

## Gebiedsontwikkeling Rijnhuizen, Parkhout en Zandveld

In dit zesde nieuwsbericht lichten we de inhoud van de raadsinformatie-avond op 10 december a.s. over de gebiedsvisie Rijnhuizen toe. U bent hier van harte voor uitgenodigd. We kijken ook terug op de meedenkavond van 7 november jl. over Parkhout, Zandveld, Helmkruid en gaan nader in op het vervolg van deze avond.

### **Gebiedsvisie Rijnhuizen**

De raad heeft in 2010 de Structuurvisie 'Nieuwegein verbindt' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt als toekomstbeeld voor Rijnhuizen een verandering geschetst van een kantoren- en bedrijventerrein naar een gebied waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. De raad heeft het college de opdracht gegeven om tot een visie te komen die initiatieven en kansen in het gebied samenbrengt tot een coherente toekomstvisie. Dit houdt mogelijk in dat de huidig bestemde functies in het gebied Rijnhuizen van bedrijven en kantoren verbreed kunnen worden. Deze verbreding met bijbehorende kaders wordt vastgelegd in de gebiedsvisie Rijnhuizen. De gedachten voor een verbreding van de functies gaat uit naar wonen, werken en enkele ondersteunende voorzieningen zoals bijvoorbeeld zorg, sport en recreatie. Als de gebiedsvisie is vastgesteld door de raad kan de gebiedsvisie als kader aan partijen, die iets willen ondernemen in dit gebied, worden meegegeven. De raad heeft op basis van drie punten besloten dat er een gebiedsvisie Rijnhuizen wordt opgesteld:

1. De gemeenteraad gaf in juni dit jaar de opdracht om de planologische en financiële kaders nader uit te werken voor het project Rijnhuizen-noord en Parkhout/Zandveld. ([www.nieuwegein.nl/parkhoutzandveld](http://www.nieuwegein.nl/parkhoutzandveld)). Daar wordt nu volop aan gewerkt samen met betrokkenen. Tijdens dit proces hebben enkele bewoners gevraagd om de ontwikkeling van het hockeycomplex MHCN tot een woningbouwlocatie Rijnhuizen-noord, in een breder kader te plaatsen. Zij verzochten om een totaalvisie met uitgangspunten en randvoorwaarden voor een groter gebied dan alleen Rijnhuizen-noord.
2. Al eerder is door de gemeente een begin gemaakt met zo'n visie (de concept gebiedsvisie Rijnhuizen, Ecolab en Merwestein-Noord), maar deze is tot nu toe niet verder uitgewerkt.
3. Op het moment spelen er ook initiatieven in dit gebied, zoals woningbouw op de locatie van een leegstaand kantoor.

De concept gebiedsvisie Rijnhuizen, Ecolab en Merwestein-Noord wordt op dit moment geactualiseerd en aangevuld. De gemeentelijke projectgroep werkt aan de aanpassing van de concept gebiedsvisie. Aan het stedenbouwkundige adviesbureau BGSV is opdracht gegeven om de projectgroep hierbij te ondersteunen. Op dit moment is de inventarisatie in hoofdlijnen afgerond. Deze willen we graag met u bespreken :

### **Raadsinformatie avond Gebiedsvisie Rijnhuizen 10 december a.s. 19.30-22.00 uur in FOM instituut DIFFER aan de Edisonbaan 14**

In het eerste deel van de avond wordt u geïnformeerd over de planontwikkeling, wat is er precies door de raad besloten, welke onderzoeken en studies zijn er gedaan en zullen nog volgen, wat is de status van de huidige studies? In het tweede deel gaat u groepsgewijs in discussie aan de hand van de volgende thema's: kwaliteit en identiteit van Rijnhuizen, ontwikkelingsmogelijkheden, verkeersafwikkeling & parkeren en groen, water & cultuur- historie.

## Gebiedsontwikkeling Rijnhuizen, Parkhout en Zandveld

Op basis van de onderzoeken en uitkomsten van deze avond wordt een eindconcept gebiedsvisie opgesteld. De planning is deze in het voorjaar vrij te geven voor inspraak en medio 2014 aan de raad aan te bieden, als onderdeel van het overall voorstel voor het project Rijnhuizen-noord en Parkhout/Zandveld. Wanneer de raad positief besluit zal daarna gewerkt worden aan de planologische kaders.

### *Meer informatie*

Volg het proces op [www.nieuwegein.nl/rijnhuizen](http://www.nieuwegein.nl/rijnhuizen). Op deze website is achtergrondinformatie te vinden.

### **Terugblik meedenkavond 7 november 2013 Parkhout, Zandveld, Helmkruid**

De tweede meedenkavond over het project Parkhout, Zandveld, Helmkruid stond in het teken van drie onderwerpen:

1. een terugblik op de eerste meedenkavond van 19 september jl.;
2. een vooruitblik op het verdere verloop van het proces;
3. het bespreken van de werkresultaten van de gemeentelijke projectgroep.

In de vooruitblik werd de planning van het project in hoofdlijnen geschetst: na deze avond gaat de gemeente een voorkeursmodel opstellen. Hiervoor is tot ongeveer eind van dit jaar tijd nodig. Daarna wordt dit voorkeursmodel tot medio 2014 nader uitgewerkt. De resultaten van dit werk worden ter besluitvorming medio 2014 aan de raad aangeboden. Wanneer de raad positief besluit, wordt in de tweede helft van 2014 de bestemmingsplan-procedure opgestart. Oplevering van de nieuwe accommodatie (clubgebouw en velden) van de hockeyvereniging en start van de bouw van de woningen is gepland voor 2016.

In een presentatie werden de eerste resultaten van de onderzoeken naar verkeer, bomen en water toegelicht. Onder een aantal aanwezigen in de zaal was behoefte aan een verdere verdieping over het onderwerp verkeer. Afgesproken is dat er over dit onderwerp een vervolgoverleg wordt georganiseerd. Dit overleg wordt voorbereid met het wijkplatform LekboulevardHoogZandveld en platform Groenwonen (zie ook pagina 4).

Vervolgens werd er in groepen gediscussieerd over verschillende mogelijkheden. Dat ging thematisch over verkeersafwikkeling & parkeren, groen, woonomgeving en speelmogelijkheden aan de hand van schematische tekeningen. In deze tekeningen waren de opmerkingen uit de meedenkavond van 19 september jl. verwerkt.

De mening van de aanwezigen over de beste oplossing verschilden: per model werden voor- en nadelen benoemd. Hieronder volgt een samenvatting. De presentatie die deze avond is gegeven kunt u terugvinden op de website [www.nieuwegein.nl/parkhoutzandveld](http://www.nieuwegein.nl/parkhoutzandveld). In deze presentatie zijn ook de besproken modellen opgenomen. Op de website zijn ook de tekeningen van alle besproken modellen terug te vinden met de opmerkingen en aantekeningen van de aanwezigen van de avond.

### *Tegen woningbouw*

Een aantal bewoners gaf aan dat zij niet zitten te wachten op deze plannen en dat zij nog steeds tegen woningbouw zijn. Desondanks willen zij wel meedenken om er een zo goed mogelijk plan van te maken, als de woningbouw er toch moet komen.

## Gebiedsontwikkeling Rijnhuizen, Parkhout en Zandveld

### *Verkeer en parkeren Woongebied*

Voor de auto-ontsluiting van het nieuwe woongebied is het uitgangspunt van alle modellen dat dit via een nieuwe weg tussen het sportpark en de nieuwe woonbuurt plaatsvindt. In de twee gepresenteerde modellen zit het verschil in de situering van de nieuwe woningen langs de Helmkruid. In een model zijn de woningen met hun achterkant naar de Helmkruid gesitueerd. In het alternatieve model met de voorzijde.

Beide modellen hebben volgens de aanwezigen voor- en nadelen: met de achterkanten wordt, naar de mening van de aanwezigen, de huidige groene aanblik het meest in stand gehouden. Ook is er in dat geval geen extra autoverkeer of parkeeroverlast voor de Helmkruid. Voordeel van de situering van de voorkanten van de nieuwe woningen aan de Helmkruid is dat dit er netter uitziet en minder kans geeft op een rommelige uitstraling.

Tips die gegeven werden: combineer beide modellen, dus de auto-ontsluiting aan de achterzijde en de voordeur aan de Helmkruid, daarbij de auto's van de nieuwe woningen op eigen erf laten parkeren.

Ook is gediscussieerd of er woningen met hun voordeur direct aan de Parkhout gesitueerd moeten worden. Het voordeel zou dan kunnen zijn dat de Parkhout meer de uitstraling van een woonstraat krijgt, waardoor er minder hard wordt gereden. De meeste aanwezigen geloofden hier niet in, refererend aan een vergelijkbare situatie in de Henri Dunantstraat.

### *Verkeer en parkeren Sportpark*

Er zijn drie verschillende modellen getekend voor de auto-ontsluiting en parkeerplaatsen op het sportpark. In alle modellen wordt uitgegaan van handhaving en uitbreiding van het parkeerterrein bij Geinoord. De meeste aanwezigen zien dat als een goed alternatief voor het veelvuldig parkeren in de berm langs de Parkhout.

Het eerste model heeft een nieuwe parkeerplaats aan de noordoostzijde, met een nieuw te maken toegang over de trambaan ter hoogte van de kruising 's Gravenhoutseweg/Graaf Florisweg. Als voordeel hiervan noemden de aanwezigen dat dit model de autodruk van Helmkruid, Parkhout en Henri Dunantlaan wegneemt. Nadeel is echter dat daarmee veel auto's in de nabijheid van het natuurgebiedje in park Oudegein komen. Vanwege het beperkte toezicht op deze plek, komt de vraag naar boven of deze locatie wel sociaal-veilig is. En is dit niet een veel te dure oplossing? Hoe is de bereikbaarheid geregeld voor bromfietsen?

In het tweede model is een grote parkeerplaats tussen de nieuwe woonbuurt en het sportpark, in de omgeving van de tafeltennis-accommodatie gesitueerd. De parkeerplaats wordt ontsloten via een nieuwe weg, niet via het Helmkruid. Als voordelen van dit model werden genoemd: de centrale ligging voor de gebruikers van het sportpark, de aanleg van de parkeerplaats is makkelijker en goedkoper. Ook zorgen werden geuit: wordt het niet te druk op de Henri Dunantlaan/Parkhout? Ligt de plek niet te dicht bij de bestaande woonbuurt, waardoor er mogelijk toch overlast ontstaat?

Een derde model heeft verschillende kleinere parkeerterreinen op het sportpark, de ontsluiting vindt plaats op eenzelfde manier als model 2. Er is weinig enthousiasme voor dit model waar weinig opmerkingen over gemaakt worden.

## Gebiedsontwikkeling Rijnhuizen, Parkhout en Zandveld

### *Groen en water*

Op basis van de bomeninventarisatie en inzicht in de waterhuishouding zijn er verschillende modellen getekend om groen en water in te passen en in de nieuwe woonbuurt te situeren. Niet alle groen en alle bomen zijn in de modellen ingepast. In geen van de modellen is het speelveldje op de hoek Parkhout/Helmkruid in zijn geheel ingepast. Dit wordt door een aantal aanwezigen zeer betreurd. Naar hun mening is er in iedere buurt een trapveld voor de oudere jeugd nodig en dit veldje is de enige goede en veilige mogelijkheid in deze buurt. Dat mag niet worden opgeheven. In alle gepresenteerde modellen is het bestaande slootje met bomen ingepast, voor zover dit direct langs de Helmkruid ligt. Dit wordt door de aanwezigen gewaardeerd. Volgens sommigen mag de sloot en het groen wel breder.

De boomgroepen langs de Parkhout en een groep bomen aan de Helmkruid werden door de aanwezigen hoog gewaardeerd.

### *Totaalmodellen*

Veel argumenten die bij de afzonderlijke thema's zijn belicht komen hier weer terug. In de meeste gespreksgroepen is een voorkeur aangegeven voor het totaalmodel 1, het model met een nieuwe ontsluiting en parkeerterrein voor het sportpark aan de noordoostzijde (met nieuwe toegang over de trambaan ter hoogte van de Graaf Florisweg). In dit model zijn verschillende opties voor Jeugdland getekend. Dat de nieuwe locatie voldoende groot moet zijn wordt als aandachtspunt meegegeven.

### **Wat gebeurt er met de door u gegeven tips en ideeën**

Aan de hand van de gemaakte opmerkingen gaat de gemeentelijke projectgroep een voorkeursmodel opstellen. Hiervoor zijn nog een aantal onderzoeken nodig, zoals de parkeertellingen bij de sportvoorzieningen, de verkeerstelling aan de Helmkruid en een financiële doorrekening (op hoofdlijnen). Als de gemeentelijke projectgroep dit werk gereed heeft, wordt opnieuw een avond georganiseerd waar het voorkeursmodel wordt besproken. Naar verwachting wordt het voorkeursmodel in januari a.s. gepresenteerd in de wijk.

**Over het thema verkeer & parkeren wordt een apart overleg georganiseerd.** Met een kleinere groep geïnteresseerden wordt dieper ingegaan op de inhoud en de gepresenteerde studies en beleid. **Dit overleg is op 2 december a.s. van 19.30-21.00 uur in het Stadhuis.**

De verkeerstelling Helmkruid en parkeertelling van de sportvoorziening zijn dan beschikbaar. Van dit overleg wordt een verslag gemaakt dat u wederom ontvangt via een nieuwsbrief.

Beiden bijeenkomsten worden voorbereid met het wijkplatform LekboulevardHoogZandveld en platform Groenwonen. **Wanneer u aanwezig wilt zijn bij het overleg over verkeer & parkeren, kunt u zich aanmelden bij een van deze platforms.**

### *Meer informatie*

Volg het proces op [www.nieuwegein.nl/parkhoutzandveld](http://www.nieuwegein.nl/parkhoutzandveld). Op deze website is ook het materiaal van 7 november jl. terug te vinden: de presentatie, de modellen en de gemaakte opmerkingen bij deze modellen .