

Gebiedsvisie **Mooi Rijnhuizen**

Rijnhuizen | **Nieuwegein**



Nieuwegein



0704

14



bureau voor
STEDBOUW

bezoek Boompjes 55
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40
F 010 413 55 74
E bgsv@bgsv.nl

www.bgsv.nl

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van en in samenwerking met de gemeente Nieuwegein.

Rotterdam, 7 april 2014

Gebiedsvisie **Mooi Rijnhuizen**

Rijnhuizen | Nieuwegein

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Visie	7
3. Ruimtelijke kwaliteiten	11
4. Mogelijkheden voor kantoren	15
5. Ruimte voor wonen	19
6. Ruimtelijk raamwerk	23
7. Inspiratie en randvoorwaarden deelgebieden	39
8. Vervolg & strategie	47
Bijlage	51
- Bestemmingsplankaart	
- Cultuurhistorische inventarisatiekaart	
- Eigendomskaart	
- Verkeer	
- Milieukaart	





plangebied Rijnhuizen

1. Inleiding

Aanleiding

Rijnhuizen is een gebied centraalgelegen in Nieuwegein aan het Merwedekanaal. Het gebied kent een rijke historie waarvan het oude kasteel Rijnhuizen, het Fort Jutphaas, de waterwegen, de oude kasteellaan en restanten van het landgoed getuigen. Naast deze monumentale kwaliteiten wordt het gebied gekenmerkt door nieuwe bedrijventerreinen, kantorenparken en sportvoorzieningen. Het gebied heeft in de huidige situatie weinig ruimtelijke samenhang en is een lappendeken van verschillende functies, braakliggende plekken en eigenaren.

Binnen Nieuwegein neemt Rijnhuizen, vanwege haar functie als werkgebied en haar beperkte verbindingen, geen centrale positie in. Geografisch ligt de locatie wel gunstig ten opzichte van de binnenstad en de voorzieningen in de oude kern van Jutphaas.

Er is dynamiek in het gebied. Verschillende initiatiefnemers zijn met de gemeente in gesprek over (her) ontwikkeling van hun bezit. Het gaat bijvoorbeeld om grondeigenaren in het westelijk deel van het gebied. Of om eigenaren van leegstaande kantoorpanden in het oostelijk deel van het gebied. De leegstand van kantoren in Rijnhuizen loopt op dit moment op tot 40%. En ook het kasteel Rijnhuizen te koop.

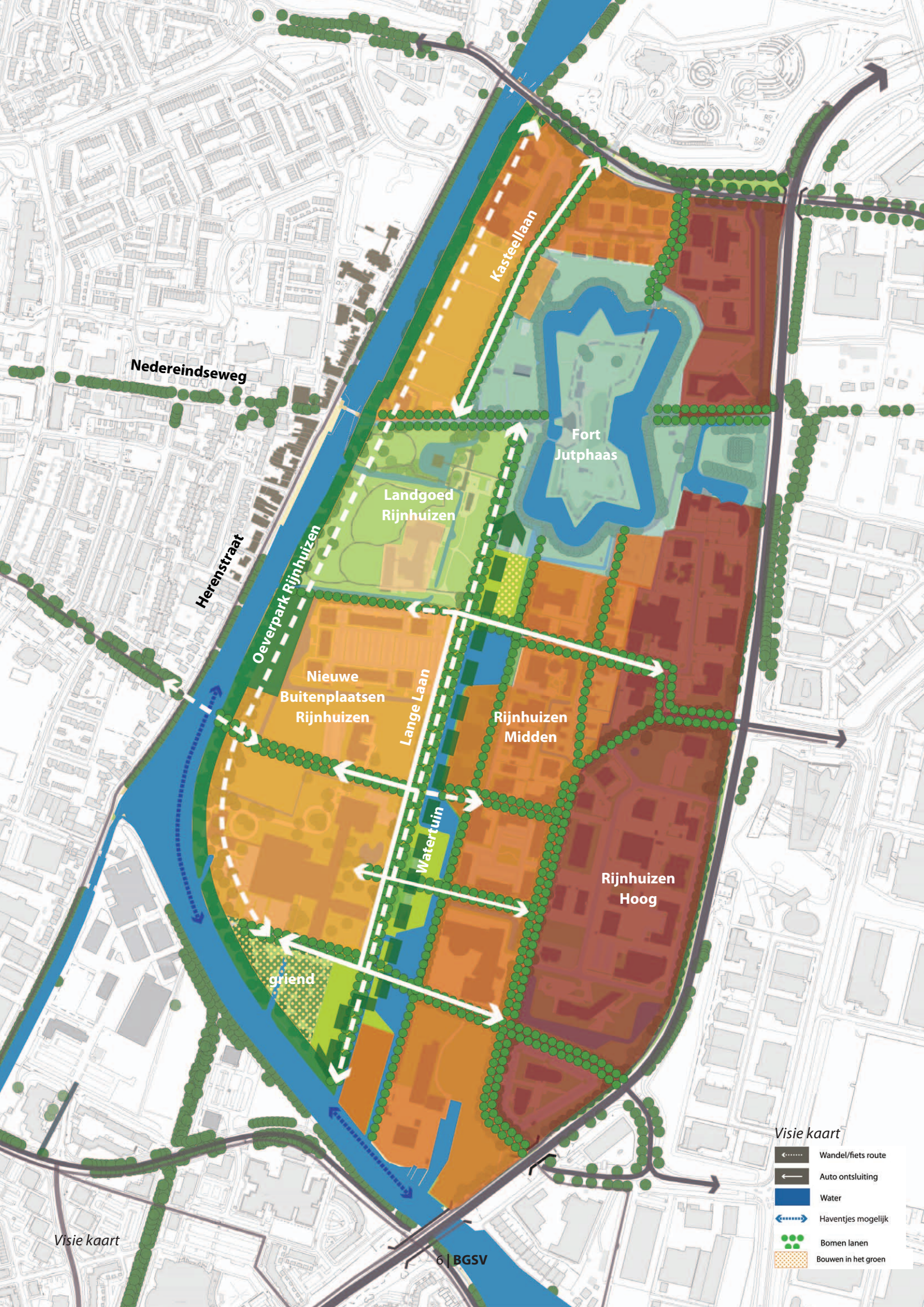
Nieuwegein kent voor de komende decennia een grote kwantitatieve woningbouwopgave. Er is behoefte aan ruim 3000 woningen (naast de woningbouw die al in voorbereiding is) voor de periode tot 2025. Daarnaast heeft de stad behoefte aan een ander type woningen en woonmilieus dan de betaalbare eengezinswoningen waar Nieuwegeinse woningvoorraad nu vooral uit bestaat. Het centraal gelegen Rijnhuizen, met de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden, kan voorzien in deze behoefte.

In de Structuurvisie 2030 is Rijnhuizen daarom aangewezen als een gebied dat kansen biedt om te transformeren van een monofunctioneel werkgebied naar een gemengd, hoogwaardig gebied waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Met deze Gebiedsvisie wil de gemeente zorgen dat ontwikkeling van de verschillende initiatieven in goede afstemming een meerwaarde oplevert boven de ontwikkeling van afzonderlijke losse initiatieven, waardoor ook het vestigingsmilieu van de bestaande bedrijven wordt versterkt. Versterking en herstel van de monumentale en cultuurhistorische waarde zal bijdragen aan de vergroting van de kwaliteit in het gebied, maar ook aan de kwaliteit van Nieuwegein als geheel. De ambitie is om met de transformatie van Rijnhuizen een nieuwe woon- en werkomgeving toe te voegen aan Nieuwegein. Een milieu dat nu nog niet aanwezig is.

Tot slot: we hopen dat deze concept Gebiedsvisie een inspiratiebron is voor alle partijen die betrokken zijn bij het gebied Rijnhuizen en hen stimuleert hun steentje bij te dragen aan de ontwikkeling

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de Visie. De hoofdstukken 3, 4 en 5 geven een analyse van een aantal relevante thema's. Deze thema's zijn de belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de visie. Hierin wordt het facetbeleid voor de thema's cultuurhistorie, kantoren en wonen beschreven, en de vertaling van dit beleid naar de Gebiedsvisie. In hoofdstuk 5 wordt het ruimtelijk raamwerk toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de inspiratie en randvoorwaarden voor de deelgebieden besproken. Het laatste hoofdstuk geeft een aanzet voor de strategie en het vervolgtraject voor Rijnhuizen. Bij sommige hoofdstukken wordt in een kader een verdieping gegeven over het onderwerp van Mooi Rijnhuizen.



Nedereindseweg

Herenstraat

Kasteellaan

Fort Jutphaas

Landgoed Rijnhuizen

Oeverpark Rijnhuizen

Nieuwe Buitenplaatsen Rijnhuizen

Lange Laan

Rijnhuizen Midden

Watertuin

Rijnhuizen Hoog

griend

Visie kaart

Visie kaart

- Wandel/fiets route
- Auto ontsluiting
- Water
- Haventjes mogelijk
- Bomen lanen
- Bouwen in het groen

2. Visie

Ambitie

De ambitie is om Rijnhuizen in de toekomst te transformeren van een monofunctioneel werkgebied naar een aantrekkelijk gemengd woon- en werkgebied met een hoge verblijfskwaliteit. Daarmee zal een nieuw milieu toegevoegd worden aan Nieuwegein dat nu nog niet aanwezig is.

Toekomstige bewoners stellen andere eisen aan hun woonomgeving dan ondernemers. De bereikbaarheid van dagelijkse voorzieningen, veilige en aantrekkelijke wandel- en fietsroutes en recreatiemogelijkheden in de buurt zijn voor bewoners voorwaarde voor een goede leefomgeving. Voor de ondernemers zijn representativiteit, een goede (auto) bereikbaarheid en parkeervoorzieningen bijvoorbeeld van belang.

Om het gebied voor beide groepen aantrekkelijk te maken is het volgende nodig:

- Eenheid, identiteit en samenhang in het gebied versterken.
- Recreatieve waarde en verblijfskwaliteit versterken.
- Het gebied beter toegankelijk maken en de oriëntatiemogelijkheden verbeteren.
- Landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waardevolle gebieden behouden en beleefbaar maken.

De cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied zijn evident. Deze maken de locatie aantrekkelijk als woon- en werkgebied, maar ze moeten wel beschermd worden en tot ontwikkeling worden gebracht. De kwaliteit wordt met deze gebiedsvisie vastgelegd in een ruimtelijk raamwerk. Dit raamwerk vormt het kader waarbinnen de ontwikkeling in Rijnhuizen kan plaatsvinden.

Het ruimtelijk raamwerk bestaat uit:

- Het Oeverpark langs het Merwedekanaal en de groene rand langs de Plettenburgerbaan. Langs het Merwedekanaal bestaan op een aantal locaties mogelijkheden om water, in de vorm van recreatieve haventjes, het gebied in te trekken.
- Landgoed Rijnhuizen, inclusief de boomgaard.
- Fortpark Rijnhuizen met in het hart Fort Jutphaas en het oude ontginningslint met daaraan gelegen de vindplaats van het voormalige kasteel Wijnestein.
- De Watertuin, het van noord naar zuid lopende waterrijke park. De watertuin volgt de oorspronkelijke verkavelingsrichting en verbindt het Fortpark Rijnhuizen met de griend en het Oeverpark. De watertuin vormt een ecologische verbinding tussen groene gebieden in het zuiden en noorden van Nieuwegein.
- Lanenstructuur: de Kasteellaan en de Lange Laan als voet- en fietsroutes, een nieuwe brug over het Merwedekanaal als snelle en mooie fiets- en wandelroute van de zuidwestzijde van Rijnhuizen naar de voorzieningen in Jutphaas en het stadscentrum, versterken van de oost-westverbindingen voor auto-verkeer. Zowel functioneel als ruimtelijk.

Binnen dit raamwerk liggen drie deelgebieden:

- Nieuwe Buitenplaatsen langs het Merwedekanaal: hier ligt de nadruk op de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het hoge segment (grondgebonden en luxe) in combinatie met het behoud van enclaves van kantoren en bedrijven.
- Rijnhuizen Midden: kansrijk milieu voor transformatie van leegstaande kantoren naar woningbouw of sloopnieuwbouw. Het verbeteren van de verblijfskwaliteit is hierbij een belangrijk aandachtspunt.
- Rijnhuizen Hoog: ook hier is ruimte voor transformatie en sloopnieuwbouw. Echter, doordat dit deelgebied langs de Plettenburgerbaan ligt, met grootschaliger bebouwing en meer verharding, is hier het verbeteren van de verblijfskwaliteit een nog grotere uitdaging.



OPEN DAG
ZONDAG 24 OKTOBER, 13.00 - 17.00 UUR
openbaar | handelen | experimenten
planningstrategie | openbare | handelen
Rijnhuizen
POH Instituut voor Planningstrategie
Rijnhuizen 14, Rijnhuizen, Rijnhuizen

Er is geen blauwdruk voor de transformatie van Rijnhuizen. Het gaat om het goed monitoren van wat er binnen het gebied gebeurt en daar vervolgens adequaat op reageren volgens een met de betrokken partijen afgestemde strategie. In dit geval wordt met 'ontwikkeling' bedoeld: het (laten) plaatsvinden van een transformatieproces waarbij stapsgewijs en afhankelijk van de initiatieven, vormgegeven kan worden aan een gemengd woonwerkgebied.

Programma

Programmatisch kan Rijnhuizen een bredere invulling krijgen, met naast de bestaande werkfuncties, woonfuncties en recreatie. Het is niet de intentie om veel nieuwe voorzieningen, zoals basisscholen, in het gebied te realiseren. De omvang van de woningbouw is relatief beperkt, bovendien zal woningbouw in Rijnhuizen het draagvlak voor de bestaande voorzieningen in Jutphaas en Wijkersloot versterken. Het gebied is niet geschikt voor grootschalige leisure en detailhandel. Horeca en bijvoorbeeld een sportschool, kortom iets dat de wijk en het nieuwe imago van Rijnhuizen verder ondersteunen, zijn wel wenselijk. Horeca en recreatieve voorzieningen zijn met name gewenst op Fort Jutphaas en langs het Merwedekanaal.

Vervolg

De concept Gebiedsvisie is op dit moment met name een ruimtelijke visie, waarin wordt aangegeven hoe de kwaliteiten in het gebied verbeterd en versterkt kunnen worden. En hoe de ontwikkeling van initiatieven, woningbouw en transformatie van kantoren daaraan kunnen bijdragen. De vraag is hoe deze kwaliteitsslag gerealiseerd en gefinancierd kan worden. Voordat de concept visie zal worden afgerond, worden de komende periode nog drie acties uitgevoerd:

- De concept visie wordt in de inspraak gebracht. Hiermee wil de gemeente toetsen of de beoogde kwaliteitsslag op draagvlak kan rekenen bij belanghebbenden.
- De financiële haalbaarheid wordt verder onderzocht.
- En de uitvoerbaarheid wordt verder onderzocht.

Deze input zal verwerkt worden in de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen. Mogelijk zullen dan keuzes gemaakt moeten worden, en meer focus en fasering aangebracht worden.



Bestaande kwaliteiten

3. Ruimtelijke kwaliteiten

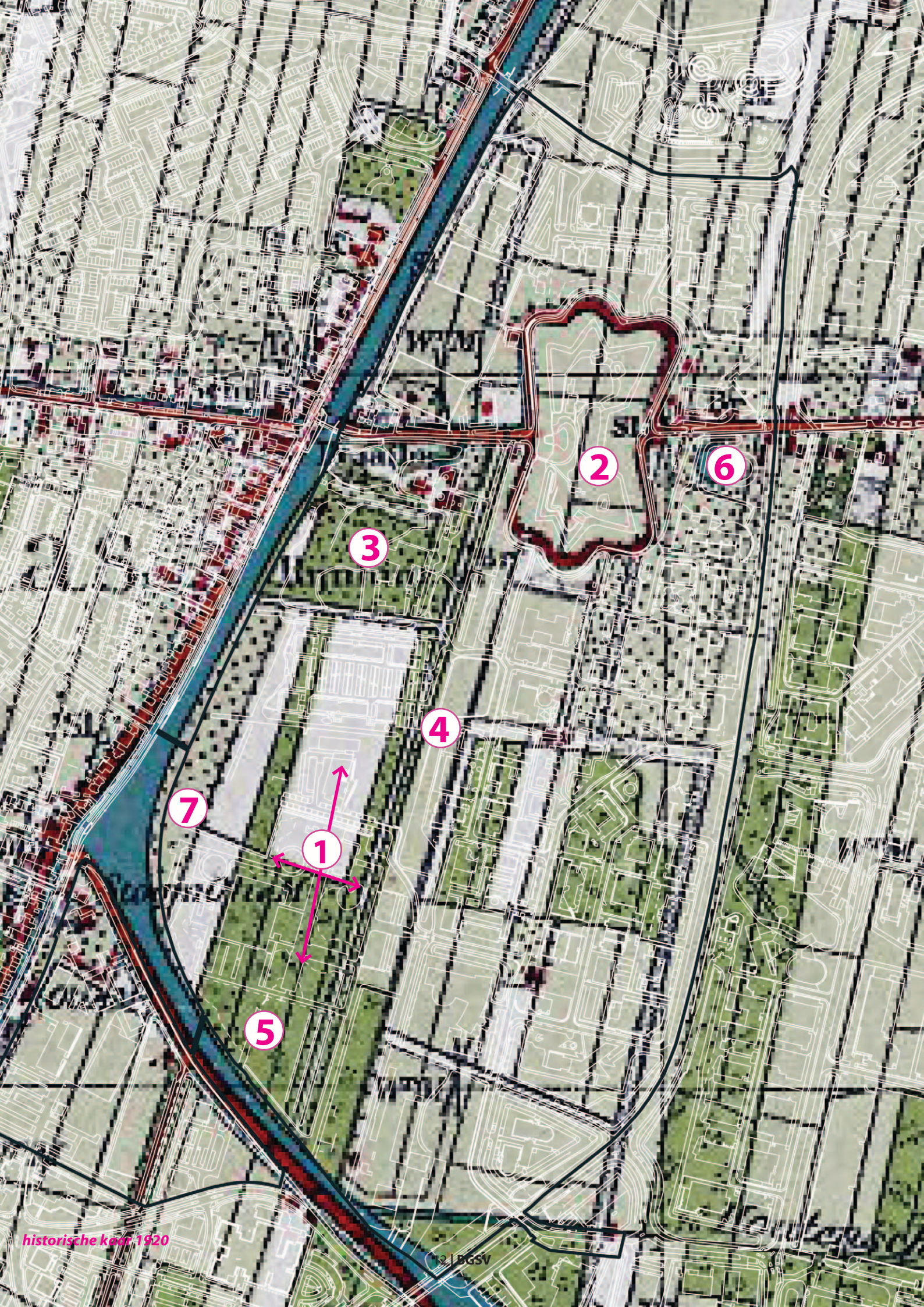
De unieke ruimtelijke kwaliteiten van Rijnhuizen zijn terug te voeren op de rijke historie van het gebied. De cultuurhistorische elementen geven het gebied een landschappelijke meerwaarde en dragen bij aan een fraaie woonkwaliteit. In het kader wordt in het kort de ontwikkeling van het gebied geschetst. De elementen die nog terug te vinden zijn in de huidige situatie worden in dit hoofdstuk verder beschreven.

Elementen met een hoge cultuurhistorische waarde zijn:

- Het ontginningslint dat van oost naar west door het plangebied loopt in het verlengde van de Nedereindseweg. Hieraan zijn gekoppeld de Buitenplaats Rijnhuizen, de vindplaats van huis Wijnestein en het fort.
- Het historisch dorpsfront van Jutphaas. De historische bebouwing is goed zichtbaar vanaf de oever van het Merwedekanaal.
- Fort Jutphaas, het oudste fort van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, ligt verborgen in het midden van het gebied. Hiervoor is de gemeente Nieuwegein bezig met een inrichtingsvisie voor het fort en het versterken van de activiteiten op het fort. Op het fort liggen ook restanten van kasteel Plettenburg. De vindplaats van Huis Wijnestein is nog goed herkenbaar door de landschapskunst op deze plek, waar de bomen de contour van het huis weergeven.
- Het kasteel Rijnhuizen, het omliggende park met waardevolle fauna, het Landgoed Rijnhuizen is uitzonderlijk goed onderhouden. Daarbij hoorde ook de boomgaard ten zuiden van het landgoed en de historische laan. Deze laan volgt de oude verkavelingsstructuur en is gedeeltelijk nog als laan aanwezig op het landgoed, maar is afgesloten voor publiek. De rest van de laan is alleen herkenbaar in de bomenstructuur. De laan ligt geheel op particulier gebied.
- In de griend, het vroegere productiebos van het landgoed aan de zuidrand van het gebied, is de oorspronkelijke cope-ontginning nog goed herkenbaar. Dit landschap wordt beheerd als natuurgebied. De griend bestaat uit kleine groengebieden waartussen de oude polderstroken en -sloten nog goed herkenbaar zijn. Het betreft een kavel met perceelsgewijze bossen die al voor de verstedelijking bestonden.

De ambitie voor Rijnhuizen is:

- Het behoud en versterken van de landschappelijke structuur waar de cultuurhistorie een belangrijk onderdeel van is. Dit wordt de drager van de nieuwe ontwikkelingen.
- Een groot deel van de historische kwaliteit is ook groene kwaliteit en ecologisch gezien waardevol: Rijnhuizen (oud kasteelpark met stinze flora), fort, boomgaarden en grienden. Naast relatief jong groen (aangelegd bij het ontstaan van Nieuwegein) is er ook oud/volwassen groen. Deze afwisseling biedt een waardevolle en onmisbare aanvulling voor de biodiversiteit in Nieuwegein. De ambitie is om de diversiteit te behouden.
- De groene kwaliteit in dit gebied beleefbaar maken en versterken. Dit kan door de historische, de recreatieve en de ecologische waarde te combineren.



Historische kaart 1920

In de kaart is de historische situatie als ondergrond gebruikt met daaroverheen de huidige kaart.

Op de kaart van 1920 zijn de belangrijkste historische overgebleven elementen van het gebied te herkennen.

Dit zijn:

1. de noord-zuid oriëntatie van de verkavelingssloten van het cope-landschap
2. fort Jutphaas
3. Landgoed Rijnhuizen
4. de Lange Laan behorende bij landgoed Rijnhuizen
5. de griend, waarin het cope-landschap nog herkenbaar is
6. het verlengde van de Nedereindseweg is het ontginningslint met daaraan ridderhoven en kastelen met daaraan gekoppeld de archeologische vindplaats ten oosten van Wijnestijn
7. het Merwedekanaal met de groene rand en de boomgaard

Het natuurlijk landschap

De gemeente Nieuwegein maakt fysisch-geografisch gezien deel uit van het Utrechtse rivierengebied. Bepalend bij de ontwikkeling van het huidige landschap is daarbij de activiteit van (voormalige) riviersystemen. De fluviatiele activiteit heeft geleid tot de vorming van een zeer dynamisch en gestapeld landschap waarin bewoning mogelijk was in verschillende periodes. Al vanaf de steentijd wordt het gebied bewoond.

Prestedelijk landschap: cope-ontginning

Wat nog duidelijk zichtbaar is, is de cope-ontginning van Jutphaas uit de vroege middeleeuwen. Het poldergebied van Jutphaas had een duidelijke indeling in regelmatige noord-zuid gerichte stroken, die van elkaar waren gescheiden door sloten. Soms stonden enkele bomen (elzen, wilgen) langs de sloot. De percelen waren in gebruik als grasland en bos.

De Vaartse Rijn: een middeleeuwse vaarweg tot Merwedekanaal

De Vaartse Rijn ligt aan de westelijke grens van Rijnhuizen en werd tussen 1122 en 1373 aangelegd om de vaarverbinding met Utrecht veilig te stellen. Utrecht was namelijk een belangrijk handelscentrum en door de afdamming van de Kromme Rijn raakte de stad de verbinding met de Lek kwijt. Langs de Vaartse Rijn was bedrijvigheid gesitueerd en een daarmee een samenhangend bebouwingslint. Nabij het oude Jutphaas aan de Vaartse Rijn werd in 1306 het veer vervangen door een brug, waardoor Jutphaas zich snel ontwikkelde. De Vaartse Rijn werd in de loop van de tijd voortdurend aan de omstandigheden aangepast. Met het doortrekken van de Vaartse Rijn naar het huidige Vreeswijk, na 1881, was het Merwedekanaal geboren.

Lintbebouwing

Langs het ontginningslint van de Nedereindseweg kwam in de loop der eeuwen een dubbelzijdige, maar zeer spaarzame lintbebouwing tot stand. Langs de noord- en zuidzijde van de Jutphaase Wetering (11e eeuw) ontstond langs het tegenwoordige tracé van de Nedereindseweg vanaf het einde van de 13e eeuw een reeks van kastelen en versterkingen. In 1536 bevond zich in Rijnhuizen de ridderhofstad Rijnhuizen. Huis Wijnestein was een versterkt huis, maar had niet de status van een ridderhofstad. Kasteel Rijnhuizen werd in 1637 opnieuw opgebouwd op de middeleeuwse onderbouw. Hieromheen ontstond de buitenplaats. Het kasteel vormt het middelpunt van een fraaie landschapstuin met waterpartijen, een koetshuis en orangerie, een schuur, een toegangshek aan de voormalige Overeindseweg en een theekoepel aan de Vaartse Rijn. Ook zijn twee grenspalen van Rijnhuizen-Plettenburg bewaard gebleven. De boomgaard, de griend en de historische laan behoorde tot de Buitenplaats.

Fort Jutphaas

De Overeindseweg werd in 1820 doorsneden bij de aanleg van het Fort Jutphaas (mogelijk op de plek waar in de middeleeuwen en de 16e eeuw ook al een verdedigingswerk lag), onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het fort werd gebouwd op het terrein van het landgoed Plettenburg, dat door het Ministerie van Oorlog was onteigend. De twee stervormige schansen aan weerszijden van de doorgaande weg zijn tussen 1846 en 1848 tot een aaneengesloten aardwerk omgevormd en de Overeindseweg werd om het fort heen geleid. De NHW werd tot 1940 steeds uitgebreid en versterkt. Tijdens de tweede wereldoorlog was Fort Jutphaas een bijzondere plek in de Duitse militaire inrichting. Het was ingericht als radioluisterpost van de Kriegsmarine en daarom een uiterst geheim object van de Duitse militaire communicatiediensten.

 leegstaande kantoorruimte (2013)

 initiatief particuliere eigenaren

 initiatief gemeente: openbare
ruimte/ontwikkeling

4. Mogelijkheden voor kantoren

In de voormalige groeikern Nieuwegein is in het verleden ingezet op een scheiding van functies: woonwijken om te wonen, een centrum om te winkelen en werkgebieden om te werken. De herontwikkeling van het Stadscentrum is een trendbreuk. In het Stadscentrum is wonen, werken en winkelen gemengd. Deze trend zet zich voort in Merwestein en nu in Rijnhuizen, zodat ook hier een aantrekkelijker gebied ontstaat. In tegenstelling tot de kwantitatieve opgave van de jaren 70 staat Nieuwegein nu voor een kwalitatieve opgave. Door de grote leegstand in het bestaande kantorenpark ontstaat urgentie dit gebied te transformeren. De landenschappelijke kwaliteiten bieden mogelijkheden voor het ontwikkelen van woningbouw, zodat het gebied een gemengd woon- en werkmilieu kan worden.

De ambitie voor Rijnhuizen is:

- Versterken van het vestigingsklimaat: het behouden van bestaande gebruikers en het trekken van nieuwe gebruikers. De levendige, gemengde omgeving in Rijnhuizen zal op den duur de concurrerende positie van de kantoorpanden verbeteren.
- Een gemengd woon- en werkmilieu: Het gebied zal aantrekkelijk moeten blijven voor bedrijven en aantrekkelijk moeten worden voor nieuwe bewoners.
- Een transformatie die ruimte overlaat om mee te liften op de waardeestijging in het gebied.

Analyse en aanpak kantorenmarkt Nieuwegein

Nieuwegein kent een grote mate van leegstand van kantoorgebouwen. Dit hangt samen met de landelijke trend dat er structureel te veel kantoorruimte gerealiseerd is ten opzichte van de vraag. In Nieuwegein is sinds 2007 de leegstand toegenomen van 15% tot 33% in 2011.

In 2010 is een plan van aanpak vastgesteld op welke manier de gemeente de leegstand samen met betrokken marktpartijen gaat aanpakken. Ambities van de kantorenaanpak zijn het versterken van het Nieuwegeinse vestigingsklimaat (om bestaande gebruikers te behouden en nieuwe gebruikers aan te trekken) en verbeteren van leefbaarheid op gemengde locaties.

De gemeente houdt de driedeling aan dat ongeveer 1/3 van de lege kantoorpanden opnieuw verhuurd zou kunnen worden als kantoor, 1/3 van de panden getransformeerd wordt naar een andere functie en 1/3 op den duur gesloopt zal moeten worden.

Nieuwegein is inmiddels koploper als het gaat om transformatie van kantoorpanden. De gemeente heeft sinds 2007 het probleem van leegstand erkend en vanaf die tijd de marktpartijen en corporaties ondersteund in hun wens hun kantoorpand te transformeren naar woningbouw. De gemeente is gevraagd hun kennis en ervaring in te brengen in een landelijk expertteam. Het gaat bijvoorbeeld over kennis over regelgeving met betrekking op het bouwbesluit, duurzaamheid, geluid, luchtkwaliteit, parkeren en beheer. Ook heeft de gemeente veel ervaring opgedaan in de samenwerking met marktpartijen, eenvoudige werkwijze met snelle procedures, een duidelijk aanspreekpunt binnen de gemeente en het bij elkaar brengen van vraag en aanbod.

Sinds 2011 neemt de leegstand van kantoren in Nieuwegein af door dit actieve beleid. De huidige leegstand is circa 30%. De komende jaren blijft de gemeente deze intensieve stimulerende, faciliterende en verbindende rol op zich nemen om het percentage verder te verlagen. Hierbij blijft de gemeente nauw samenwerken met de Provincie Utrecht en marktpartijen. Na een evaluatie volgt een mogelijke aanpassing van de aanpak en de rol van de gemeente.

Daarnaast geldt dat, in overeenstemming met Provinciale en Regionale afspraken, er geen nieuwe kantoorpanden in Nieuwegein (met uitzondering van de Binnenstad) gerealiseerd worden.

Zie www.nieuwegein.nl/kantorenaanpak

Kantoren in Rijnhuizen – gebiedsgerichte benadering

In Rijnhuizen is de noodzaak tot transformatie en het onttrekken van kantoorruimte groot. Er staat 68.120 m² bvo kantoorruimte leeg (2013) ten opzichte van 181.055 m² bvo die aanwezig is. Dit is ruim 37%, ver boven het Nieuwegeins gemiddelde.

Op dit moment –begin 2014– is te zien dat de markt zijn vizier op Rijnhuizen heeft gericht. Er worden verschillende gesprekken met eigenaren en ontwikkelaars gevoerd die een pand in het gebied willen omvormen tot woningen. Zoals vastgelegd in de tweede fase van de Kantorenaanpak zal in Rijnhuizen de pandgerichte aanpak samen moeten gaan met een gebiedsgerichte aanpak, zodat de transformatie van elke locatie bijdraagt aan het geheel: een prettig gemengd woon- en werkmilieu in Rijnhuizen. Daarbij kiest de gemeente voor een stimulerende aanpak die de eigenaren ondersteunen om te komen tot innovatieve oplossingen. De Provincie Utrecht is hierbij een belangrijke samenwerkingspartner.

De gebiedsgerichte benadering van Rijnhuizen vraagt om een intensievere aanpak op het verbinden van partijen. Er ontstaan daarmee mogelijkheden om niet alleen op pandniveau maar ook op het niveau van meerdere aaneensluitende of nabijgelegen panden 'buurtjes' te creëren.

Mogelijke invullingen zijn het clusteren van gebruikers en daarmee enkele panden volledig leegspelen en andere juist vol, het creëren van meer massa om tot een woongebied te komen, sloopnieuwbouw, gefaseerde transformatie van aaneengesloten bebouwing (ruilverkavelen) etc. En stedelijke herverkaveling: uitruil van eigendommen, huurders en bundeling van aandeelhouderschap van een buurt. Deze principes kunnen wellicht ook in Rijnhuizen een oplossing bieden.

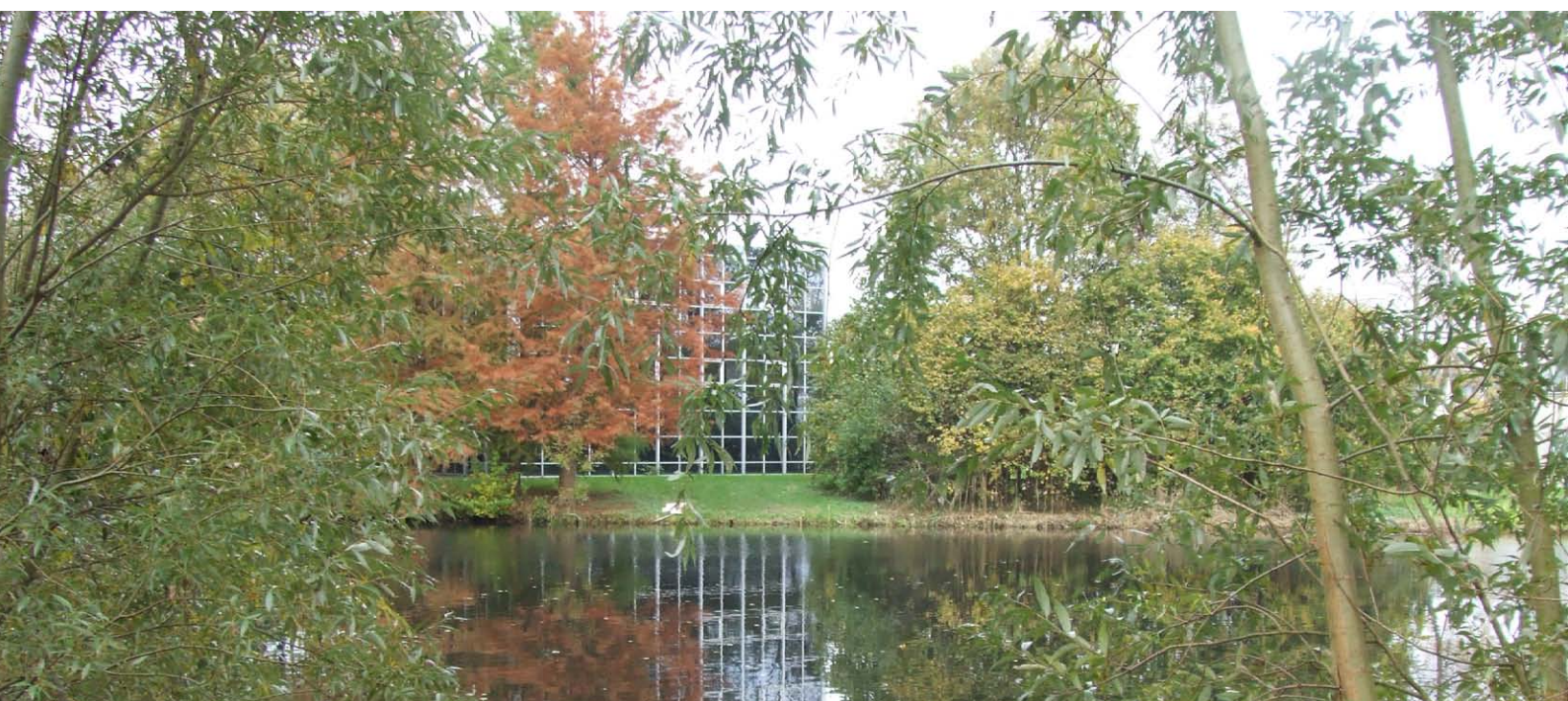
Een gebiedsgerichte benadering in Rijnhuizen houdt in deze fase in:

- Door middel van gesprekken een goed beeld krijgen van wat er leeft onder de eigenaren en ondernemers. De gemeente neemt hier initiatief voor.
- Stimuleren dat samenwerkingsverbanden ontstaan.

Ondersteunend pakket aan maatregelen van gemeente en Provincie:

- Sloop-duurzaamheidsscan aanbieden aan kantooreigenaren.
- Architectenscan aanbieden aan kantooreigenaren met een transformatie-initiatief voor zijn kantoorpand.
- Inzet van een procesmanager om partijen bij elkaar te brengen.

In een volgende fase wordt onderzocht hoe Rijnhuizen als geheel opgewaardeerd kan worden door investeringen in de (openbare) ruimte, in de bereikbaarheid, door het toevoegen van voorzieningen (leisure, een enkele horecavoorziening) en wonen.



bestaand kantoorgebouw aan de Watertuin

Deelgebieden

Het kantoorgebied Rijnhuizen is op te delen in drie deelgebieden met verschillende kansen en mogelijkheden:

- 1) Nieuwe Buitenplaatsen Rijnhuizen
- 2) Rijnhuizen Midden
- 3) Rijnhuizen Hoog

1) Nieuwe Buitenplaatsen

In het westelijk deel, de Nieuwe Buitenplaatsen, staan relatief nieuwe kantoren in een groene omgeving. Hier liggen kansen om de bestaande lege kantoorvoorraad opnieuw te verhuren. Zo hebben in kantorenpark Rhijnhuysen eigenaren de handen ineengeslagen met een plan om de verhuurbaarheid te vergroten. De gemeente ondersteunt deze samenwerking.

2) Rijnhuizen Midden

Kantoren in het middendeel, Midden Rijnhuizen, zijn kleinschalig van opzet en relatief gunstig gelegen ten opzichte van de bijzondere landschappelijke kwaliteit en de al bestaande woningen. Transformatie behoort tot de mogelijkheden en voorstelbaar is dat hier woningen in het middenprijssegment gerealiseerd worden, door middel van sloopnieuwbouw.

3) Rijnhuizen Hoog

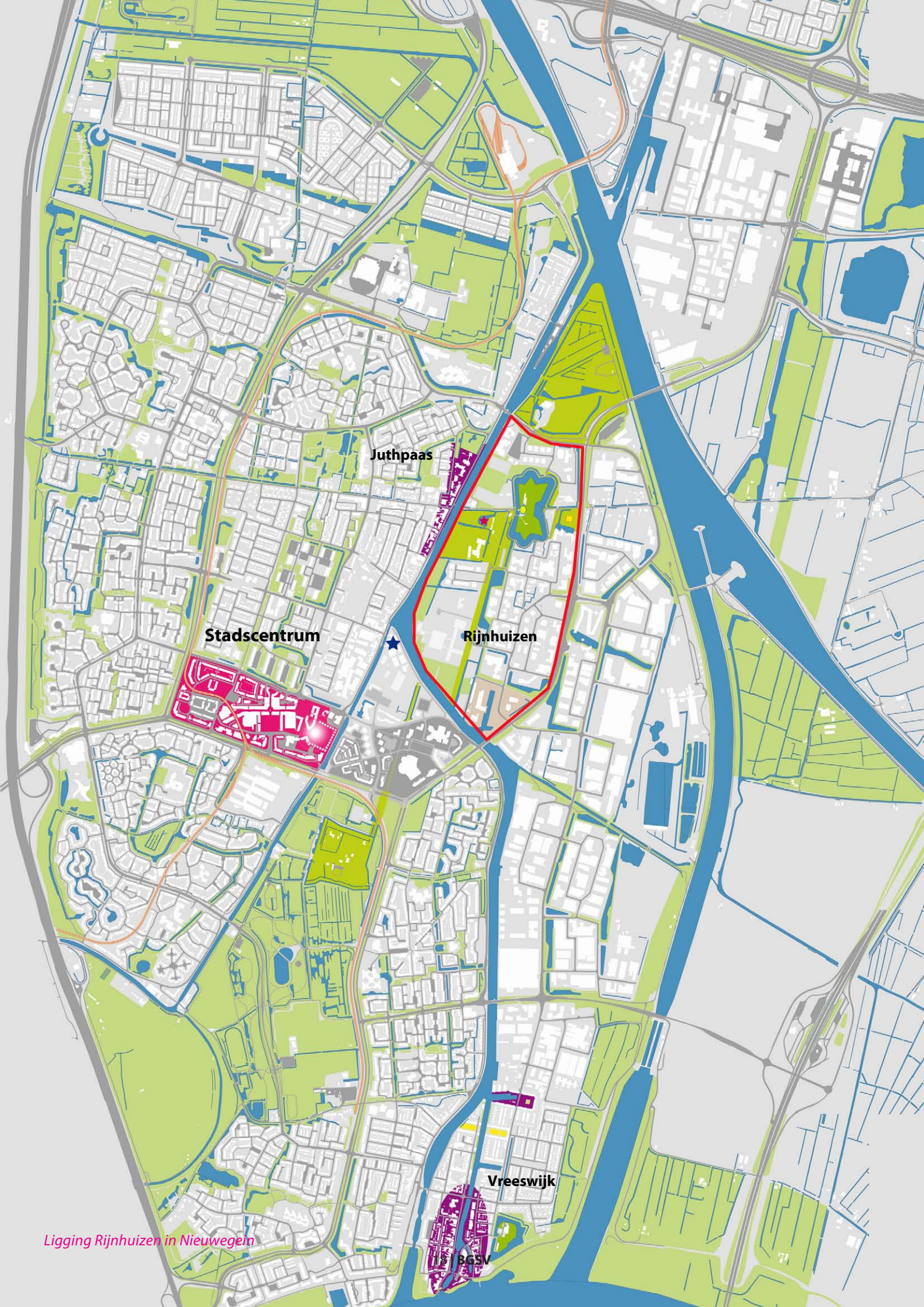
Voor de kantoren in het westelijk deel langs de Plettenburgerbaan, Rijnhuizen Hoog, geldt over het algemeen dat transformatie en herontwikkeling moeilijker is in vergelijking met de andere gebieden: het is echt een kantoreng gebied, relatief grote panden met wisselende kwaliteit en direct aan de doorgaande weg gelegen (geluid, uitstraling). Het zal een hele opgave zijn om daar een prettig woon- en leefklimaat te realiseren. De verwachting voor Rijnhuizen is dat op termijn kansen voor waardecreatie optreden, omdat het oostelijke en middengebied zich geleidelijk ontwikkelt tot een aantrekkelijk woon- en werkgebied. Daarom wordt voor dit deelgebied een tussenfase voorgesteld waarin de mogelijkheid om een tweede keer te transformeren naar een hoger kwaliteitsniveau opengehouden wordt. In de tussenfase kunnen initiatieven wel gehonoreerd worden maar altijd in het licht van een goede leefomgeving op de korte en op de lange termijn. Concreet betekent dit dat bij individuele transformatie tijdelijk gebruik of woningen in de verhuur het uitgangspunt is. Bij verhuur blijft de eigenaar/belegger in het vastgoed immers op de (middel)lange termijn in beeld. Na afschrijving van de investering ontstaan er opnieuw kansen (na circa 10-15 jaar) voor nieuwe investeringen. Als in gezamenlijkheid gesloopt, herontwikkeld of getransformeerd wordt ontstaan kansen om tot het gewenste eindbeeld te komen.

In de Nota 'Aanpak lege kantoren, tweede fase' worden de criteria voor een goede woon-werkomgeving omschreven. In hoofdstuk 7 is per deelgebied uitgewerkt wat hieronder verstaan wordt. Initiatieven voor transformatie of sloopnieuwbouw worden hier aan getoetst.

Ten slotte: in alle deelgebieden geldt dat het kan voorkomen dat eigenaren wel tot sloop over gaan maar daarna wachten op betere kansen voor herontwikkeling. De voorwaarde is dan wel dat het terrein goed wordt ingepast in de omgeving, bijvoorbeeld door inzaaien van een grasveld.

Fasering

Deze aanpak geldt voor de komende jaren. Tijdens deze periode zullen de effecten gemonitord en geëvalueerd worden. Na evaluatie volgt, indien nodig, een aangepaste aanpak.



Juthpaas

Stadscentrum

Rijnhuizen

Vreeswijk

BCSV

Ligging Rijnhuizen in Nieuwegein

5. Ruimte voor wonen

In Nieuwegein bestaat een grote behoefte aan nieuwe woningen de komende jaren. Rijnhuizen biedt de plek om de nieuwbouw te realiseren.

De ambitie voor Rijnhuizen is:

- Een gemengd woon- en werkmilieu: Het gebied zal aantrekkelijk moeten blijven voor bedrijven en aantrekkelijk moeten worden voor nieuwe bewoners.
- Een onderscheidend woonmilieu: In Rijnhuizen ligt de kans om unieke woonmilieus toe te voegen in een mooie landschappelijke context, die nergens anders in Nieuwegein te vinden is. Hier kan wonen in het groen gerealiseerd worden!
- Gemengde doelgroepen en leefstijlen: In Rijnhuizen kan gebouwd worden voor doelgroepen waar in Nieuwegein te weinig plaats is. De stijgers, de starters en 55-plussers. En dat dit leidt tot een gedifferentieerde woonmilieu voor verschillende doelgroepen.
- Een transformatie die ruimte overlaat om mee te liften op de waarde stijging in het gebied..

Analyse woningmarkt

Analyse van de woningmarkt aan de hand van het recent verschenen rapport: Kwalitatieve woningbehoefte Nieuwegein (12 november 2013).

In het najaar van 2013 is de woningbehoefte van Nieuwegein nader onderzocht. Gelet op de ontwikkeling van de bevolkingsopbouw naar leeftijd en huishoudenssamenstelling in combinatie met het streven van de gemeente Nieuwegein naar een evenwichtige bevolkingsopbouw, waarin voor zowel jong als oud passende woonruimte is, zijn er vier belangrijke doelgroepen die de kwalitatieve woonvraag in 2025 bepalen. Deze groepen hebben elk hun eigen wensprofiel. Deze groepen zijn:

- *Starters: hiertoe worden inwoners gerekend in de leeftijd van 18 tot en met 29 die zich voor het eerst op de woningmarkt begeven (15%)*
- *55-plussers (41%)*
- *Stijgers, ofwel mensen die een stap in hun wooncarrière willen maken; hiertoe worden doorstromers en woningmarktmigranten gerekend (15%)*
- *Daarnaast is er nog een 'restgroep', de zogenaamde stabielen, ofwel mensen die blijven wonen waar zij wonen (30%).*

In 2025 is behoefte aan 32.168 woningen om aan de vraag van de inwoners van Nieuwegein te voldoen. Om aan deze vraag te voldoen is nog een extra uitbreiding van de woningvoorraad nodig van 3312 woningen bovenop hetgeen nu 'in de pijplijn' zit (aantallen in aanbouw, initiatief en loketfase uit woningbouwmonitor).

Uitbreiding van de voorraad is in alle segmenten noodzakelijk. Confrontatie van vraag en aanbod (huidig en gepland) levert een grote vraag op naar vrije sector huurwoningen. Dit hangt samen met de vergrijzing, de aangescherpte regels omtrent hypotheekverstrekking en de EC-maatregel voor toewijzing van sociale huurwoningen. Ook is er behoefte aan meer sociale huurwoningen. Dit hangt samen met de toename van het aantal 75-plussers, maar ook met de omvang van de startersdoelgroep. Bovendien is de wachttijd voor een sociale huurwoning in Nieuwegein enorm hoog (de gemiddelde wachttijd is meer dan 8 jaar). In de koopsector is vooral behoefte aan woningen vanaf 3 ton, met name om in de behoefte van 'stijgers' te voorzien.

De woonwensen van de verschillende doelgroepen, qua prijssegment en type woning, zijn in het rapport 'Kwalitatieve Woningbehoefte' nader gespecificeerd. Dit zijn echter geen actuele, specifieke gegevens. Hiervoor zijn de woonwensen vanuit een eerder rapport wel aangevuld met programmatistische aspecten.

Succesvolle woonmilieus

Uit een verkenning naar succesvolle woonmilieus bleek dat:

- *Projecten alleen door een herkenbare identiteit kunnen concurreren met andere locaties.*
- *Thematiseren wordt in veel projecten ingezet als middel om bijzondere doelgroepen naar het gebied te trekken.*
- *Er is vaak sprake van een hernieuwde belangstelling voor collectiviteit. Het gaat hier veelal om gemeenschappen met een gedeelde smaak, status of interesse. Doorslaggevend voor succes zijn de kwaliteiten van de woning (ruimte en ligging), collectieve ligging en de sociale omgeving (leefstijlen en status).*
- *Uitgangspunt is een totaalconcept en nauwkeurig geplande sfeer op onderdelen (bijv. stedenbouwkundig en architectonisch) en een passend verhaal.*
- *De omgeving is veelal nauwkeurig gedefinieerd en in alle onderzochte projecten hoogwaardig ingericht.*
- *Eigen inbreng in de woning (aankouwopties, particulier en collectief opdrachtgeverschap).*



Referentiebeelden toekomstig Rijnhuizen

Kansrijke doelgroepen voor de Nieuwe Buitenplaatsen Rijnhuizen

Uit een studie naar kansrijke doelgroepen bleek dat twee doelgroepen interessant zijn om de doorstroming binnen Nieuwegein te stimuleren: Succesvolle gezinnen (stijgers) en empty-nesters (55-plussers). Voor deze doelgroepen zijn kwalitatieve en programmatische aspecten aangegeven die een belangrijke rol spelen ten aanzien van hun woonwensen. Het gaat hierbij om de volgende aspecten:

Succesvolle gezinnen (stijgers: jonge gezinnen met een koopwoning en een succesvolle carrière):

- Grondgebonden woning met voldoende kamers en een entree aan de straat
- Naast een slaapkamer voor kinderen is het wenselijk dat er een werkruimte in de woning aanwezig is (hoge plafonds)
- Eigen of collectieve buitenruimte waar veilig gespeeld kan worden
- Riante buitenruimte (goede oriëntatie) i.c.m. collectieve binnentuin
- Wonen met een herkenbare groep van 'gelijkgestemden anderen'
- Voldoende parkeergelegenheid
- Locatiekwaliteiten gericht op stedelijkheid in de luwte: rust in directe omgeving versus voorzieningen op loopafstand
- Non-sores-milieu: belangrijk is een constructie die toekomstig beheer van de openbare ruimte en/of collectieve voorzieningen waarborgt

Empty-nesters (55+ers: (pre)senioren met een koopwoning) :

- Minimaal twee ruime slaapkamers en een subliem afwerkingsniveau
- Riante buitenruimte (goede oriëntatie)
- Grote, luxe keuken en voldoende bergruimte
- Goede entree complex en woning
- Droog en afgesloten parkeren in goede verbinding woning
- Collectieve buitenruimte
- Mogelijkheden voor dagelijkse boodschappen op loopafstand
- Locatiekwaliteiten (uitzicht, oriëntatie, naastgelegen bebouwing, verkeersdruk, geluidsoverlast)
- Goede bereikbaarheid
- Voorzieningen in nabijheid
- Mogelijkheid tot professionele verzorging en verpleging in directe omgeving

Kansrijke doelgroepen voor Rijnhuizen Midden en Rijnhuizen Hoog

Voor het oostelijk deel van het plangebied zal in eerste instantie meer sprake zijn van transformatie en minder van nieuwbouw. Kansrijke doelgroep hier is in ieder geval de starter, maar vormen ook alleenstaanden, ouderen (in combinatie met zorg) kansrijke doelgroepen. INBO doet op dit moment onderzoek naar de kansrijkheid van kantoortransformatie voor andere doelgroepen.





ruimtelijk raamwerk

6. Ruimtelijk Raamwerk

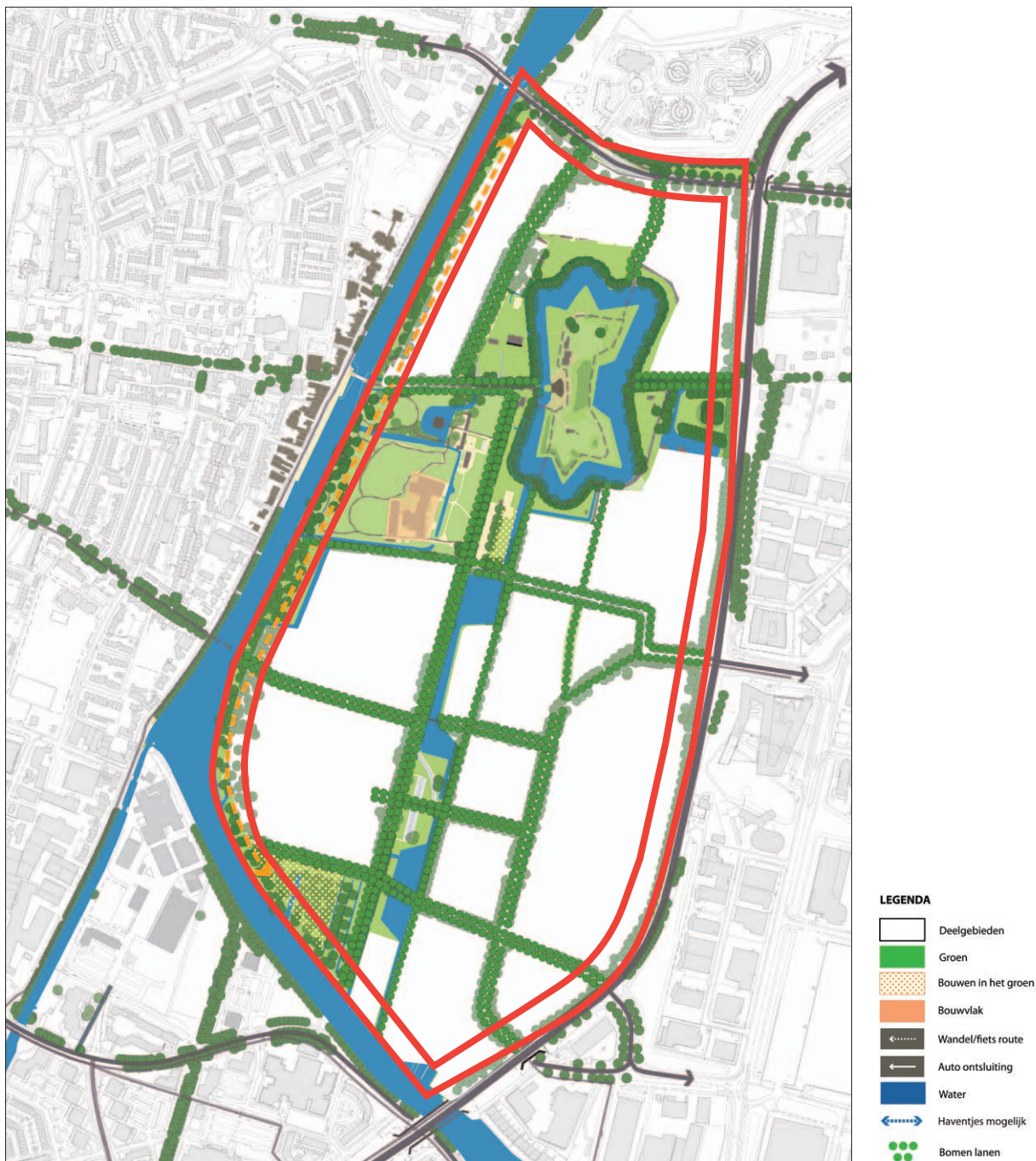
De kernkwaliteit van het gebied is vastgelegd in het ruimtelijk raamwerk. Dit raamwerk vormt het kader waarbinnen de ontwikkeling in Rijnhuizen kan plaatsvinden. In dit geval wordt met 'ontwikkeling' bedoeld; het (laten plaatsvinden) van een transformatieproces waarbij stapsgewijs en afhankelijk van de initiatieven, vormgegeven kan worden aan een gemengd woonwerkgebied.

Het raamwerk bestaat uit een stelsel van lanen met daarbinnen landschappelijke deelgebieden die groene uitstraling van het raamwerk versterken en die onderling verbonden zijn of worden door fiets- en wandelpaden:

- De groene omlijsting en het Oeverpark langs het Merwedekanaal.
- Fortpark Rijnhuizen rondom Fort Jutphaas, het defensielandschap en Wijnestein.
- Landgoed Rijnhuizen, inclusief de boomgaard.
- De watertuin, die van noord naar zuid door het plangebied loopt, parallel aan de Lange Laan en eindigt bij de griend aan het Merwedekanaal. Onderdeel van de Watertuin is de ecologische verbindingszone, die alle groengebieden met elkaar verbindt.
- De lanen vormen een logische ontsluitingsstructuur. Ze volgen deels de bestaande wegen en zijn deels nieuwe routes. De Kasteellaan en de Lange Laan als voet- en fietsroutes en een nieuwe voet- en fietsbrug over het Merwedekanaal.

LEGENDA

	Deelgebieden
	Groen
	Bouwen in het groen
	Bouwvlak
	Wandel/fiets route
	Auto ontsluiting
	Water
	Haventjes mogelijk
	Bomen lanen



Groene omlijsting en Oeverpark



Oeverpark

Groene omlijsting & Oeverpark Rijnhuizen

Het Merwedekanaal is een belangrijke kwaliteit in het gebied. Het biedt zicht op de overkant: de mooie historische bebouwing van Jutphaas. Deze rand heeft de potentie uit te groeien tot een recreatieve rand van betekenis, waarbij het Merwedekanaal als een extra openbare ruimte fungeert en Jutphaas als aantrekkelijk decor. Aan de zijde van de Plettenburgerbaan en de Structuurbaan is ook een groene rand aanwezig, die hier en daar aangevuld kan worden. Deze twee groene randen tezamen vormen de groene omlijsting van Rijnhuizen, die de eenheid in het gebied versterkt. Op bijzondere plekken kan de groene rand zich naar buiten openen zoals bij entrees naar het gebied, het haventje aan de zuidzijde en bij het landschapskunstwerk Wijnstein.

Het idee is om het Oeverpark langs het Merwedekanaal overal de kwaliteit te geven zoals ter hoogte van Buitenplaats Rijnhuizen: met laag groen, doorzichten en opgekroonde bomen. Een langzaamverkeersroute die soms alleen voor wandelaars is en soms gecombineerd met fietsers zal de verschillende gebieden met elkaar verbinden. Zo wordt de recreatieve structuur van Rijnhuizen en de relatie met het water versterkt.

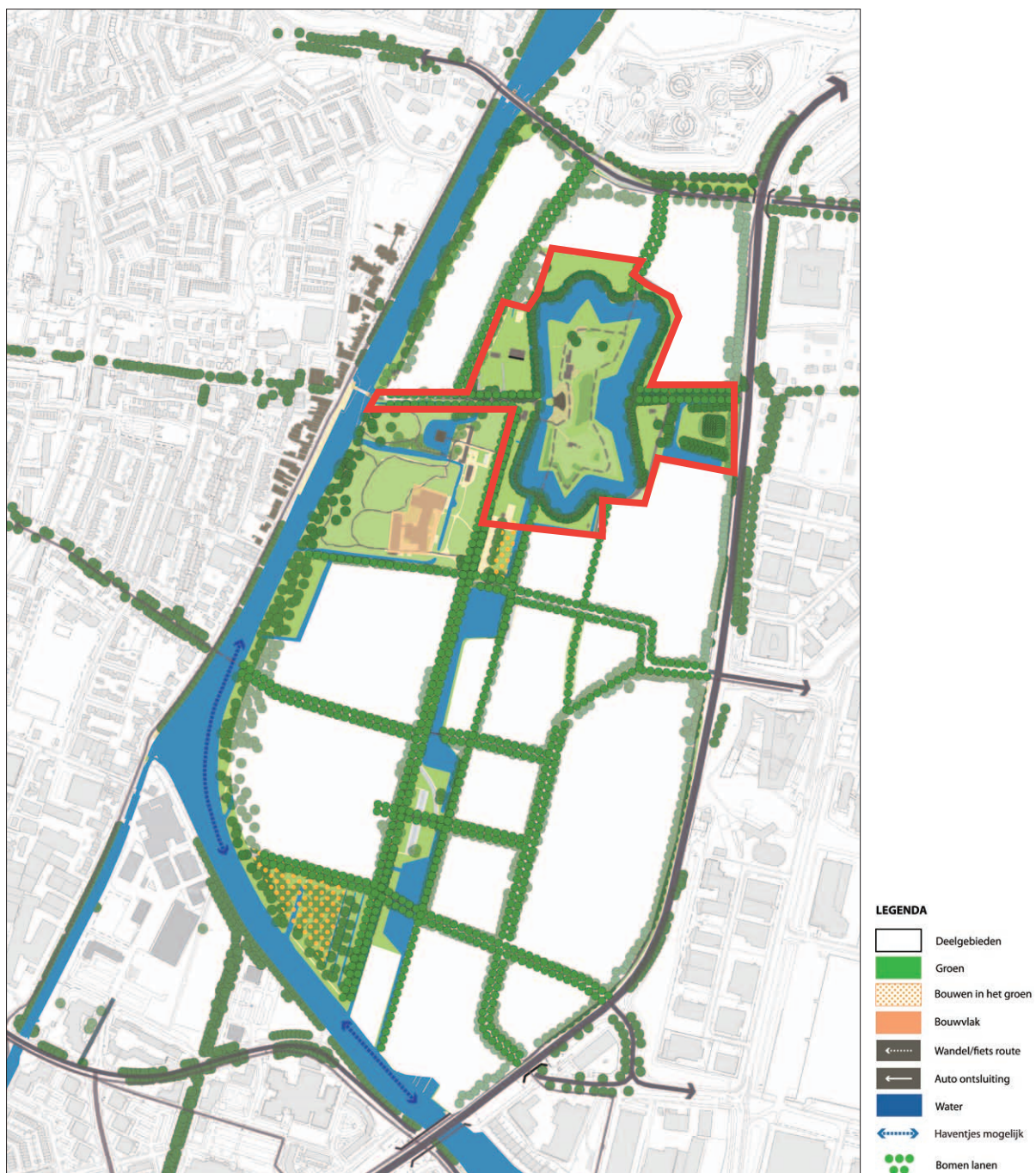
De ambitie is om:

- het groene karakter van het Oeverpark in stand te houden en te versterken.
- een doorgaande route voor wandelaars, eventueel gecombineerd met fietspad te realiseren.
- de relatie met het water te versterken door doorzichten te realiseren.

Uitgangspunt is dat:

- het Oeverpark minimaal 20 meter breed is.
- de groene kwaliteit van het park behouden blijft, maar als incidentele bebouwing hierin past is dat niet ondenkbaar. Wel moet aangetoond worden dat de bebouwing de kwaliteit van het park ten goede komt. Daarnaast is overleg met het Hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat nodig.
- waar wenselijk het Oeverpark wordt onderbroken door de toegang tot een haventje.
- ter hoogte van de haventjes de wandel- of fietsroute langs het water doorloopt.





Fortpark Rijnhuizen



referentiebeelden wijkpark Fort Jutphaas

Fortpark Rijnhuizen

Fort Jutphaas vormt samen met de groene rand er omheen (het vroegere defensielandschap en lint van kastelen) de recreatieve kern van het gebied: Fortpark Rijnhuizen. De gemeente Nieuwegein stelt hiervoor een aparte inrichtingsvisie op. Het park heeft de potentie uit te groeien tot het bruisend hart van de nieuwe wijk. Er zullen activiteiten worden georganiseerd die bovenwijkse betekenis hebben en de cultuurhistorische waarde zal te zien zijn voor een groot publiek. Op de dagen dat er geen activiteiten plaatsvinden is het een aantrekkelijk speel- en wandelgebied voor de bewoners van Rijnhuizen.

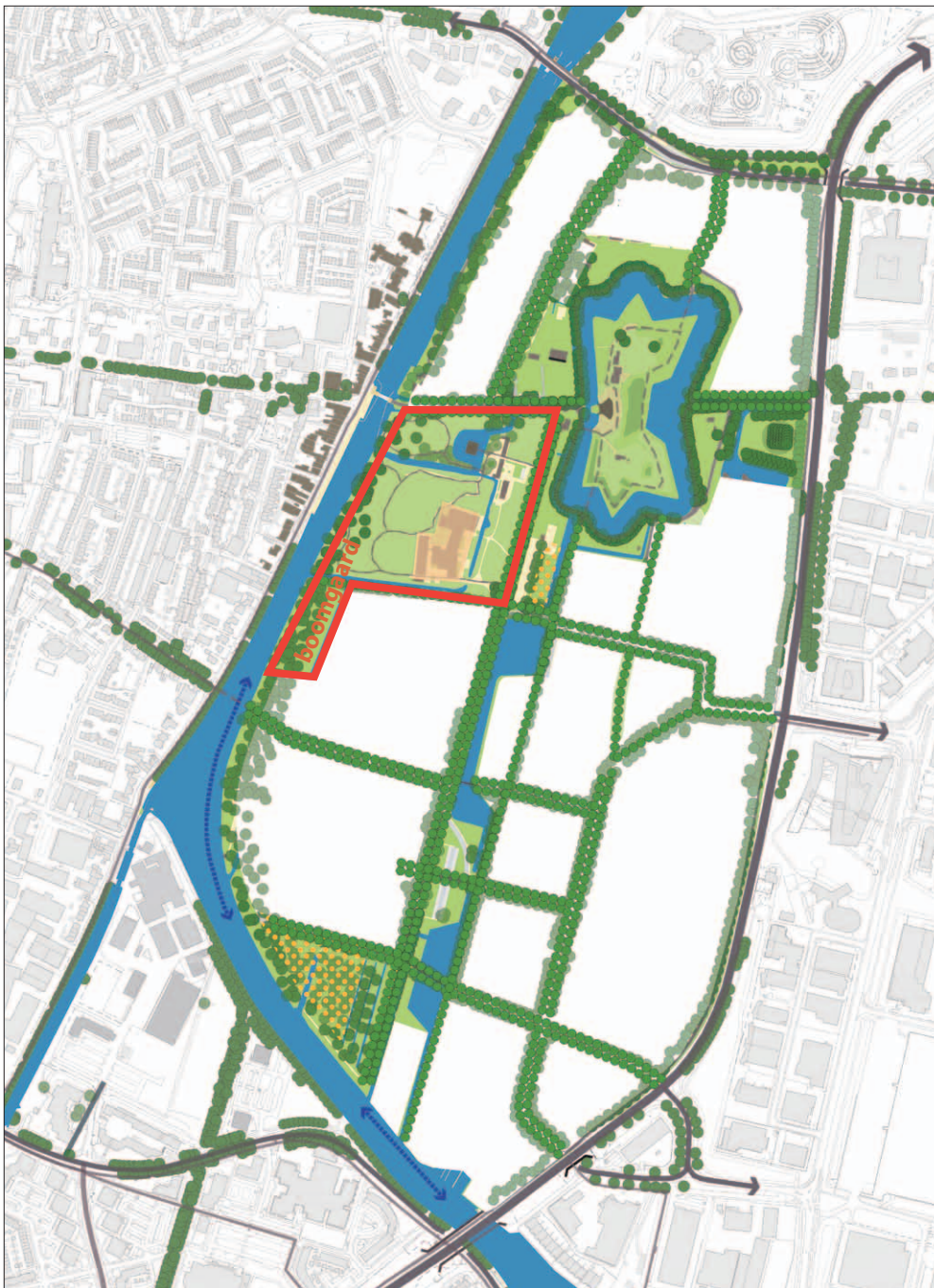
De ambitie is om:

- het Fort meer zichtbaar te maken vanuit de straten rondom het gebied naar het Fortpark en een oost-west zichtlijn over het terrein van het Fort zelf.
- een nieuwe wandelbrug te realiseren aan de noordzijde van het Fort. Deze brug vormt een verbinding met de bestaande parkeerplaatsen aan de Newtonbaan.
- wandelroutes op het Fort te verbinden met wandelroutes in de omgeving.

Uitgangspunt is dat:

- de route Rond het Fort bereikbaar is voor calamiteiten en bevoorrading. De auto is hier te gast. Zodra de nieuw aan te leggen Kasteellaan gerealiseerd is, wordt Rond het Fort rustiger.
- initiatieven bijdragen aan de recreatieve waarde van het gebied, de beleving van het fort en betekenis geven aan de historische waarde (voorbeeld: Huis de Wiers).
- initiatieven een positieve bijdrage leveren aan het openbare karakter.
- initiatieven passen bij het groene en waterrijke karakter van het forteiland. De vormgeving en het materiaalgebruik hangen samen met de historie; of wel door aan te sluiten (gebruik van hout en baksteen) of wel door een helder contrast.
- er geen parkeerplaatsen voor bezoekers op het Fort gerealiseerd worden. Er is parkeergelegenheid voor bezoekers op het bestaande kantorenterrein aan de Newtonbaan noordzijde.





Landgoed Rijnhuizen



referentiebeelden buitenplaats Rijnhuizen

Landgoed Rijnhuizen

Landgoed Rijnhuizen vormt, samen met het Fortpark Rijnhuizen, de groene kern van het gebied. Het heeft een bijzondere allure en is van grote historische betekenis voor Nieuwegein. De aanwezige bebouwing bestaat uit het prachtige monumentale kasteel met de bijgebouwen en het recentere FOM-kantoor. De gebruiker van het kasteel is voornemens te vertrekken. Het is belangrijk dat er een nieuwe gebruiker/eigenaar gevonden wordt om het park en monumentale bebouwing te kunnen behouden. Binnen de buitenplaats liggen sloten, twee vijvers, stinze flora en een stelsel van paden in de Engelse landschapsstijl. De boomgaard, de Lange Laan en de griend behoorden vroeger tot het landgoed. Deze landschappelijke elementen zijn onderdeel van het ruimtelijk raamwerk en worden verbonden met het landgoed.

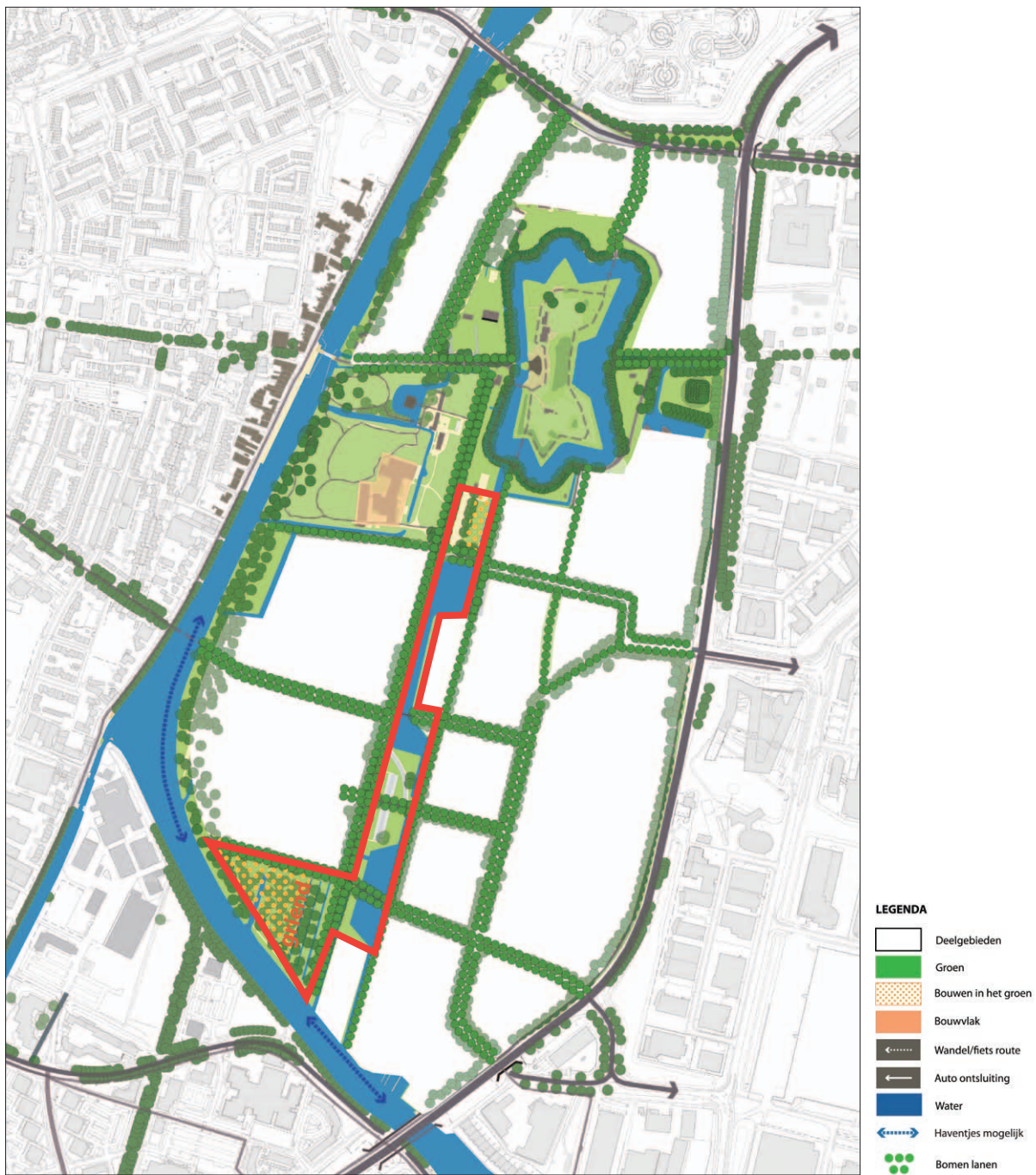
De ambitie is om:

- de wandelroute langs het Merwedekanaal te verbinden met toekomstige wandelroutes aan de noord- en zuidzijde en dat deze route toegankelijk wordt voor bezoekers.
- de monumentale gebouwen, de compositie/natuurwaarde van het landgoed te behouden of te versterken.
- de Lange Laan te verbinden met Rond het Fort en de Lange Laan aan de zuidzijde. En dat de Lange Laan een openbare fietsverbinding wordt.
- de verbinding van de boomgaard met het landgoed Rijnhuizen te versterken.

Uitgangspunt is dat:

- het terrein autoluw is. Parkeerplaatsen worden zorgvuldig ingepast en zijn niet zichtbaar vanaf de Lange Laan of het Fortpark.
- elementen die de recreatieve waarde van het gebied ondersteunen, kunnen worden toegevoegd als het aansluit op de historische, landschappelijke context en de technische mogelijkheden.
- binnen het bouwvlak, waar het FOM-kantoor nu gevestigd is, nieuwbouw kan plaatsvinden. Hier kan wonen en/of werken gerealiseerd worden.
- de gebouwen samen een ensemble in stijl, kleur- en materiaalgebruik vormen, passend bij de historische setting.
- de boomgaard behouden blijft. Incidentele bebouwing ten behoeve van het beheer van de boomgaard is toegestaan.





De watertuin



watertuin

De Watertuin Rijnhuizen

De centrale watertuin ligt tussen de Lange Laan en de Edisonbaan/fietspad. Het vormt de overgang tussen Rijnhuizen Midden aan de oostzijde en de Nieuwe Buitenplaatsen tegen het Merwedekanaal aan de westzijde. In de huidige situatie liggen hier twee vijvers met singels daartussen. De kantoorgebouwen die aan de vijvers staan, krijgen hierdoor een bijzondere kwaliteit. De centrale watertuin speelt een belangrijke rol in de 'leesbaarheid en leefbaarheid' van het gebied. Het begeleidt de Lange Laan en houdt lucht en ruimte in het gebied dat in de toekomst aan de westzijde meer bebouwd mag worden.

De watertuin vormt de groene verbinding van het fort naar de griend aan de zuidzijde. Door het gebied Rijnhuizen, ter plaatse van de Watertuin, loopt een ecologische verbindingszone van noord naar zuid. De zone bestaat voornamelijk uit gebieden die nu al de bestemming ecologische verbindingszone hebben en gemeenteground zijn. De zone is onderdeel van de gemeentelijke en het landelijk verbidingsnetwerk, die groene kerngebieden in de stad verbindt met de ommelanden, Het Groene Hart en de Utrechtse Heuvelrug. Door gebruik te maken van het aanwezige historische groen en dit aan te vullen met de verbinding in de Watertuin kan een ecologische verbidingszone worden gerealiseerd met meerwaarde voor alle gebruikers. Een belangrijke nieuwe drager van het gebied is de Lange Laan. De Lange Laan benadrukt de historische verkavelingsrichting. Ook de Kasteellaan is een nieuwe drager. Deze zal met name de toegankelijkheid van het noordelijke deel van Rijnhuizen sterk verbeteren.

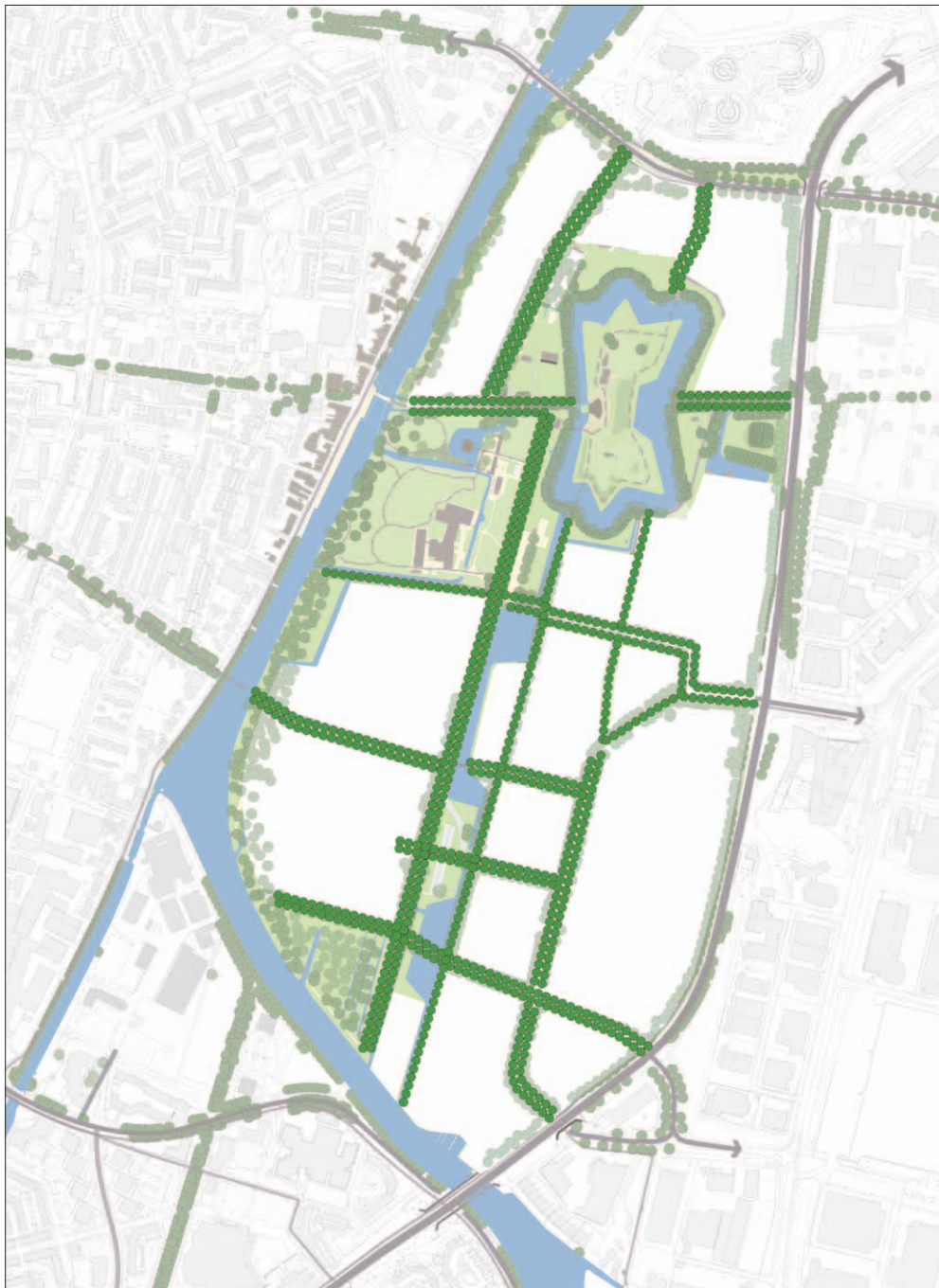
De ambitie is om:

- het waterrijke karakter te behouden en te versterken.
- het dichtgegroeid historisch landschap in de griend weer zichtbaar en afwisselend te maken door plaatselijk bos te verwijderen. Creëer openheid aan de randen van het griendbosje zodat de structuur van het bosje als perceelsgewijs bos te midden van graslanden beleefbaar wordt.
- de ecologische verbinding te versterken. Soms loopt de verbinding over particulier terrein.
- de restanten van de Lange Laan te verbinden en een nieuwe route te realiseren. Dit om de 'leesbaarheid' en toegankelijkheid van de Nieuwe Buitenplaatsen te vergroten en de kwaliteit van de Watertuin te beleven.

Uitgangspunt is dat:

- doorzicht van de oost- naar de westzijde behouden blijft en mogelijk wordt gemaakt.
- parkeren en ontsluiting buiten de Watertuin laten plaatsvindt. Daar waar parkeren noodzakelijk is zoveel mogelijk uit het zicht.
- binnen de gebieden die aangewezen zijn als ecologische zone geen bebouwing, verharding en parkeren mogelijk zijn. De inrichting bestaat uit water en groen volgens ecologische principes.
- extensief recreatief medegebruik (wandelen, vissen, fietsen) mogelijk is.
- er in de Watertuin laagbouw gerealiseerd kan worden in een lage dichtheid ten oosten van landgoed Rijnhuizen. Mits voldoende ruimte gerealiseerd wordt voor de ecologische verbidingszone en de bebouwing goed wordt ingepast ten opzichte van het defensielandschap en de Lange Laan.
- op een deel van de griend op een bijzondere manier gewoond kan worden. Maximaal 10% van het bouwvlak mag worden bebouwd. Bijzondere manier van bouwen is noodzakelijk om het natte karakter van het gebied te behouden bijvoorbeeld met wonen op palen of een veranda in plaats van een tuin. Het patroon van het vroegere cope-landschap is inspiratiebron voor de verkaveling; de herkenbaarheid van het perceelsgewijze landschap in de vorm van het slotenpatroon en zichtlijnen is van belang.





 Bomen lanen

Lanenstructuur



huidige situatie Marconibaan
 Mogelijke nieuwe situatie Marconibaan, waarbij
 bomen aan beide zijden geplant worden en een
 haag continue is. Aan de westzijde is een woning-
 bouwproject toegevoegd, waardoor de straat een
 ontspannen karakter krijgt.



Lanen

Het oostelijk deel van Rijnhuizen is goed ontsloten, het westelijk deel is heel beperkt toegankelijk. Als het westelijk deel ontwikkeld gaat worden als bijzonder woongebied is een 'mooie route' naar het gebied een vereiste. De uitstraling van de openbare ruimte in het gebied wordt veelal bepaald door hoe het privéterrein er uit ziet. In de meeste gevallen bestaat de openbare ruimte uit een rijbaan met daarlangs een stoep. Een uitzondering hierop is de Marconibaan met een breed, groen profiel en de Newtonbaan met een grote, openbare parkeerplaats. De buitenruimte moet beter herkenbaar zijn. Door het introduceren van een ruimtelijk raamwerk van lanen wordt de herkenbaarheid, de leesbaarheid en de toegankelijkheid van het gebied verbeterd. Dit, op veel plekken al, bestaande raamwerk kan met kleine ingrepen versterkt worden. Bijvoorbeeld door de overgang van particulier terrein naar de openbare weg op een gelijke manier vorm te geven. Bij elke laan kan dit op een andere manier uitgewerkt worden. Dit is maatwerk. Zo krijgen de lanen ieder een eigen karakter. Dit zorgt voor betere oriëntatiemogelijkheden.

De ambitie is om:

- logische en beeldbepalende routes te realiseren en zo de oriëntatiemogelijkheden te verbeteren en het westelijke deel beter te ontsluiten.
- de beeldkwaliteit van de entrees te verbeteren, bijvoorbeeld door een bomenstructuur toe te voegen en aan te vullen.



Verkeer

Fietsers en voetgangers

De regionale fietsroute die Nieuwegein van noord naar zuid doorsnijdt loopt via de Herenstraat aan de overzijde van het kanaal. In de huidige situatie is de westzijde van Rijnhuizen via de brug over het Merwedekanaal toegankelijk. De rest van de westzijde is slecht ontsloten. De groene rand langs het Merwedekanaal is niet openbaar toegankelijk. De oostzijde van Rijnhuizen is goed toegankelijk, al ligt hier de nadruk op auto- en vrachtverkeer. Er zijn enkele vrijliggende fietspaden aanwezig die onderdeel zijn van een regionaal netwerk: de Hollandse Waterlinie route. Door ontbrekende fiets- en wandelroutes aan te vullen kunnen sterke verbeteringen worden gerealiseerd:

- versterking van de recreatieve structuur en de toegankelijkheid van de westzijde.
- Een wandelroute door het Oeverpark biedt de mogelijkheid meer van de ligging aan het Merwedekanaal te profiteren. Deze is soms toegankelijk voor fietsers, soms alleen voor wandelaars.
- Het fietsnetwerk wordt aangevuld met de Lange Laan, de nieuwe noord-zuidroute die het westelijk deel van het gebied beter toegankelijk maakt.
- Een nieuwe fietsbrug over het Merwedekanaal is wenselijk om het gebied beter te verankeren in zijn omgeving en voorzieningen bereikbaar te maken.
- Het gebied Rond het Fort is met name voor fietsers en voetgangers toegankelijk.
- Om het Fort beter toegankelijk te maken is het de wens aan de noordzijde een nieuwe wandelbrug te maken.
- In de toekomst is het nog wenselijk dat er een extra brug aan de zuidzijde van het fort komt.

OV

Busverbindingen halteren aan de Plettenburgerbaan, aan de Marconibaan en aan de overzijde van het Merwedekanaal. Het gehele gebied is voldoende ontsloten per openbaar vervoer, de haltes liggen binnen een straal van 400m. Met de verbetering van het netwerk van wandel- en fietspaden worden de haltes nog beter bereikbaar. De sneltramhalte in het stadscentrum is binnen 10 minuten per fiets bereikbaar.

's Avonds is de bereikbaarheid van het gebied per OV beperkt. Zodra er meer gewoond wordt in het gebied, zal de noodzaak tot betere verbindingen in de avond aanleiding zijn om nieuwe afspraken met de openbaar vervoersaanbieder te maken.

- Auto ontsluiting bestaand
- Auto ontsluiting nieuw
- Fietsroute bestaand
- Fietsroute nieuw
- Wandelroute bestaand
- Wandelroute nieuw
- Auto te gast



toekomstige verkeersstructuur op hoofdlijnen:
exacte ligging nieuwe wegen nader te bepalen

Auto

De wijkontsluitingswegen in Rijnhuizen sluiten aan de oostzijde aan op de Plettenburgerbaan en aan de Noordzijde op de Structuurbaan. De kruispunten Plettenburgerbaan-Perkinsbaan-Martinbaan en Plettenburgerbaan-Marconibaan zijn zwaar belast en zitten aan hun capaciteit. Er kunnen hier verkeerskundige aanpassingen nodig zijn (zie bijlage verkeer) om de doorstroming van de Plettenburgerbaan en de bereikbaarheid van Rijnhuizen te garanderen. Door de transformatie van kantoren zal de verkeerssituatie in eerste instantie verbeteren, doordat in- en uitgaande pendel meer in balans zal komen. Op termijn zal, wanneer er aanzienlijk meer woningen dan kantoren in het gebied aanwezig zullen zijn, de verkeersbelasting op de kruisingen weer toenemen, waardoor aanpassingen aan de capaciteit van de opstelstroken rondom de kruispunten noodzakelijk wordt.

Het netwerk kan sterk verbeteren door twee nieuwe straten te realiseren: 1) een straat parallel aan de Lange Laan, als verdeler van het verkeer van de Nieuwe Buitenplaatsen en 2) de Kasteellaan voor een betere ontsluiting van het gebied aan de noordzijde. In de oost-westrichting kunnen een aantal straten doorgetrokken worden. De invulling van de nieuwe ruitstructuur van lanen is flexibel. Per deelplan moet bekeken worden welke nieuwe route noodzakelijk is om dit gebied te ontsluiten. Aandachtspunten voor invulling van de ruitstructuur zijn:

- Het wordt rustiger naar de westkant van Rijnhuizen toe, zodat langs het Merwedekanaal het recreatieve karakter maximaal tot uitdrukking komt.
- Nieuwe infrastructuur volgt zoveel mogelijk de historische verkavelingsrichting van de cope-ontginning
- Vanaf deze oost-weststraten kunnen nieuwe verbindingsstraten worden aangelegd die de nieuwe buitenplaatsen ontsluiten. Deze worden afhankelijk van de verkaveling aangelegd. Het gebied heeft een kleinschalig karakter. Daarbij horen geen lange rechtstanden.

Parkeren

Het verbeteren van de verblijfskwaliteit van Rijnhuizen kan door middel van het vergroenen van het terrein. Hiervoor moeten mogelijkheden gezocht worden om anders met parkeren om te gaan. Bij het toevoegen van woningen in het werkgebied Rijnhuizen kunnen parkeerplaatsen in de toekomst dubbel worden gebruikt; overdag door de werknemers van kantoren en 's avonds door de bewoners. Nu is het in de huidige situatie zo dat alle parkeerplaatsen voor een kantoorgebouw op de eigen kavel zijn gerealiseerd. Eén van de mogelijkheden is om langs de straten, die niet tot het ruimtelijk raamwerk behoren, parkeren langs de straat toe te laten. Ook zouden eigenaren zelf onderling afspraken kunnen maken over dubbelgebruik op meerdere aangrenzende kavels. Per situatie moet gekeken worden of dit wenselijk is en of dit ten bate komt van de verblijfskwaliteit. Deze parkeeroplossingen zullen na enkele tijd geëvalueerd worden, zodat beleid hier op aangepast kan worden.

Scheepvaart

Het Merwedekanaal is een belangrijke vaarroute voor de beroepsvaart. Als de verbreding van het Lekkanaal gerealiseerd wordt, zal de beroepsvaart op het Merwedekanaal afnemen. Ook wordt het kanaal gebruikt voor recreatieve vaart. Wanneer er aanpassingen gedaan worden die invloed hebben op de doorvaart en oevers is overleg met Rijkswaterstaat noodzakelijk. Bijvoorbeeld bij het maken van een extra brug of het realiseren van haventjes.



huidige situatie Wattbaan
Mogelijke nieuwe uitstraling Wattbaan, waarbij
parkeren toegankelijk vanaf de weg, vergroening
van het terrein mogelijk maakt.





- LEGENDA**
- 3 - 5 m Goothoogte
 - 6 - 7 m Goothoogte
 - 10 m Bouwhoogte
 - 12 m Bouwhoogte
 - 15 m Bouwhoogte
 - 25 m Bouwhoogte
 - Bouwen in het groen mogelijk
 - Ecologische verbindingzone
 - verblijfskwaliteit verbeteren
 - Hoogte accent
 - Haventjes toegestaan
 - Auto ontsluiting bestaand
 - Auto ontsluiting nieuw
 - Pieteroute bestaand
 - Pieteroute nieuw
 - Wandeleroute bestaand
 - Wandeleroute nieuw
 - Auto te gast

randvoorwaarden deelgebieden

7. Inspiratie en randvoorwaarden deelgebieden

Verdeling deelgebieden

Het gebied is onder te verdelen in verschillende deelgebieden, ieder met een eigen sfeer. Dit zijn:

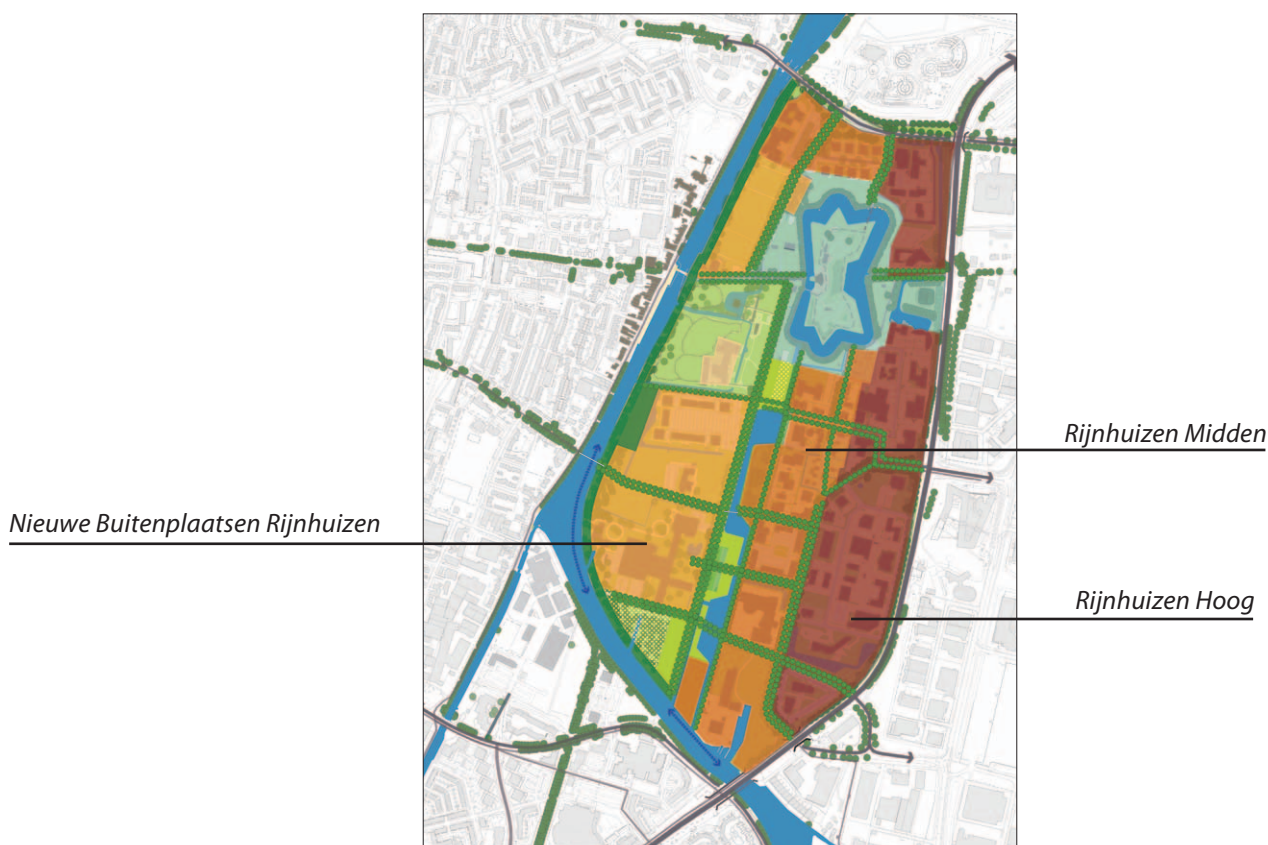
- Nieuwe Buitenplaatsen Rijnhuizen
- Rijnhuizen Midden
- Rijnhuizen Hoog

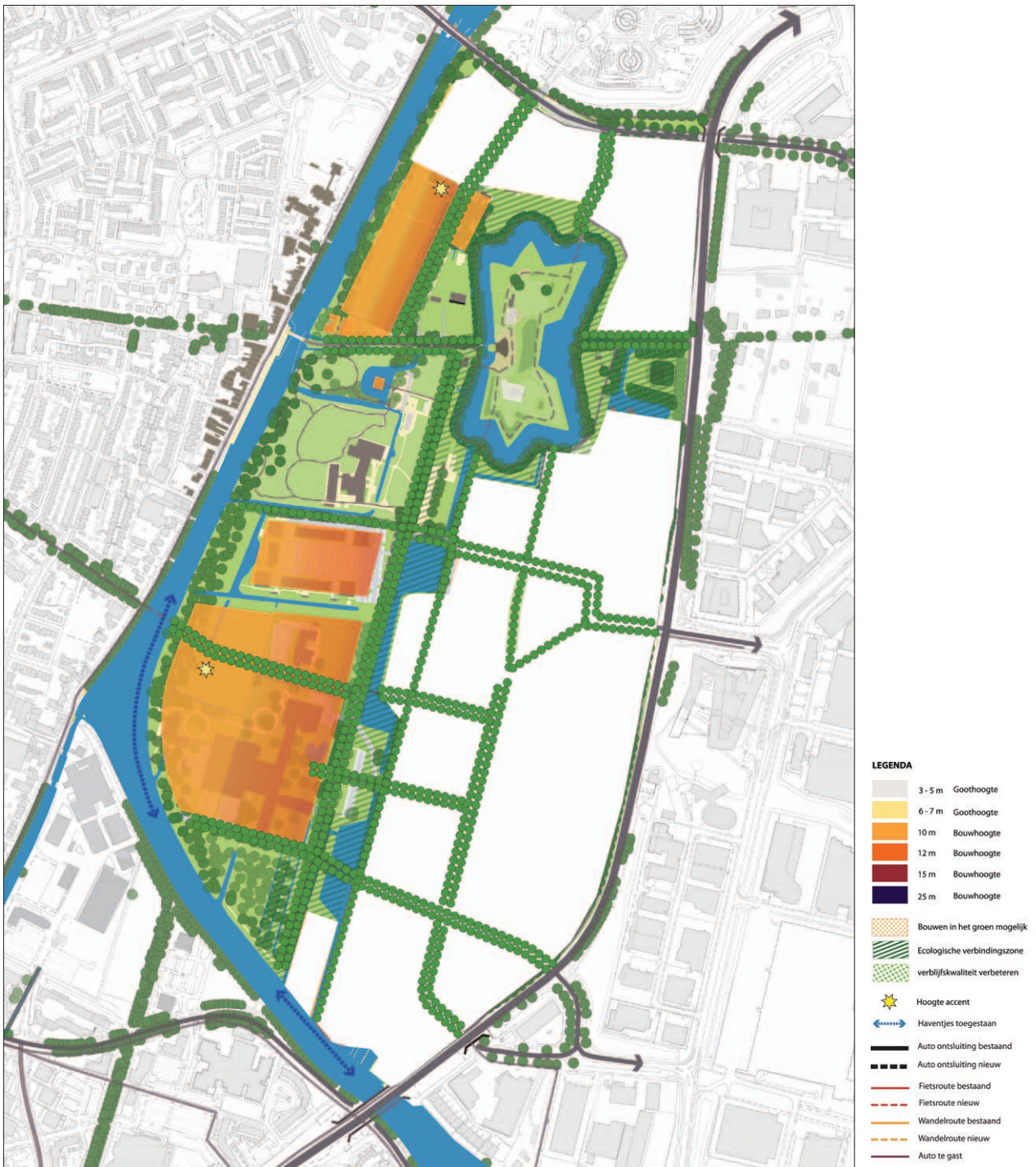
In dit hoofdstuk worden de sfeer en de mogelijkheden per deelgebied omschreven. Ook worden ten behoeve van de samenhang in Rijnhuizen randvoorwaarden gegeven.

De richtlijnen in dit document beogen op stedenbouwkundig en architectonisch vlak een consistente en duurzame inrichting van Rijnhuizen. (Bouw)plannen die voorzien in een hoger kwaliteitsniveau en een verrijking zijn voor het plan kunnen aanleiding vormen om bij uitzondering af te wijken.

Hoogtes

- Bouwhoogte loopt op vanaf het Merwedekanaal (niet hoger dan de boomkronen) richting de Plettenburgerbaan (ca. 15 meter). Rondom Fortpark Rijnhuizen en het buurtschap Plettenburg is de hoogte beperkt. Hier is een maximale goothoogte van 7 meter toegestaan.
- Bij de entrees en op bijzondere plekken in het gebied zijn hoogteaccenten mogelijk, enkele lagen hoger dan de omliggende bebouwing. De accenten versterken de oriëntatiemogelijkheid. Het gaat hierbij om slanke hoogteaccenten of een accent in de vorm van opvallende architectonische uitstraling. Er zijn 3 tot 4 hoogteaccenten mogelijk: nabij de nieuwe fietsbrug over het Merwedekanaal, op de kruising tussen de oost-west assen aan de watertuin, bij de zuidelijke entree van Rijnhuizen en ter hoogte van Rijnhuizen Noord.





Nieuwe Buitenplaatsen



referentiebeeld nieuwe buitenplaatsen

Nieuwe Buitenplaatsen Rijnhuizen

Het deel ten westen van de Watertuin heeft de mogelijkheid om uit te groeien tot een onderscheidend groen woon- en werkmilieu dat volop profiteert van de ligging tegen de historische elementen als Landgoed Rijnhuizen, het Fortpark Rijnhuizen, de boomgaard, de griend, het Oeverpark en het zicht op de historische bebouwing van Juthpaas aan de overkant. Deze kwaliteiten zijn onderscheidend ten opzichte van de overige woonmilieus in Nieuwegein. Hier kun je prachtig wonen en werken op een nieuw landgoed, in een groene setting met ruim uitzicht over het water. In dit deelgebied zijn nog onbebouwde kavels aanwezig. Gebiedsontwikkeling van nieuwe clusters woonbebouwing en uitbreiding van bestaande kantoorbebouwing/bedrijfsbebouwing is mogelijk. Een van de nieuwe buitenplaatsen is Rijnhuizen Noord. Door het verplaatsen van de hockeyvelden komt hier een locatie vrij voor circa 90 woningen.

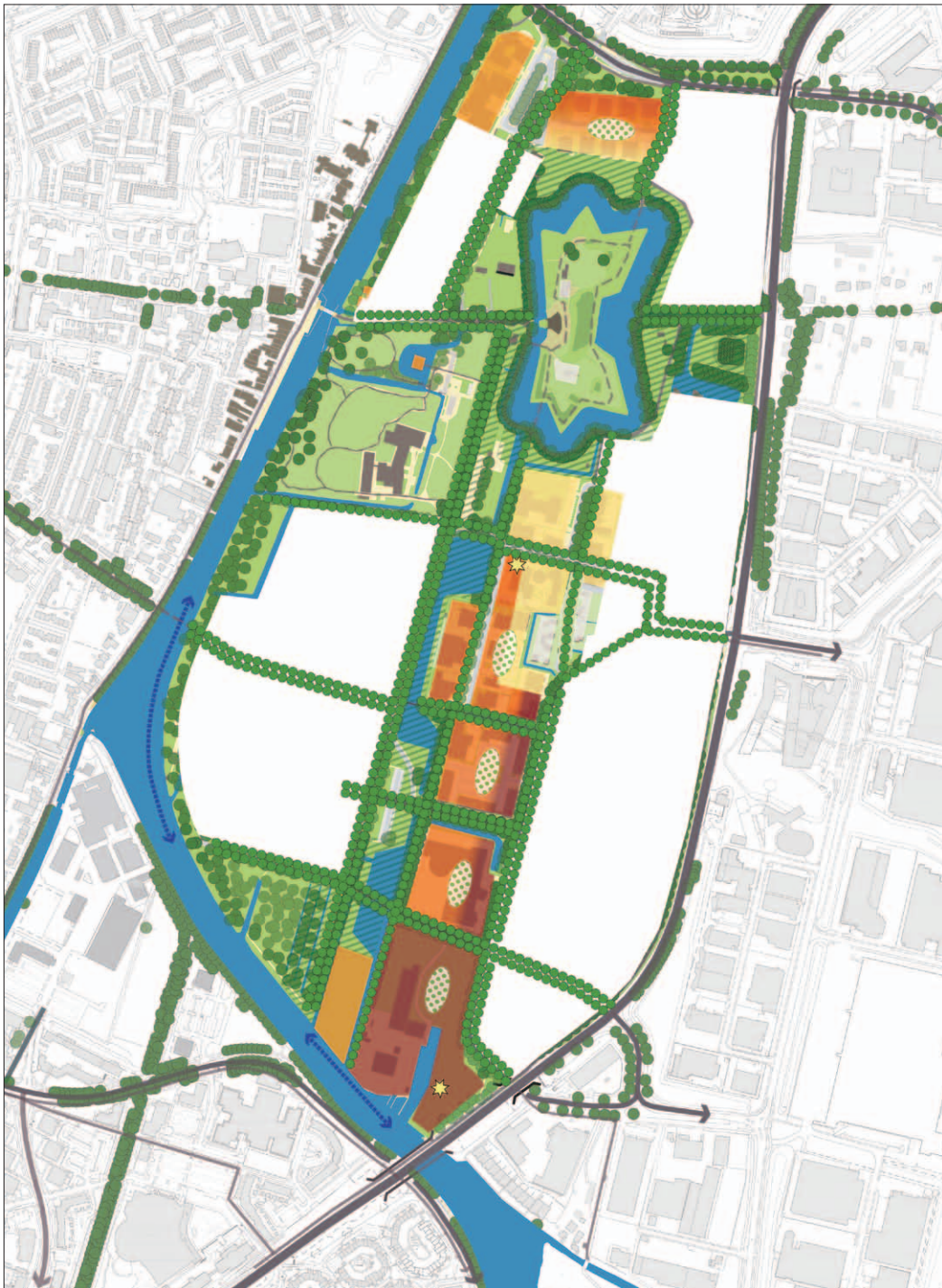
De ambitie is om:

- een afwisselende laagbouwbuurt te realiseren die maximaal profiteert van de landschappelijke ligging: wonen in het groen!
- samenhang in de beeldkwaliteit te realiseren. Hoge kwaliteit. De eerste fase is maatgevend voor de rest.
- de nieuwe woningen een kleinschalige uitstraling te geven: de individuele woning is herkenbaar. Er is een grote mate van afwisseling in het beeld van de bebouwing aanwezig. Rooilijnverspringing of nokverdraaiing zijn middelen om dit te genereren, maar ook variatie in materiaal- en kleurgebruik en een afwisseling in woningtypes.
- groene overgangen openbaar-privé te realiseren. Dit houdt in: voortuinen en hagen of bebouwing die direct met 'de voeten in het groen' staat.
- parkeren zoveel mogelijk op de binnenterreinen te situeren, uit het zicht van de openbare straat en het Oeverpark.
- boomgaard als inspiratiebron te laten dienen voor de uitwerking van de verkaveling: creëer een uniek woonmilieu met een grote gezamenlijke buitenruimte.

Het uitgangspunt is dat:

- de maximale hoogte oploopt van 10 meter in het westen naar 12 meter in het oosten.
- straten geen lange rechtstanden hebben.
- in het verlengde van de nieuwe fietsbrug en in Rijnhuizen-Noord bij de entree van de Kasteellaan een hoogteaccent kan worden gerealiseerd van maximaal vijf bouwlagen hoog.
- het accent bij de fietsbrug niet direct aan het oeverpark gesitueerd is maar wat terugliggend in verband met het zicht vanaf de overzijde.
- verharding in de boomgaard zoveel mogelijk vermeden moet worden. De boomgaard is een autovrij/-luw gebied.
- in het zuidelijk deel van Rijnhuizen haventjes in combinatie met bebouwing zijn toegestaan. Voorwaarde is wel dat de wandelroute doorloopt langs deze 'haventjes'. De richting van de haven volgt de historische verkavelingsrichting.
- gebouwen georiënteerd zijn op de openbare straat en het ruimtelijk raamwerk.
- bebouwing de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten versterkt/respecteert.
- in de jonge boomgaard gebouwd mag worden.
- duurzame materialen toegepast worden, die op een mooie manier verouderen. Materialen met een warme, natuurlijke uitstraling hebben de voorkeur (hout, baksteen).





Rijnhuizen Midden



referentiebeelden Rijnhuizen Midden

Rijnhuizen Midden

In de huidige situatie zijn in Rijnhuizen midden kantoren, bedrijven en onderwijsinstellingen gevestigd. Rijnhuizen Midden ligt tussen de Watertuin en Rijnhuizen Hoog. De Marconibaan vormt de groene drager tussen de twee kantoorgebieden. Hier ligt ook buurtschap Plettenburg met vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap-woningen en een boomgaard. Er is in dit gebied, door de ligging aan de Watertuin en het Fortpark Rijnhuizen een ruime mate van verblijfskwaliteit aanwezig. Hier ligt een kans om deze verblijfskwaliteit te versterken en een prettig woonwerkmilieu te realiseren. Kantoortransformatie en sloopnieuwbouw kunnen hieraan bijdragen. Te denken valt ook aan bijzondere woon-/bouwvormen zoals woonwerkwoningen of (collectief) particulier opdrachtgeverschap, met een grote mate van vrijheid en invloed van de gebruiker op het eindresultaat. De Marconibaan zal zo geleidelijk transformeren van een functionele bedrijfsstraat, naar een aangename, gemengde laan waar woonbebouwing, de school, kantoren en woonwerkpanden elkaar afwisselen.

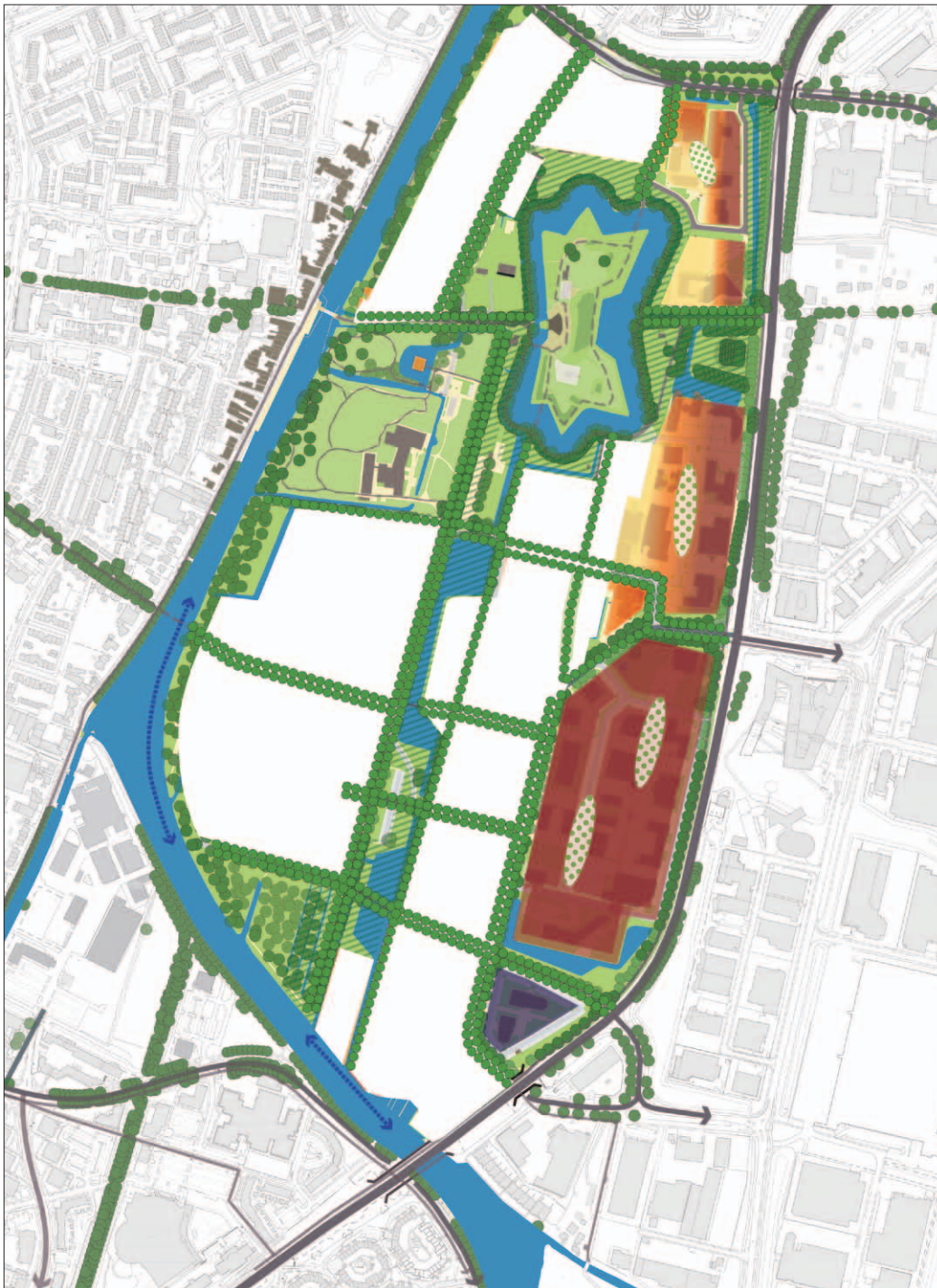
De ambitie is om:

- een gemengd woonwerkmilieu te realiseren dat maximaal profiteert van de landschappelijke kwaliteiten in de Watertuin, het Oeverpark en de lanen.
- nieuwe woningen een kleinschalige uitstraling te geven: de individuele woning is herkenbaar. Er is een grote mate van afwisseling in bebouwing aanwezig. Rooilijnverspringing of nokverdraaiing zijn middelen om dit te genereren, maar ook variatie in materiaal- en kleurgebruik en een afwisseling in woningtypes.
- de verblijfskwaliteit te verbeteren door middel van het vergroenen van de kavels en eventueel door vergroenen van de openbare ruimte.
- parkeren op te lossen op eigen terrein, zoveel mogelijk uit het zicht. Vormen van dubbelgebruik van parkeerplaatsen kunnen worden onderzocht om vergroening mogelijk te maken.
- meerdere percelen tegelijk te transformeren. Dit biedt meer mogelijkheden om de verblijfskwaliteit te verbeteren. Samenwerken is een pre bij de ontwikkeling van een terrein.
- groene overgangen openbaar-privé te realiseren. Dit houdt in: voortuinen, een collectieve groene voorruimte, afgeschermd met hagen.
- de mogelijkheid open te houden voor hoogwaardige ontwikkeling op de langere termijn. Op de langere termijn ontstaat er waardecreatie, plannen kunnen daar rekening mee houden. Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat transformatieprojecten in de huur gerealiseerd worden (zodat eigendom niet versnipperd). Of dat binnen de transformatie rekening wordt gehouden met een flexibele indeling van de woningen

Uitgangspunt is dat:

- met nieuwbouw/transformatie aangrenzend aan het huidige buurtschap aangesloten moet worden bij de kleinschalige kwaliteiten: bijvoorbeeld in hoogte, groene overgangen openbaar-privé, kapvorm en de individuele herkenbaarheid van de woning.
- bij transformatie van kantoorgebouw naar woningbouw aan de buitenzijde van het gebouw af te lezen moet zijn dat het om een woongebouw gaat.
- gebouwen georiënteerd zijn op de openbare straat en het ruimtelijk raamwerk. Soms betekent dit dat een gebouw eenzijdige uitstraling heeft.
- de begane grondverdieping een open, uitnodigende uitstraling heeft.
- in het zuidelijk deel van Rijnhuizen haventjes in combinatie met bebouwing zijn toegestaan. De richting van de haven volgt de historische verkavelingsrichting.
- duurzame materialen worden toegepast, die op een mooie manier verouderen. Materialen met een warme, natuurlijke uitstraling hebben de voorkeur (hout, baksteen).
- woningen en kantoren geen individuele inritten hebben aan de Marconibaan, maar één collectieve aansluiting per blok.





Rijnhuizen Hoog



voorbeelden van transformaties

Rijnhuizen Hoog

Het kantorenpark tussen de Marconibaan en Plettenburgerbaan en ten noorden van het fort heeft een stenige uitstraling door de grote hoeveelheid parkeerplaatsen. De grote kans bij transformatie van het gebied en de gebouwen ligt hier in vergroening, zodat een aangename woonwerkklimaat ontstaat waar je een prettig wandelingetje kunt maken in de lunchpauze of mooi uitzicht hebt vanaf je balkon.

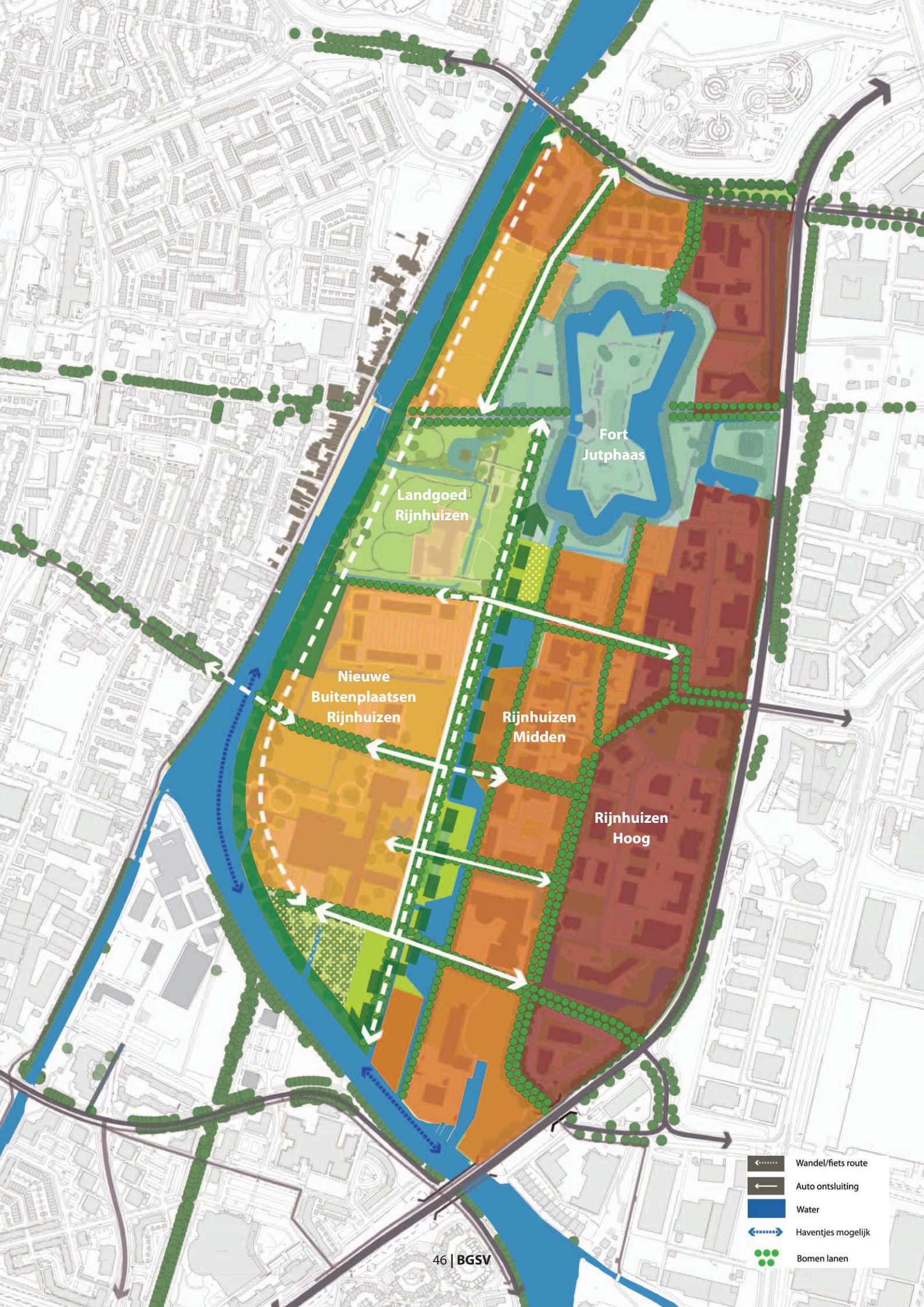
De ambitie is om:

- een gemengd woonwerkmilieu te realiseren.
- de verblijfskwaliteit te verbeteren door middel van het vergroenen van de kavels en eventueel door vergroenen van de openbare ruimte.
- vormen van dubbel gebruik van parkeerplaatsen te onderzoeken om vergroening mogelijk te maken.
- groene overgangen openbaar-privé te realiseren. Dit houdt in: een collectieve groene voorruimte, afgeschermd met hagen.
- daar waar kavels grenzen aan een (toekomstige) laan, zoals beschreven in het ruimtelijk raamwerk, de overgang openbaar-privé gezamenlijk vorm te geven (bijvoorbeeld door gezamenlijk één type boom te kiezen).
- de mogelijkheid open te houden voor hoogwaardige ontwikkeling op de langere termijn. Op de langere termijn ontstaat er waardecreatie, plannen kunnen daar rekening mee houden. Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat transformatieprojecten in de huur gerealiseerd worden (zodat eigendom niet versnipperd). Of dat binnen de transformatie rekening wordt gehouden met een flexibele indeling van de woningen.

Uitgangspunt is dat:

- de maximale bouwhoogte 7 meter is in het noordelijke deel, oplopend tot 25 meter in het zuidelijke deel.
- parkeren in principe op eigen terrein wordt opgelost. Maar als er een grote bijdrage geleverd wordt aan het verbeteren van de verblijfskwaliteit en het vergroenen van het gebied kan een uitzondering worden gemaakt. Dit wordt per situatie onderzocht.
- meerdere percelen tegelijk transformeren een grotere kans op een betere verblijfskwaliteit oplevert. Samenwerken is een pre bij de ontwikkeling van een terrein.
- de sloop van kantoorpanden een mogelijkheid is om meer differentiatie in het gebied te realiseren.
- bij transformatie van kantoorgebouw naar woningbouw aan de buitenzijde van het gebouw af te lezen moet zijn dat het om een woongebouw gaat.
- gebouwen georiënteerd zijn op de openbare straat en het ruimtelijk raamwerk. Soms betekent dit dat een gebouw een alzijdige uitstraling heeft.
- de begane grondverdieping een open, uitnodigende uitstraling heeft.
- bij de gebiedsontwikkeling rekening wordt gehouden met waardeontwikkeling in Rijnhuizen Hoog. Om een eenzijdige woningvoorraad in het oostelijk deel van Rijnhuizen te voorkomen is het inbouwen van flexibiliteit cruciaal. Zo kan op termijn geprofiteerd worden van waardecreatie. Bijvoorbeeld door huurwoningen te ontwikkelen, zodat het eigendom van één partij blijft wat aanpassing in de toekomst vergemakkelijkt. Ook kan gezocht worden naar flexibiliteit binnen de plattegronden.
- duurzame materialen worden toegepast, die op een mooie manier verouderen. Materialen met een warme, natuurlijke uitstraling hebben de voorkeur (hout, baksteen, begroeide gevels en daken).
- woningen en kantoren geen individuele inritten hebben aan de Marconibaan, maar één collectieve aansluiting per blok.





Landgoed
Rijnhuizen

Fort
Jutphaas

Nieuwe
Buitenplaatsen
Rijnhuizen

Rijnhuizen
Midden

Rijnhuizen
Hoog

- Wandel/fiets route
- Auto ontsluiting
- Water
- Haventjes mogelijk
- Bomen lanen

8. Vervolg en strategie

Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid is op hoofdlijnen onderzocht. Om de kwaliteitsslag in de toekomst te kunnen maken is een forse investering in groen en openbare ruimte benodigd. Een aantal zaken zijn neergelegd die belangrijk zijn voor een goede doorontwikkeling van het gebied en die van 'kaveloverstijgend niveau' zijn. Dus investeringen die niet door één initiatiefnemer voor haar rekening kan worden genomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de fietsbrug naar Jutphaas-Zuid, de inrichting van het Oeverpark Rijnhuizen en voor de ecologische zone. De vraag is in hoeverre er een realistische mogelijkheid bestaat om deze kosten te verhalen op de initiatieven uit het plangebied en voor welk deel. Denk hierbij aan het vraagstuk van proportionaliteit. Of is het realistisch dat de overheid (een deel) meefinanciert? Is daar draagvlak voor? Welk budget is beschikbaar? De insteek waar de gemeente voorlopig voor kiest is dat deze investering door de overheid en private partijen gezamenlijk moet worden gedaan. Er is op dit moment echter nog onvoldoende inzicht of de partijen deze investering gezamenlijk willen en kunnen opbrengen en hoe de kostenverdeling dan plaats moet vinden.

Een ander onderwerp van 'kaveloverstijgend niveau' is het aanleggen van de infrastructuur. De Gebiedsvisie is zo opgesteld dat elke kavel separaat tot ontwikkeling gebracht kan worden en kan worden aangesloten bij de al aanwezige wegenstructuur. Maar blijkt dat in de praktijk ook goed te werken of is aanpassing van de strategie nodig? Op basis van deze concept Gebiedsvisie zal dit de komende periode nader uitgewerkt worden.

Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid op kavelniveau van de concept Gebiedsvisie is verschillend. De bouw- en ontwikkelmogelijkheden zijn, afhankelijk van de situering in het gebied, verschillend. Voor de financiële haalbaarheid is daarnaast (ondermeer) van belang de boekwaarde van grond en bebouwing op het kavel, de hergebruiksmogelijkheden van het kavel en gebouw, de planning en fasering etc. Dit betekent dat nog nader onderzocht moet worden hoe de ruimtelijke ambities en de economische uitvoerbaarheid op kavelniveau tot ontwikkeling kan komen.

Om inzicht te krijgen in de uitvoerbaarheid zullen, daar waar nog geen inzicht is, met eigenaars en gebruikers in het gebied gesprekken gevoerd worden. Voor een deel zijn deze gesprekken al gevoerd in het kader van de kantorenaanpak. In de gebiedsgerichte aanpak voor het kantorendeel van Rijnhuizen willen we daar mee verder gaan.

Aanzet tot een ontwikkelstrategie

Momenteel is sprake van een lappendeken van verschillende functies en plekken. Het eigendom is versnipperd en de contrasten binnen het gebied zijn groot. Gelet op de eigendomssituatie zal een toekomstige ontwikkeling altijd stapsgewijs tot stand komen, waarbij de nieuwe bebouwing moet worden ingepast in de bestaande context. Hierdoor ontstaat zowel ruimtelijk als programmatisch een milieu dat zich sterk onderscheidt van de gebruikelijke Nieuwegeinse woonwijken.

In de Nota Grondbeleid zijn verschillende rollen benoemd die de gemeente bij ruimtelijke ontwikkeling op zich kan nemen. Deze rol loopt uiteen van faciliteren van initiatieven van derden tot een actieve grondpolitiek. Gelet op de eerdergenoemde grondposities en beleid van de gemeente ligt het accent van de aanpak bij planvorming door particulier initiatief. Echter gezien de complexiteit en de investeringen op boven-kavelniveau zal dit gebied niet tot ontwikkeling komen zonder actieve betrokkenheid van de overheid.

De zoektocht is hoe met elkaar, dus gemeente met grondeigenaren en ontwikkelaars, in dit gebied aan de gang kunnen. In het vervolgproces zal de gemeente, samen met andere partijen, een ontwikkelstrategie opstellen waarin zij beschrijven wat de gemeentelijke rol is, welke instrumenten daarbij benodigd zijn en wat zij van andere partijen verwacht. Gedacht wordt aan het aanstellen van een procesmanager, het oprichten van een fonds, aanwijzen van focusgebieden etc. Als onderdeel kan ook nagedacht worden over het forme-

ren van een 'kopgroep Rijnhuizen'. De gemeente en een aantal startende initiatiefnemers (met een redelijk gebiedsbelang) worden de ambassadeurs van het gebied. Daarnaast blijven zij voortdurend met elkaar in gesprek om te blijven monitoren hoe de organische groei van het gebied verloopt en of er nog aanvullende gezamenlijk zaken in het gebied geregeld moeten worden. Op basis van deze concept Gebiedsvisie wil de gemeente peilen of er belangstelling is voor zo'n kopgroep en welke focusgebieden er zijn in het gebied.

Uitgangspunt bij de concept Gebiedsvisie is om het gebied Rijnhuizen als één gebied te beschouwen. Van daar dat de deelgebieden allen de cultuurhistorische naam Rijnhuizen dragen. Dit zal onderdeel worden van een verdere branding van het gebied. Het gebruik van het fort Jutphaas als het onderdeel Fortpark Rijnhuizen maakt daar nadrukkelijk onderdeel van uit. Uitgangspunt is het neerzetten van het gebied als een geheel en als een hoogwaardig woon- en werkgebied met veel aandacht voor cultuurhistorie en groen/ecologie in het gebied.

Planologische procedures

Herziening van het bestemmingsplan voor het gebied Rijnhuizen is in de gemeentelijke meerjarenplanning herziening bestemmingsplannen in 2018 opgenomen. De 'boven-kavelniveau' voorzieningen kunnen dan planologisch worden geregeld. Als de dynamiek in het gebied daar aanleiding toe geeft kan de planherziening van Rijnhuizen naar voren worden gehaald. Aan de westzijde vinden meer ontwikkelingen plaats van grotere kavels. Daar is het werken met postzegelbestemmingsplannen het uitgangspunt. Voor het oostelijk deel van Rijnhuizen kan gezien de korrelstructuur en bestaande aanwezige bebouwing meestal met een omgevingsvergunning volstaan worden. Als het gebiedsbelang zich hiertegen verzet, kan worden afgeweken van de planologisch juridische uitgangspunten. Met anterieure overeenkomsten wordt het kostenverhaal geregeld.

Rijnhuizen Noord

De gemeenteraad heeft in mei 2013 besloten een planvoorbereidingskrediet ter beschikking te stellen voor o.a. het project Rijnhuizen Noord, als onderdeel van het project Rijnhuizen, Parkhout, Zandveld. De gemeente heeft een verplaatsingsovereenkomst afgesloten met de hockeyvereniging MHCN/stichting Kunstgras. Het hockeycomplex zal uiterlijk in augustus 2024 verhuizen naar het sportpark Parkhout/Zandveld. Daarna zal de gemeente starten met de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie.

Fort Jutphaas

De gemeente Nieuwegein heeft in opdracht van de Enveloppecommissie Linieland een Inrichtingsvisie opgesteld. Deze Inrichtingsvisie is tot stand gekomen in afstemming met de concept Gebiedsvisie Rijnhuizen en vormt een meer gedetailleerde uitwerking. Er is een prachtige ambitieuze visie in concept gereed, een kostenraming is opgesteld. Voor het verbeteren van de bereikbaarheid van het fort, verbeteren en versterken van de groenstructuur en recreatieve mogelijkheden is een forse investering benodigd, die niet bij de particuliere eigenaren op het fort kan worden neergelegd. De visie kan gefaseerd uitgevoerd worden. Echter er is (nog) geen uitzicht op financiering voor de realisatie. In samenwerking met de Enveloppe Linieland worden de subsidiemogelijkheden op dit moment onderzocht.

Samenvatting strategie en vervolg

De concept Gebiedsvisie is nu vooral een ruimtelijke visie. Met deze concept Gebiedsvisie kan, onder andere door de inspraak te voeren, meer inzicht worden verkregen in het draagvlak, en daarmee in de haalbaarheid voor deze visie. De gemeente wil van een faciliterende rol naar een meer stimulerende rol overgaan. Deze stimulerende rol kan op verschillende manieren ingevuld worden. Om daar duidelijkheid over te krijgen zal het volgende stappenplan doorlopen worden:

- Inspraak ronde
- Gesprekken voeren in het gebied waar nodig
- Financiële haalbaarheid onderzoeken
- Op basis van de input van bovenstaande drie punten fasering en focus aanbrengen voor de verdere gewenste ontwikkeling
- Bepalen welke invulling de gemeente geeft aan de faciliterende en stimulerende rol
- Bepalen welke samenwerkingsvorm daarbij past.

Op basis van deze uitwerking zal de Gebiedsvisie Rijnhuizen, met plan van aanpak, in september 2014 aan de raad ter besluitvorming worden aangeboden.



voorbeeld tijdelijke invullingen en kwartiermakers



Bijlagen

1) verbeelding bestemmingsplan

2) kaart cultuurhistorische inventarisatie

3) eigendomskaart Rijnhuizen

4) verkeer

5) aandachtsgebieden milieu Rijnhuizen

1) verbeelding bestemmingsplan

BESTEMMINGEN

A	Agrarisch
B	Bedrijf
DH	Detailhandel
G	Groen
GD	Gemengd
K	Kantoor
M	Maatschappelijk
N	Natuur
N-LG	Natuur - Landgoed
R	Recreatie
S	Sport
T	Tuin
V	Verkeer
V-VB	Verkeers- en verblijfsgebied
WA	Water
W	Wonen

AANDUIDINGEN

	bouwvlak
(3)	maximum aantal wooneenheden
(an)	aannemersbedrijf
(bs2)	bedrijf ten hoogste tot en met categorie 2
(ba)	bakhuis
(bp)	begraafplaats
(bw)	bedrijfswoning
(dw)	dierenweide
(gh)	gothoogte
(evz)	ecologische verbingszone
(hz)	houtzagerij
(in)	installaties toegestaan
(kc)	kringloopcentrum
(ku)	producten van kunststoffen
(ma)	manege
(nu)	nutsvoorziening
(o)	overbouw
(op)	opslag
(p)	ondergrondse parkeergarage
(rei)	reining van gebouwen
(ri)	risicovolle inrichting
(sch)	schildersbedrijf
(va)	nieuwbouw en reparatie van sport- en recreatievaartuigen
(vml)	verkoop punt motorbrandstoffen
(vt)	volkstuinten
(wk)	wijnkoperij
(wl)	woonschepenligplaats
(wwi)	waterwinning
(zo)	zend-ontvangstinstallatie

DUBBELBESTEMMINGEN

	Waterstaat
	Leidingstrook
	Geluidzone
	Archeologisch waardevol gebied

-o-o-o-	Leiding - aardgasleiding
-s-s-s-	Leiding - brandstofleiding
-H-H-H-	Leiding - hoogspanningsleiding
-W-W-W-	Leiding - watertransportleiding

⑤	maximum gothoogte in meters
10	maximum bouwhoogte in meters
30%	maximum bebouwingspercentage
	gemeentelijk monument
	rijksmonument
	onderdoorgang
	wijzigingsbevoegdheid
—●—	plangrens
—	bestemmingsgrens
---	aanduidingsgrens
- · -	grens gezoneerd industrieterrein

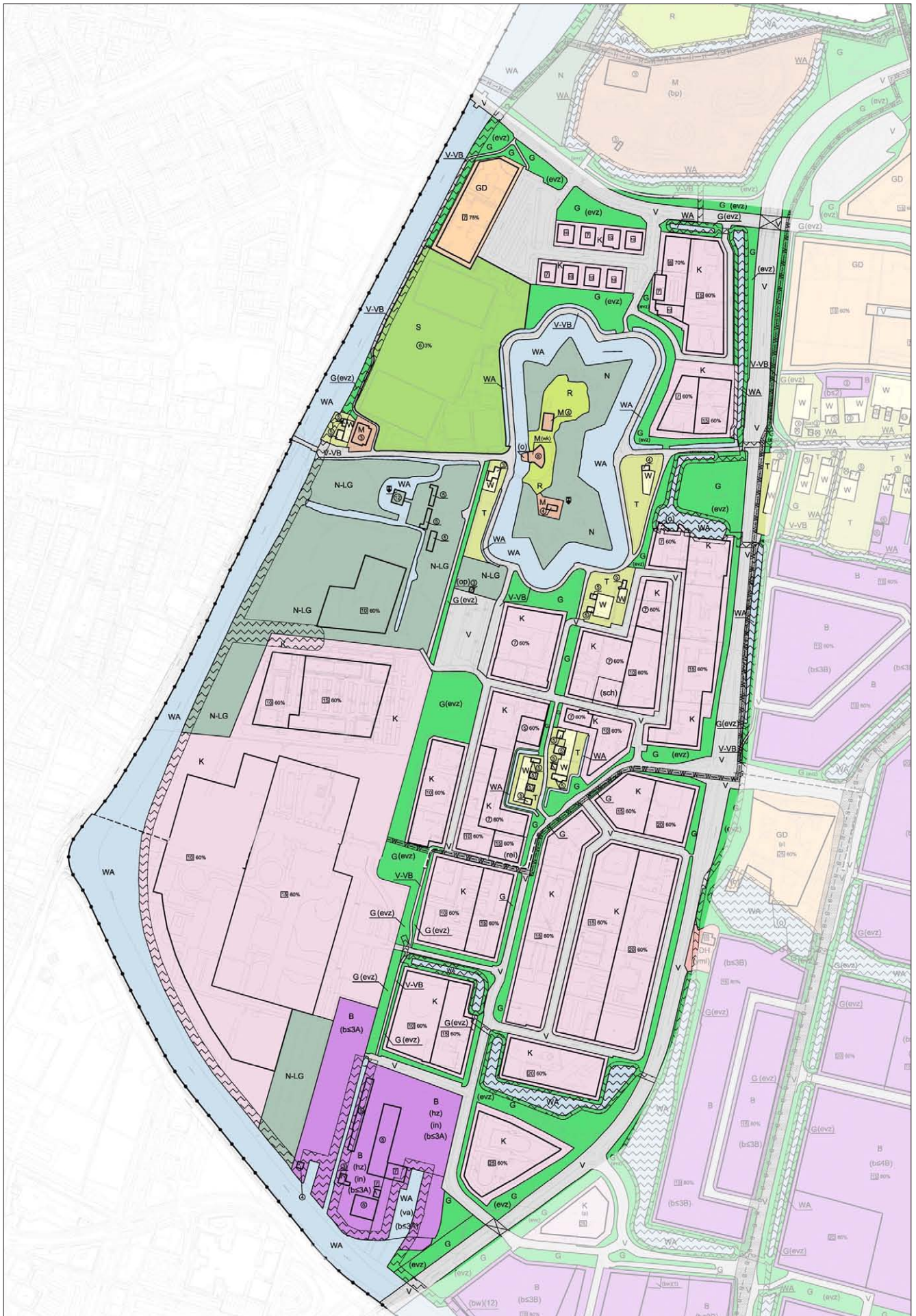
VERKLARINGEN

	Gbkn-gegevens
	huisnummer
---	grens kaartbladen



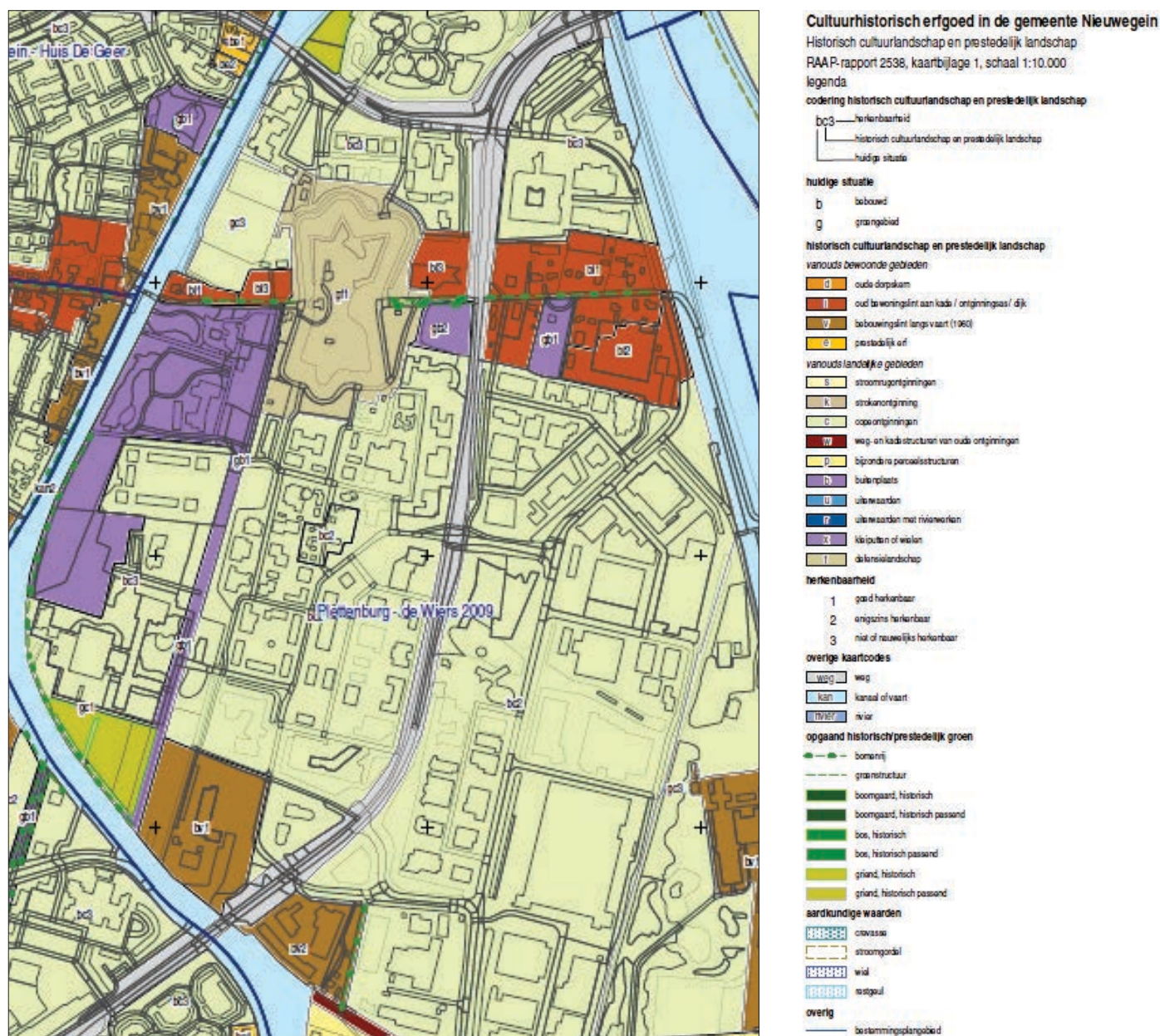
bestemmingsplankaart

Deze kaart is de verbeelding bij het bestemmingsplan. Het gehele bestemmingsplan is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.



bestemmingsplankaart

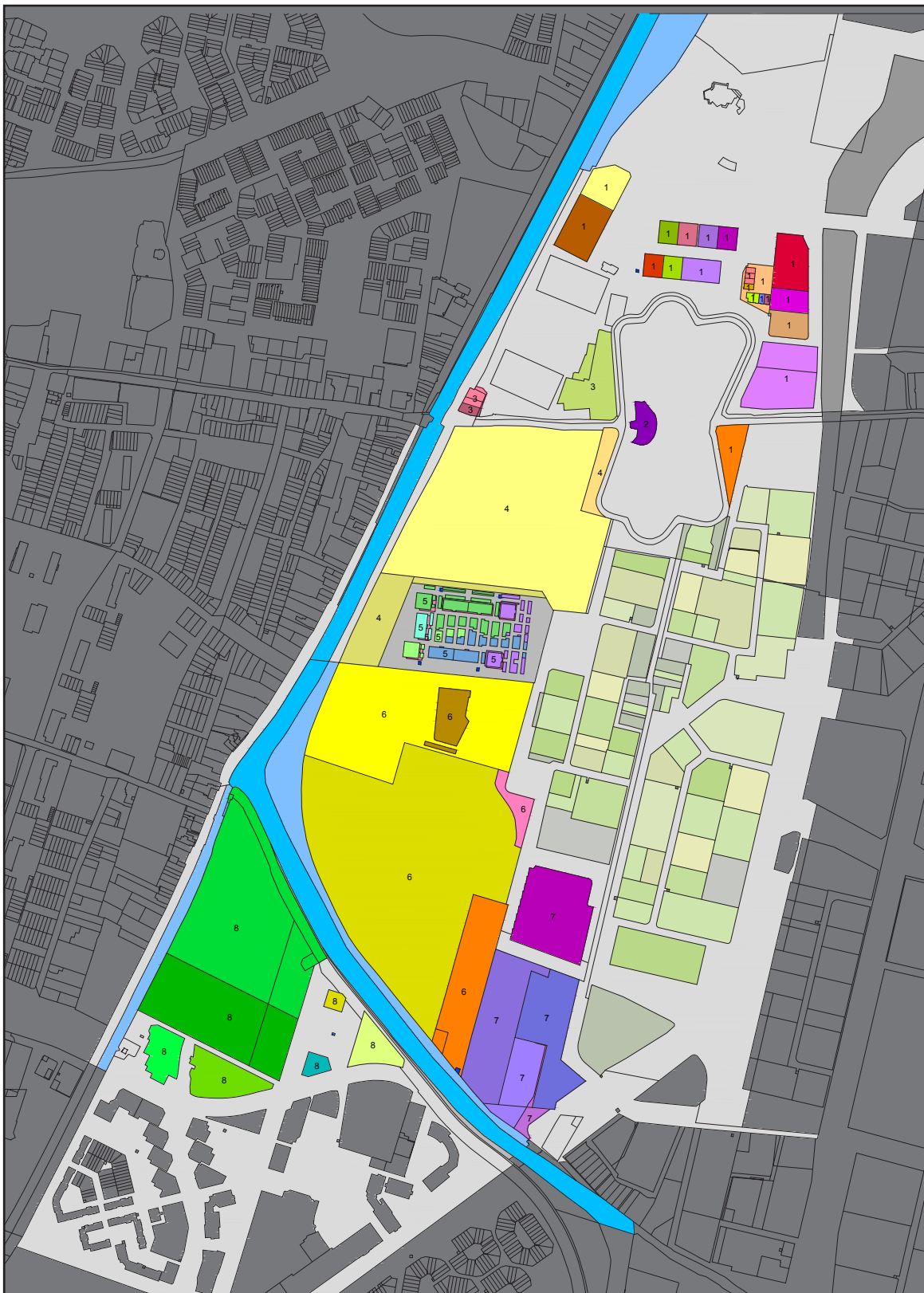
2) kaart cultuurhistorische inventarisatie



cultuurhistorische inventarisatiekaart

De historische elementen zijn uitgebreid beschreven in het rapport 'Jonge stad, oude kwaliteiten'. Een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Nieuwegein' van 16 augustus 2013. Hierbij hoort een set cultuurhistorische inventarisatiekaarten. De kaart hierboven is een uitsnede uit een van de kaarten die de belangrijkste cultuurhistorische elementen in Rijnhuizen laat zien.

3) eigendomskaart Rijnhuizen



eigendomskaart

Op deze kaart zijn de verschillende eigenaren met een kleur aangegeven en het gemeenteeigendom in grijs. Te zien is dat het eigendom versnipperd is in het gebied en veelal particulier bezit.

4) verkeer

Het beleidskader voor verkeer is het GMP+, dat op 11-12-2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwegein. Het beleidskader voor het parkeren is de nota Parkeernormen 2011-2015 en de nota parkeren 1999.

Daarnaast heeft Movares een onderzoek gedaan naar de effecten op de aansluitingen van Rijnhuizen op de Plettenburgerbaan. Hieronder volgt de samenvatting:

Transformatie en woningbouw Rijnhuizen en effecten op de verkeersinfrastructuur

Movares heeft in opdracht van gemeente Nieuwegein onderzoek verricht naar de effecten van twee scenario's op de verkeersinfrastructuur bij en in de omgeving van Rijnhuizen. De effecten van transformatie van kantoren naar woningen is ten eerste onderzocht. Daarnaast is gekeken naar een scenario waarbij niet alleen transformatie plaatsvindt, maar ook gebiedsontwikkeling (sloop, nieuwbouw en/of vergroting van het bouwvolume). De twee scenario's zijn vergeleken met de situatie zoals die er zou zijn in 2030 bij autonome ontwikkeling. In het bijzonder is onderzocht welke effecten er gelden op de hoofdwegen in het gebied: de Plettenburgerbaan, de Laagravenseweg, en de kruispunten Plettenburgerbaan-Perkinsbaan-Martinbaan en Plettenburgerbaan-Marconibaan.

Scenario 1 Transformatie vergeleken bij huidige ontwikkeling

Het scenario van de transformatie leidt tot de beste netwerkprestaties, ook ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie (basisscenario) is sprake van een scheve verhouding in de ochtend- en avondspits voor wat betreft het aantal aankomsten en vertrekken. De huidige werklocaties trekken in de ochtendspits veel verkeer aan en in de avondspits genereren zij verkeer. Voor woningen geldt het omgekeerde principe, waardoor er met de transformatie en woningbouw een duidelijke tegenspits ontstaat die voor meer evenwicht zorgt op het kruispunt in de ochtend- en avondspits. De gemiddelde snelheden in de ochtend- en avondspits liggen vergeleken bij scenario 2 en bij de autonome ontwikkeling hoger en de verliestijden zijn lager.

Scenario 2 gebiedsontwikkeling

Scenario 2 leidt tot slechtere netwerkprestaties in de ochtendspits en tot betere netwerkprestaties in de avondspits ten opzichte van de ontwikkeling bij autonome groei. In scenario 2 ligt de totale verkeersproductie iets boven het niveau van de situatie in 2030 bij autonome ontwikkeling (zowel in de ochtend- als avondspits is er sprake van een toename van het aantal voertuigkilometers). Wanneer naast transformatie woningbouw wordt toegevoegd, wordt de tegenspits sterker en slaat de afwikkeling van verkeer deels om. Er ontstaat een betere verdeling van het verkeer over de kruispunten, waardoor de netwerkprestatie in de ochtendspits (grootste toename van verkeer ten opzichte van het basisscenario) een relatief beperkte afname van de verkeersprestatie toont. Er ontstaan nieuwe maatgevende conflicten die er voor zorgen dat de afwikkeling op het kruispunt verslechtert, met name voor verkeer dat in de ochtend Rijnhuizen uit wil. In de avondspits is er zelfs sprake van een zeer goede verdeling van het verkeer waardoor de netwerkprestatie zelfs verbetert ten opzichte van de huidige situatie (basisscenario).

Beide kruispunten staan in beide scenario's onder druk.

Beide scenario's laten zien dat beide kruispunten tegen of op hun capaciteit functioneren. In alle scenario's is sprake van overschrijdingen van de maximale opstellengte voor verschillende richtingen. De robuustheid van de kruispunten staat daarmee onder druk. De kruispunten zijn niet robuust genoeg om de verkeersintensiteiten van ontwikkelingen van de Liesbosch op te kunnen vangen.

Maatregelen

Het kruispunt Plettenburgerbaan-Perkinsbaan-Martinbaan functioneert op zijn capaciteit en kan worden verbeterd door van enkele richtingen de opstelcapaciteit te vergroten door extra opstelstroken en de lengte van opstelstroken te verlengen, zodat meer voertuigen opgesteld kunnen worden zonder ander verkeer te hinderen. Movares heeft hiervoor een schets gemaakt met een kostenraming. De kosten worden geraamd op € 600.000,00 exclusief btw. Deze kosten zijn op dit moment nog niet gedekt.

waterbeschermings-
zone 50m

25m vrij i.v.m
rampen bestrijding

Geluid 200 m

50 m

Geluid 200 m

100 m

50 m

Geluid 200 m

LPG

85 m

150 m

150 m

- Deze kaart laat de aandachtsgebieden met betrekking tot milieu zien. Enkele begrenzingen zijn hard zoals de cirkel plaatsgebonden risico rondom het benzinestation aan de Plettenburgerbaan. Andere contouren zijn indicatief en bedoelt als aandachtspunt. Hiervoor moet nader onderzoek gepleegd worden als een initiatief opstart.

Nieuwegein

