

Aan: de gemeenteraad van Nieuwegein
Postbus 1,
[REDACTED]

Betreft: Verzoek tot onderzoek naar het besluitvormingsproces Van
Bentumkwartier
Datum: 25-08-2026

Geachte raadsleden,

Wij, als omwonenden van het Van Bentumkwartier, brengen hierbij onze zorgen onder uw aandacht over het proces en de inhoud van het ontwikkelkader Van Bentumkwartier. De opeenvolgende versies van het plan, de wijze waarop zienswijzen zijn behandeld, de late correcties, het ontbreken van cruciale onderzoeken en het intrekken van de gebiedsvisie 2007 zonder vervangende totaalvisie maken het besluitvormingsproces naar ons oordeel onvoldoende zorgvuldig en juridisch kwetsbaar. Wij verzoeken u het college te vragen naar de aanvullende onderbouwing en het herstel van procedurele tekortkomingen.

1. Chronologie van het besluitvormingsproces

Het proces kent meerdere stappen die vragen oproepen over de zorgvuldigheid:

1. 4 september 2025 - Publicatie van het eerste concept ontwikkelkader. *(1
2. 27 oktober 2025 - Informatie- en participatiebijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst werd het concept toegelicht, maar participatie in de zin van meedenken over bouwhoogte, situering en ontsluiting was niet mogelijk. *(2
3. 14 april 2026 - Publicatie van tweede versie onder een andere naam: Gebiedsgericht Omgevingsprogramma Van Bentumkwartier. *(3
4. 21 april 2026 - College stelt het nieuwe Omgevingsprogramma vast. *(4
5. 22 april 2026 - College informeert de raad per brief over de vaststelling. *(5
6. 27 mei 2026 - Publicatie van derde versie met nieuwe naam Gebiedsgericht Omgevingsprogramma Van Bentumkwartier. *(6
7. 9 juni 2026 - Volgt een correctie van het kaartbeeld vanwege een ingeslopen fout en gaat de maximale bouwhoogte aan noordzijde Kruyderlaan van 9 naar 12 meter. *(7
8. 12 juni 2026 - De gemeente informeert per brief bewoners die zienswijze hebben ingediend over de nieuwe bouwhoogte van 12 meter. *(8
9. 7 juli 2026 - De raad trekt de gebiedsvisie Herenstraat/Kruyderlaan 2007 in om verwarring met gebiedsontwikkeling te voorkomen. *(9

Deze opeenvolging van wijzigingen, naamswijzigingen en late correcties maakt het voor omwonenden onmogelijk om tijdig en volledig te reageren. Dit is strijdig met de eisen van transparantie, participatie en zorgvuldigheid zoals bedoeld in de Awb en de Omgevingswet.

2. Zienswijzen zijn grotendeels afgewezen zonder inhoudelijke onderbouwing

*(10 Uit de Nota van Zienswijzen blijkt dat onze zienswijzen:

- o niet inhoudelijk zijn weerlegd,
- o niet zijn voorzien van feitelijke onderbouwing,
- o vaak zijn afgedaan met aannames ("wij gaan er vanuit dat...", "het is aannemelijk dat..."),

- o niet zijn betrokken bij een toetsbare belangenafweging.

Voorbeelden:

- o Verzoeken om windhinderonderzoek worden doorgeschoven naar initiatiefnemers, zonder dat de gemeente zelf een ruimtelijke onderbouwing levert.
- o Verzoeken om bodemonderzoek worden niet opgepakt, terwijl de gemeente erkent dat er geen recent onderzoek beschikbaar is. En de betreffende ambtenaar blijktens mailverkeer (verstrekt in het kader van een WOO-verzoek) erkent dat omwonenden op dit punt gelijk hebben.
- o Verkeersveiligheidsrisico's worden afgedaan met algemene beweringen over "geschikte profielen", zonder onderliggende verkeersstudie.
- o De bouwhoogte van 24 meter wordt niet ruimtelijk onderbouwd, maar gekoppeld aan financiële haalbaarheid voor ontwikkelaars.

Dit is strijdig met: Het zorgvuldigheidsbeginsel (art. 3:2 Awb), het motiveringsbeginsel (art. 3:46 Awb), en het evenredigheidsbeginsel (art. 3:4 Awb).

3. Gebiedsontwikkeling is aantoonbaar aangepast ten gunste van ontwikkelaars

*(11 In de gemeentelijke beantwoording staat letterlijk:

"De initiatiefnemer heeft een bepaald aantal woningen nodig om een haalbaar plan te kunnen realiseren..."

Dit betekent dat:

- o financiële belangen van ontwikkelaars worden meegewogen,
- o deze belangen worden gebruikt om bouwhoogte en dichtheid te rechtvaardigen,
- o de woningbouwopgave wordt gekoppeld aan de businesscase van private partijen.

Dit is niet toegestaan onder de Awb: financiële haalbaarheid voor ontwikkelaars is geen ruimtelijk relevant belang.

Daarnaast zien wij dat:

- o bouwhoogtes zijn verhoogd (24 meter) t.o.v. het vigerende bestemmingsplan,
- o de erfzone is verkleind,
- o de ontsluiting is aangepast,
- o het woningbouwprogramma is gewijzigd naar 20–40–40,
- o het ontwikkelgebied is verkleind door vlek C te typeren als slechts "mogelijk te ontwikkelen", terwijl het aantal te realiseren woningen binnen vlek A en B juist verhoogd wordt,
- o de correctie van 9 naar 12 meter bouwhoogte aan de Kruyderlaan pas na vaststelling is gecommuniceerd.

Deze wijzigingen zijn niet gebaseerd op ruimtelijke argumenten, maar op wensen van initiatiefnemers. Dit maakt de belangenafweging onevenwichtig en juridisch kwetsbaar.

4. Ontbrekende onderzoeken en onvoldoende ruimtelijke onderbouwing

*(12 Het ontwikkelkader wordt vastgesteld zonder:

- o windhinder- en microklimaatonderzoek,
- o bodemonderzoek,

- o verkeersveiligheidsanalyse,
- o onderbouwing van bouwhoogtes tot 24 meter,
- o integrale milieutoetsing.

De gemeente verwijst naar de initiatiefnemers en verwacht dat zij later een BOPA procedure zullen aanvragen waarbij de onderzoeken worden aangeleverd. Echter is het ontwikkelprogramma (paragraaf 8.5) zó concreet dat het college keuzes maakt over bouwhoogtes, aantallen woningen, ontsluiting en parkeren. Dat betekent dat het college feitelijke onderzoeken moet hebben die de haalbaarheid onderbouwen.

5. Intrekking gebiedsvisie 2007, het ontbreken van een integrale totaalvisie

*(13 Met het raadsbesluit van 7 juli 2026 is de gebiedsvisie Uitgangspunten bij particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat (2007) ingetrokken. In de intrekkingsnotitie (2026-158) motiveert het college dit als volgt:

“Als meerdere beleidsstukken naast elkaar geldig blijven, is het (...) onduidelijk wat momenteel het ruimtelijk beleid vormt voor het gebied Kruyderlaan-Herenstraat”.

En:

“Actualisatie van het vigerende beleid (...) waarmee een eenduidig toetsingskader wordt vastgelegd voor nieuwe initiatieven.”

De gemeente vindt een integraal en eenduidig toetsingskader voor Herenstraat–Kruyderlaan noodzakelijk. Het nieuwe omgevingsprogramma Van Bentumkwartier richt zich echter alleen op het zuidelijke deelgebied en laat de rest buiten beschouwing. Door de gebiedsvisie 2007 in te trekken zonder een nieuwe integrale visie, ontstaat een beleidsmatige lacune, wat in tegenspraak is met de eigen argumentatie van het college.

6. Verzoek aan de gemeenteraad

Wij verzoeken de raad om:

1. Het college te vragen de benodigde windhinder-, bodem- en verkeersveiligheidsonderzoeken te laten uitvoeren en openbaar maakt;
2. de bouwhoogte ruimtelijk wordt onderbouwd en de procedurele onvolkomenheden rond de bouwhoogtecorrectie zijn onderzocht;
3. de afwijking van het Omgevingsprogramma Wonen is gemotiveerd;
4. participatie aantoonbaar en conform de Omgevingswet wordt hersteld;
5. een integrale gebiedsvisie voor het gehele gebied Herenstraat–Kruyderlaan is opgesteld;
6. belangenafweging opnieuw wordt gedaan zodat belangen van omwonenden gelijkwaardig worden gewogen.

7. Slot

Wij verzoeken de raad haar kaderstellende rol te vervullen en te zorgen voor een zorgvuldig, transparant en juridisch houdbaar ontwikkelkader dat recht doet aan zowel de woningbouwopgave als de leefbaarheid van de wijk.

Hoogachtend,

[Redacted] en [Redacted], [Redacted], [Redacted]
 [Redacted] 06 [Redacted] @me.com
 [Redacted], [Redacted], [Redacted]
 [Redacted] @gmail.com

Lijst met bronvermeldingen.

- *(1 Gemeente Nieuwegein 2026-09-09 Collegebesluiten en <https://www.nieuwegein.nl/wonen-en-leefomgeving/projecten/van-bentumkwartier>
- *(2 https://www.nieuwegein.nl/fileadmin/gemeente_nieuwegein/Projecten/Van_Bentumkwartier/Verslag-bijeenkomst-gebiedsontwikkeling-Van-Bentumkwartier.pdf
- *(3 Gemeente Nieuwegein 2026-04-21 Collegebesluiten en <https://www.nieuwegein.nl/wonen-en-leefomgeving/projecten/van-bentumkwartier>
- *(4 Gemeente Nieuwegein 2026-04-21 Collegebesluiten
- *(5 Gemeente Nieuwegein 2026-04-22 Collegebesluiten
- *(6 <https://www.nieuwegein.nl/wonen-en-leefomgeving/projecten/van-bentumkwartier>
- *(7 Gemeente Nieuwegein 2026-06-09 Collegebesluiten
- *(8 Gemeente Nieuwegein 2026-06-09 brief
- *(9 Gemeente Nieuwegein 2026-07-07 iBabs raadsvergadering Collegevoorstel intrekken Gebiedsvisie 2007
- *(10 Gemeente Nieuwegein 2026-04-21 Collegebesluiten/Ontwikkeldkader Van Bentumkwartier beantwoording zienswijze bijlage Antwoorddocument
- *(11 Documenten uit Woo verzoek van 2026-05-21 zaaknummer 1182993. Betreft correspondentie tussen gemeente en 2 projectontwikkelaars.
- *(12 <https://www.nieuwegein.nl/wonen-en-leefomgeving/projecten/van-bentumkwartier>
- *(13 Gemeenteraad 2026-07-07 Raad stemt in met intrekkingnotitie gebiedsvisie Herenstraat/Kruyderlaan 2007