



Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Middenblok Nieuwegein

Nieuwegein



15 oktober 2021

Inhoud

1. Ambitie	3
2. Ligging plangebied	4
3. Uit te werken bestemming	7
4. Stedenbouwkundige uitgangspunten	8
5. Ruimtelijke randvoorwaardenkaart	9
6. Voorbeeldverkaveling	10

1. Ambitie

Om een bijzonder plangebied voor het Middenblok te realiseren wordt een viertal ambities nagestreefd inzake de identiteit van deze locatie. Hierbij behoren de volgende kenmerken:

- Binnen het plangebied speelt groen een belangrijke rol, de parkachtige uitstraling van het groen is uitgangspunt (wonen in en of aan het groen);
- De appartementen vormen samen met de grondgebonden woningen een ensemble. Tussen de appartementen en de grondgebonden woningen ligt een wandelroute;
- Nieuwbouw manifesteert richting het winkelcentrum Hoogzandveld en het Lotuspark.
- Aaneengesloten bouwblok bestaande uit appartementen en grondgebonden woningen waarbij het parkeren, bergingen en privetuinen uit het zicht zijn.

2. Ligging plangebied





Zicht vanaf parkeerterrein



Zicht vanaf de Ratelaar



Zicht vanaf Dopheide



Zicht vanaf Lupinestraat



Brede school de Lotus



de Rank

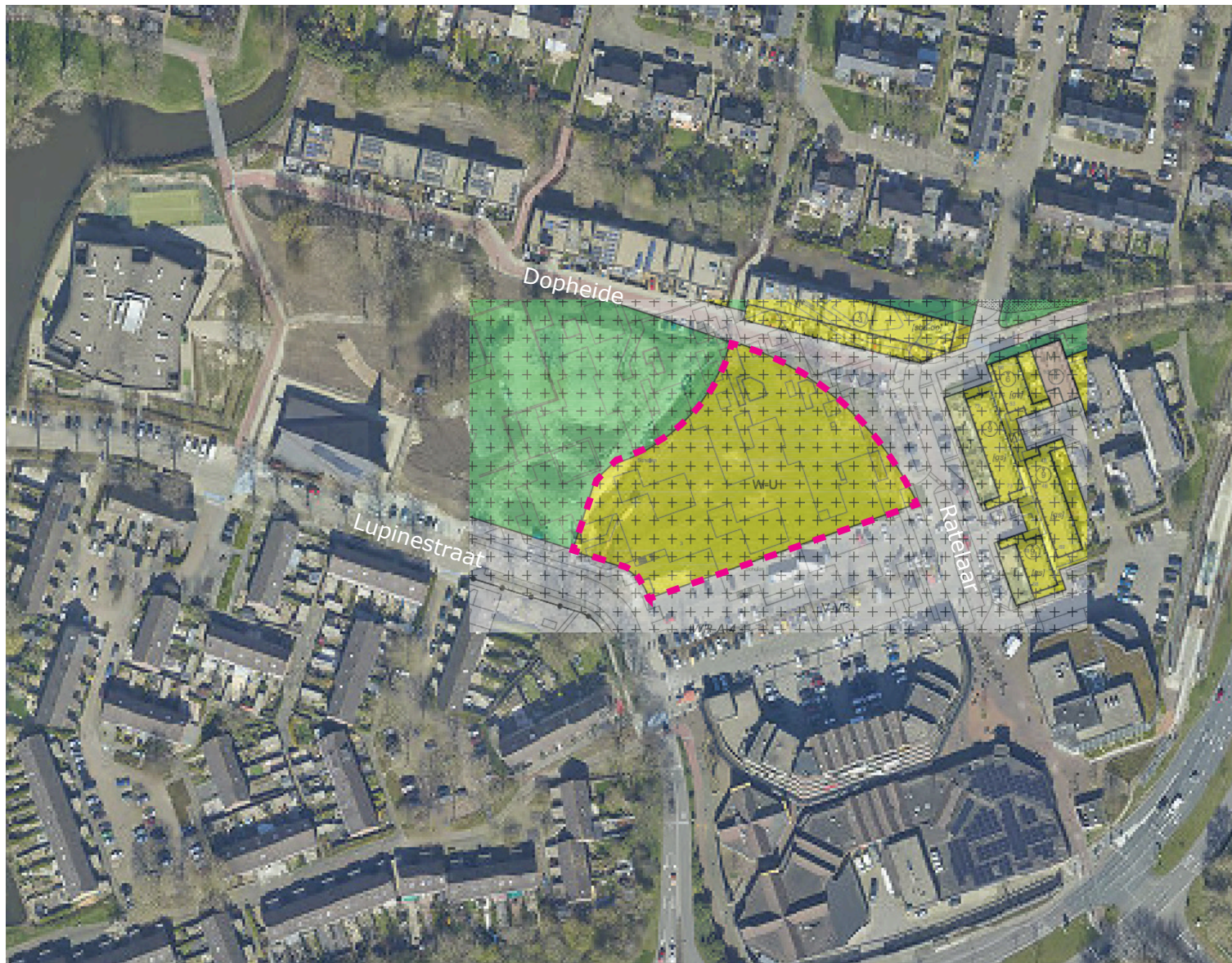


Winkelcentrum Hoog Zandveld



Patiowoningen

3. Uit te werken bestemming



Max. 50 woningen

Senioren- en eengezinswoningen

Bouwhoogte zuid- en westzijde
Maximaal 15 meter (5 bouwlagen)

Bouwhoogte noord- en oostzijde
Maximaal 11 meter (3 bouwlagen)

Maatschappelijke voorzieningen
Maximaal 2.400m²

Aaneengesloten bouwblok met maximaal 2 onderdoorgangen

Binnenterrein voor parkeren, bergingen en tuinen

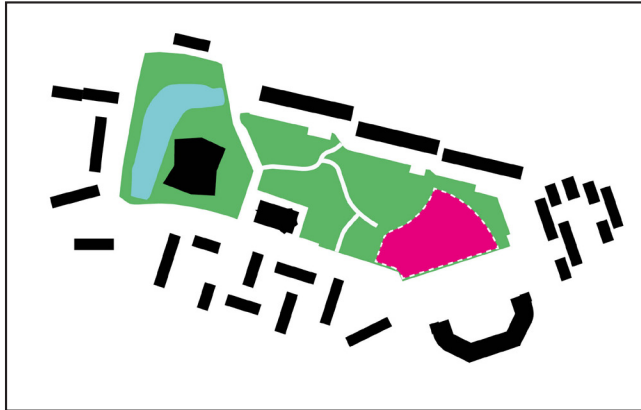
Aan parkzijde een strook ten behoeve van tuin vrijhouden

Lotusplantsoen valt buiten de scope

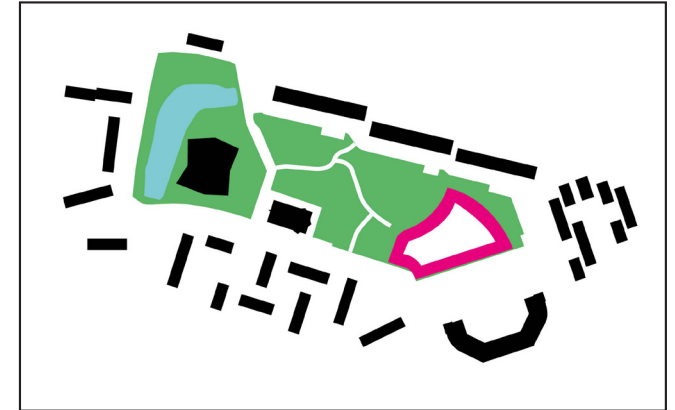
4. Stedenbouwkundige uitgangspunten



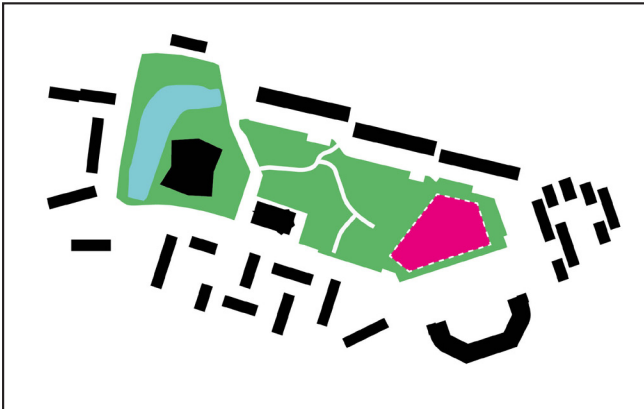
Huidige situatie



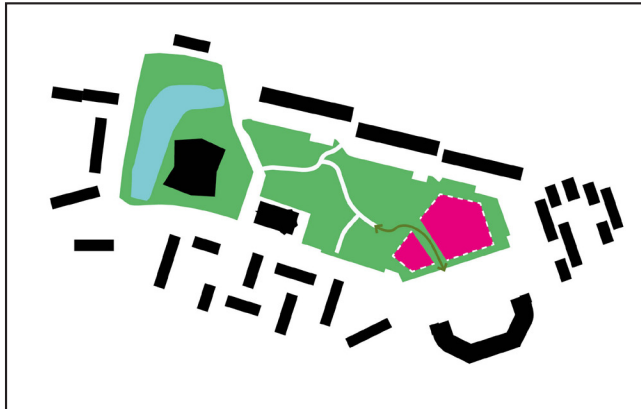
Bouwvlak volgens bestemmingsplan



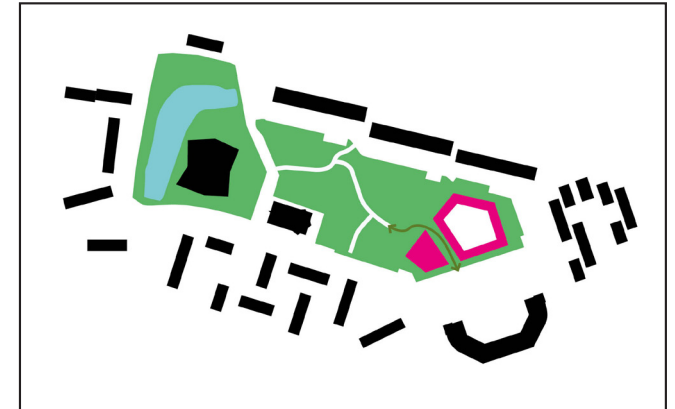
Gesloten bouwblok is niet gewenst



Bouwvlak verkleinen met groen rondom



Verbinding tussen Lotusplantsoen en winkelcentrum Hoog Zandveld

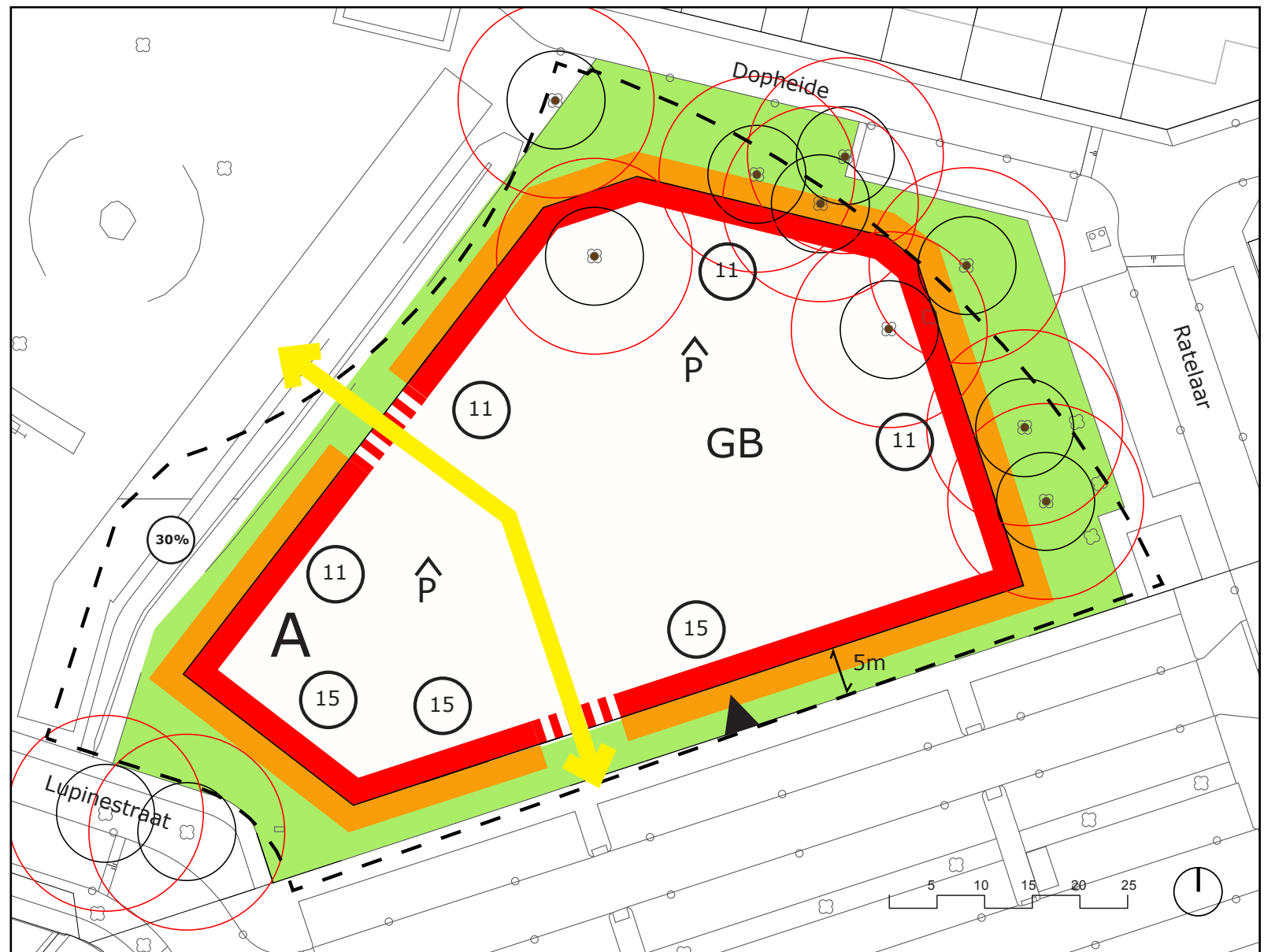


Ontspannen wonen in een groene setting

5. Ruimtelijke randvoorwaardenkaart

Legenda

- 11 Max. bouwhoogte (meter)
- GB Grondgebonden woningen
- A Appartementen
- Frontvormige bebouwing
- Plangrens
- Aaneengesloten bouwblok
- ↔ Openbare wandelpad
- ▼ Entree parkeren
- ⌢ Overdekt parkeren
- Overgang prive-openbaar dmv een terras of voortuin
- Bestaande bomen
- 30% 30% van het plangebied is onverhard



6. Voorbeeldverkaveling



Locatie Middenblok voorbeeldverkaveling

1. Grondgebonden woningen
2. Appartementen

Nieuwegein

