

Nieuwegein



Ruimtelijk Domein

Voortgangsrapportage Mooi Rijnhuizen

Februari 2019

Portefeuillehouder A.J. Adriani

Gebiedsontwikkeling Rijnhuizen

Crisis- en Herstelwet (CHW)

Rijnhuizen mag experimenteren met kostenverhaal!

De Minister van BZK heeft haar besluit genomen en staat toe dat Rijnhuizen de speciaal voor dit project bedachte vorm van kostenverhaal als nieuwe innovatieve werkwijze bij binnenstedelijke organische ontwikkeling mag toepassen. Hiermee is er een publiekrechtelijke dekking verkregen voor het verhalen van fysieke gebiedsgerichte plankosten op ontwikkelaars. Mogelijk wordt het systeem Rijnhuizen zelfs overgenomen in de Omgevingswet.

Bestemmingsplan

Begin 2018 heeft het voorontwerp bestemmingsplan Rijnhuizen ter inzage gelegen. Bij het bestemmingsplan zijn 7 inspraakreacties ingediend. Nu de Minister haar besluit op het kostenverhaal heeft genomen kan het bestemmingsplan worden opgesteld. Momenteel vinden voor het bestemmingsplan diverse actualisaties van onderzoeken plaats zoals het mobiliteitsonderzoek.

Herijking programma

De Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen geeft voor elke kavel de randvoorwaarden weer voor ontwikkeling naar woningbouw. Bedrijven kunnen zelf de keuze maken of ze graag willen blijven zitten in Rijnhuizen of hun pand willen verkopen voor woningbouw. Het beeld daarbij is dat een toevoeging van 1500 woningen een nieuw woon/werk milieu oplevert voor Nieuwegein. Omdat er al inmiddels plannen zijn voor 1500 woningen, kan ook de vraag gesteld worden of de andere bedrijven in de toekomst niet ook de zelf gekozen mogelijkheid moeten krijgen om hun perceel te verkopen ten behoeve van een woningbouwontwikkeling.

Het college onderzoekt momenteel welke gevolgen die doorontwikkeling dan heeft. Welke verkeersgevolgen zijn er, hoe zit het dan met voorzieningen als een basisschool, huisarts etc. Biedt dat meer kansen voor een supermarkt en voor een duurzaam warmtenet. Kunnen de extra gebiedsbijdragen goed besteed worden aan extra ruimtelijke kwaliteit in de openbare ruimte? De uitkomsten worden verwacht in het 2^e kwartaal van 2019. Voor het Ontwerpbestemmingsplan wordt ook gewacht op de uitkomst van de herijking.

Duurzame Energievoorziening

Het kennisinstituut op het gebied van water (KWR) uit Nieuwegein is al enige tijd in gesprek met de gemeente omdat zij een innovatieve manier van duurzame energievoorziening op wijkniveau ontwikkeld hebben.

Met zonnepanelen wordt in de zomer zonne-energie omgezet in warmte die in de bodem wordt opgeslagen om met die opgeslagen warmte 's winters woningen te verwarmen. Er vinden momenteel ook gesprekken plaats met de provincie, met ontwikkelaars in Rijnhuizen, met potentiële exploitanten van een energienet en met de Club Rijnhuizen. De haalbaarheid van het project wordt momenteel onderzocht. De gemeente heeft een subsidieverzoek ingediend bij het Rijk voor het experimenteren met het warmtenet, maar dit verzoek is helaas afgewezen.

Grondexploitatie

Eind november 2016 heeft uw raad de grondexploitatie voor het gebied Rijnhuizen vastgesteld. Gebiedsbijdragen van ontwikkelaars worden gestort in deze grondexploitatie. De provincie Utrecht is naast de gemeente deelnemer geworden van het Revolving Fund. De planvorming voor realisering van de aanleg van de eerste infrastructurele maatregelen en groenvoorzieningen is opgestart.

Projecten

Momenteel lopen er 22 projecten. Een aantal projecten zitten in de loket- en principefase. Inmiddels zijn er 6 vergunningen verleend. De meer concrete nog lopende projecten worden hieronder weergegeven.

Kasteel Rijnhuizen (nr. 4 op kaart)

Op dit moment wordt er door de initiatiefnemer gewerkt aan een plan dat ingepast wordt in de cultuurhistorische groene setting van de omgeving. De gemeente heeft hierin een regierol gekregen. Nadat de randvoorwaarden duidelijk zijn, kan bepaald worden hoeveel woningen mogelijk zijn in dit bijzondere gebied. Er vindt overleg plaats met de beide eigenaren van het landgoed.

Fultonbaan 70 (nr. 20 op kaart)

Mitros heeft samen met de BAM een principeverzoek ingediend om door middel van een sloop-nieuwbouw project ongeveer 125 sociale woningen te realiseren.

Wattbaan 31 (nr. 15 op kaart)

Het college heeft vergunning verleend voor de transformatie naar 96 appartementen in de vrije sector verhuur. De Ontwikkel Maatschappij Utrecht (OMU) staat garant voor de gebiedsbijdrage. Momenteel vindt de verbouwing plaats.

Kantorenpark Rijnhuysen (nr. 6 op kaart)

Ontwikkelaar Van Wijnen had deze panden aangekocht. De plannen van de ontwikkelaar paste niet binnen de randvoorwaarden van de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen. Inmiddels heeft Van Wijnen deze panden weer teruggegeven aan de oorspronkelijke eigenaar omdat het plan teveel afweek van de Gebiedsvisie. Er heeft zich inmiddels weer een nieuwe ontwikkelaar gemeld.

Perkinsbaan 1 (nr. 12 op kaart)

Een principeverzoek voor nieuwbouw is ingediend om 112 appartementen met een commerciële ruimte van 114 m² en 11 grondgebonden woningen te realiseren. Voor de entree van Rijnhuizen is dit een belangrijke kavel. Daarom is gekozen voor een stedenbouwkundig hoogteaccent op het hoekpunt van deze ontwikkeling met enige hoogteafwijking van de gebiedsvisie. In de Commissie ROM van februari komt dit plan aan de orde.

Wattbaan 6-22 (nr. 18 op kaart)

De initiatiefnemer heeft een omgevingsvergunning ontvangen voor 9 grondgebonden woningen. De transformatie vindt momenteel plaats.

Newtonbaan 7 (nr. 24 op kaart)

De vergunningsaanvraag voor 15 appartementen is in behandeling.

Wattbaan 48-52 (nr. 14 op kaart)

De omgevingsvergunning is verleend voor de transformatie van het kantoorpand naar 47 appartementen. De transformatie vindt momenteel plaats.

Fort Jutphaas (nr. 3 op kaart)

Momenteel vinden de voorbereidende werkzaamheden met de aannemer/architect voor realisatie van een brugverbinding aan de noordkant van het Fort. Deze verbinding is mogelijk door de gebiedsbijdrage en opgenomen in de ontwikkelvisie voor het gebied.

De Meander

Het gebouw de Meander zal na verbouw bestaan uit 255 zelfstandige sociale huurwoningen (vooral 2- en 3-kamer woningen) en algemene ruimtes. Portaal en Lister zetten een Woongroep op, waarbij met 'dragende' en 'vragende' bewoners een plek wordt gerealiseerd waar iedereen prettig kan leven.

Voor de Meander spelen op dit moment drie trajecten:

A. Procedure Bestemmingsplan en Omgevingsvergunning; het bestemmingsplan is op het moment van schrijven nog niet onherroepelijk, tegen het bestemmingsplan is door drie personen beroep aangetekend, de zaak dient 6 februari bij de Raad van State. De omgevingsvergunning is wel onherroepelijk.

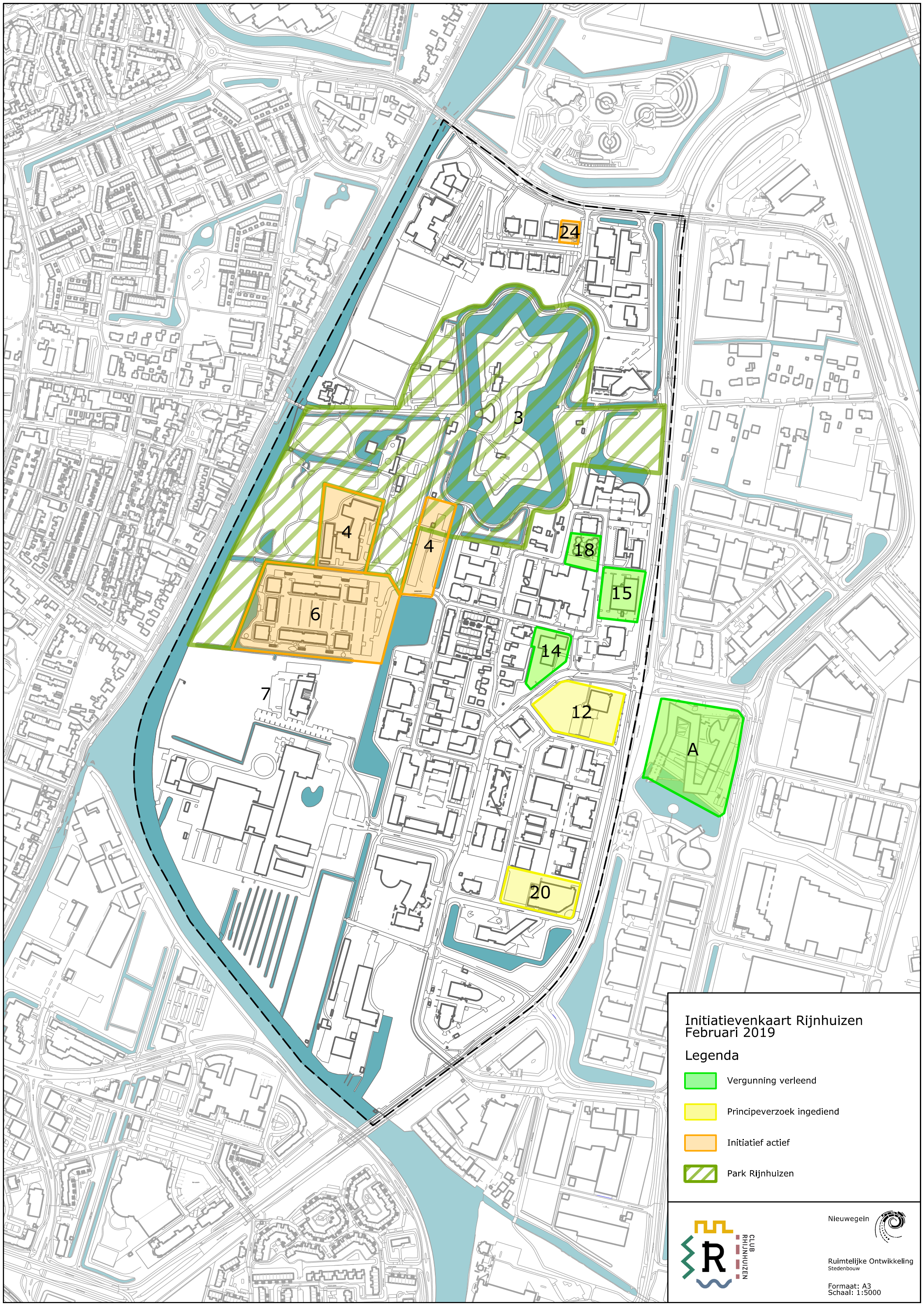
B. De planning is om in februari te starten met de verbouwing van het pand; de eerste woningen kunnen begin 2020 worden opgeleverd.

C. Communicatie vanuit Portaal met omwonenden: Portaal heeft een uitnodiging voor een projectbezoek in de buurt verspreid; uiteindelijk is daar door één persoon gehoor aangegeven. Men heeft een bezoek gebracht aan Place2BU in Utrecht, waarbij deze persoon de toelichting vanuit Portaal op prijs stelde.

Bladnummer 4/4

onderwerp Voortgangsrapportage Mooi Rijnhuizen,
februari 2019

D. Overleg gemeente, Portaal en Lister: gedrieën gaat in 2019 toegewerkt worden naar de oplevering van het gebouw, het installeren van de woongroep en het concreet vormgeven van het sociaal beheer. Het eerste overleg wordt nu medio februari gepland.



Initiatievenkaart Rijnhuizen
Februari 2019

Legenda

-  Vergunning verleend
-  Principeverzoek ingediend
-  Initiatief actief
-  Park Rijnhuizen



Nieuwegein



Ruimtelijke Ontwikkeling
Stedenbouw

Formaat: A3
Schaal: 1:5000