



BLVC-KADER

BLVC-KADER NIEUWEGEIN CITY ONTWIKKELLOCATIE C5

Datum 31 mei 2022
Status CONCEPT
Versie 0.3
Opsteller Tilleke Brand

Versie	Datum	Omschrijving
0.1	12-04-2022	Eerste opzet BLVC-kader
0.2	16-05-2022	Eerste opzet BLVC-Kader intern gedeeld
0.3	31-05-2022	Concept BLVC-Kader met input stakeholders en intern afgestemd
1.0		Definitief BLVC-kader

1. Aanleiding

De woningnood in Nieuwegein is groot en de binnenstad is bij uitstek geschikt om nieuwe woningen te bouwen. Dicht bij de winkels, voorzieningen en het openbaar vervoer. Er komt een nieuw modern knooppunt voor tram en bus, ruim 2100 woningen en goede loop- en fietsroutes. Hiermee maken we City levendiger, aantrekkelijker, groener en duurzamer.

Blok C5 Zadelstede maakt onderdeel uit van West. City West is een gebied dat nog tot ontwikkeling moet komen. In het Stationsgebied is de bebouwing al gesloopt in de voorbereiding op de realisatie van het nieuwe OV-knooppunt en de realisatie van blok B1. De combinatie van een vernieuwd tram- en het busstation in een nieuw OV-knooppunt in het Stationsgebied draagt bij aan een versterking van het openbaar vervoer in Nieuwegein. Het nieuwe Plein 1971 (stationsplein) ligt als een schakel tussen de entree van Cityplaza en West dat meer het karakter van een woonbuurt krijgt.

Het Zadelstedegebouw is al enige tijd geleden aangekocht door woningcorporatie Mitros om sociale woningen te kunnen realiseren in West. In blok C5 Zadelstede worden 134 sociale woningen gerealiseerd en circa 80 vrije sector woningen. Volgens de parkeernorm worden er 64 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 6 a 7 plekken moeten worden ingezet voor elektrische deelauto's. Woningcorporatie Mitros heeft vanwege het vigerende beleid omtrent aankopen een beperkte periode om de nieuwbouw te realiseren. Daarom zal blok C5 Zadelstede als eerste ontwikkeling van West van start gaan en zal de gemeente een tender uitschrijven.

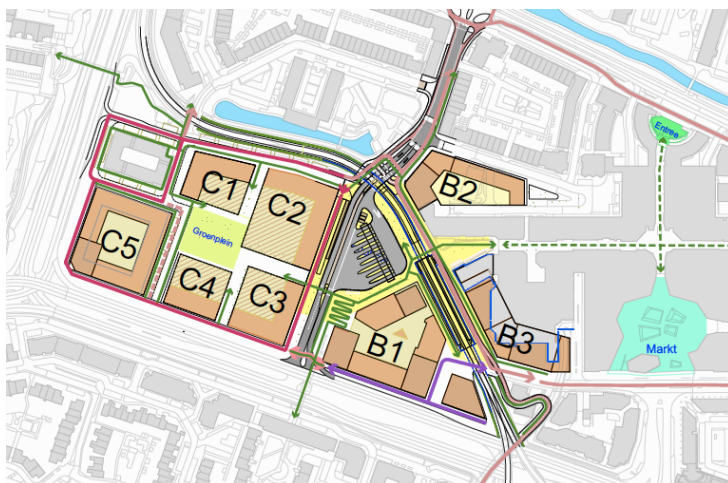
Voor deze ontwikkeling is nog geen onherroepelijk bestemmingsplan aanwezig en is door de ontwikkelaars ook geen omgevingsvergunning aangevraagd. In overeenstemming met de Regeling BLVC Nieuwegein 2021 is de ontwikkelaar verplicht een BLVC-plan op te stellen.

2. BLVC-kader

Met dit BLVC-kader krijgt de ontwikkelaar kaders mee waarbinnen hij moet werken. Dit kader is opgesteld aan de hand van gesprekken met de betrokken (interne) stakeholders. Dit kader geldt als aanvulling op en uitdrukkelijk niet ter vervanging van geldende wet- en regelgeving.

3. Ontwikkelingen City West

De gemeente wil de binnenstad van Nieuwegein de komende jaren duurzamer, levendiger en aantrekkelijker te maken. De ontwikkellocaties in City West staan op onderstaande figuur. Dit kader heeft betrekking op de locatie C5 Zadelstede.



Figuur omgeving ontwikkellocatie B1

4. Omgevingsscan

4.1 Verkeer

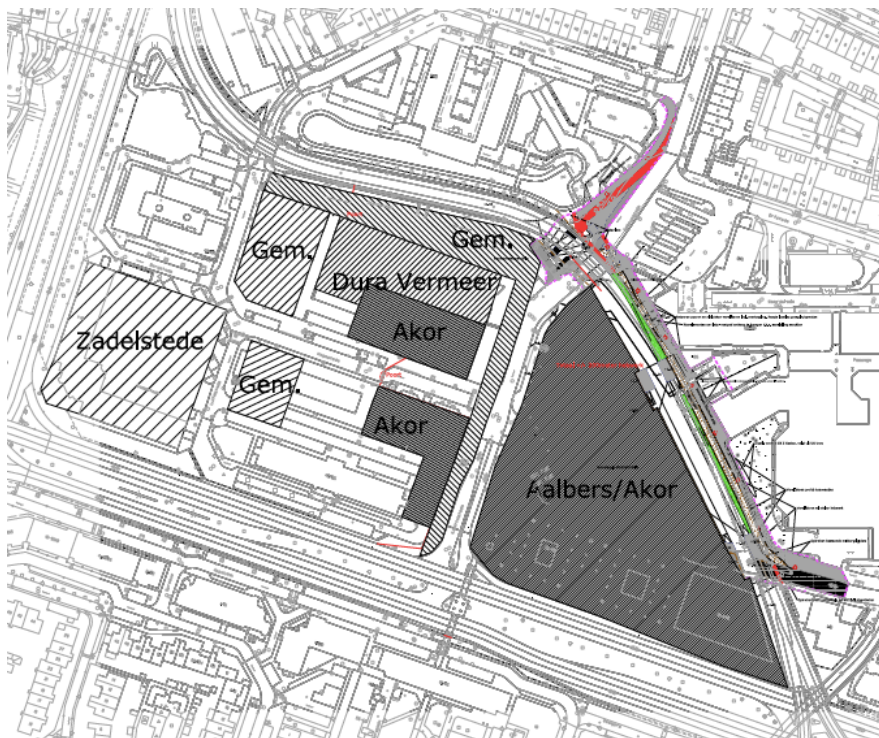
Ontwikkellocatie C5 bevindt zich in een gebied dat in de komende jaren volledig op de schop gaat. Verkeerssituaties zullen tijdens de uitvoering mogelijk veranderen. Een goede afstemming met (de omgevingsmanager van) de gemeente Nieuwegein en andere in het gebied aanwezige aannemers/opdrachtnemers hierover is daarom zeer belangrijk. Natuurlijk moeten alle tijdelijke verkeersmaatregelen en ontheffingen worden aangevraagd in LTC.

Auto

Ontwikkellocatie C5 is als volgt voor autoverkeer ontsloten:

- Via Zuidstedeweg - Kapittelstede
- Zuidstedeweg - Tijdelijke bouwaansluiting tussen Zadelstede en Luifelstede
- A.C. Verhoefweg - Borgstede (halve aansluiting in voorbereiding, voor particulieren en hulpdiensten)

Op de Spoorstede is anno voorjaar 2022 nog een groot (voormalig) parkeerterrein aanwezig. Dit parkeerterrein zal de komende jaren ingezet worden ten behoeve van bouwterrein voor de diverse ontwikkelingen en een deel is ingericht als tijdelijke bufferzone met groen voor direct omwonenden en bedrijven.



Figuur indicatie bouwterreinen City West Q2 2022 (LET OP dit is een indicatie)

De Zuidstedeweg en de A.C. Verhoefweg zijn belangrijke ontsluitingsroutes voor de gemeente Nieuwegein en dienen altijd begaanbaar te blijven voor alle verkeer. Eventuele afzettingen van rijstroken dienen te worden gecompenseerd.

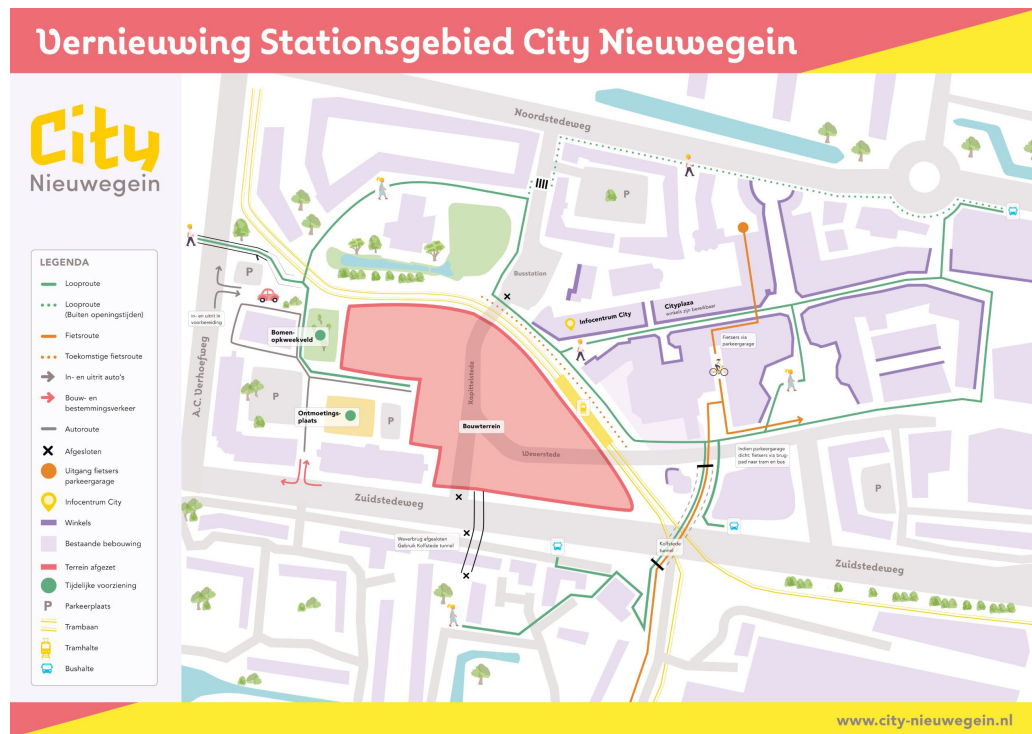
Tijdens de bouw zal er een pilot plaatsvinden op de Batauweg. Er zal een knip worden geplaatst waardoor autoverkeer geen doorgang meer heeft in de richting van de Wijkerslootweg. Dit zal naar verwachting meer verkeer geven op de A.C. Verhoefweg.

De Kapittelstede is gedurende de realisatie van het Stationsgebied (B1 en OV-knooppunt) de ontsluitingsroute voor het bouwverkeer voor het bouwverkeer van de ontwikkelingen in het Stationsgebied. De realisatie van het Stationsgebied duurt naar verwachting nog tot eind 2025. Na realisatie van het

Stationsgebied zal de Kapittelstede weer open zijn voor alle verkeer. Bouwverkeer mag vanaf dan geen gebruik meer maken van de Kapittelstede.

Fietsers/Voetgangers

Voor voetgangers en fietsers vanuit de wijk Doorslag zijn het OV en Cityplaza te bereiken via de Kolfstedetunnel (ten zuiden van het gebied onder de Zuidstedeweg) en vervolgens via het nieuw te realiseren fiets- en voetpad langs de trambaan (gereed medio 2022). Fietsers en voetgangers vanuit de wijk Batau-Zuid en bewoners van de Hagestede kunnen het OV en Cityplaza bereiken via de Ruiterstede.



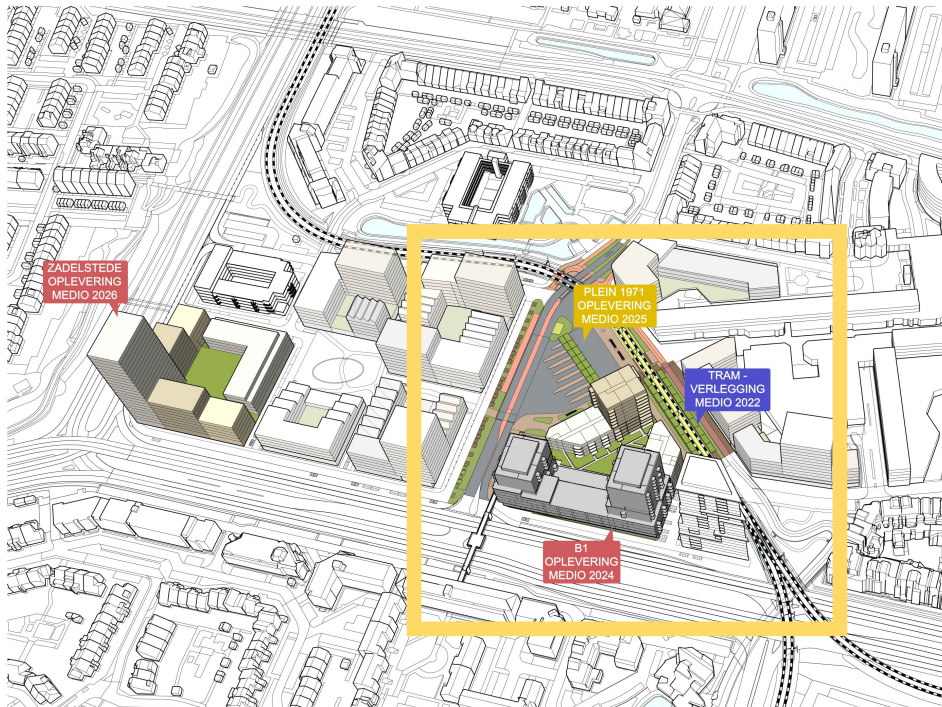
Figuur: tijdelijke omleidingsroutes vernieuwing Stationsgebied

Na realisatie van het Stationsgebied eind 2025 zal de Weverbrug weer in gebruik genomen worden als langzaamverkeersverbinding over de Zuidstedeweg.

Openbaar Vervoer

De tramhalte bevindt zich net boven de Weverstede.

Busstation: bevindt zich ten noordoosten van het tramspoor. Er bevinden zich 2 tijdelijke bushaltes langs de Zuidstedeweg (zie ook figuur tijdelijke omleidingsroutes vernieuwing Stationsgebied). Na realisatie van het Stationsgebied verplaatst het busstation naar de westzijde van het tramspoor.



Figuur: City West, uitgelicht Stationsgebied

4.2 Functies en voorzieningen

Woningen en omwonenden

- Luifelstede (Opvanglocatie vluchtelingen Oekraïne, InnBetween: hier verblijven statushouders en tijdelijke huisvesting voor jongeren t/m nov 2022)
- Hagestede (appartementencomplex naast de ontwikkellocatie)
- Ruiterstede
- Woonwijk Batau-Zuid (aan de overzijde van de A.C. Verhoefweg)
- Woonwijk Doorslag (aan de overzijde van de Zuidstedeweg)
- Erfstede/Weerdestede
- Toekomstige bewoners Stationsgebied (naar verwachting per eind 2024)
- Wijkplatform Stadscentrum/Merwestein
- Wijkplatform Batau-Zuid
- Wijkplatform Doorslag

Bedrijven

- Huidige huurders Zadelstede
- Cityplaza: betreft het winkelgebied in City. De eigenaar van Cityplaza is Wereldhave. De assetmanager is namens Wereldhave aanspreekpunt.
- Kantoren Appelvink (overzijde Zuidstedeweg)
- Albert Heijn/Blokker/C&A (Ontwikkellocatie B3): expeditie via de Weverstede
- Ondernemers Versplein: op deze locatie zitten ondernemers die versproducten verkopen, zoals de Versmarkt en de Vishandel.
- Cafetaria MacRoy: zit aan het fiets-voetpad ter hoogte van het huidige busstation.
- De Hypotheker: pand zal worden gesloopt voor aanvang van de bouw C5
- ABN AMRO (en overige bedrijven in gebouw Weverstein)
- Erfstede: Zakencentrum: hier zitten kleine ondernemingen zoals een wasserette en een telefoonwinkel.

Openbare voorzieningen

- St. Antoniusziekenhuis incl. ambulance (RAVU) in-uitrit

- Infocentrum City (Versplein)
- R.-K. geloofsgemeenschap Tabor – Emmauskkerk (Merelplein)

4.3 Omgevingsprojecten en evenementen

Projecten

Raakvlakprojecten anno voorjaar 2022 bekend bij de gemeente Nieuwegein (planning is indicatief):

- Verleggen kabels en leidingen derden, Q4 2022-Q2 2023
- Aanleg riolering West Q4 2022
- Sloop Luifelstede Q4 2022-Q1 2023
- Sloop Hypotheker Q4 2022-Q1 2023
- Sloop Zadelstede Q2 2023
- Aanpassingen Kolfstedetunnel start na sloop Hypotheker Q2 2023
- Bouw woningen Stationsgebied (Ontwikkellocatie B1) Q2 2022-Q3 2024
- Ontwikkeling nieuw Stationsplein (na realisatie Ontwikkellocatie B1) Q4 2024-Q3 2025
- Bouw woningen Doorslagzone (Ontwikkellocatie A2) Q4 2022-Q4 2026
- Ontwikkeling locaties C1 tot en met C4 start werkzaamheden 2024
- Ontwikkeling ABC- locatie start werkzaamheden Q4 2023
- Realisatie WKO City West Q1-Q2 2024

Evenementen

Er worden geen evenementen georganiseerd in de directe omgeving van de Ontwikkellocatie. Dit kan met verloop van tijd wijzigen wanneer het Stationsgebied meer bewoond raakt.

5. Bereikbaarheid

Algemeen

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dienen alle functies in het invloedgebied van de werkzaamheden bereikbaar te zijn voor alle daarvoor noodzakelijke voertuigen en verkeersdeelnemers ((vracht)autoverkeer, openbaar vervoer, nood- en hulpdiensten, fietsers, voetgangers en mindervaliden) en dient er voldoende ruimte beschikbaar te zijn voor die modaliteiten. Deze ruimte wordt afgestemd met de gemeente Nieuwegein.

De Zuidstedeweg en de A.C. Verhoefweg zijn belangrijke ontsluitingsroutes voor de gemeente Nieuwegein en dienen altijd begaanbaar te blijven voor alle verkeer. Eventuele afzettingen van rijstroken dienen te worden gecompenseerd.

Verkeersmaatregelen en -voorzieningen

De te nemen verkeersmaatregelen en -voorzieningen worden inzichtelijk gemaakt in het BLVC-plan. Verkeersmaatregelen en -voorzieningen worden vooraf afgestemd met (de omgevingsmanager van) de gemeente Nieuwegein. LET OP: tijdelijke maatregelen en ontheffingen moeten ook altijd worden opgenomen in LTC.

Fietsers en voetgangers

Omleidingsroutes voor fietsers en voetgangers zijn gebaseerd op de kortste route en zijn geschikt voor mindervaliden. Bijzondere aandacht voor slechtienden. Routes sluiten aan op de reeds bestaande omleidingsroutes.

Bouwverkeer

Aan- en afvoer dient via Zuidstedeweg – bouwaansluiting (direct naast de Zadelstede) te gebeuren. De aansluiting aan de westzijde op de A.C. Verhoefweg mag enkel gebruikt worden door omwonenden en bezoekers. De Kapittelstede is ten tijde van de bouw van het Stationsgebied de toegangsweg voor de Ontwikkellocatie B1 en het Stationsplein. Na realisatie van het Stationsplein is de Kapittelstede weer open voor alle verkeer. Bouwverkeer voor Ontwikkellocatie C5 mag vanaf dan geen gebruik meer maken van de

Kapittelstede.

Laad- en losplek:

Dient afgestemd te worden met omgevingsmanager en de senior projectleider Openbaar Domein van de gemeente Nieuwegein. Deze plek moet binnen de hekken worden gerealiseerd.

Bereikbaarheid busstation

Het busstation na realisatie van het Stationsplein (eind 2025) dient ten alle tijden bereikbaar te zijn voor bewoners en lokale ondernemers.

Bereikbaarheid bedrijven Wereldhave via Weverstede

Het terrein van ontwikkellocatie B3 moet bereikbaar zijn voor de expeditie van de aanwezige bedrijven (oa Albert Heijn, Blokker, C&A en Dirk van den Broek).

Traminfrastructuur

Met betrekking tot werken in de nabijheid van de trambaan is relevant tijdig afstemming te zoeken met de provincie Utrecht.

Nood- en Hulpdiensten

Afsluiting van ontsluitingsroutes dienen minimaal vier weken van tevoren afgestemd te zijn met en akkoord bevonden door de nood- en hulpdiensten. Ook de locatie van werkterreinen/bouwdepots dient afgestemd te worden met nood- en hulpdiensten.

Parkeren

Parkeerplaatsen nabij woningen en kantoren dienen bereikbaar en beschikbaar te blijven.

6. Leefbaarheid

Algemeen

De uit te voeren bouwwerkzaamheden hebben invloed op de leefbaarheid van de omgeving. De omgeving kan hinder ondervinden van bouwstof, zwerfvuil en geluidsoverlast, maar ook stankoverlast en eventueel emissie van schadelijke stoffen. De algemene eis, die aan de bouwwerkzaamheden wordt gesteld, is het 'zoveel mogelijk voorkomen van overlast aan de omwonenden en omgeving' en 'het realiseren van een veilige werkomgeving'.

Minimaliseren overlast

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient ontwikkelaar/bouwer concrete maatregelen te nemen om bouwhinder te voorkomen en overlast gevende werkzaamheden te minimaliseren. Dit dient in samenspraak te gaan met (de omgevingsmanager van) de gemeente Nieuwegein.

Stofoverlast

De ontwikkelaar/bouwer dient te voorkomen dat omwonenden en ondernemers hinder ondervinden van de werkzaamheden. Er dienen maatregelen genomen te worden om stofoverlast bij het uitvoeren van de werkzaamheden tegen te gaan. Hierbij dienen de best mogelijke technieken toegepast te worden om stofoverlast te voorkomen. Bij onverwachte overlast, bijvoorbeeld als gevolg van langdurige droogte dient de ontwikkelaar/bouwer in overleg met de gemeente een gebaar te maken naar omwonenden.

Bouwhekken tegen stofoverlast

Bouwhekken dienen het werkterrein zodanig af te schermen van de omgeving dat stof en (zwerf)vuil binnen de hekken blijft. Naast bouwhekken dienen alle mogelijke maatregelen te worden genomen om overige overlast te voorkomen. De ontwikkelaar/bouwer dient op verzoek van de gemeente Nieuwegein 'City bouwhekdoeken' op te hangen.

Werktijden

Werkzaamheden mogen worden uitgevoerd van ma t/m vr van 7.00-19.00 uur. Voor werkzaamheden buiten de periode van 07.00 tot 19.00 uur (reguliere werktijden) is een ontheffing nodig.

Nachtwerk

Nachtwerk is niet toegestaan tenzij er aantoonbaar geen alternatief is. Het voornemen om werkzaamheden uit te voeren buiten de dagperiode wordt tijdig uiterlijk 28 werkdagen van tevoren gecommuniceerd aan (de omgevingsmanager van) de gemeente Nieuwegein. Hierbij worden ook de maatregelen die genomen worden om hinder tot een minimum te beperken gecommuniceerd. Communicatie naar de omgeving vindt plaats door de gemeente Nieuwegein.

Geluidhinder

Indien men voornemens is af te wijken van de wet- en regelgeving dient er een ontheffing aangevraagd moeten worden. Ontwikkelaar/bouwer dient aan te tonen dat hij best beschikbare methoden ten behoeve van geluid reducerende maatregelen heeft onderzocht en toegepast.

Minimaliseren van geluid- en trillingshinder

Er moet geluid- en trillingsarm worden gewerkt, bij fundering boren in plaats van heien. Geluid- en trillingshinder mogen alleen functioneel zijn, dus bijvoorbeeld geen gebruik van radio's. Ontwikkelaar/bouwer attendeert werknemers en onderaannemers op deze eis. Tevens dient gebruik gemaakt te worden van de meest stille materialen om geluids- en trillingshinder te voorkomen.

Zwerfvuil

Het werkterrein en de omgeving dient ten alle tijden vrijgehouden te worden van zwerfvuil volgens beeldkwaliteit CROW-klasse A.

Vergunning werkterrein en bouwkeet

Voor een werkterrein en bouwkeet dient een objectvergunning aangevraagd te worden bij de gemeente Nieuwegein

Afsluiting werkterrein

Het werkterrein dient buiten de werktijden te worden afgesloten en er mogen geen materialen en/of materieel buiten het werkterrein aanwezig zijn buiten de werktijden. Tijdens werktijden dient voorkomen te worden dat onbevoegden op het werkterrein komen.

Inrichting werkterrein

Het werkterrein dient schoon te zijn en over afzettingen te beschikken. Tijdelijke verhardingen ten behoeve van het werkterrein dienen duidelijk gemarkeerd te zijn en vrij te zijn van bouw- en zwerfafval.

Luchtkwaliteit

Het werkterrein bevindt zich in het centrum van Nieuwegein waar diverse projecten in uitvoering gaan. Ontwikkelaar/bouwer dient aan te tonen dat hij alle mogelijkheden ten behoeve van luchtverontreiniging reducerende maatregelen heeft onderzocht en toegepast.

Verlichting werkterrein

De omgeving moet goed verlicht zijn. Ontwikkelaar/bouwer dient te voorkomen dat er donkere hoeken of nissen ontstaan waar mensen zich in kunnen verschuilen. Door een duidelijk en goed verlichte omgeving zal men het gebied als veiliger ervaren.

Bouwverlichting

Ontwikkelaar/bouwer dient een verlichtingsplan op te stellen en toe te voegen aan het BLVC-plan. Bouwverlichting mag niet verblindend zijn/hinderlijk worden gericht op de openbare weg, gebouwen, woningen en voorzieningen in de omgeving van het werkterrein.

Parkeren

Personeel voor de bouw moet elders parkeren, beschikbare ruimte hiervoor is zeer beperkt tot niet aanwezig. Overleg voor het inzetten van pendellocaties is mogelijk.

Ondernemers

Ontwikkelaar/bouwer dient ervoor te zorgen dat ondernemers in de omgeving van het werkterrein hun

bedrijfsvoering op een normale manier kunnen voortzetten tijdens de werkzaamheden zonder daarbij last te hebben van bouwhinder, stofoverlast of geluidshinder. Indien bronmaatregelen niet voldoende zijn, dan dienen er in afstemming met de ondernemers nog extra maatregelen te worden getroffen. Ontwikkelaar/bouwer dient een contactpersoon aan te wijzen voor ondernemers.

7. Veiligheid

Verkeersregelaars en begeleiders

Ontwikkelaar/bouwer dient de veiligheid van voetgangers, fietsers en het overig verkeer te waarborgen tijdens de werkzaamheden. Indien nodig dienen gecertificeerde verkeerregelaars te worden ingeschakeld om deze veiligheid te waarborgen. Wanneer en hoeveel dient te worden opgenomen in het BLVC-plan.

Veilige omgeving

Ontwikkelaar/bouwer dient gevaarlijke situaties binnen en buiten het werkterrein te voorkomen. Daarom dient ontwikkelaar/bouwer potentiële risico's (gevaarlijke situaties) voor zowel het bouwpersoneel als de omgeving te mitigeren.

Bouwkransen

Bouwkransen mogen niet over rijbanen, voetpaden, fietspaden of werkterreinen van derden hijsen/draaien.

Bereikbaarheid bij calamiteiten

Ontwikkelaar/bouwer dient aan de buitenzijde van het werkterrein aan beide zijden van de entree de ISO/VCA bebording aan te brengen. Ook dienen op deze bebording de contactgegevens van de calamiteitenorganisatie te worden weergegeven.

Telefonische bereikbaarheid

Vanwege calamiteiten dienen ontwikkelaars/aannemers 24/7 bereikbaar te zijn voor omgeving en de gemeente Nieuwegein.

8. Communicatie

Algemeen

De communicatie naar de omgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid, onder regie van de gemeente Nieuwegein. De omgeving dient steeds tijdig (14 dagen voor uitvoering) en voldoende op te hoogte te zijn van de werkzaamheden, gevolgen, verkeersmaatregelen en het eindresultaat, waardoor zij zo min mogelijk hinder ervaren. Daar waar hinder niet te voorkomen is, begrip tonen voor de ervaring van overlast. De gemeente Nieuwegein hanteert een woordvoeringprotocol bij calamiteiten.

Kosten voor het verspreiden (printen en bezorgen) van Buurtberichten worden doorbelast aan de ontwikkelaar/bouwer. De gemeente Nieuwegein maakt gebruik van een fotograaf om de ontwikkeling van City vast te leggen. Deze fotograaf dient in overleg toegang te krijgen op het bouwterrein. De fotograaf is in het bezit van een VCA.

Informeren Omgevingsmanager

De ontwikkelaar/bouwer dient het Omgevingsteam van de gemeente Nieuwegein periodiek en tijdig van alle relevante informatie (over het project, voortgang, planning, fasering, verwachte overlast etc) te voorzien, zodat er voldoende gelegenheid is de juiste doelgroepen tijdig te informeren. Er dient een vast aanspreekpunt te zijn die als 'counterpart' fungeert voor de omgevingsmanager van de gemeente Nieuwegein.

Communicatie- en hinderkalender

Het Omgevingsteam van de gemeente Nieuwegein beheert de communicatiekalender voor alle ontwikkelingen in City. De ontwikkelaar/bouwer levert input voor de kalender op basis van de hinderplanning. Uiterlijk 28 dagen voor de start van de werkzaamheden die zichtbaar en/of merkbaar zijn voor de omgeving dient de noodzakelijke informatie en hulpmiddelen aangeleverd te zijn ten behoeve van de communicatie.

Overleg

De ontwikkelaar/bouwer dient in ieder geval aanwezig te zijn bij de volgende omgevings-/communicatiemomenten:

- Informatiebijeenkomsten (online/offline)
- Keukentafelgesprekken met omwonenden en ondernemers
- Overleg tussen ontwikkelaar/bouwer en omgevingsmanager gemeente Nieuwegein
- BLVC-overleg met alle actieve partijen in City-West

Afhankelijk van de situatie kunnen hier nog andere overleggen aan worden toegevoegd.

Middelen

De ontwikkelaar/bouwer sluit aan bij de reeds bestaande communicatiemiddelen zoals deze in gebruik zijn bij de gemeente Nieuwegein:

- Nieuwsbrief (digitaal)
- Buurtberichten
- Website met vragen en meldingen functie (www.city-nieuwegein.nl), hier wordt een aparte pagina aangemaakt voor Ontwikkellocatie C5
- Informatiecentrum City (gelegen aan het Versplein)
- Social media (Facebook/Twitter/Instagram/LinkedIn)

Afhankelijk van de situatie kunnen hier nog andere middelen aan worden toegevoegd.