

DE NIEUWE BATEN nieuwsbrief

nummer **5**

uitgave :

mei 2007

in dit nummer

- 1 **Introductie**
- 2 **Inloopavond
De Nieuwe Baten**
- 3 **Gemeente
en Stichting;
een dynamische
samenwerking**
- 4 **In het volgende
nummer**

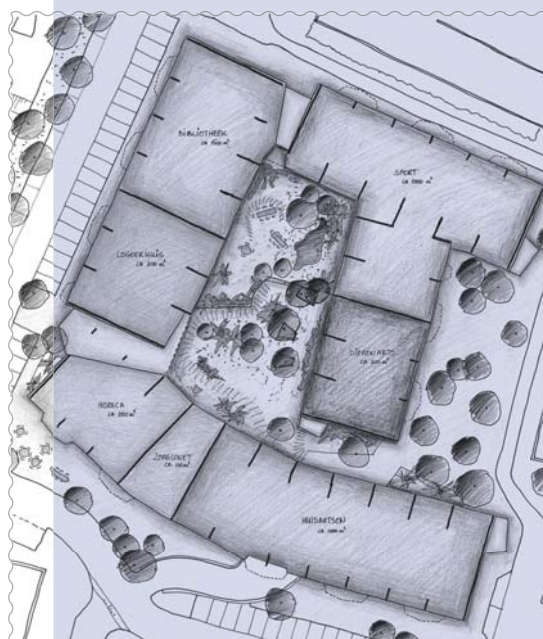
Introductie bij de vijfde nieuwsbrief

In de nieuwsbrieven van De Nieuwe Baten wordt u op de hoogte gehouden van ontwikkelingen met betrekking tot de bouw van De Nieuwe Baten.

In deze nieuwsbrief doen we verslag van de inloopavond die Stichting De Baten organiseerde op 2 april jl. in partycentrum De Lantaarn in Nieuwegein.

De reden dat Stichting De Baten een inloopavond organiseerde was het willen informeren van de inwoners van Nieuwegein over de plannen met betrekking tot de bouw van De Nieuwe Baten (ook wel *ParkView* genoemd door de projectontwikkelaar). Een paar honderd inwoners van Nieuwegein wonnen bij Stichting De Baten, architectenbureau Alberts & van Huut, Florie projectontwikkelaar en gemeente Nieuwegein informatie in over De Nieuwe Baten. Deze partijen geven in de nieuwsbrief ieder hun eigen impressie van deze avond. Daarnaast schetsen we in deze nieuwsbrief een beeld van de dynamische samenwerking tussen de gemeente Nieuwegein en Stichting De Baten.

*Philip van Anraad
Ad van Elzaker*



COLOFON

Dit is een uitgave van De Nieuwe Baten en verschijnt drie of vier keer per jaar.

De artikelen mogen worden overgenomen maar aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

Heeft u vragen of suggesties dan kunt u terecht bij Ad van Elzaker:

020 - 638 64 25 of

advanelzaker@publicarea.nl

Inloopavond De Nieuwe Baten



Foto impressie 2 april jl.



Stichting De Baten

De stand van Stichting De Baten werd druk bezocht. Hier konden mensen terecht voor informatie over het plan achter de bouw van De Nieuwe Baten, het inschrijven voor een koop of huurwoning en het stellen van overige vragen. Veel mensen stelden vragen over hun plaats op de lijst van belangstellenden voor een woning in De Nieuwe Baten, over de voorzieningen die in het activiteitencentrum komen en over de huurwoningen.

• Lijst van belangstellenden

Inmiddels hebben alle belangstellenden een brief gekregen waarin staat op welk nummer zij op de lijst staan. Dit is echter een indicatie aangezien er in de loop van de tijd nog verschuivingen in de lijst plaats zullen gaan vinden. Uiteindelijk zullen de woningen aan de hand van deze lijst worden toegewezen.

• Activiteitencentrum

Mensen zijn benieuwd welke voorzieningen er in het activiteitencentrum zullen komen. Veel mensen hopen dat sportvoorzieningen, een horecagelegenheid en de bibliotheek hiertoe behoren. Daarnaast gaven anderen weer aan geen grote feesten, zoals het carnavalfeest, terug te willen zien in De Nieuwe Baten. Welke voorzieningen er uiteindelijk in De Nieuwe Baten zullen komen is afhankelijk van organisaties en instellingen die een ruimte willen huren in het activiteitencentrum.

• Huurwoningen

Veel mensen hadden tijdens de inloopavond vragen over de huurwoningen in De Nieuwe Baten. Helaas hadden we niet op al deze vragen een antwoord aangezien op het gebied van de huurwoningen nog een aantal zaken niet zeker is. Inmiddels hebben alle belangstellenden een brief met antwoordkaart ontvangen waarop ze aan konden geven belangstelling te hebben in een koop of huurwoning. Zodra wij meer informatie hebben over de huurwoningen worden de belangstellenden daarover geïnformeerd.

Stichting De Baten kijkt terug op een geslaagde inloopavond. Hierdoor is weer bevestigd dat De Nieuwe Baten een welkome aanwinst zal zijn voor Nieuwegein-Noord.

Florie project-ontwikkelaar

O vervallen door het enthousiasme van de meeste aanwezigen tijdens de informatieavond voor de nieuwbouw van De Nieuwe Baten / ParkView zijn we verder gegaan met de uitwerking van het plan. Het blijft uiteraard moeilijk om op vier A4-tjes alle informatie te geven voor circa 3500 m² commerciële ruimte, 30 huurwoningen, 70 koopwoningen en een ondergrondse bak waarin 100 privé-bergingen en ruim 160 parkeerplaatsen.

De taken waren vooraf verdeeld. De gemeente Nieuwegein voor de procedurele aspecten, stedenbouw, de openbare ruimten, verkeer, e.d.; Stichting De Baten betreffende de commerciële ruimten en huurappartementen; De architect als ontwerper van het plan en de visie achter de architectuur; FLORIE projectontwikkeling met name voor de koopappartementen en de bouw in het algemeen.

Eén ding is zeker, het ontwerp is zeker geen standaard product. De meeste bezoekers beaamden dat 'ParkView Architectuur wordt weer een ervaring!' juist gekozen was en paste als een maatpak.

Wij hebben ons voornamelijk geconcentreerd op de 70 koopappartementen. De plannen bevonden zich nog in de Voorlopig Ontwerpfase en worden op dit moment gereed gemaakt om de bouwvergunning aan te vragen. Veel vragen over de grootte van de appartementen, van woonkamer tot aan het 'kleinste' kamertje toe.

Een paar vragen met antwoorden op een rijtje :

Wanneer wordt er gestart met de verkoop / bouw?

Najaar 2007 willen we starten met de verkoop en afhankelijk van het aantal verkochte woningen en de benodigde tijd voor het verkrijgen van de bouwvergunning zal het 2^e deel van 2008 gestart worden met de bouw.

Kunnen in de appartementen extra kamers worden gemaakt?

Dat kan in de meeste gevallen wel door een extra wand te plaatsen. Uiteraard wordt hierdoor een andere ruimte, bijvoorbeeld de woonkamer wel wat kleiner. De woonkamers incl. keuken zijn voor de meest voorkomende appartementen type A en B respectievelijk 57 m² en 65 m². We laten het graag aan de toekomstige bewoner(s) zelf over om hiervoor te opteren.

Zijn de balkons/terrassen wel groot genoeg?

De balkons van de meest voorkomende typen zijn ruim 9 m² en zijn ca. 2,5 meter diep. De meeste penthouses hebben een dakterras variërend van 40 tot wel 80 m². Of dit groot genoeg is....

Kunt u wat meer over de parkeerkelder vertellen?

Alle appartementen krijgen 1 privé-berging en 1 privé-parkeerplaats toegewezen en enkelen zelfs 2 parkeerplaatsen. Ook bestaat de mogelijkheid om parkeerboxen te kopen variërend van ca. 15 tot wel 40 m² in deze parkeerkelder. De parkeergarage is toegankelijk via een op afstand te bedienen garagedeur. Alleen de bewoners en gebruikers van de commerciële ruimte hebben toegang tot deze ruimte.

Van wie is de binnentuin?

In het middengebied wordt een semi-openbare binnentuin ontworpen. Overdag is deze vrij toegankelijk, maar

's avonds zal deze afgesloten worden. Het beheer zal bij Stichting De Baten blijven, daar deze binnentuin ook direct grenst aan de commerciële ruimte.

Wat is het afwerkingniveau van de woningen?

Alle appartementen worden aangeboden inclusief een keuken met apparatuur. Het toilet en de badkamer worden ook volledig ingericht en met luxe tegelwerk afgewerkt. We bieden de kopers de mogelijkheid aan om, bij nog nader aan te wijzen showrooms, deze ruimten naar eigen wensen samen te stellen. De indeling van de plattegronden biedt de kopers alle ruimte om de woning fantasievol in te richten.

Zijn de woningen geschikt voor ouderen?

Alle verdiepingen, inclusief de ondergrondse parkeerkelder, zijn met een lift bereikbaar. De gemeente Nieuwegein heeft uitgangspunten vastgesteld waaraan dergelijke woningen moeten voldoen en wij zullen deze uitgangspunten verwerken.

Waar kan ik een appartement kopen?

Wij hebben bij twee makelaarskantoren de verkoop ondergebracht en dat zijn De Keizer Makelaarsgroep en Brecheisen Woningmakelaars.

Afsluitend wil ik mededelen dat FLORIE en van den HEUVEL bij de start van de bouw een halve eeuw reeds bestaat en in deze periode ruim 20.000 woningen heeft gerealiseerd. De uitstekende reputatie die wij daarmee hebben opgebouwd, staat borg voor eerste kwaliteit.

Michel Lindgreen



Alberts & van Huut BV

Architectenbureau Alberts & van Huut is als ontwerper van het plan gevraagd om naast de gemeente Nieuwegein, Stichting De Baten en Florie Projectontwikkeling te participeren in de informatieavond voor omwonenden, belangstellenden en mogelijke huurders en kopers van de te realiseren nieuwbouw.

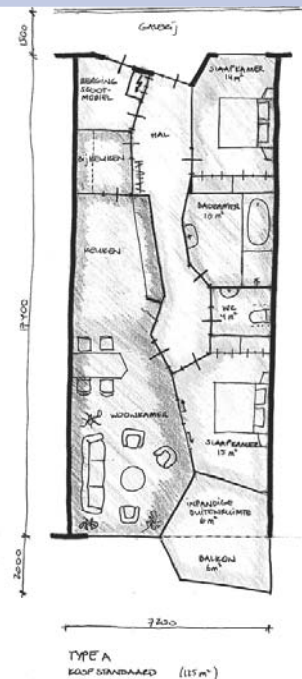
Door het inrichten van informatietafels met tekeningen, foto's en folders werd het in grote getale toestromende publiek geïnformeerd over woningplattengronden, gevelopbouw, hoogtes, zichtlijnen, verkoop- en huurprijzen.

Onze tafel dicht bij de entree kreeg een stormvloed van bezoekers over zich heen, waarbij op diverse momenten tientallen vragen tegelijk werden afgevuurd over huurprijzen, de grootte van de diverse ruimtes in de woningen variërend van het toilet en berging tot de grootte van de penthouse-terrassen.

Het merendeel van de bezoekers had met name aandacht voor de huurwoningen en wel voor de grootte van de woning en de flexibiliteit van de woning qua indeelbaarheid. Hiernaast waren er veel positieve geluiden te horen over de vormgeving van het totale complex en over de toe te passen materialen en kleuren. Kritische opmerkingen werden verder gehoord over de afstand van de toekomstige nieuwbouw tot de bestaande gebouwen rondom en de schaduwwerking van de nieuwbouw op het naastgelegen woonblokje aan de Severijnenburg.

Al met al overheerste een positieve instemming van de aanwezigen over de voorgenomen nieuwbouw en een ieder was zeker blij dat het jarenlang braakliggende terrein eindelijk weer wordt ingevuld met een bijzonder gebouw.

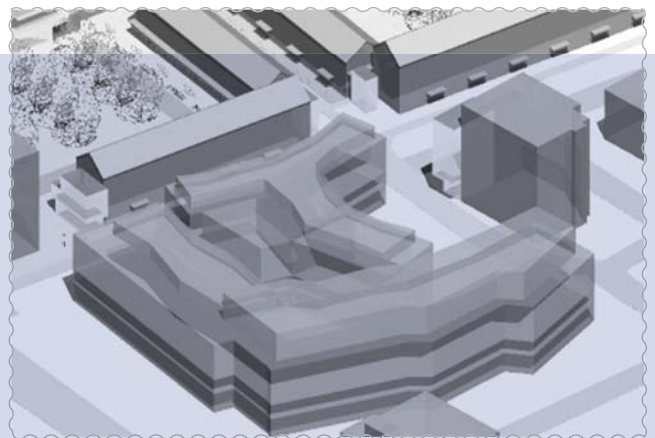
*Emile W. Dres
Hans IJkelstam*



DE NIEUWE BATEN nieuwsbrief

Gemeente Nieuwegein

De informatieavond werd druk bezocht en werd door de vertegenwoordigers van de gemeente Nieuwegein positief ervaren. Er was een goede open sfeer, waarin veel ruimte was om lovende maar ook kritische opmerkingen te plaatsen. Hieronder een korte impressie van de meest voorkomende opmerkingen en vragen.



- Vragen van omwonenden (bewoners van de flats aan de Kronenburg en Souverijnburg) over de hoogte van het nieuwe complex. Omwonenden zijn bezorgd dat hun vrije uitzicht verdwijnt of dat er minder zon in hun woning of op hun balkon komt. De gemeente laat zien hoe hoog het complex wordt. Het uitzicht vanuit de flats zal inderdaad veranderen ten opzichte van de huidige situatie of het 1-laagse gebouw dat er was. Wel heeft de gemeente bewust in de randvoorwaarden opgenomen dat er voldoende afstand gehouden moet worden tot de torenflats. Zo is het gebouw ten opzichte van de flats aan de Batauweg terugliggend geplaatst en is naast de Kronenburgflat een pleintje vrijgehouden.

- Vragen over de verkeersafwikkeling en het parkeren. Is het profiel van de Dukatenburg wel berekend op het extra verkeer naar de parkeergarage? Wordt het hier niet te druk? Komen er wel voldoende parkeerplaatsen in de omgeving van De Nieuwe Baten? In het verleden was er rondom De Baten

veel parkeeroverlast. De vraag over het verkeer op de Dukatenburg zal de gemeente nog met de verkeerskundige afdeling bespreken. Op de vraag over het parkeren kon geantwoord worden dat er in de plannen nadrukkelijk rekening is gehouden met voldoende parkeergelegenheid. Onder het nieuwe complex komt een parkeergarage en rondom het gebouw zijn voldoende openbare parkeerplaatsen gelegen.

- Voor vragen over huurwoningen en het activiteitscentrum verwees de gemeente mensen door naar Stichting De Baten.

- Een aantal keren spreken mensen uit dat ze blij zijn dat er eindelijk iets van de grond gaat komen op deze plek.

*Esther Blaauw
Ramon Kemperman*

Gemeente en Stichting; een dynamische samenwerking

In de achterliggende jaren is, onder andere via deze nieuwsbrief, regelmatig de relatie die Stichting De Baten met de Gemeente Nieuwegein onderhoudt belicht. Deze verhouding is een complexe omdat de gemeente in vele hoedanigheden als gesprekspartner van Stichting De Baten optreedt. Dit artikel beoogt een beeld te geven van de dynamische betrekkingen die er gedurende de jaren tussen de Gemeente Nieuwegein en Stichting De Baten zijn ontstaan.

Het begin... Wijkactiviteitscentrum De Baten

Het wijkactiviteitscentrum aan het Dukatenburg in Nieuwegein-Noord werd in de jaren '70 gerealiseerd door de Gemeente Nieuwegein om de gemeenschapszin binnen de overwegend jonge bevolking van Nieuwegein-Noord te bevorderen. Vrijwel alle functies in het pand werden door de gemeente zelf, direct of indirect, geëxploiteerd, zoals de bibliotheek, de ontmoetingsruimte annex horecavoorziening, de sportzaal en het buurthuis.



Verzelfstandiging

In 1978 werd het wijkactiviteitscentrum door de gemeente verkocht aan Stichting De Baten. Onderdeel van de afspraken was o.a. dat de stichting duurzaam onderdak zou blijven bieden aan de voornoemde functies en dat de stichting bereid zou blijven de horecavoorziening ook op incurante uren open te houden voor de gebruikers van de sportzaal. De stichting ging ten behoeve van de financiering van de overnamesom een enorme hypothecaire lening aan, waarvoor de Gemeente Nieuwegein jarenlang garant heeft gestaan. Overigens is het gelukkig nooit nodig geweest deze garantie in te roepen. Ondanks diverse financiële tegenslagen en pittige discussies met de gemeente, is het de stichting altijd gelukt haar verplichtingen na te komen. De verzelfstandiging van De Baten is in februari 2007 nog eens onderzocht door de rekenkamercommissie van de Gemeente Nieuwegein. Hoewel deze commissie met een aantal aanbevelingen kwam over toekomstige verzelfstandigingen, concludeerde men dat de verzelfstandiging van De Baten op een correcte, zakelijke wijze is doorgevoerd.

Jaren '80 en '90

Stichting De Baten exploiteerde het wijkactiviteitscentrum op soortgelijke manier als Gemeente Nieuwegein daarvoor had gedaan. Naast vaste functies als buurthuis, sportzaal en bibliotheek, waren er ook een vijftal zalen voor losse verhuur beschikbaar. Deze zalen werden gebruikt voor cursussen maar ook voor bruiloften en andere feestelijkheden. Zo was De Baten een paar keer per jaar het toneel van omvangrijke evenementen, denk aan het jaarlijks terugkerend carnaval met De Bateniers! De exploitatie van de ontmoetingsruimte annex horecavoorziening bleek structureel verliesgevend maar door een positief resultaat op vaste en losse huurders kon de stichting toch netjes aan haar financiële verplichtingen blijven voldoen. Belangrijk punt van zorg was de bouwkundige staat van het pand. De kwaliteit van het pand bleek een stuk minder duurzaam dan gedacht. Regelmatig werd de stichting geconfronteerd met omvangrijke kostenposten om herstelwerkzaamheden aan het dak (lekkages), elektriciteit (veiligheid) en onder de grond (gesprongen leidingen) te verrichten. Deze kostenposten en de voortschrijdende regelgeving op het gebied van veiligheid, noodzaakten de stichting om zeer groot onderhoud te plannen, ofwel het pand te 'revitaliseren'. Omdat de zelfstandige stichting hiervoor in beginsel niet in aanmerking kwam voor overheidssubsidies, werd een plan ontwikkeld om aan de westzijde van het toenmalige pand circa 38 appartementen te laten realiseren. Met de financiële middelen die hieruit vrij zouden komen, zou de revitalisatie deels gefinancierd kunnen worden.



De brand

In oktober 2002, toen de plannen tot revitalisatie in een vergevorderd stadium waren, is het pand door brand geheel verloren gegaan. Het betrof een brandstichting in de ruimte van de bibliotheek, waarna de vlammen via verspreiding tussen plafond en dak het gehele pand in as legden. De plannen voor de revitalisatie, alsmede voor de 38 appartementen aan de westzijde werden afgeblazen en Stichting De Baten moest zich gaan bezinnen op de toekomst. Dat zijn de plannen die nu voorliggen!

De huidige rol van de gemeente

• Herbouwplannen

Vooraf de afdeling stedenbouw is namens de gemeente betrokken bij de beoordeling van de herbouw. Met name de gehele procedure om te komen tot bouwvergunning, wordt via de gemeente gecoördineerd. Het is een langdurig proces, o.a. omdat er een vrijstellingsprocedure conform artikel 19 van de Wet Ruimtelijke Ordening doorlopen moet worden. In ons land met alle regelgeving rond bestemmingen en inspraak zowaar geen sinecure!

• Het grondbedrijf

Het grondbedrijf van de gemeente Nieuwegein heeft begin jaren '70 de toenmalige PUEM een trafohuisje laten vestigen in het pand van De Baten. Dit trafohuisje is essentieel voor de stroomhuishouding in Nieuwegein; ieder huis in deze gemeente is direct of indirect afhankelijk van dit trafohuisje. In de plannen voor De Nieuwe Baten, schuift het stroomhuisje iets op naar het oosten, een verhuizing waar heel veel kosten mee gemoeid zijn. Deze verhuizing komt volledig voor rekening van Stichting De Baten. Daarnaast heeft de gemeente de stichting gevraagd om een financiële bijdrage te leveren in de vorm van aankoop van grond waarop het stroombedrijf ENBU (voorheen PUEM) het nieuwe trafohuisje wil vestigen. Hoewel het voorzien in elektriciteit niet direct tot de welzijnsdoelstellingen van Stichting De Baten behoort, staat de stichting niet onwelwillend tegenover een dergelijk gebaar.

Het grondbedrijf van de gemeente is tevens gesprekspartner voor overdracht van grond. Het nieuwe pand staat niet exact op dezelfde meters als het oude pand, waardoor grondtransacties noodzakelijk zijn. Hierover zijn in het verleden financiële afspraken gemaakt tussen Gemeente Nieuwegein en Stichting De Baten.

• Klant

Gemeente Nieuwegein treedt direct en indirect op als exploitant van oude en toekomstige functies in De Baten. De oude sportzaal werd op die manier volledig door de gemeente gehuurd ten behoeve van de sportverenigingen in Nieuwegein. Andere functies, zoals de bibliotheek en het buurthuis, werden door de gemeente gesubsidieerd. Op deze manier heeft de gemeente het reilen en zeilen binnen De Baten altijd op enige manier beïnvloed.

De sportzaal

Direct na de brand heeft Stichting De Baten de Gemeente Nieuwegein gevraagd of men graag een sportzaal in de herbouw zou zien en of men bereid was deze sportzaal tegen vergelijkbare condities als voor de brand langdurig van de stichting te huren. Op deze vragen was begin 2005 geen antwoord gekomen. Om de herbouw geen verdere vertraging te laten oplopen heeft de stichting de sportzaal geschrapt uit het herbouwprogramma. Omdat Stichting De Baten zich nadrukkelijk betrokken voelt bij de sportvoorzieningen in Nieuwegein-Noord, is tegelijkertijd door de stichting een bouwplan ter realisatie van een sportvoorziening in park 'De Buurt' (tegenover De Baten) ingediend. Dit werd echter als niet realistisch terzijde geschoven. Hoewel Stichting De Baten niet meer betrokken is, verheugd het ons dat dit plan toch weer 'uit de kast getrokken' is.



Thans wordt er door de gemeente op de door ons geopperde locatie in park 'De Buurt' een sportzaal gerealiseerd. De gemeente heeft Stichting De Baten gevraagd een financiële bijdrage aan de realisatie van de sportzaal te leveren. De stichting is onder bepaalde voorwaarden bereid deze bijdrage te doen.

Politiek

Uiteraard speelt ook de politiek een rol. Het bestuur (het college van B&W) ondersteunt 'het volle kracht vooruit' van De Baten geheel. Jammer genoeg laten van tijd tot tijd raadsleden zich wat sceptisch uit over de plannen. We blijven daarom uitleggen dat wij oprecht proberen een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van Nieuwegein-Noord.

Een veelkoppig monster of een dynamische partner?

Uit het bovenstaande blijkt dat de Gemeente Nieuwegein zich in de loop der jaren in verschillende hoedanigheden met Stichting De Baten in contact stond en staat. Deze contacten waren en zijn niet altijd even makkelijk. Het is voor de stichting lastig dat verschillende afdelingen binnen de gemeente met hun eigen belangen het gesprek aangaan. Wij zijn er echter nog steeds van overtuigd dat het einddoel overeenkomt. De realisatie van een modern centrum voor wonen, zorg en welzijn in een prachtig pand op een unieke locatie in Nieuwegein!

In het volgende nummer

• In nummer 4 van de nieuwsbrief van De Nieuwe Baten werd aangegeven dat in het voorliggende nummer de mensen aan u voorgesteld zouden worden die een ruimte binnen De Nieuwe Baten gaan huren om voorzieningen voor de buurt aan te kunnen bieden. Aangezien op dit moment nog niet alle huurders bekend zijn, hopen we deze mensen in het volgende nummer aan u voor te kunnen stellen.