

## Ontwikkeling groene woonwijk laagraven nieuwegein (2007-2008)

---

**Concept** planteam bedacht samen met buro Lubbers een flexibel raamwerk met groene eilanden die ingevuld kunnen worden met vrijstaande woningen, rijwoningen, hofjes-woningen, of een combinatie. De eilanden worden met bruggen bereikbaar gemaakt. Bewust zijn in het plan geen “rode bouwvlekken” getekend om partijen de gelegenheid te geven de meest optimale invulling van de eilanden te bewerkstelligen.

**City** de gemeente Nieuwegein heeft een tekort aan grondgebonden woningen in het luxere segment en zou graag op deze groene plek een villawijk willen ontwikkelen. In de raad wordt daar echter verschillend over gedacht. In de woonvisie van 2005 is het oorspronkelijke idee uit 1992 van een villawijk afgezwakt door te spreken over een gemengde woonwijk. Jammer is het dat bij de verbreding van het Amsterdam-Rijnkanaal bij de zogenaamde Plofsluis de autobrug is weggehaald. Er wordt nu gewerkt aan een plan een fietsbrug op deze plek te realiseren. Of hiermee het isolement van dit gebied wordt opgeheven valt nog te betwijfelen.

**Consultant** in mijn functie van interim ontwikkelingsmanager / acquireur / accountmanager bij MPO, heb ik dit project namens advies- en management bureau BMC opgepakt in de periode februari 2007 tot oktober 2008.

Combinism: project was een samenwerking tussen Mitros Wonen Nieuwegein (Karin Verdooren, dir.), Mitros Project Ontwikkeling (mijn persoon in rol van interim ontwikkelingsmanager), Latei (Han Langevoort, ontwikkelingsmanager, penvoerder namens planteam), Bemog ( Paul van Oostrum, dir. conceptontwikkeling en marketing), Rabo Vastgoed / Bouwfonds (Dick Boekhout, projectmanager). Betrokken ontwerpers en adviseurs o.a.:

Buro Lubbers landschapsarchitectuur en stedelijk ontwerp (o.l.v. Froukje Nauta)

CONcire (Annemieke van Doorn, conceptionist, en Evert van der Hoek, dir.)

Ecorys Research & Consulting (Bert de Graaf, associate partner, en Anja Zweedijk, sr. adv.)

Grontmij (Frans Kwadijk, senior adviseur gebiedsontwikkeling)

In mijn planteam MPO zaten o.a. Barend Jan Schrieken (projecteconoom), Roselie Loos (marktadvies).

**Coördinaten** de nieuwe woonwijk dient te komen op de voormalige fruitgronden van Van der Griff op de locatie Laagraven Nieuwegein. Het gebied bevat circa 30 HA grond, ingesloten door het Amsterdam-Rijnkanaal (westzijde), kasteel Heemstede met golfterrein (zuidzijde), recreatieplas met bedrijventerrein Laagraven (noordzijde), Houtenseweg (oostzijde).

**Complex development** de gemeente Nieuwegein heeft deze locatie in 1992 reeds bestempeld als een potentiële woningbouwlocatie. Gemeente sprak toen over een villawijk met totaal tussen 300 en 600 woningen (10 tot 20 woningen per HA). De provincie is

# concept creation combinism complex developments chair to city

negatiever t.o.v. een woonbestemming; zij ziet het gebied als een groen recreatie gebied als onderdeel van Linieland met De Batterij als middelpunt. De Hollandse Waterlinie zou het liefst een "vrij schootsveld" willen creëren rondom de batterij; een soort van opslagruimte. In de planvorming is De Batterij gekozen als centraal leidmotief met straks wellicht een functie als wijkcentrum, zorgcafe, kinderdagverblijf. Mitros mikt op een programma met 10% sociale huur, 5% sociale koop, 85% koop en de realisatie van een "zorgboerderij nieuwe stijl". Latei, Bemog en Rabo Vastgoed / Bouwfonds zien graag een accent meer op luxe woningbouw. Volgens Ecorys is er echter op deze plek geen goede markt voor luxe villabouw; deze groep van kopers trekt eerder naar de randgemeenten rondom Utrecht, zoals Zeist, De Bilt. Hoewel er nu sinds 2007 er een concreet plan ligt voor dit gebied, blijven de provincie en gemeente talmen over een definitieve bestemming. Ecorys krijgt dan toch gelijk met de voorspelling, dat dit plan pas in 2016 / 2017 een bouwstart mag beleven, als er al een bouwstart komt; ik had strategisch ingezet op een bouwstart in 2012.

**Communication** dit soort van planvormingen ligt zeer gevoelig in de communicatie tussen marktpartijen en betrokken overheden. Ton Maas, destijds hoofd stedenbouw gemeente Nieuwegein, had echter het lef mee te doen in de brainstormsessies. Gevoelig ligt ook de relatie met de gemeente Houten; het liefst zouden zij op deze plek een groene buffer willen realiseren tussen Houten en Nieuwegein.

**Chair** corporaties krijgen vaak het verwijt dat ze comfortabel op een luie stoel blijven zitten, aangezien er door de verhuur van schaarse goederen (woningen) maandelijks al genoeg geld binnen komt. Mitros daarentegen ziet naast de binnenstedelijke ontwikkelingen als primaire opgave, ook een rol voor zichzelf weggelegd in opgaven buiten de stad. In mijn tijd mocht ik mij ook bezig houden met ontwikkelingen rondom Rijnenburg, driehoek Houten – Bunnik- Werkhoven, en Schalkwijk (wordt ooit Schalkstad). Zelf heb ik n.a.v. ideeën vanuit de directie over de opzet van zorgboerderijen het project "Mitros gaat de regio in" opgestart. Bedoeling is meer dan nu de bruggen te bouwen tussen stad en land. Sociale programma's in de krachtwijken kunnen fysiek een plek krijgen in het platteland. Mijn idee van een congres organiseren over het "Rode Hart" heeft het helaas (nog) niet gehaald. Iedereen praat altijd over het Groene Hart, maar in feite is het gebied rondom Utrecht eveneens het Rode Hart van Nederland. De provincie waagt zich echter niet aan een dergelijk congres, de gemeenten Houten, Vianen, IJsselstein voelen zich te klein t.o.v. grote broer Utrecht en gemeente Utrecht wil niet te dominant overkomen. Gevolg is wel dat er al jaren lang wordt vergaderd over het aantal nieuwbouwwoningen in dit gebied en niemand de knopen doorhakt.

