



Raadsvoorstel

2024-196

Afdeling

E-mailadres opsteller r.vanschaik@nieuwegein.nl

Portefeuillehouder Marieke Schouten

Onderwerp

Herijking Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen 2024

Gevraagd besluit

1. Het college stelt de raad voor de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen als volgt aan te passen:
 - a. Het toevoegen van twee specifieke locaties voor de belangrijkste centrumfuncties (basisschool en supermarkt) en het laten vervallen van het zoekgebied naar centrumfuncties in Rijnhuizen Midden.
 - b. Het toevoegen van specifieke bouwhoogtes voor Rijnhuizen Midden en het laten vervallen van de aanduiding dat een verhouding aangeeft tussen grondgebonden woningen en appartementen in Rijnhuizen Midden.
 - c. De weg rond Fort Jutphaas in principe autovrij maken.
 - d. Het toevoegen van een verbindingselement aan de oostzijde in plaats van een brug aan de zuidzijde van Fort Jutphaas.
 - e. Het toevoegen van een nieuwe zoeklocatie van de nieuwe langzaam verkeersbrug over het Merwedekanaal ter hoogte van de Zeepfabriek en het laten vervallen van de andere zoeklocaties.
 - f. De Laan van Rijnhuizen, de Dieselbaan en een deel van de Laan van Galesloot worden ingericht als fietsstraat.
2. Hiervoor het Besluit wijzigingen Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen vast te stellen.

Inleiding

Gezien de snelle groei van het aantal woningen en voorzieningen binnen de gebiedsontwikkeling Rijnhuizen, heeft het college in 2023 besloten tot een tussentijdse evaluatie. Deze volgt op de herijking van de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen in 2019. Destijds is na uitgebreid onderzoek en participatie de gebiedsvisie op onderdelen aanzienlijk aangepast en geactualiseerd (https://www.nieuwegein.nl/fileadmin/gemeente_nieuwegein/Projecten/Mooi_Rijnhuizen/Gebiedsvisie-Mooi-Rijnhuizen.pdf). De basis vormt de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen die in 2014 is vastgesteld door de raad

([Document Nieuwegein - 2014-338 Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen sept 2014 DEF - iBabs Publieksporaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)). Recent onderzoek in 2023/2024 naar de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling Rijnhuizen leidt wederom tot een voorstel voor beperkte aanpassing van de gebiedsvisie. Het bijgaande Rapport Evaluatie Gebiedsontwikkeling Mooi Rijnhuizen geeft een toelichting op alle stappen die zijn gezet en de resultaten daarvan (bijlage 1).

Gewenst effect

Met de herijking van de gebiedsvisie kan de verdere ontwikkeling van Rijnhuizen ook na het bereiken van circa 2.500 woningen doorgang vinden. Hierbij wordt net als in iedere andere wijk van Nieuwegein vanaf dat moment per individueel geval getoetst aan de hand van bestaand beleid, de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen en de succesfactoren van de Groei van de Stad. Om stedenbouwkundige samenhang te behouden en nieuwe initiatieven te laten aansluiten bij de bestaande kaders, blijven de spelregels van de gebiedsontwikkeling Rijnhuizen van kracht met de daarbij behorende spelregels van de gebiedsbijdrage.

Argumenten

- 1.1 *Het handhaven van de ontwikkeling van circa 2.500 woningen is wenselijk in verband met de leefbaarheid, het voorzieningenniveau en de woonuitstraling van het gebied.*
Bij realisatie van (minimaal) 2.500 woningen ontstaat meer draagvlak voor voorzieningen, wat de leefbaarheid in Rijnhuizen vergroot. Hierdoor kan ook meer samenhang gecreëerd worden in de stedenbouwkundige structuur. Bovendien blijft actieve sturing mogelijk op het behoud van een gedifferentieerde woonwijk. Meer woningen is niet zondermeer mogelijk en wordt per individueel initiatief beoordeeld.
- 1.2 *Het raster dat het zoekgebied voor centrumfuncties in Midden Rijnhuizen aanduid kan vervallen, omdat de locaties van de belangrijkste functies inmiddels bekend zijn.*
Zowel voor de basisschool als voor supermarkt zijn locaties bepaald. De nieuwe basisschool zal landen op de huidige hockeyvelden in Rijnhuizen Noord. Er wordt nog nader onderzocht of hier ook een buurtvoorziening/ ontmoetingsplek en eventueel een gezondheidscentrum aan gekoppeld kan worden. Voor deze aanvullende functies is echter ook plek in de plinten van nieuwe en bestaande appartementencomplexen elders in Rijnhuizen. Op dit moment is nog niet definitief bekend waar deze functies precies gaan landen. Voor de locatie van de supermarkt is reeds een omgevingsvergunning verleend.

- 1.3 *Met het toevoegen van specifieke bouwhoogtes voor Rijnhuizen Midden kan nauwkeuriger worden aangeduid waar grond gebonden woningen nog passend zijn.*

In Rijnhuizen Midden zijn niet alle locaties geschikt voor grondgebonden woningen. Door met maximale bouwhoogtes aan te geven waar nog wel grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden in dit deelgebied, kan beter gestuurd worden op de toevoeging van dit type woningen.

- 1.4 *De weg rond Fort Jutphaas is te smal en onvoldoende veilig voor intensief gelijktijdig gebruik van voetgangers, fietsers en automobilisten.*

Door intensivering van het gebruik van Fort Jutphaas en de komst van de nieuwe basisschool in Rijnhuizen Noord, komt er steeds meer verkeer op de weg rond Fort Jutphaas. Gelijktijdig gebruik door verschillende verkeersvormen maakt de situatie op deze weg minder veilig. Daarom is de nadrukkelijke wens om deze rondweg autovrij te maken. Hiervoor zijn diverse verkeersingrepen nodig die vanuit de gebiedsexploitatie betaald kunnen worden. Het bestemmingsverkeer voor Fort Jutphaas wordt in de toekomst via de nieuwe ontsluitingsweg in Rijnhuizen Noord geleid. Hierdoor is autoverkeer op de weg direct rond het fort in principe ook niet meer nodig.

- 1.5 *Met het toevoegen van een verbindingselement/ kunstwerk aan de oostzijde van Fort Jutphaas wordt meer recht gedaan aan de historische context.*

Met de komst van een nieuwe voetgangersbrug in 2020 aan de noordzijde van Fort Jutphaas is het fort beter bereikbaar geworden. Hierdoor is een brug aan de zuidzijde minder urgent. In samenspraak met de RCE is daarom besloten een verbindingselement in de vorm van een kunstwerk te realiseren aan de oostkant van het fort. Dit is ook meer passend bij de historische context van Fort Jutphaas. Dit wordt gefinancierd vanuit de gebiedsexploitatie van Rijnhuizen.

- 1.6 *Gezien de recente ontwikkeling van de locatie Zeepfabriek (voorheen Ecolab) is het gerechtvaardigd om een zoeklocatie voor de nieuwe langzaam verkeersbrug over het Merwedekanaal toe te voegen ter hoogte van de Zeepfabriek.*

De twee bestaande zoeklocaties zoals aangeduid in de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen hielden geen rekening met een eventuele ontwikkeling van de Zeepfabriek locatie. Gezien het feit dat deze locatie nu volop in ontwikkeling is, is een directe aansluiting op Rijnhuizen het meest logisch. Daarom wordt ook voorgesteld deze locatie als voorkeurspositie te benoemen. Rijkswaterstaat heeft ook een voorkeur voor deze locatie.

- 1.7 *Het realiseren van een aantal fietsstraten sluit aan bij de uitgangspunten van het mobiliteitsbeleid en bij wensen van veel bewoners.*

Het mobiliteitsbeleid geeft fietsverkeer indien mogelijk de voorkeur boven autoverkeer. De wens van veel bewoners om fietsverkeer te bevorderen in hun wijk sluit hierbij aan.

Kanttelingen

- 1.1 *Realisatie van meer dan circa 2.500 woningen zal steeds moeilijker worden.*
Initiatiefnemers moeten blijven aantonen dat nieuwe toevoegingen nog steeds aansluiten bij bestaand beleid, de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen en de Groei van de Stad. Eerdere capaciteitsstudies en mobiliteitsonderzoeken hebben aangetoond dat er een waarschijnlijke grens ligt bij circa 3.000 woningen. Naarmate dat aantal wordt benaderd zal het naar verwachting moeilijker worden aan te tonen dat nieuwe initiatieven nog haalbaar zijn vanuit bijvoorbeeld mobiliteitsoverwegingen. Ook blijft het wenselijk een wijk te realiseren die niet alleen uit woningen bestaat.
- 1.2 *Voor de supermarkt locatie is een omgevingsvergunning verleend, maar hiervoor loopt nog een gerechtelijke procedure.*
Concurrerende supermarktketens voeren een gerechtelijke procedure om de komst van de huidige supermarktketen tegen te gaan. In het uiterste geval dat de omgevingsvergunning vernietigd wordt zal opnieuw bekeken moeten worden of de aanduiding van deze centrumlocatie nog logisch is.
- 1.3 *De benodigde maatregelen en verkeersingrepen die nodig zijn om de weg rondom Fort Jutphaas autovrij te maken, stuiten mogelijk nog op weerstand bij een aantal omwonenden met bestaande rechten.*
Een aantal omwonenden heeft een ontheffing om vanaf de zuidkant van het fort gebruik te kunnen maken van de weg rondom Fort Jutphaas. Momenteel wordt onderzocht hoe dit geregeld kan worden.

Financiële aspecten

De gebiedsexploitatie voor Rijnhuizen kan tot 2039 gehandhaafd blijven door de vrijstelling die vanuit het Rijk is verkregen in het kader van de Crisis- en Herstelwet. Verwachting is dat de gebiedsontwikkeling Rijnhuizen voor die tijd grotendeels gereed is. Nieuwe initiatieven kunnen dus blijvend verplicht worden bij te dragen aan de gebiedsexploitatie zolang er financiële middelen nodig zijn om het openbaar gebied in Rijnhuizen aan te passen. Dit om te voorkomen dat nieuwe projectontwikkelaars geen bijdrage leveren aan de gebiedsexploitatie.

Communicatie aspecten

De evaluatie naar de gebiedsontwikkeling Rijnhuizen heeft bestaan uit gesprekken met betrokken ambtenaren van de gemeente, diverse externe stakeholders en bestaande bewoners in Rijnhuizen. Daarnaast heeft onderzoeksbureau Citisens een enquête uitgezet bij alle bewoners en bedrijven in Rijnhuizen. Op 17 januari 2024 heeft een participatiebijeenkomst plaatsgevonden met bewoners en stakeholders uit Rijnhuizen. Tot slot heeft een groot deel van de raad op 29 mei 2024 in Rijnhuizen een toelichting gekregen en heeft op 4 juli 2024 een afrondende presentatie plaatsgevonden. De aangepaste gebiedsvisie wordt op de projectensite Mooi Rijnhuizen van de gemeente geplaatst.

Uitvoering

Naast de wijzigingen van de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen zoals benoemd onder de beslispunten zijn er nog een aantal kleine aanpassingen, verbeteringen en verduidelijkingen. Deze zijn verder verwerkt in het document 'Overzicht wijzigingen Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen' (zie bijlage 2). Tevens wordt het besluit dat op 30 mei 2024 is genomen om circa 50 woningen te bouwen in Rijnhuizen Noord administratief verwerkt.

Na vaststelling van de voorgestelde aanpassingen van de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen 2019, zullen de wijzigingen verwerkt worden en het aangepaste document worden gedeeld met alle betrokkenen.

Bijlagen

1. Rapport Evaluatie Gebiedsontwikkeling Mooi Rijnhuizen 2024
d.d. 26 juni 2024
2. Overzicht wijzigingen Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen d.d. 25 juni 2024

burgemeester en wethouders,

Ellie Liebregts
secretaris

Marijke van Beukering-Huijbregts
burgemeester