is een voorwaarde.** Het is van essentieel belang om aan de voorkant van een ontwikkeling gebiedsgericht af te wegen. Hierbij wordt onderzocht en afgewogen wat een gebied kan bijdragen aan de doelen van de omgevingsvisie. Uit deze gebiedsgerichte afweging kan komen dat woningbouw op bepaalde plekken geen goede keuze is ondanks dat op stadsniveau de bouw van 9.000 woningen mogelijk is.

### 4.3 Naar een Groot Stadshart

In het midden van de stad Nieuwegein is er veel dynamiek. De grote gebiedsontwikkelingen in City en Rijnhuizen zijn volop in ontwikkeling. Het aangekondigde vertrek van het Antonius Ziekenhuis geeft vragen over de toekomstige invulling van de plek. Tegelijkertijd wordt druk gewerkt aan de opgaven voor de Zeepfabriek en het Nijpelsplantsoen. Deze transformatiegebieden moeten nog tot volle ontwikkeling komen, maar zullen op hun beurt weer invloed hebben op City en Rijnhuizen en de andere gebieden (en vice versa). Ook verandert de positie van bijvoorbeeld Merwestein in het stedelijk netwerk door de ontwikkelingen. Daarnaast spelen in de diverse gebieden ook gebied overstijgende opgaven op het vlak van bijvoorbeeld de groei van de stad, mobiliteit, groen en werkgelegenheid die van invloed zijn op de mogelijke ontwikkeling van de gebieden. Dit gebied in het midden van de stad noemen we op dit moment het Groot Stadshart. Door de ontwikkelingen in samenhang te bezien kan er scherper gestuurd worden op het benutten van de aanwezige kansen en mogelijkheden voor de afzonderlijke gebieden, voor het Groot Stadshart, voor Nieuwegein en de regio. Het gebied Kruidlerlaan-Herenstraat speelt mede door zijn ligging een belangrijke rol in het verbinden en in het realiseren van samenhang.



Structuur op wijkniveau

#### **4.4 Overig relevant beleid**

Per beleidsthema wordt een (niet-uitputtend) samenvattend overzicht gegeven van bestaande kaders die aan de orde zijn bij de herontwikkeling van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat.

##### ***Woonbeleid***

Het Omgevingsprogramma Wonen 2024 is gestoeld op vier ambities. De gemeente Nieuwegein vindt het belangrijk dat haar woningvoorraad past bij de wens en de behoefte van haar inwoners. Dat geldt voor nu, maar ook in de toekomst (ambitie 1). Het aandeel kwetsbare inwoners is hoog in Nieuwegein. Daarom krijgen de huisvesting van aandacht groepen en de zorg- en ondersteuningsbehoefte in relatie tot wonen een steeds grotere rol binnen het woonbeleid (ambitie 2). Voorts wil de gemeente voorzien in wonen, welzijn en zorg voor alle doelgroepen in de wijk zonder dat de leefbaarheid (ambitie 3) onder druk komt te staan. Tenslotte vraagt de bestaande woningvoorraad om aandacht. Er ligt een grote opgave om te verduurzamen en de kwaliteit van woningen te verbeteren (ambitie 4).

Het woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

30% van de nieuwe woningen is sociale huur

12% is een lage middenhuurwoning

24% is een betaalbare koopwoning of middenhuurwoning en

1/3 van de nieuwe woningen zijn duurdere woningen.

Woningen in het duurdere segment maken doorstroming mogelijk, voor starters worden betaalbare woningen gerealiseerd en woningen die geschikt zijn voor ouderen maken langer zelfstandig wonen mogelijk (met of zonder zorg aan huis).

Specifiek voor het gebied Van Benthem kwartier zien wij langs de Wateras kans om meer duurdere en toekomstbestendige woningen te realiseren voor bijvoorbeeld senioren, waardoor elders veelal grotere woningen kunnen vrijkomen voor andere doelgroepen (bijv. gezinnen met kinderen of stijgers). Voorgesteld wordt om af te wijken van de opgegeven percentages voor toekomstige woningprogramma's zoals opgenomen in het Omgevingsprogramma Wonen 2024 (zie verder hoofdstuk 6 Stedenbouwkundige randvoorwaarden)

##### ***Economisch beleid***

De Economische visie (2017) heeft als doel de werkgelegenheid in stand te houden door partijen met elkaar te verbinden en te werken vanuit een 'ja, mits' houding. De gemeente is trots op haar centrale ligging, bereikbaarheid, ondernemers en werkgevers. Het economische beleid kent vier leidende thema's: De werknemer centraal, Regionaal is het nieuwe lokaal, Profileren en Innoveren.

De Winkelvisie Nieuwegein (2017) is een voortzetting van het beleid om buurt- en wijkwinkelcentra in stand te houden. Ze vormen het sociale hart van de wijk en zijn daarom ook belangrijk voor de inwoners. Daarnaast staat de gemeente ervoor open om in nieuwe woonwijken ook de mogelijkheid voor een supermarkt te bieden. Het gaat dan wel om woonwijken die volwaardig als zelfstandige wijk functioneren met school, gezondheidszorg etc. De ervaringen uit Rijnhuizen leren dat daar minimaal 2.500 tot 3.000 woningen voor nodig zijn, en er tevens sprake moet zijn van een geïsoleerde ligging ten opzichte van andere winkelcentra. Het Van Bentumkwartier ligt dicht bij City, vanouds het stadscentrum, en heeft een beperkte omvang waardoor het beleidsmatig niet wenselijk is dat er winkels gerealiseerd gaan worden.

Het Omgevingsprogramma Horeca (2023), Balans als Basis, richt zich op het bieden van een aantrekkelijk en diverse horeca-aanbod in Nieuwegein. Met daarnaast een eenduidig toetsingskader voor nieuwe initiatieven. Ruimtelijk gezien blijft de focus liggen op City, Jutphaas en Vreeswijk en in de buurt- en wijkwinkelcentra. Voor unieke locaties en /of horecaconcepten kan er gemotiveerd afgeweken worden van de betreffende planologische kaders op de locatie.

##### ***Ruimtelijke kwaliteit***

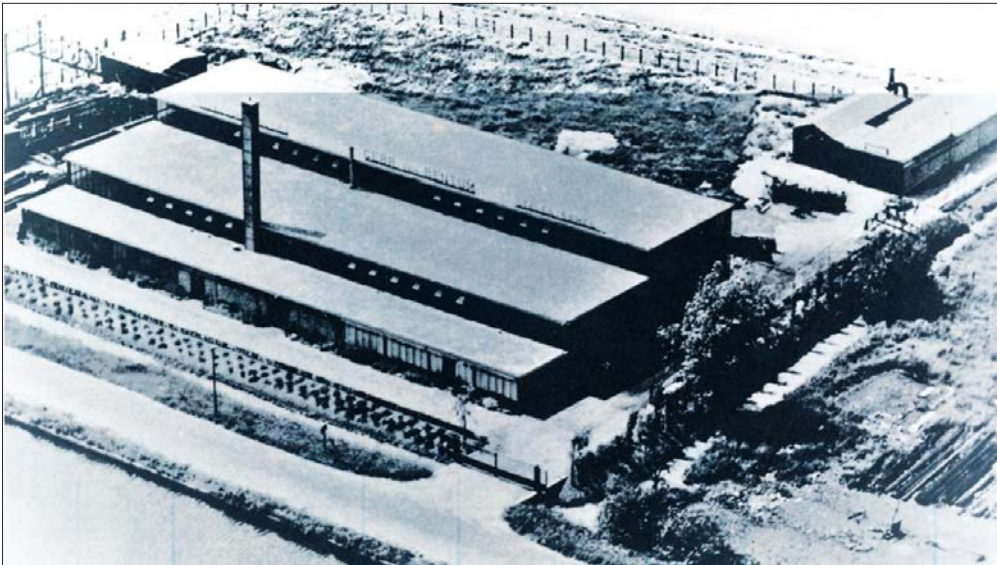
De Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2016) stimuleert het beschermen en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Nieuwegein. Het is een inspirerend en toetsend kader voor de ruimtelijke beoordeling van bouwwerken op het gebied van stedenbouw, landschap, cultuurhistorie en archeologie. De nota gaat uit van: 'streng waar het moet, vrij waar het kan'. Een bijzonder gebouw op een bijzondere plek vraagt bijvoorbeeld om strengere eisen dan een schuur in een achtertuin.

De onafhankelijke Commissie Omgevingskwaliteit Nieuwegein (CON) adviseert Nieuwegein bij grote ruimtelijke plannen. Een deel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is opgenomen in de Omgevingsvisie Nieuwegein en de Erfgoedvisie.

### **Erfgoed**

De Erfgoedvisie 2019-2024 heeft als titel 'Verbinden met verhalen'. Het bevat de ambities voor het Nieuwegeinse erfgoed, gericht op de belangrijkste cultuurhistorische thema's van de stad. Enerzijds wordt ingezet op bescherming en behoud, anderzijds heeft het uitdragen en zichtbaar maken van ons erfgoed ook de aandacht. Het culturele erfgoed moet meegewogen worden en onderdeel uitmaken van ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen. In 2022 is de Erfgoedvisie opgegaan in de Omgevingsvisie van Nieuwegein. Hierin worden de ambities op het gebied van erfgoed nog steviger neergezet.

Op de Van Bentumlocatie is volop historie aanwezig, al verdient dit het om beter zichtbaar gemaakt te worden. Dit is één van de weinig overgebleven plekken in de stad waar ons industriële verleden nog zichtbaar is. Dit hangt nauw samen met het kanaal waaraan de fabriek ligt, en waar deze op georiënteerd is. Het fabrieksgebouw zelf is markant, met de langgerekte, getrapte hoofdvorm en historische elementen zoals de kraanbaan en de stalen raamkozijnen.



### **Mobiliteit**

In de Mobiliteitsvisie Nieuwegein 2030 is bepaald wat Nieuwegein belangrijk vindt voor mobiliteit. Mobiliteit moet bijdragen aan de ambities op het gebied van leefbaarheid, economie, duurzaamheid, gezondheid en deelname aan de maatschappij. Dit betekent dat ook in de toekomst wonen, werken, onderwijs en vrijetijdsbesteding voor alle inwoners bereikbaar blijven. En dat de kansen van een veranderende mobiliteit worden benut. Nieuwegein moet kunnen groeien en tegelijk voor de toekomst aantrekkelijk, verkeersveilig en bereikbaar zijn. Daarmee wordt bedoeld dat iedereen zo snel als mogelijk op zijn of haar bestemming kan zijn, dat auto's en het openbaar vervoer zoveel mogelijk rijden op schone energie en dat de stad uitnodigt om te fietsen en te lopen. In het Koersdocument Parkeren 2020 is vastgelegd hoe Nieuwegein omgaat met parkeren bij nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw en transformatie). Er wordt ontwikkelaars een alternatief geboden naast de gemeentelijke parkeernormen (opgenomen in het koersdocument), waarbij meer aandacht is voor de specifieke kenmerken van de omgeving (demografie, autobezit), de parkeerdruk op straat en aanvullende concrete mobiliteitsmaatregelen rond bijvoorbeeld deelauto's en deelfietsen. Het Koersdocument heeft vier leidende principes opgenomen: het beschermen (van bewoners), benutten van parkeerruimte, beprijzen (parkeerregulering) en bouwen. Op deze wijze draagt Nieuwegein bij nieuwe ontwikkelingen actief bij aan het stimuleren van deelmobiliteit en aan een efficiënt ruimtegebruik.

### **Spelen, sporten en ontmoeten**

Ruim baan voor oorspronkelijk spelen, sporten en ontmoeten! In de Speelvisie Nieuwegein wil de gemeente kinderen, jeugd en jongeren uitdagen om buiten te spelen, te sporten en elkaar te ontmoeten. Daarbij wordt de nadruk minder gelegd op toestellen en gaat de aandacht vooral naar mogelijkheden voor het (oorspronkelijke) spel. Ook gaat de gemeente naar een eerlijke verdeling van de speelvoorzieningen en speellocaties in de stad. Daarbij wordt niet meer gekeken op plekniveau maar op buurtniveau, en wordt gestreefd naar een aanpak waarbij het groen, verharding, water, verkeer en parkeren ook worden meegenomen.

## **Groen**

In het Groenstructuurplan 2017 zijn de groene hoofdlijnen beschreven die het natuurnetwerk van Nieuwegein weergeven. Dit 'groene geraamte' vormt en ondersteunt de visueel en ecologisch samenhangende ruimtelijke structuur van Nieuwegein, en ondersteunt de thema's uit de Omgevingsvisie Nieuwegein 2040. Ook is beschreven welk beeld gewenst is bij de verschillende onderdelen van deze groenstructuur. Tenslotte geeft het Groenstructuurplan kaders en uitgangspunten mee voor veranderingen van het openbaar gebied, gericht op behoud en verdere ontwikkeling van een kwalitatief goede en goed beheer(s)bare groenstructuur, waarin alle benodigde en gewenste functies een plaats krijgen.

In het Omgevingsprogramma Natuur in de Stad 2023-2033 is opgenomen wat de basis is van onze natuurlijke omgeving en wat gedaan moet worden om een gezonde leefomgeving te realiseren. Met dit omgevingsprogramma wordt een stap gezet in de richting van het toekomstbeeld voor Nieuwegein; in 2040 is Nieuwegein een stad waar de aanwezigheid van algemene inheemse planten en dieren heel normaal is en blijft. Met alles wat deze planten en dieren nodig hebben om goed te groeien en bloeien. De



pijlers Verbinden, Verbeteren, Vergroten, Beschermen en Betrekken vormen de basis van het omgevingsprogramma. Bij die pijlers horen duidelijke doelen, maatregelen en acties waarmee Nieuwegein werkt aan een stad die klaar is voor de toekomst.

## **Duurzaamheid en klimaat**

De gemeente Nieuwegein wil de stad in goede staat aan toekomstige generaties doorgeven en kiest er daarom voor om duurzaam bouwen bij alle woningbouwontwikkelingen als uitgangspunt te nemen. In het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen wordt een overzicht gegeven van de instrumenten en werkwijzen die de gemeente inzet om de prestatie-eisen en uitgangspunten op het vlak van duurzaam bouwen te vertalen in acties. Met duurzaam bouwen wordt bedoeld dat de nieuwe woningen ten minste energieneutraal zijn. Ook wordt er circulair gebouwd en stimuleert het ontwerp fietsen en lopen. Ontwikkende partijen krijgen twaalf heldere prestatie-eisen voorgelegd, die zijn terug te vinden in het Omgevingsprogramma.

In het Omgevingsprogramma Klimaatadaptatie 2023-2026 wordt invulling gegeven aan de opgave om de leefomgeving in Nieuwegein klimaatbestendig en water robuust te maken. Nieuwegein wil toekomstbestendig worden en blijven. De stad moet zo ingericht worden dat de effecten van klimaatverandering goed kunnen worden opgevangen en dat inwoners, ondernemers en andere partners in de gemeente straks goed in staat zijn om met die verandering om te gaan. In het omgevingsprogramma worden de ambities en keuzes uit de Omgevingsvisie Nieuwegein 2040 concreet gemaakt. De uitvoeringsprojecten worden geïntroduceerd en uitgelegd, evenals de mogelijkheden om samen te werken aan projecten met inwoners en andere partnerorganisaties, de juridische en financiële instrumenten en hoe hierover met elkaar te communiceren en kennis te delen.

In overeenstemming met de Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040 wil de gemeente in 2040 een klimaat neutrale stad zijn. Dit sluit aan op het Klimaatverdrag van Parijs. Om klimaatneutraal te worden is het van belang om de energievoorziening volledig te verduurzamen. Dit betekent een aardgas loze gebouwde omgeving, waarbij elektrisch wordt gekookt en verwarmd wordt via een warmtenet, elektrische warmtepompen of andere duurzame technieken. Voor het bereiken van energieneutraliteit is nieuwbouwen of transformeren zonder aardgasaansluiting echter

niet voldoende. Mits technisch haalbaar wil de gemeente Nieuwegein dat er nu al volledig energieneutraal wordt gebouwd en verbouwd. De gemeente daagt bouwers graag uit extra prestaties te leveren op energieneutraliteit. Bij voorbeeld via een 'nul-op-de-meter' energieconcept, waarbij zowel gebouw- als gebruikers gebonden energieverbruik is verduurzaamd.

### **Leefbaarheid en veiligheid**

In het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid gaan bewoners, maatschappelijke organisaties, overheden en bedrijven de komende jaren concreet aan de slag om de kansen voor inwoners in de centrale wijken te verbeteren. Binnen dit programma gaat Nieuwegein aan de slag met de Centrale As. De Centrale As doorsnijdt verschillende wijken in Nieuwegein en bestaat uit het oostelijk deel van Batau-Noord en -Zuid, het westelijk deel van Zuilenstein, een groot deel van Jutphaas Wijkersloot, Merwestein en Fokkesteeg. Het programma richt zich op verbeteren van leefbaarheid en versterken van de veiligheid en weerbaarheid. De doelen van het programma zijn:

- Investeren in bestaanszekerheid en voorkomen dat het mis gaat: iedere bewoner in de Centrale As kan de basisbehoeften betalen en krijgt hulp als dat niet lukt.
- Vergroten van kansen voor de jeugd: alle kinderen en jongeren in de Centrale As kunnen gezond en veilig opgroeien en worden wie ze willen zijn.
- Werken aan leefbare en veerkrachtige wijken: alle bewoners van de Centrale As voelen zich veilig en prettig in hun buurt en in hun woning.

De locatie Van Bentum ligt in deze Centrale As. De herontwikkeling van de locatie draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk.

### **Sociaal domein**

De gemeente Nieuwegein streeft naar een bloeiende samenleving waarin alle inwoners mee kunnen doen. Een samenleving waar inwoners zoveel als mogelijk op eigen kracht goed en gezond kunnen leven en grip hebben op hun leven. In de Koers Sociaal Domein (2024) wordt beschreven hoe de gemeente dat samen met bewoners en alle andere partners in de stad wil bereiken, en wat de richting is waarop de gemeente met de sociale leefomgeving wil inzetten. Dat gaat over gemeenschapszin, bestaanszekerheid en toekomstbestendige zorg en ondersteuning.

### **Kunst en cultuur**

In de Cultuurvisie Nieuwegein wordt een integrale visie gegeven op het cultuurbeleid. De gemeente wil hiermee een bijdrage leveren aan een mooie stad met een aantrekkelijk verblijfsklimaat en een aantrekkelijke openbare ruimte waar het prettig wonen en verblijven is. De Cultuurvisie is gebaseerd op vijf thema's:

- Wensen vervullen (het bij elkaar brengen van vraag en aanbod)
- Doelgroepen verleiden (participatie verhogen van inwoners die minder meedoen)
- Nieuwegein exposeren (promotie van cultuur, toerisme en recreatie)
- De stad verlevendigen (cultuur en evenementen via netwerken en vrijwilligers bevorderen)
- Cultureel bedrijven (cultureel ondernemerschap faciliteren)

### **Gezondheid**

Vanuit een brede kijk op positieve gezondheid en door preventieve maatregelen op de gezonde leefstijl en leefomgeving wil de gemeente de gezondheid van Nieuwegeiners bevorderen. In het Omgevingsprogramma Gezondheid; Nieuwegein Gezond 2024-2026 wordt daar richting aan gegeven. Het Omgevingsprogramma omvat de volgende ambities:

Gezonde leefstijl

1. Gezond gewicht hebben, behouden en bevorderen
2. Middelengebruik voorkomen, verminderen en stoppen
3. Mentale gezondheid versterken

Gezonde leefomgeving

- 4a. Sociale leefomgeving die bijdraagt aan gezondheid
- 4b. Fysieke leefomgeving die bijdraagt aan gezondheid

De ambities op gezonde leefstijl en leefomgeving dragen bij aan een gezondere stad en worden waar mogelijk verankerd binnen alle beleidsdomeinen. De ontwikkeling van het Van Bentumkwartier biedt een mooie kans om bij te dragen aan het realiseren van de ambities op het vlak van leefstijl, mentale gezondheid en de sociale- en fysieke leefomgeving.

## 5. Ontwikkelvisie

### Visie

1. Woongebied met een stoer karakter dat past bij de industriële oorsprong
2. Als schakel in het groot stadshart is verbinding belangrijk; een goed dooraderd gebied waarin het prettig verblijven en verplaatsen is voor voetganger en fietser
3. Steen maakt plaats voor groen, zowel op het maaiveld als op daken en in binnenhoven

Het gebied tussen de Herenstraat en de Kruidlerlaan is een belangrijke schakel in het Groot Stadshart, tussen City en de Zeepfabriek en Rijnhuizen en tussen City en het oude Jutphaas.

Het is een gebied waar nu veel gebeurt, maar het is naar binnen gekeerd, het is niet openbaar toegankelijk en er is weinig lucht en ruimte. Juist als schakel moet het gebied beter dooraderd worden met groene wandel- en fietsverbindingen. Met de herontwikkeling van dit zuidelijke deel ontstaat de kans het gebied te openen en te vergroenen. Met nieuwe looproutes en groen in plaats van verharding krijgt deze schakel net als de omliggende gebieden zijn eigen karakter en charme. Het industriële verleden is nog voelbaar maar er kan rustig gewoond worden, voor vertier en winkelen zijn City en de Zeepfabriek dichtbij.

Belangrijke speerpunten bij de herontwikkeling van het Ven Bentumkartier zijn:

- Ontspannen woonbuurt
- Vergroening
- Midden-stedelijk woonmilieu
- Klimaatbestendig en natuurinclusief
- Goede overgang van Stad naar dorpslint

De ruimtelijke structuur wordt gevormd door de bestaande (te behouden) bebouwing en infrastructuur rondom het gebied. De van Bentum fabriek is de eyecatcher en goed zichtbaar en beleefbaar. De Herenstraat vormt de belangrijkste ontsluiting voor fiets en voetganger, de auto moet dus op een andere manier het gebied in worden geleid. Een nieuwe ontsluiting van zuid naar noord vormt de toegang voor de auto. Dit wordt een rustige woonstraat in een groene setting. Aan weerszijden van deze straat worden bomen geplant en ruime plantvakken aangelegd. Van oost naar west wordt het gebied op meerdere plekken dooraderd met langzaamverkeerverbindingen die ook worden aangekleed met groen.

Binnen de nieuwe ruimtelijke structuur zijn bouwvelden vastgelegd waarbinnen woningbouw gerealiseerd kan worden. De bebouwingstypologie en bouwhoogte is afhankelijk van de nabijheid van stad of dorp.

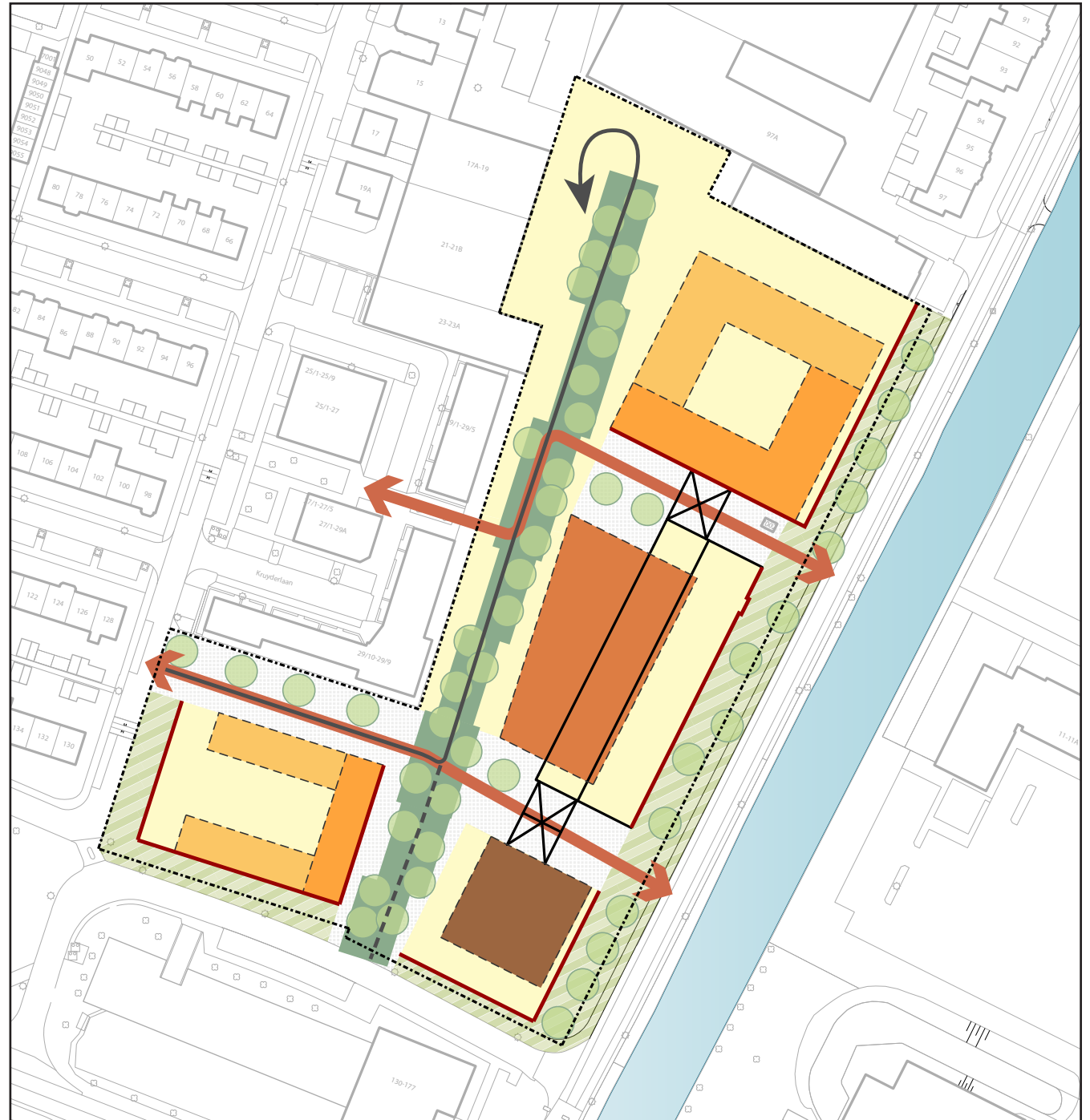
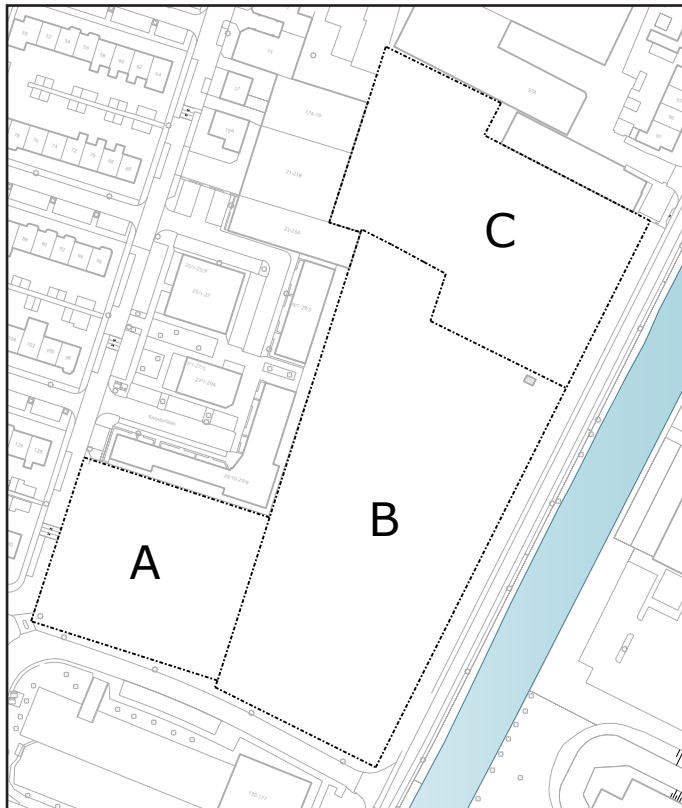
De openbare ruimte tussen de bouwvelden wordt zo groen mogelijk ingericht, anders dan in City landen de bouwblokken hier in een groene setting.

Parkeren wordt grotendeels uit het zicht binnen de bouwblokken gerealiseerd.











## 6. Ruimtelijke randvoorwaarden

Deelgebieden






### **Ontwikkgebied**

In het hele ontwikkelgebied is bebouwing tot 10 meter hoog toegestaan. Binnen de hoogbouwzones kan gestapelde bouw gerealiseerd worden. Nieuwe bebouwing kan gerealiseerd worden in de vorm van hoogbouw of grondgebonden. De bouwhoogte van de bebouwing is gelijk aan de afstand tot omliggende bebouwing, tenzij rooilijnen anders aangeven.

-  Ontwikkgebied, bouwhoogte: maximaal 10 meter
-  Hoogbouwzone, bouwhoogte: maximaal 12 meter
-  Hoogbouwzone, bouwhoogte: maximaal 15 meter
-  Hoogbouwzone, bouwhoogte: maximaal 21 meter
-  Hoogbouwzone, bouwhoogte: maximaal 24 meter
-  Zone onbebouwd; deze zone blijft in ieder geval vrij van bebouwing
-  Uiterste rooilijn, bouw evenwijdig aan deze rooilijnen
-  Uiterste rooilijn hoogbouw





### **Groene erfinrichting**

De ruimte rondom en tussen de nieuwe en oude bebouwing wordt zo groen mogelijk ingericht. Wandel en fietsroutes landen in een groene setting. De randen van het gebied worden groen aangekleed en in het gebied ontstaat een groene ontsluitingsroute.

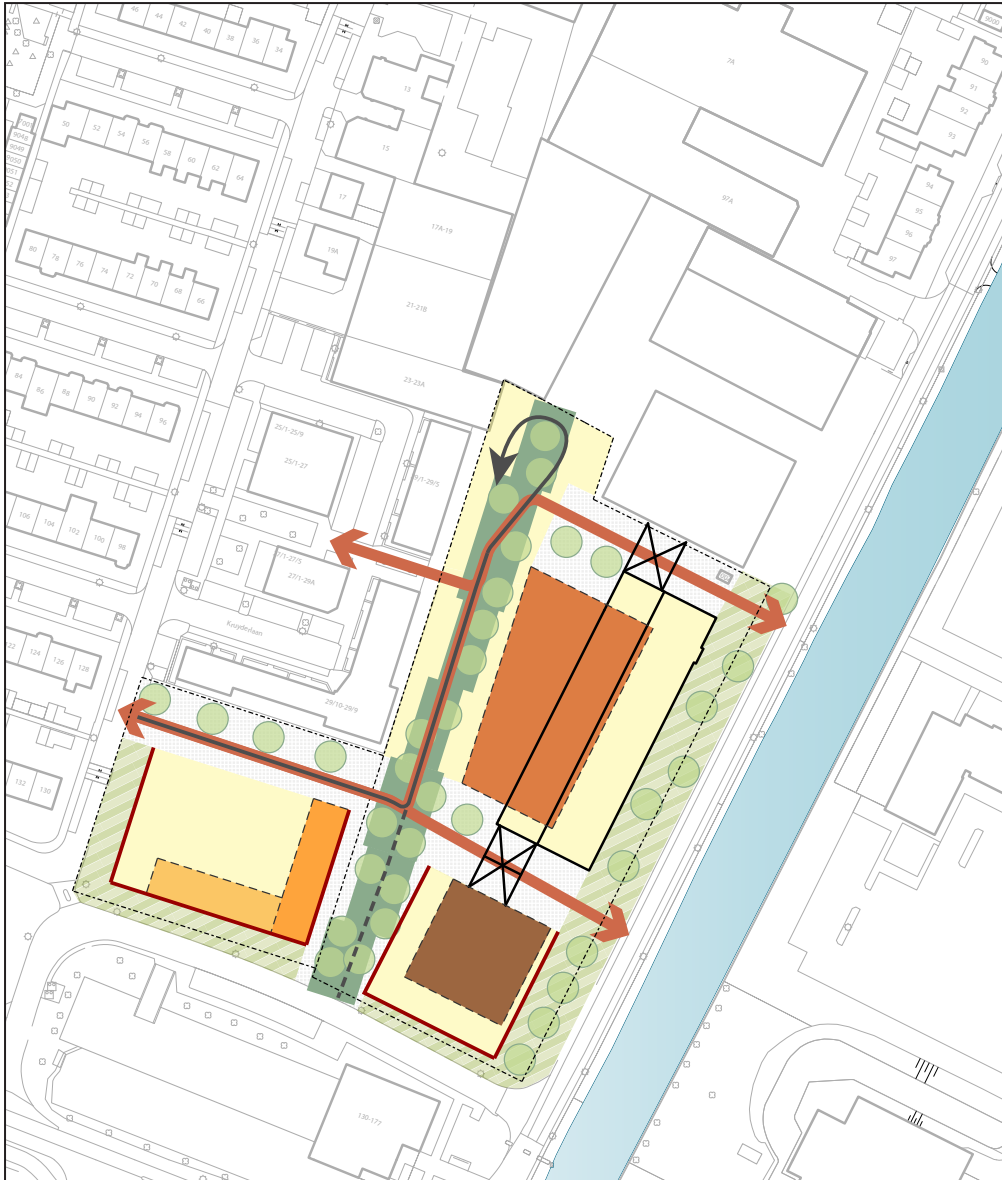
-  Representatieve groenzone; met brede trottoirs en langs de Herenstraat een halfverhard pad door het groen
-  Erfontsluiting  
Fijne groene woonstraat met ruimte voor bomen en groenvakken die de woongebouwen ontsluit. De woonstraat is minstens zo breed als de aangrenzende bebouwing hoog is of in ieder geval 15 meter breed. Gemiddeld is de straat 20 meter breed.
-  Boom; plant zoveel mogelijk bomen in het gebied en zorg voor voldoende bovengrondse en ondergrondse groeiruimte

### **Verkeer en ontsluiting**

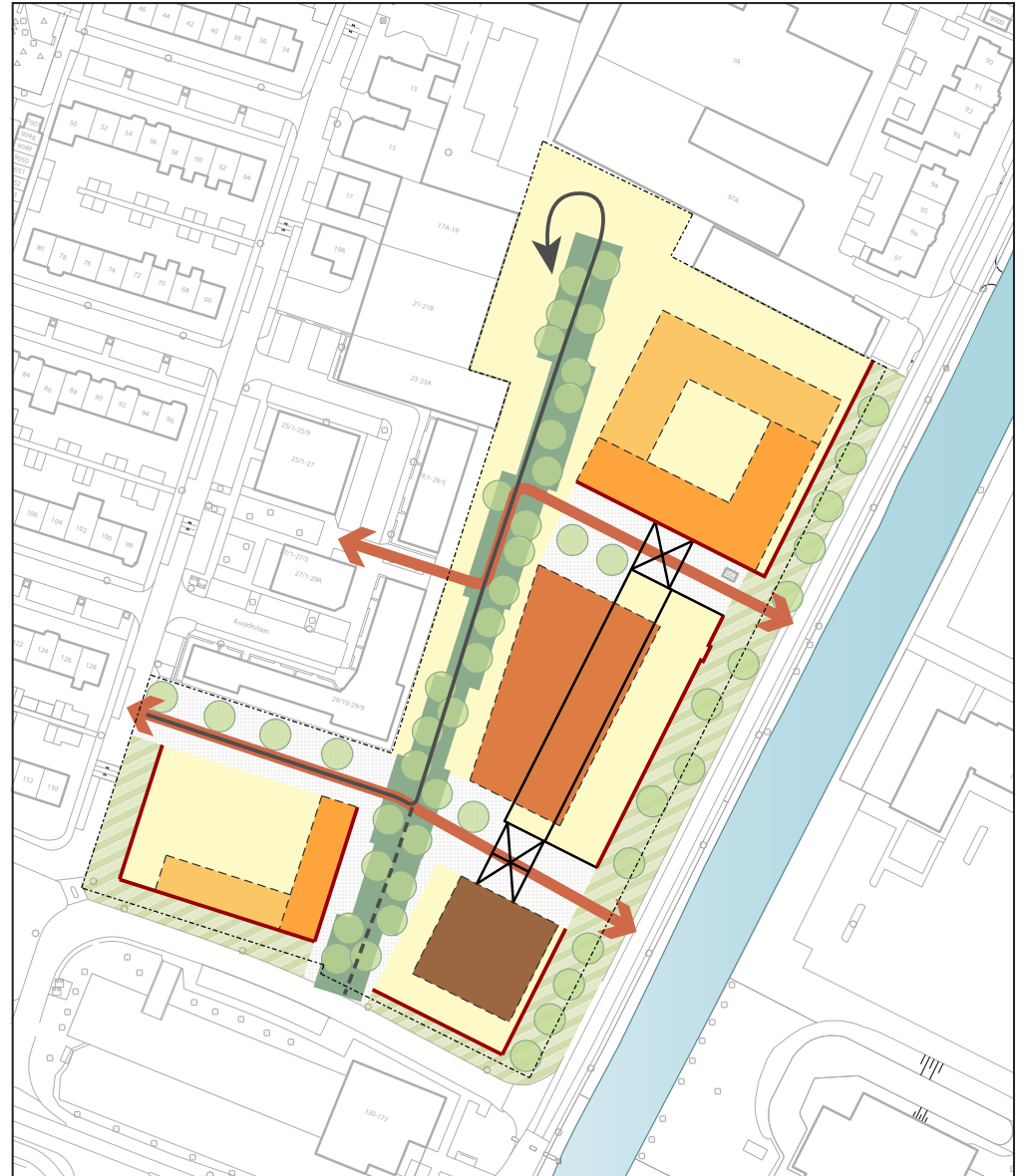
Ontsluit het gebied vanaf de Kruyderlaan. Geen extra autoverkeer op de Herenstraat. Maak doorsteekjes voor fietsers en voetgangers door het gebied.

-  Langzaamverkeersverbinding; aantrekkelijke route voor fietsers en voetgangers
-  Auto ontsluiting
-  Tijdelijk auto ontsluiting (indien nodig, wanneer blok A nog niet gereed is)
-  Realiseer een veilige keermogelijkheid, bijv. keerlus

Stedebouwkundig plan deelgebied 1 & 2



Stedenbouwkundig plan geheel



### **Algemeen**

In de toekomst dient het gebied zich beter te verhouden tot de omliggende gebieden en kwaliteiten. Daarbij is het belangrijk dat er langs de Herenstraat een goede overgang wordt gecreëerd van de historische lintbebouwing naar het hoogstedelijke karakter van City en er ook een duidelijke relatie met het water ontstaat. Ook langs de Kruyderlaan kan de relatie met het naastgelegen woongebied versterkt worden. De bouwhoogte loopt daarom af van zuid-west in noord-oostelijke richting. En ook in de verticale geleiding wordt aansluiting gezocht met de omliggende bebouwing.

Desalniettemin heeft het gebied ook een eigen karakter dat behouden en versterkt dient te worden. Van oudsher is er bedrijvigheid in het gebied. De industrie heeft inmiddels plaatsgemaakt voor meer lichtere vormen van bedrijvigheid. Maar de mix van functies en het industriële karakter is wat het gebied al eeuwen typeert en waar het zijn bestaan aan heeft ontleend. De verhouding bedrijvigheid-wonen zal verschuiven naar meer wonen en minder bedrijvigheid, maar de oude van Bentum fabriek en de architectuur van de nieuwbouw doet nog steeds denken aan het industriële verleden.

### **Programma**

Het van Bentumkwartier biedt ruimte aan een gemengd woonwerkmilieu met de nadruk op wonen. Realiseer woningen voor verschillende doelgroepen (starters, stijgers en senioren). De locatie ligt in de Centrale As, onderdeel van het nationaal programma leefbaarheid en veiligheid, waarbij we o.a. de ambitie hebben om te werken aan leefbare en veerkrachtige wijken. We willen zorgen voor een betere balans tussen draagkracht en draaglast in de wijk. De uitgangspunten voor het programma zijn hierop aangepast: 20% sociale huur, 40% betaalbaar en 40% duur.

Omdat de voorzieningen in de nabijheid zijn, biedt deze locatie mogelijkheden om een deel van onze ambitie naar zorggeschikte woningen (in een mix van sociale huur met betaalbaar/duur segment) hier te realiseren. Het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden is afhankelijk van de grootte van de woningen en hoeveel er daarvan inpasbaar zijn binnen de aangegeven rooilijnen en bouwhoogtes. Daarnaast dient het parkeren voor bewoners van hoogbouw inpandig opgelost te worden, ook dit is maatgevend voor de hoeveelheid woningen inpasbaar zijn. De gemeente denkt hierbij aan circa 200 woningen voor het gehele gebied. Waarvan 40-50 op het deelgebied aan de Kruyderlaan en 120 tot 150 op het deelgebied langs de Herenstraat.

### **Openbare ruimte en groen**

Er wordt een kwalitatieve openbare ruimte gerealiseerd die uitnodigt voor ontmoeting. Het gebied tussen de bouwblokken wordt zoveel mogelijk openbaar toegankelijk. Om een aantrekkelijk woongebied te realiseren moet er voldoende groen ingepast worden. De (langzaamverkeers-) verbindingen binnen het gebied worden aangekleed met bomenrijen in groenstroken. Daarnaast dient er ook een groene ontmoetingsplek gerealiseerd te worden in het binnengebied. Op deze plek kan ook een speelvoorziening gerealiseerd worden.

Langs de Herenstraat wordt de ruimte tussen de straat en de bouwblokken ingericht met kwalitatief beleefbaar groen en een wandelpad.

Eventueel benodigde watercompensatie vindt (hoofdzakelijk) binnen het plangebied plaats. Regenwater dient gescheiden te worden afgevoerd.

De openbare ruimte krijgt een hoogwaardige kwaliteit met een beheerbewust ontwerp, passend bij het karakter van gebied en de naastliggende woongebieden.

### **Mobiliteit**

Een verkeerskundig plan is nodig waarin de initiatiefnemer aantoont hoe voetgangers en fietsers (incl. fietsbergingen) op een verkeersveilige manier de ruimte krijgen en hoe invulling wordt gegeven aan deelmobiliteit (STOMP-principe), rekening houdend met de ontwikkelingen in de directe omgeving, zoals City, Merwestein, de Zeepfabriek en de doorfietsroute naar IJsselstein op de Herenstraat.

Autoverkeer in het gebied wordt beperkt. De Herenstraat wordt ontlast als het gaat om gemotoriseerd verkeer, de woningen worden ontsloten door middel van een nieuwe erfontsluiting vanaf de Kruyderlaan en/of de Noordstedeweg(tijdelijk). Afhankelijk van de volgorde van ontwikkelen wordt de inprikker vanaf de Noordstedeweg afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, zo wordt voorkomen dat een doorsteek voor gemotoriseerd verkeer gemaakt wordt van de Kruyderlaan naar de Herenstraat.

De verbinding van noord naar zuid dient als erfontsluiting, maar is hoofdzakelijk een langzaamverkeersverbinding. Dit is geen doorgaande route voor de auto.

Vanaf de Herenstraat gaan enkel langzaamverkeersverbindingen het gebied in.

De Herenstraat wordt omgevormd tot doorfietsroute en op den duur wordt deze straat (deels) autoluw, langs de Herenstraat worden dus geen extra parkeerplaatsen of auto-ontsluitingen aangelegd.

### **Parkeren**

Parkeren dient per ontwikkeling binnen het plangebied opgelost te worden. Parkeren voor bewoners wordt in beginsel op eigen terrein, bij voorkeur in een gebouwde voorziening/inpandig, binnen het bouwblok, gerealiseerd. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de vier leidende principes: beschermen, benutten, beprijzen en bouwen. Parkeren voor bezoekers mag in het openbaar gebied langs de nieuwe ontsluiting worden gerealiseerd. Maatwerkmogelijkheden zijn, wat betreft parkeer- en mobiliteitsoplossing, mogelijk.

### **Architectuur en uitstraling**

Elementen uit het verleden worden gecombineerd met hedendaagse moderne architectuur.

Het industriële verleden en de historische lintbebouwing langs de Herenstraat vormen inspiratie voor de vormgeving van de nieuwbouw.

De nieuwe bebouwing sluit goed aan bij de cultuurhistorische Van Bentumfabriek.

De bouwblokken zijn zoveel mogelijk alzijdig. De bebouwing langs de Herenstraat heeft ieder geval representatieve gevels en levendige plinten naar zowel de Herenstraat als het middengebied. Bebouwing in het middengebied heeft presenteert zich aan de nieuwe woonstraat. Blok A heeft een alzijdige uitstraling, maar presenteert zicht met name aan de Kruyderlaan, de Noordstedeweg en het middengebied.

### **Van Bentum fabriek**

Het monumentale fabrieksgebouw wordt in ere hersteld en is de eyecatcher van het gebied. Bij voorkeur is de fabriek is (deels) toegankelijk voor bezoekers.

Aan of op de fabriek kan bebouwing worden toegevoegd. Toegevoegde bebouwing past bij de industriële uistraling van het gebouw, maar is tegelijkertijd duidelijk een moderne toevoeging aan het pand.

Bepaalde kenmerken van de fabriek moeten in de nieuwe situatie duidelijk aanwezig en beleefbaar zijn. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de getrapte, langgerekte hoofdvorm, de oriëntatie op het kanaal en specifieke elementen zoals de kraanbaan (zie puntsgewijze opsomming hieronder). Nieuwe toevoegingen aan de fabriek worden zorgvuldig ingepast en schaden deze monumentale kenmerken niet. Ter illustratie:

het toevoegen van een volume die geen afbreuk doet aan de hoofdvorm (zoals een overkraging), is denkbaar; het toevoegen van een volume wat aan de voorkant is ingezet en daarmee de hoofdvorm onderbreekt, niet.

We zien kansen om de fabriek te transformeren naar een multifunctioneel pand met diverse functies. Kleine bedrijvigheid, maatschappelijke functies, wonen of ambachten in de fabriek behoren onder andere tot de mogelijkheden.

Waardevolle elementen die behouden dienen te blijven, zijn;

- Schuiframen
- Ramen aan de zijgevel
- Kraanbaan
- Letters op het dak
- Getrapte opbouw
- Lange hal



### **Volume, rooilijnen en bouwhoogte**

De woontoren Point of View is de aanzet van het hoogstedelijke milieu. Richting het dorpslint van Jutphaas loopt de bouwhoogte af. De ruimtelijke randvoorwaarden bieden ruimte voor een overgang naar grondgebonden woningen, maar er kan ook een meer trapsgewijze overgang worden gemaakt met gestapelde bouw die in bouwhoogte afneemt in noordelijke richting.

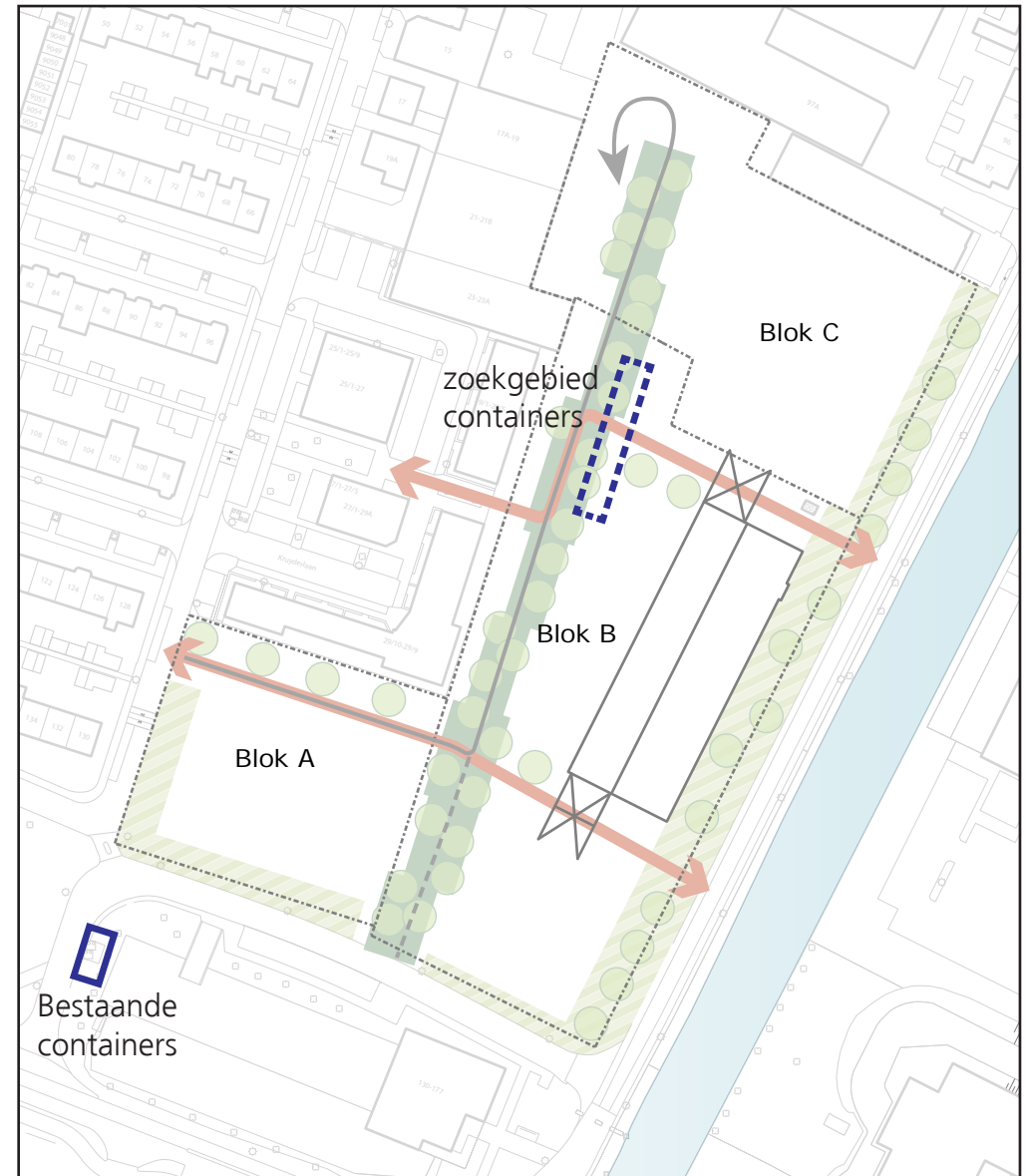
Er gelden uiterste rooilijnen waar evenwijdig aan gebouwd dient te worden. Daarnaast gelden er zones waarbinnen hoogbouw mogelijk is. De afstand tussen de bebouwing is gelijk aan de bouwhoogte van het hoogste gebouw, met uitzondering van de eventuele woontoren ten zuiden van de Van Bentumfabriek.

### **Bebouwingsgrenzen en rooilijnen**

- De bebouwing langs de Herenstraat wordt evenwijdig aan de Herenstraat gebouwd
- Respecteer de uiterste rooilijnen zoals aangegeven op de tekening hiernaast
- De stippellijn over de fabriek is bedoeld als suggestie waar een overbouw zou kunnen komen, belangrijk is vooral dat de eventuele overbouw zorgvuldig onwtorpen wordt en de monumentale waarde van de fabriek respecteert.

### **Afvalinzameling**

Indien mogelijk aansluiten op bestaande ondergrondse containers bij Point of View. Wanneer loopafstanden te groot worden en/of meer capaciteit nodig is dan afval inzamelen langs de nieuwe erfonsluiting. Houdt er rekening mee dat het inzamelvoertuig niet achteruit mag rijden en dus moet kunnen keren.



## 7. Duurzame gebiedsontwikkeling

### **Duurzaamheid**

Circulair en duurzaam bouwen is het uitgangspunt in Nieuwegein. Nieuwe woningen dienen op zijn minst klimaatneutraal te zijn. Indien mogelijk is het toegestaan om hout- of modulaire bouw toe te passen. De manier waarop we de eisen en uitgangspunten uit het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen gerealiseerd willen zien is als volgt:

- In verband met netcongestie is installatie-arm en passief bouwen noodzakelijk. Daarom gaan oplossingen die geen energie kosten (zoals isolatie of een zonnescherm) voor oplossingen die energie kosten (zoals een airco, warmtepomp of zonnepanelen);
- collectieve energieoplossingen gaan voor individuele oplossingen (Transitievise Warmte Nieuwegein), dat wil zeggen dat tijdig wordt gestart met onderzoek en het verkennen van kansen voor de meest duurzame en energiezuinige energiemix, bijvoorbeeld kansen voor aquathermie (TEO/TEA), bodemenergie en/of aansluiten op het bestaande warmtenet;
- de totale CO2 impact wordt geminimaliseerd (Whole Life Carbon). Dat betekent dat natuurlijke (biotisch) of hergebruikte materialen gaan voor op nieuwe fossiele materialen (abiotisch), dat wil zeggen hout gaat voor op bouw materiaal zoals beton en staal, biobased isolatie gaat voor op niet-natuurlijke isolatie en hergebruikte zonnepanelen gaan voor op nieuwe zonnepanelen.

### **Eisen duurzaamheid en klimaatadaptatie:**

- de energieprestatie van de woningen moet beter zijn dan BENG 3 = 100%;
- de woningen hebben een gemiddelde GPR Gebouwscore van 8;
- de koeling van de woningen via gebouw gebonden installaties leidt niet tot opwarming van de omgeving (zie punt installatie-arm en passief bouwen);
- er wordt tenminste 30 procent onverharde ondergrond gerealiseerd.
- doordat het voormalige fabrieksterrein laaggelegen is, is klimaatbestendig en overstromingsrobuust bouwen een belangrijk aandachtspunt (water en bodem sturend). Zo voorkomen we schades in de toekomst.
- een groeninrichtingsplan die de biodiversiteit vergroot en verbindingen in de groenhoofdstructuur van Nieuwegein versterkt.

Overige prestatie-eisen en uitgangspunten, zie omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw 2022. Voor de lokale regels zie Omgevingsplan: planregels duurzaam bouwen.



### **Natuurinclusief bouwen**

In het Omgevingsprogramma Natuur in de stad 2023-2033 heeft de gemeente vastgelegd wat nodig is om een stad te zijn waarin de aanwezigheid van algemene inheemse planten en dieren heel normaal is en blijft. Met alles wat deze planten en dieren nodig hebben om goed te groeien en bloeien. In een groene leefomgeving is het belangrijk dat deze ook natuurinclusief wordt ingericht. Dit houdt in dat met de groene inrichting ook een ecologische meerwaarde wordt gecreëerd.

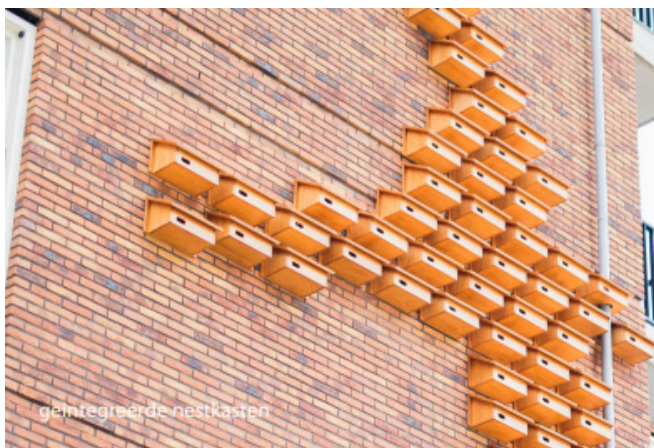
Het gebied is nu geheel versteend met overal bebouwing en verharding. Met de verkleuring naar een woongebied is het erg belangrijk dat het gebied een veel groener karakter krijgt. Uitgangspunt voor het van Van Bentumkwartier is dat het een groene natuurinclusieve leefomgeving wordt.

Bij nieuwe beplanting hebben planten die veel CO2 opnemen en inheemse soorten de voorkeur. Naast een groene buitenruimte spelen groene gebouwen (groene daken en gevels) hier ook een belangrijke rol in. Het bepalen van beplanting en doelsoorten dient te gebeuren in overleg met de stadsecoloog. Het omgevingsprogramma Natuur in de Stad 2023-2033 is hiervoor de onderlegger.

### **Bodem & ondergrond**

Door activiteiten in het verleden is de kans op bodemverontreiniging in dit gebied relatief groter dan gemiddeld in Nieuwegein. Initiatiefnemer dient er rekening mee te houden dat de kans groot is dat saneringsmaatregelen nodig zijn, zeker omdat hier straks mensen gaan wonen.

- Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de drukte in de bodem en ondergrond. Hier vindt tijdig afstemming over plaats met betrokken partijen, zoals gemeente, provincie Utrecht, netbeheerder en nutsbedrijven. Een aandachtspunt hierin zijn de nabijgelegen bodemenergiesystemen (WKO) die niet verstoord mogen worden.
- het voormalige fabrieksterrein is laaggelegen. Dit is één van de redenen om water en bodem centraal te stellen bij de ontwikkeling van dit gebied (water en bodem sturend), zoals klimaatadaptief bouwen en bestand tegen overstromingen.



## 8. Beeldkwaliteit

### 8.1 Gebouwen

#### *Architectuur*

- Eigentijdse hoogwaardige architectuur
- Architectuur moet aansluiten bij het historische industriële karakter van het gebied.
- Langs de Herenstraat en de nieuwe zuidelijke ontsluitingsweg dient een duidelijk 'front' gerealiseerd te worden. De bebouwing heeft een duidelijke voorkant, gericht op de weg.
- Langs de Herenstraat: gestreefd moet worden naar een gevarieerd maar wel samenhangend straatbeeld.

#### *Kleur en materiaalgebruik*

- Materiaalgebruik langs de Herenstraat dient op elkaar afgestemd te zijn.
- Gebruik maken van hoogwaardige en duurzame materialen. Gedacht kan worden aan metselwerk, hout, metaal, glas.

#### *Natuurinclusief*

- Bouw natuurinclusief en hou daarbij rekening met de behoefte van aanwezige soorten in de omgeving



Sfeer en uitstraling



*Groene binnenhoven/daktuinen*



*Industriële uitstraling*



*Groen middengebied*



*Parkeergarage in monumentale loods*



*Moderne opbouw op industrieel erfgoed*



## 8.2 Inrichting openbare ruimte

### **Algemeen**

- Sluit qua inrichting van de openbare ruimte aan op de inrichting rondom Point of view: rondom de gebouwen veel kleurrijke beplanting, verschillende soorten bomen en halfverharde paden.
- de erfonthuizing krijgt een ingetogen uitstraling die past bij een woonstraat, maar aan weerszijden wordt deze aangekleed met beplanting, bomen en halfverharde paden
- Realiseer een kwalitatieve groene zone tussen de fietsstraat (Herenstraat) en de bebouwing
- De openbare ruimte heeft een robuuste natuurlijke uitstraling
- Richt de openbare ruimte klimaatbestendig in
- Aantrekkelijke wandelroutes van oost naar west en langs de Herenstraat

### **Verharding**

- Voer de woonstraat uit in betonstraatstenen, grijs of eventueel ingetogen kleur
- Voer de parkeerplekken uit in grasbetonstenen met dichtgestrate uitstapstroken tussen de vakken
- Trottoirs langs de woonstraat in betontegels uitvoeren

### **Beplanting**

- Richt de openbare ruimte zo groen mogelijk in
- Kies diverse, bloeiende, kleurrijke soorten
- Kies beplanting uit de sortimentslijst van de gemeente
- Verbijzonder de entrees van de gebouwen met verhoogde plantvakken met

## Referentiebeelden

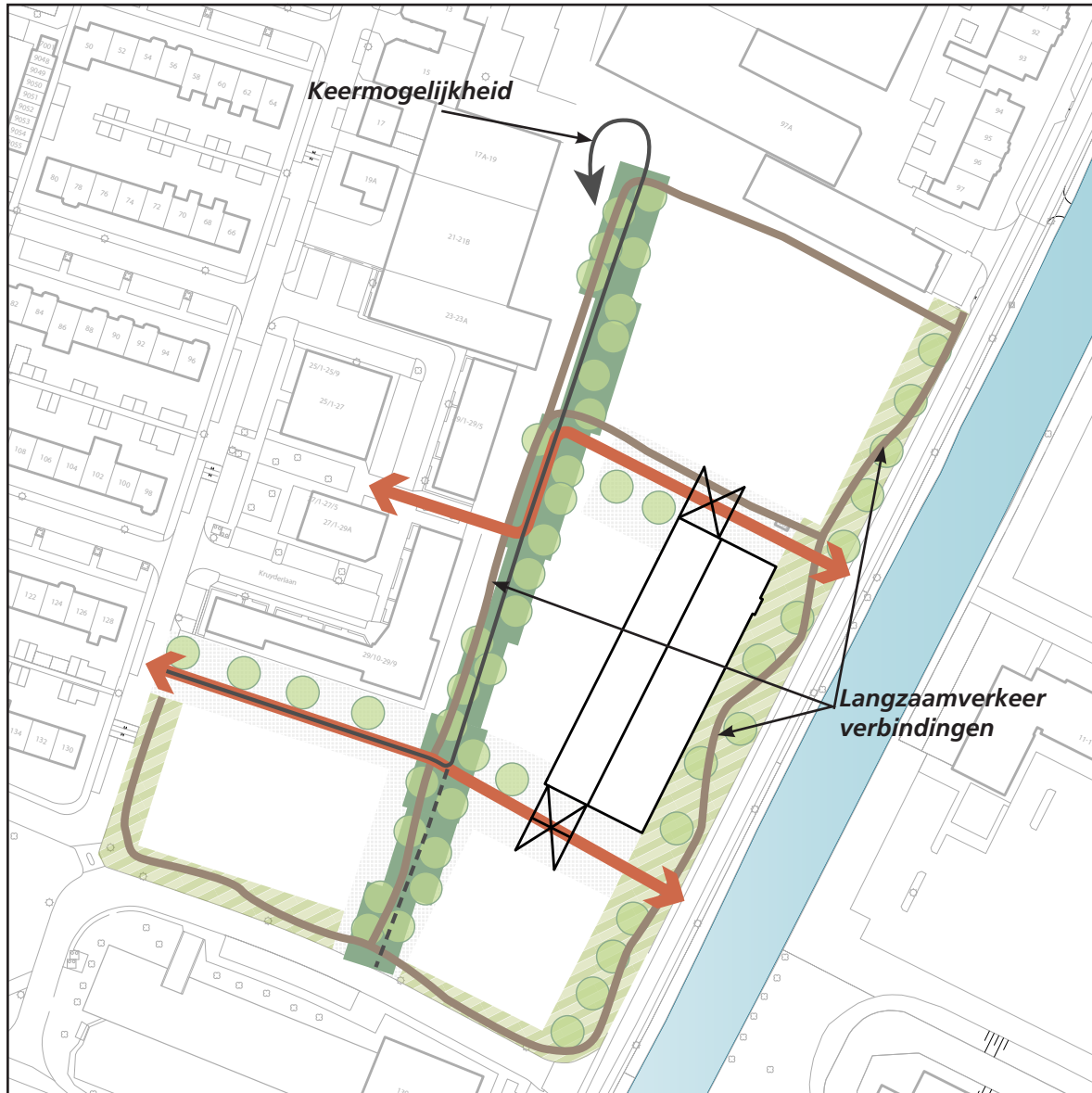


Kleurrijke beplanting die bijdraagt aan biodiversiteit



Grasbetonstenen - Rainaway Flood twin

## Inrichting openbare ruimte



## Referentiebeelden



Halfverharde paden



Cortenstalen elementen

## 8. Ontwikkelstrategie

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkelstrategie beschreven. De ontwikkelstrategie gaat over de wijze waarop alle ambities voor het plangebied gerealiseerd gaan worden.

### 8.1 Duurzaam transformeren

De feitelijke ontwikkeling van het van Bentumkwartier begint bij het vaststellen van dit Ontwikkelkader door het college van B&W van Nieuwegein. Met het vaststellen van het Ontwikkelkader wordt ingezet op een duurzame transformatie van dit gebied naar een woongebied waar op een eigentijdse manier wordt gewoond, geleefd en gewerkt. Daarmee wordt bewust gekozen voor het neerzetten van hoge ambities voor de nieuwe gebiedsidentiteit. De opgave voor de ontwikkelstrategie is om deze hoge ambities tot rendabele business cases te brengen. De uitdagingen zijn groot. Het plan moet dusdanig flexibel zijn om door meerdere economische cycli heen te kunnen ontwikkelen. Het gebied is relatief klein, maar uitdagend. De centrale ligging aan het water en de nabijheid tot City en de Zeepfabriek maakt het een kansrijke omgeving als overgangsgedebied tussen de bestaande woon- en werkgebieden in dit deel van de wijk Jutphaas-Wijkersloot en de nieuwe ontwikkelingen in City en de Zeeplocatie.

Voor het gebied Kruyderlaan – Herenstraat in de wijk Jutphaas-Wijkersloot bestaat al lange tijd de wens om het gebied meer te verkleuren tot woongebied. Deze wens is onder andere opgenomen in de buurtvisie Oud Jutphaas (2014), het Woningbouwprogramma Nieuwegein 2030 en de Omgevingsvisie (2020). De verkleuring van het gebied naar meer wonen is slechts deels gelukt. In de afgelopen 20 jaar zijn alleen enkele locaties langs de Kruyderlaan (locatie 'de Bois') en enkele jaren geleden Hildo Kropstraat 35 voor woningbouw doeleinden tot ontwikkeling gebracht. Het hiervoor geldende ontwikkelkader (notitie Kruyderlaan-Herenstraat, uitgangspunten bij particulier initiatief) uit 2007 is ondertussen inmiddels 18 jaar oud en daarmee verouderd en heeft niet geleid tot grootschalige nieuwe initiatieven. De meeste bedrijven hebben aangegeven geen plannen te hebben om op korte termijn hun percelen te willen herontwikkelen, en/of hebben hun eigendommen opgeknapt en toekomstbestendig gemaakt. In het zuidelijk deel van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat zijn daarentegen wel initiatiefnemers bekend die de betreffende percelen

willen herontwikkelen voor woningbouwdoeleinden.

Voorgesteld wordt om het gebied ten noorden van Herenstraat 98 (Brové Plastics) als bedrijventerrein te handhaven, voor nu en de langere termijn (ten minste 30 jaar). Binnen de U10 regio is een grote behoefte aan bedrijventerreinen. Ondanks het voornemen om 2 of 3 regionale bedrijventerreinen aan de randen van de regio te realiseren kan dit niet voldoen aan de huidige en toekomstige vraag. Dit betekent dat er ook volop ingezet zal moeten worden op herontwikkeling en intensivering. Indachtig de gemeentelijke Omgevingsvisie zijn de bedrijventerrein Het Klooster, Plettenburg - De Wiers en De Liesbosch, de terreinen die de gemeente in de toekomst bestendig wil houden. Hierdoor wordt duidelijkheid geschapen richting de markt, worden private ontwikkelingen en investeringen ontlokt die leiden tot herontwikkeling en intensivering van bedrijfspanden.

Met deze enorme behoefte in het achterhoofd en het feit dat het voor de markt al jarenlang niet geheel duidelijk is hoe het gebied zich gaat ontwikkelen, is duidelijkheid gewenst voor de ondernemers en vastgoedeigenaren in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat. De gemeente heeft daarom de wens om in ieder geval voor de komende 30 jaar rust te genereren op het bedrijventerrein en het gebied ten noorden van de Herenstraat 98 de functie en bestemming als bedrijventerrein te laten behouden.

### 8.2 Ontwikkelkader als kaderstellend document

Het Ontwikkelkader Kruyderlaan-Herenstraat stelt de kaders voor de ontwikkeling van het zuidelijk deel van het gebied Kruyderlaan-Herenstraat: het gebied ten zuiden van de lijn Brové Plastics (Herenstraat 98) en de Herenstraat. Het Ontwikkelkader schetst het gezamenlijke toekomstbeeld voor het plangebied en biedt ruimtelijke en functionele kaders waarbinnen initiatieven en ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Het benoemt daarbij de structurerende elementen voor openbare ruimte, bebouwing, mobiliteit, duurzaamheid en programmering. Het Ontwikkelkader geeft richtlijnen voor de na te streven beeldkwaliteit van architectuur en openbare ruimte op straat- en bouwblokniveau.

Het Ontwikkelkader zal na vaststelling gebruikt worden als toetsingskader voor initiatieven vanuit de markt (naast overige voorwaarden zoals het vigerende beleid). Daarnaast vormt het Ontwikkelkader de onderlegger voor de te volgen procedures over de fysieke leefomgeving. De gemeente bewaakt hierbij de uitgangspunten vanuit het Ontwikkelkader.

### **8.3 Ontwikkelen in de tijd – fasegewijze transformatie**

Het uitvoeren van het Ontwikkelkader betreft een ontwikkelproces van vele jaren. Dit vraagt om een fasegewijze transformatie en een ontwikkelstrategie die kan meebewegen in de tijd. Gekozen is voor een opzet die het mogelijk maakt om het gebied gefaseerd te ontwikkelen binnen de gestelde kaders van het Ontwikkelkader. De benodigde fases voor de complete ontwikkeling worden niet voorgeschreven en zullen afhankelijk zijn van verschillende factoren.

Om te kunnen ontwikkelen in de tijd is gekozen voor een stedenbouwkundige opzet met een heldere structuur: – een ruimtelijk raamwerk – waarbinnen samenhangende ontwikkelonderdelen zijn benoemd. Het ruimtelijk raamwerk wordt met dit Ontwikkelkader vastgelegd, evenals de beeldkwaliteit. Maar de verdere invulling en uitwerking is flexibel. De indeling van het gebied is dusdanig dat de aanleg van de openbare groenstructuur en de infrastructuur eenvoudig kan meelopen met de ontwikkeling van de ontwikkelonderdelen.

Een ander belangrijk gegeven is de tijd zelf. De ontwikkeling vergt een tijdsspanne waarin zich ongetwijfeld nog onbekende marktontwikkelingen zullen voordoen die vragen om een bepaalde mate van flexibiliteit.

### **8.4 Kostenverhaal**

De gemeente heeft op deze locatie behalve de bestaande openbare ruimte geen grondeigendom en beperkt zich tot haar publiekrechtelijke (faciliterende) rol. De grondeigenaren c.q. initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor de realisatie binnen het ontwikkelkader Van Bentumkwartier. Binnen de wettelijke kaders worden de gemeentelijke plankosten (inclusief ruimtelijke procedure), kosten voor de realisatie en aanpassingen in het openbaar gebied, planschaderisico's, bovenwijkse kosten en bijdragen ruimtelijke ontwikkeling verhaald op initiatiefnemers. Afspraken daarover worden vastgelegd in een intentieovereenkomst en in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer(s). Waar mogelijk worden in overleg met de initiatiefnemer(s) bijdragen en subsidies van derden benut die bijdragen aan de haalbaarheid van het plan binnen het ontwikkelkader.

De voorkeur wordt gegeven aan privaatrechtelijk kostenverhaal. Als er toch sprake is van publiekrechtelijk kostenverhaal, wordt ingezet op maximaal kostenverhaal binnen de wettelijke kaders. De gemeente werkt in principe niet mee aan publiekrechtelijk kostenverhaal voor ontwikkelingen die onrendabel zijn. Dit omdat de economische uitvoerbaarheid in een dergelijke situatie niet gewaarborgd is en de gemeente dan niet gedwongen wil worden om een bijdrage aan de initiatiefnemer te doen.

### **8.5 Uitvoerbaarheid**

Om de beoogde ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken zal afgeweken moeten worden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (beheersverordening Herenstraat-Kruyderlaan). Aan de hand van een formele vergunningsaanvraag (BOPA) kunnen initiatiefnemers voor concrete bouwplannen, die voldoen aan het ontwikkelkader een vergunning verkrijgen.

Op het terrein van Karwei/Van Bentum is een bodemverontreiniging aanwezig. De grondeigenaar heeft onderzoek verricht inzake de ernst en omvang van de verontreiniging. De sanering van deze bodemverontreiniging is randvoorwaardelijk voor deze herontwikkeling.

## **8.6 Organisatorisch**

### ***Samenwerking***

Om de ambities uit het Ontwikkelkader te realiseren is een (intensieve) samenwerking tussen gemeente en de grondeigenaren c.q. initiatiefnemers gedurende het gehele planproces wenselijk en noodzakelijk. Iedere partij kan vanuit zijn expertise en belang een bijdrage leveren om de hoge ambities werkelijkheid te laten worden. Partijen maken met elkaar afspraken hoe deze samenwerking wordt vormgegeven.

Voor het gebied ten noorden van Herenstraat 98 (Brové Plastics) dat als bedrijventerrein gehandhaafd zal blijven, voor nu en de langere termijn (tenminste 30 jaar), zal actief EZ accountmanagement toegepast worden. Dit moet private investeringen gaan ontlocken om nieuwe en meer duurzame bedrijfspanden te realiseren.

### ***Kwaliteitsbewaking en supervisie***

De ontwikkelplannen in het gebied Kruyderlaan-Herenstraat zullen door de ambtelijke vakgroep Ruimtelijke Kwaliteit ruimtelijk en programmatisch beoordeeld en bewaakt worden. MooiSticht maakt hier tevens deel van uit. Zij draagt zorg voor formele advisering aan het college van B&W.

### ***Participatie en communicatie***

Betrokkenheid is belangrijk voor draagvlak en kan bijdragen aan de kwaliteit en haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Toekomstige afnemers, gebruikers en bewoners worden waar mogelijk betrokken bij de uitwerking. De gemeente zal alle betrokkenen blijven informeren over de plannen en vervolgstappen.

### ***Ontwikkelstappen***

Om te komen tot de daadwerkelijke realisatie van het Ontwikkelkader zullen de volgende stappen worden gezet:

1. Vaststellen van het Ontwikkelkader Kruyderlaan-Herenstraat.
2. Opstellen van omgevingsplannen en doorlopen planologische procedure.
3. Realisatiefase.



Nieuwegein

