

DE NIEUWE BATEN nieuwsbrief

nummer **1**

uitgave :

november 2004

in dit nummer

- 1 **Introductie**
- 2 **Wat er voor af ging van de oude - naar De Nieuwe Baten**
- 3 **Visie van De Nieuwe Baten**
- 4 **De mensen achter De Nieuwe Baten**
- 5 **Het door de stichting bij de gemeente ingediende voorlopige plan**
- 6 **In het volgende nummer**

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 Elzakker: 020 - 638 64 25 of advanelzakker@publicarea.nl

Introductie bij deze nieuwsbrief

Het is al twee jaar geleden dat De Baten door brand is verwoest. Sinds de sloop ligt er nu al enige tijd een kale vlakte met een hek er om heen. Velen vragen zich hoe dat nu zit met die vlakte en De Baten. Komt men terug of niet?

Nu, De Baten komt terug. Maar in een wat andere vorm, vandaar dat we spreken over De Nieuwe Baten. Het kost echter in ons land de nodige tijd om van plan tot compleet gebouw te komen. Vandaar dat het toch nog even gaat duren voordat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Maar de plannen worden steeds concreter en achter de schermen wordt hard gewerkt om De Nieuwe Baten te realiseren.

Nu de plannen vaste vormen beginnen te krijgen hebben wij gemeend dat het een goed moment is om een nieuwsbrief te lanceren. Met deze nieuwsbrief zullen wij alle geïnteresseerde Nieuwegeiners op de hoogte gaan houden van het wel en wee van de realisatie



van De Nieuwe Baten. Hiertoe zal de komende jaren deze nieuwsbrief drie of vier maal per jaar verschijnen.

In dit eerste nummer gaan we in op het stukje geschiedenis van De Baten naar De Nieuwe Baten, we geven aan met welke visie plannen worden gemaakt en welke eerste plannen zijn ingediend bij de gemeente. Er wordt ook aangegeven welke personen achter stichting De Baten zitten.

Wij hopen met deze nieuwsbrief in een informatiebehoefte te voorzien.

Wat er voor af ging: van de oude - naar De Nieuwe Baten

Vlak voor de brand maakte het wijkactiviteitencentrum De Baten zich op voor het 25 jarig bestaan. Indertijd was De Baten net als het Veerhuis in Nieuwegein Zuid opgezet om de snel groeiende bevolking een centrum voor ontmoeting, sport en recreatie te bieden. Nieuwegein was immers een groeikern en veel mensen kwamen van buiten in de gemeente wonen. Het was dus zinnig te investeren in voorzieningen die een bijdrage konden leveren aan de opbouw en versterking van de lokale gemeenschap.

Anvankelijk was De Baten een gemeentelijke voorziening, maar op zeker moment is De Baten geprivatiseerd. Lasten en lusten zijn overgedragen aan een particuliere stichting. Deze stichting kreeg te maken met de noodzaak om het wijkactiviteitencentrum De Baten ingrijpend te gaan renoveren. Binnen 25 jaar bleek het gebouw op vele punten niet meer te voldoen aan de eisen van de tijd. Dit betrof niet alleen aanzien en inrichting, maar evenzeer onzichtbare zaken als leidingen, verwarming, brandweervoor-schriften en milieueisen. De stichting had dus veel geld nodig om De Baten te kunnen moderniseren. Geld dat er uiteraard niet in voldoende mate was. Er is toen het idee geboren om geld te genereren door een stukje projectontwikkeling. Het ging om wat in onze samenleving een PPS is gaan heten: een publiek-private samenwerking. Er zou-

den door een projectontwikkelaar vlak tegen het gebouw van De Baten aan een x aantal appartementen worden gebouwd voor de verkoop. De stichting zou een deel van de verkoopopbrengsten kunnen gaan gebruiken voor de verbouw. De projectontwikkelaar zou daarbij de risico's lopen indien er appartementen niet verkocht zouden worden.

De bouwplannen voor dit idee waren al bij de gemeente ingediend toen de noodlottige brand plaatsvond. Niet

Er is toen het idee geboren om geld te genereren door een stukje projectontwikkeling



alleen verbrande die nacht van de 21ste oktober het gebouw van De Baten, ook de inspanningen van jarenlang plannen maken voor de verbetering van het wijkactiviteitencentrum gingen in vlammen op. We waren geheel terug bij af.

De Nieuwe Baten zou letterlijk vanaf de grond opgebouwd moeten gaan worden.

Visie van De Nieuwe Baten

Het bestuur van de stichting De Nieuwe Baten wil op de locatie in Batau Noord een nieuw centrum realiseren dat toekomstig bestendig is. Bouwen doe je namelijk voor de toekomst: een gebouw moet minstens 40 of 50 jaar meegaan.

De toekomst bestendigheid zit er niet alleen in dat het gebouw kwalitatief goed is en een ruimtelijke en sociale bijdrage levert aan de buurt, maar ook dat de functies die in het centrum worden aangeboden over 25 jaar nog relevant zijn. Het is daarom belangrijk goed te kijken wat er in Nieuwegein Noord te gebeuren staat. Duidelijk is dat de fase van groeikern voor Nieuwegein voorbij is. De noodzaak om zwaar in te zetten op sociale ontmoeting en het smeden van een nieuwe gemeenschap is minder geworden. Dit is inmiddels meer de taak voor

de buurthuizen en het welzijnswerk. De bevolking van Nieuwegein Noord wordt wel ouder: zeker over 25 jaar zal het aantal 65 plusser flink zijn gestegen. Dat vraagt om een ander pakket voorzieningen dan voorheen: er zal een groter accent moeten worden gelegd op zorg en dienstverlening die ruimtelijk goed bereikbaar is. Het nieuwe stadscentrum zal voor veel (oudere) bewoners van Nieuwegein Noord in het dagelijks leven te ver zijn voor boodschappen, de huisarts, sport en wel-

zijnsvoorzieningen. Voor het aanbod van dergelijke voorzieningen kan De Nieuwe Baten een uitstekende rol gaan spelen.

Er verandert dus niets aan het feit dat De Nieuwe Baten zich primair richt op de bewoners van Nieuwegein Noord zoals in het verleden het wijkactiviteitencentrum ook al deed. Alleen de samenstelling van de voorzieningen zal een andere worden, namelijk meer gericht op de toekomstige bewoners van Nieuwegein Noord.

Om deze ambitieuze doelstelling te realiseren is veel geld nodig. Meer dan de stichting zich op eigen kracht kan veroorloven. In deze tijd zitten er geen overheids subsidies voor dit soort projecten meer in. Daarom kan ook De Nieuwe Baten niet worden gebouwd zonder samenwerking met een markt-



partij, een publiek-private samenwerking. Met Florie projectontwikkeling is daarom afgesproken dat er appartementen zullen worden gerealiseerd in De Nieuwe Baten. Dit maal zullen deze woningen integraal worden opgenomen in het ontwerp van het gebouw, en er dus niet tegen aangeplakt worden. De bouw van de woningen is voor risico van de projectontwikkelaar, maar de stichting ontvangt een vergoeding voor de grond en de helft van de verkoopwinst van appartementen. Met die middelen wordt het mogelijk het voorzieningencentrum te bouwen en toch een huurprijs te realiseren die te betalen is voor voorzieningen van gezondheidszorg, welzijn en sport.

De mensen achter De Nieuwe Baten

De Baten is een stichting zonder winstoogmerk. Doelstelling van de stichting is het realiseren en exploiteren van een ontmoetings- en servicecentrum voor de inwoners van Nieuwegein Noord.

De stichting kent een bestuur dat verantwoordelijk is voor het reilen en zeilen van de activiteiten. In het bestuur is een tweedeling gemaakt. Twee personen, te weten Philip van Anraad en Ad van Elzaker zijn gedelegeerde bestuursleden met een mandaat de stichting naar buiten toe te vertegenwoordigen. Zij voeren op dit moment de feitelijke directie van de stichting. Nu er geen personeel meer is bij De Baten, maar er wel volop gewerkt moet worden aan de ontwikkeling en de realisatie van het nieuwe centrum, vraagt die directievoering de nodige tijd. In de praktijk hebben de relaties van De Nieuwe Baten alleen met Van Anraad en Van Elzaker te maken.

Er zijn nog drie bestuursleden, die De Nieuwe Baten besturen. Zij vormen als het ware een Raad van Toezicht die de activiteiten van de uitvoerende twee leden volgen, becommentariëren en toetsen. Van Anraad en Van Elzaker leggen aan hen verantwoording af over de uitgevoerde en uit te gaan voeren activiteiten. Daartoe komt de Raad van Toezicht zo'n vijf keer per jaar bijeen. De drie bestuursleden in de Raad van Toezicht zijn: Aart van Tellingen (voorzitter), Wil Sluis en Bert Lubbinge. Deze samenstelling houdt rekening met de verschillende maatschappelijke en politieke invalshoeken in de Nieuwegeinse samenleving. Gedurende de ontwikkeling van de bouwplannen en de daadwerkelijke bouw zal deze bestuurlijke structuur



Van Elzaker (l.) en Van Anraad.

gehandhaafd blijven. Op het moment dat het centrum is gerealiseerd moet opnieuw worden bezien wat de beste manier is om de stichting te besturen.

Philip van Anraad,

Is in het dagelijkse leven zelfstandig ondernemer in Nieuwegein. Hij voert de directie Van Anraad Assurantiën gevestigd aan de Zwanenburgstraat 1a. Hij is bereikbaar onder nummer: 030 - 603 20 50 en philip@vananraad.nl

Ad van Elzaker,

Woont al ruim 15 jaar in Nieuwegein. In het dagelijkse leven is hij werkzaam voor adviesbureau Publicarea, gevestigd in Amsterdam. Hij is bereikbaar onder nummer 020 - 538 64 25 en advanelzaker@publicarea.nl

Het correspondentieadres van

De Nieuwe Baten is
Karmelietenhof 16
3512 XR Utrecht

Het door de Stichting bij de gemeente ingediende voorlopige plan

Op basis van de geformuleerde visie is een prijsvraag uitgeschreven voor een aantal architecten: hoe zouden zij deze visie ruimtelijk vertalen?

Naar aanleiding van de ingediende voorstellen is de keus gevallen op het architectenbureau Alberts & Van Huut. Hun voorstel voor een appartementen- en dienstencentrumcomplex leverde een markant gebouw op dat naar de mening van De Nieuwe Baten niet alleen een interne kwaliteit biedt, maar ook een belangrijke bijdrage zal leveren aan de gehele omgeving. Een omgeving die ruimtelijk gezien wel een opkikker kan gebruiken.

Het plan is gepresenteerd in juli 2003. Het voorziet in een speels gebouw met zo'n 60 appartementen, een benedenverdieping met zo'n 3000 m² voorzieningen, een binnentuin en in de kelder een parkeergarage en fietsenbergingen. Aan voorzieningen zijn ingetekend: een sportzaal, een filiaal van de bibliotheek, een ruimte voor een HOED (huisartsen

onder een dak), een logeervoorziening voor gehandicapten, een kinderopvangruimte en een grand café.

Tijdens de presentatie kwam het beeld van De Nieuwe Baten duidelijk naar voren: een multifunctioneel woon- en dienstencentrumcomplex bedoeld voor heel Nieuwegein Noord.

En al komen er in de loop van de tijd natuurlijk wat aanpassingen, bijvoorbeeld in het precieze aantal appartementen, de exacte samenstelling van de voorzieningen en dergelijke, het neergezette beeld is nog steeds actueel.

Als volgende stap is het plan ingediend bij de gemeente. Op het stadhuis wordt vanuit de verschillende ambtelijke afdelingen, natuurlijk gevoed vanuit de verschillende politieke verantwoordelijkheden, commentaar geleverd op het plan. Om tot een eensluidende visie te komen valt voor een gemeente niet mee. Er zijn natuurlijk toch verschillende belangen verbonden aan de diverse invalshoeken. Zo is vanuit het oogpunt van verkeer zeer belangrijk hoe de parkeerproblematiek bij zo'n nieuw gebouw wordt opgelost, maar de bouw van een parkeergarage moet wel in het beeld passen wat de stedenbouwkundigen voor ogen hebben. Daarbij komt nog dat een aantal organisaties die geïnteresseerd zijn in huisvesting in De Nieuwe Baten een subsidierelatie kennen met de gemeente. Zo maar ja zeggen op ingediende plannen zou ook wel eens kunnen worden opgevat als het geven van toestemming aan die organisaties om die huisvesting te gaan realiseren.

Het heeft daarom enige tijd geduurd alvorens de gemeente met een reactie is gekomen. Maar eind mei heeft de



gemeenteraadscommissie kennis kunnen nemen van het standpunt van het bestuur van de gemeente. Letterlijk luidt de conclusie:

“Over het algemeen wordt positief tegen het ingediende plan voor de Baten aangekeken. (...)”

Indien De Nieuwe Baten ontwikkeld wordt volgens de randvoorwaarden die in dit document zijn opgesteld zal de ontwikkeling een waardevolle bijdrage aan de stad betekenen waar de gemeente positief tegenover staat.”

Hiermee is startschot voor de verdere procedure gelost. Er zijn weliswaar nog veel stappen te zetten, maar de kop is er af.

In het volgende nummer,

stellen wij u onze partners voor, Florie projectontwikkeling en Architectenbureau Alberts en Van Huut.

Verder informeren wij u over het door ons gehouden onderzoek onder oudere Nieuwegeiners inzake hun mening over De Nieuwe Baten.

Tenslotte zal ook het tijdspad in beeld worden gebracht, van planvorming tot opening.