

City West: ontwikkelkader blok C5 Zadelstede



Nieuwegein

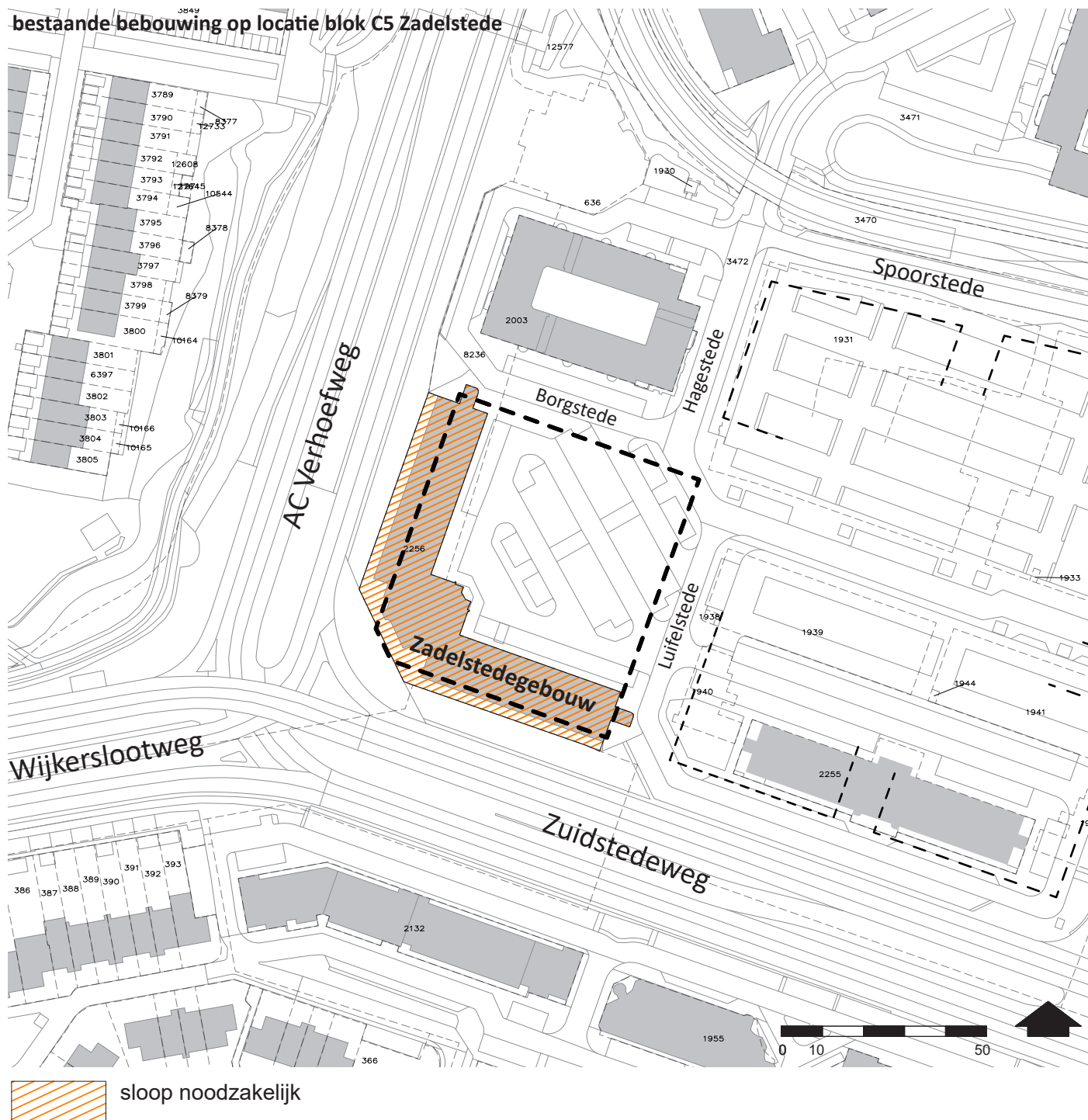


15 maart 2021

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Blok C5 Zadelstede als eerste ontwikkeling van West	5
1.2	De opgave	7
1.3	Supervisor, Q team en welstand	7
2	Randvoorwaarden	9
2.1	Ruimtelijk kader West	9
2.2	Ligging blok C5 Zadelstede	9
2.3	Programma	11
2.4	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	11
2.5	Ruimtelijke en organisatorische principes blok C5 Zadelstede	13
2.5.1	Rooilijnen	13
2.5.2	Bouwmassa en windhinder	13
2.5.3	Geleding	13
2.5.4	Oriëntatie	13
2.5.5	Flexibele plinten	15
2.5.6	Groene binnenterreinen	15
2.5.7	Bewonersparkeren	15
2.5.8	Overgangszone tussen woonbebouwing en openbaar gebied	15
2.6	Beeldkwaliteit en architectuur	17
2.6.1	Materialisering gevels	17
2.6.2	Energieopwekking gevel	17
2.6.3	Groene gevels	17
2.6.4	Stedelijke plint	17
2.6.5	Entrees	17
2.6.6	Voorzieningen	17
3	Openbare ruimte	19
3.1	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	19
3.2	Mobiliteit en parkeren	19
3.3	Inrichtingsprincipes openbare ruimte	19
3.3.1	Verharding	19
3.3.2	Voorrang voor langzaam verkeer	19
3.3.3	Ruimte voor fietsparkeren	21
3.3.4	Klimaatbestendige openbare ruimte	21
3.3.5	Uitnodigend groen	21
3.3.6	Ruimte voor biodiversiteit	21
3.3.7	Groene overgangszone	21
3.3.8	Verlichting	21

bestaande bebouwing op locatie blok C5 Zadelstede



sloop noodzakelijk

1 Inleiding

De binnenstad van Nieuwegein wordt de komende jaren verder ontwikkeld. De inzet is om een kwalitatief hoogwaardige binnenstad te realiseren, waarbij de leefbaarheid en het verblijfsklimaat worden versterkt. Daardoor ontstaat tevens een positief effect op de waarde van het bestaande onroerend goed en op het vestigingsklimaat voor bedrijven. De toekomstige ontwikkeling moet zorgvuldig aansluiten op de al bestaande binnenstad met Cityplaza.

Vastgesteld is dat alleen transformatie op gebouwniveau niet leidt tot de noodzakelijke kwaliteitssprong. Het beschouwen van de ontwikkelopgave op een hoger schaalniveau is nodig om de gewenste kwaliteitssprong te maken en een structurele verbetering in City te realiseren.

In het Koersdocument City (2017) is de ambitie verwoord om van City de meest duurzame binnenstad van Nederland te maken. In december 2019 is de Gebiedsopgave City vastgesteld, waarbij met name ambities op het gebied van duurzaamheid verder zijn aangegeven. Voor het realiseren van alle ambities is het in samenhang vormgeven van de gebouwen en de openbare ruimte in combinatie met ambitieuze duurzaamheidsmaatregelen essentieel. Hiervoor is in 2021 een kaderstellende Duurzaamheidsvisie City vastgesteld.

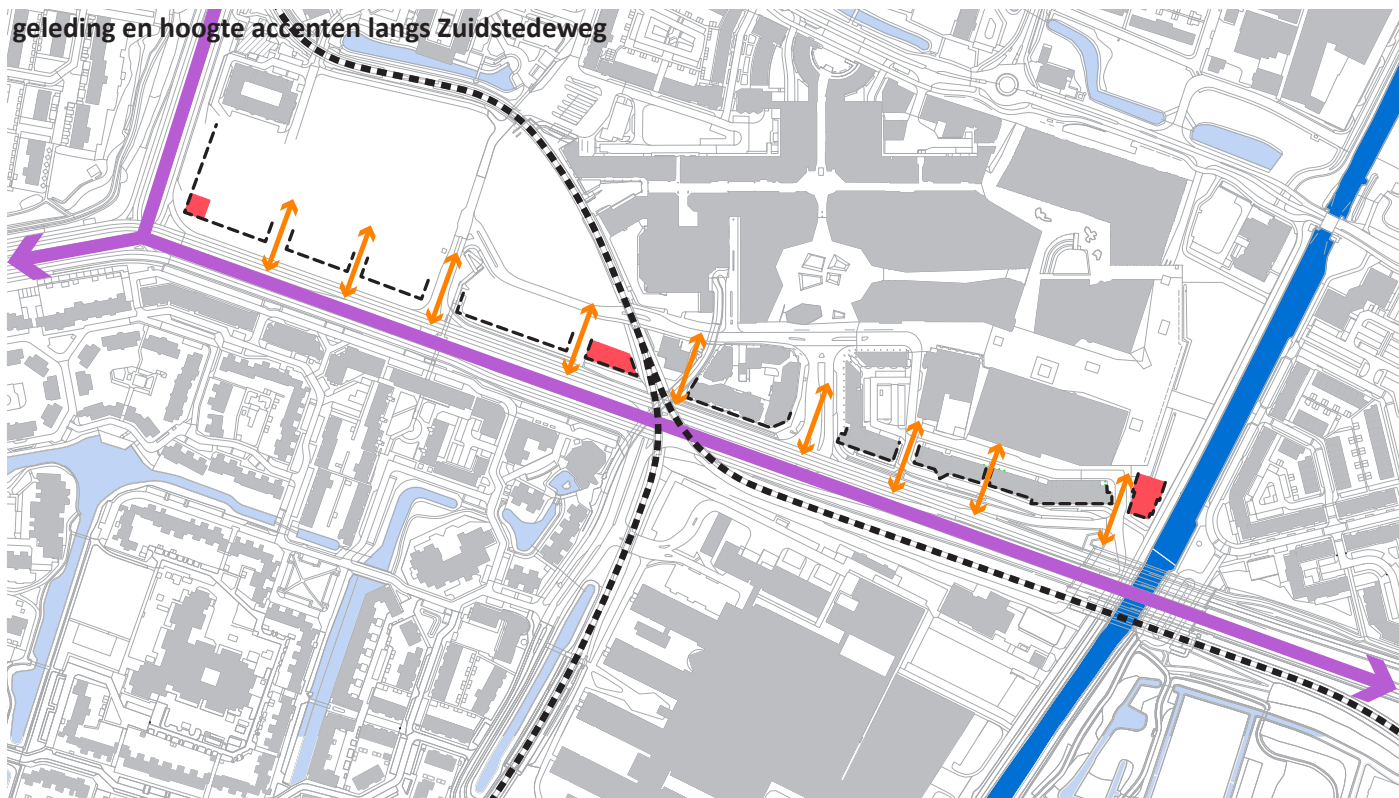
1.1 Blok C5 Zadelstede als eerste ontwikkeling van West

Blok C5 Zadelstede maakt onderdeel uit van West. City West is een gebied dat nog tot ontwikkeling moet komen. In het Stationsgebied is een groot deel van de bebouwing, de Kom, Cityplaza Plus en het chinese restaurant, 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 Stationsplein ligt als een schakel tussen de entree van Cityplaza en West dat meer het karakter van een woonbuurt krijgt.

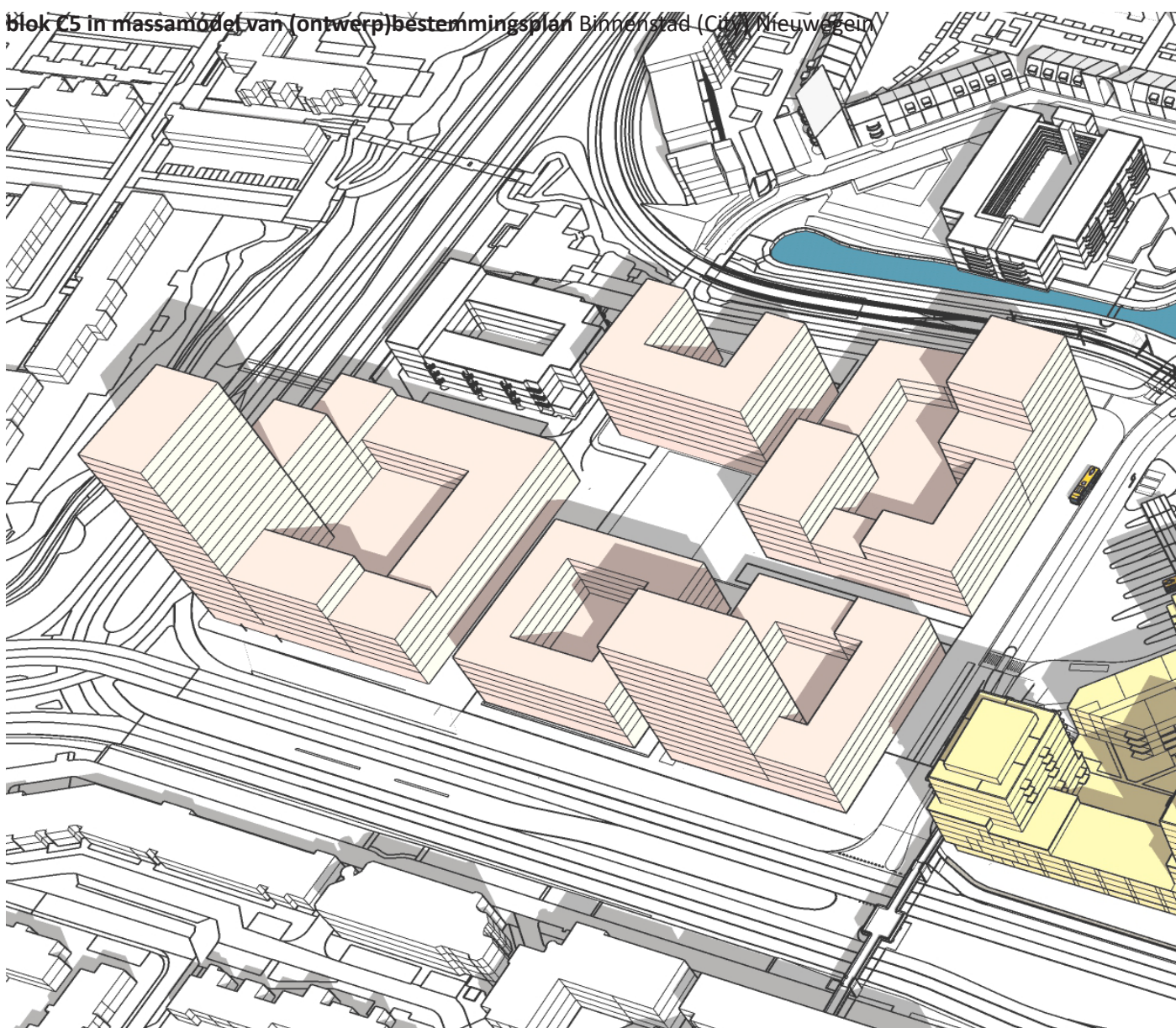
Tot een aantal jaren terug fungeerde het tramstation met de omringende bebouwing (o.a. de Kom, de bioscoop) als de beëindiging van het centrumgebied aan de westzijde en lag de nadruk hier op de voorzieningen en kantoren aan de Zuidstedeweg. De rand met kantoren werd aan de Zuidstedeweg doorgezet tot aan de kruising met de AC Verhoefweg (het Zadelstedegebouw). Door de sluiting van de winkels in Cityplaza Plus enige jaren terug, de verhuizing van theater de Kom naar het Stadsplein en de recente sluiting van de bioscoop verloor het gebied steeds meer functies en kwam de verbinding met het westelijke deel van City steeds meer onder druk te staan.

Het Zadelstedegebouw is al enige tijd geleden aangekocht door woningcorporatie Mitros om sociale woningen te kunnen realiseren in West. Tussen gemeente en woningcorporatie zijn afspraken gemaakt om 200 sociale woningen te realiseren in City waarvan een deel in blok C5 terechtkomt. 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.

geleding en hoogte accenten langs Zuidstedeweg



Blok C5 in massamode (van (ontwerp)bestemmingsplan Binnestad (City) Nieuwegein)



1.2 De opgave

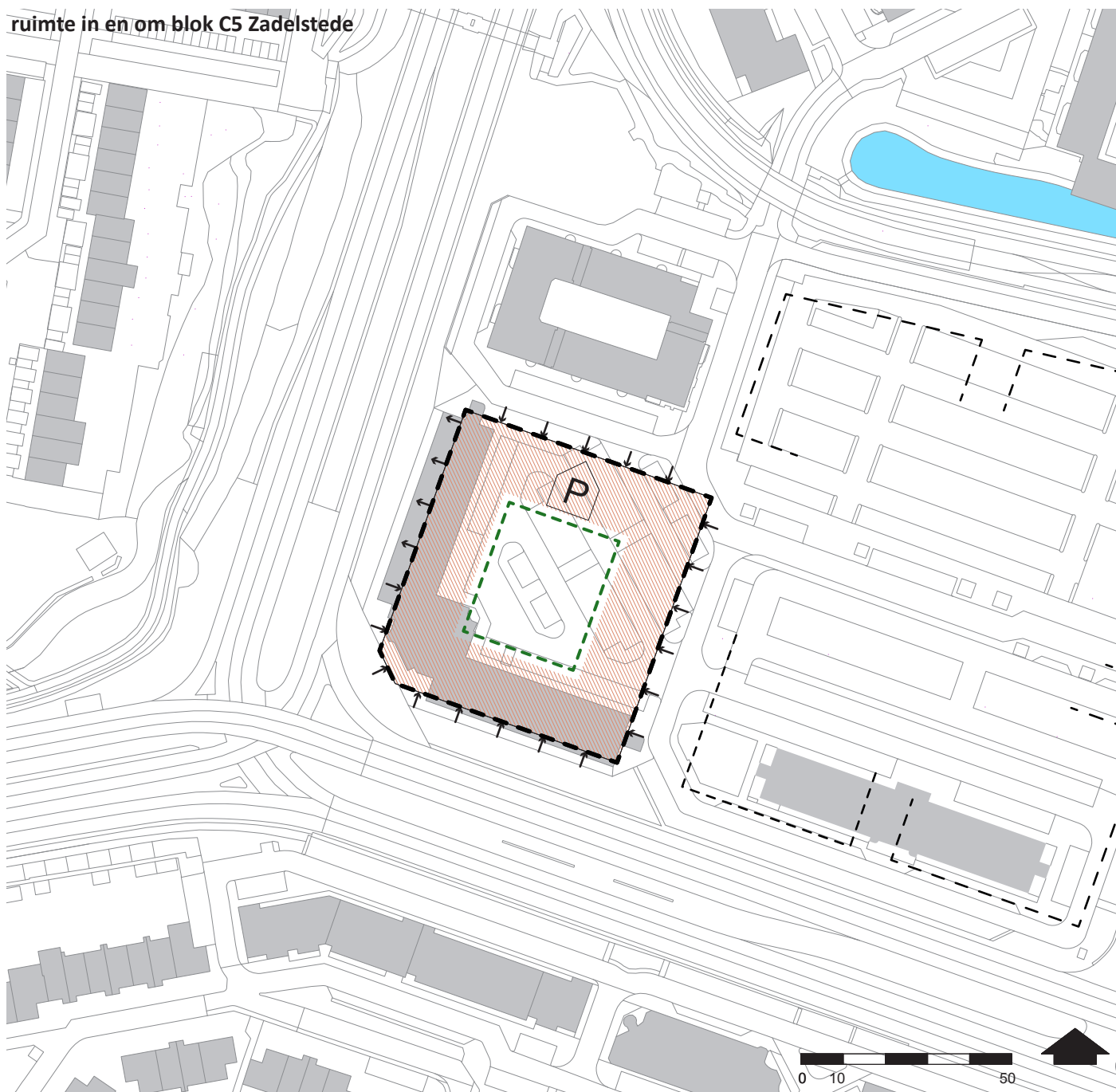
De bebouwing van blok C5 Zadelstede ligt aan het kruispunt van de Stadsas (de Zuidstedeweg) en de AC Verhoefweg en vormt een belangrijke zichtlocatie van City vanaf de Wijkerslootweg. Het is een markant gebouw dat een visitekaartje vormt van het nieuwe duurzame stadscentrum van Nieuwegein. Door een goed ontwerp en een diverse programmering draagt het blok bij aan de identiteit van een kwalitatief hoogwaardige binnenstad.

De uitwerking van blok C5 Zadelstede vraagt om een alzijdig georiënteerd gebouw dat communiceert met zijn omgeving en daar direct op reageert. De ligging van het blok aan de Zuidstedeweg en de AC Verhoefweg dient in de architectuur tot uitdrukking te komen. Op de hoek van de Zuidstedeweg en de de AC Verhoefweg is ruimte voor een hoogteaccent op het schaalniveau van City als onderdeel van een reeks van 3 hoogteaccenten aan de Zuidstedeweg. Deze hoogteaccenten liggen aan de belangrijkste kruisingen van de Zuidstedeweg met de andere infrastructuur. Bij de Doorslag is dat de kruising van de Zuidstedeweg met het water van de Doorslag en bij blok B1 is dat de kruising met de Koekoekslaan waar de tram City binnenkomt.

1.3 Supervisor, Q team en welstand

In City is een Quality-team (Q-team) ingesteld voor de beoordeling en borging van de integrale kwaliteit van de ontwerpen van gebouwen en openbare ruimte. Het Q-team bestaat uit experts op het gebied architectuur/stedenbouw, duurzaamheid en financiën (business-case). In het Q-team zit ook een gemandateerd lid vanuit de commissie ruimtelijke kwaliteit. Het Q-team adviseert het College van B en W en toetst de stedenbouwkundige, civieltechnische en architectonische ontwerpen alsmede de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte op samenhang, consistentie en kwaliteit. Zo wordt geborgd dat er een resultaat wordt bereikt dat recht doet aan de ambities (een kwalitatief hoogwaardig City) en het totaalresultaat meer wordt dan de som der delen.

ruimte in en om blok C5 Zadelstede



entrees voorzieningen en woningen



ontsluiting gebouwd parkeren



binnengebied, semi-privé/semi-openbaar

2 Randvoorwaarden

2.1 Ruimtelijk kader West

Het (ontwerp)bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein omsluit een aantal gebieden die reeds in ontwikkeling zijn en waarvoor separaat bestemmingsplannen zijn of worden opgesteld. Dit betreft de HN-locatie, de Doorslagzone en het Stationsgebied. Het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein voorziet in een scherper gedefinieerd ruimtelijk kader voor de nog te bestemmen blokken in Oost (NVM-Dyade locatie, politiebureau) en het Stationsgebied (blok B2 en blok B3, ABC locatie). Voor West is het bestemmingsplan globaler omdat voor de blokken C1-C4 nog niet bekend is wat de exacte contouren zullen zijn.

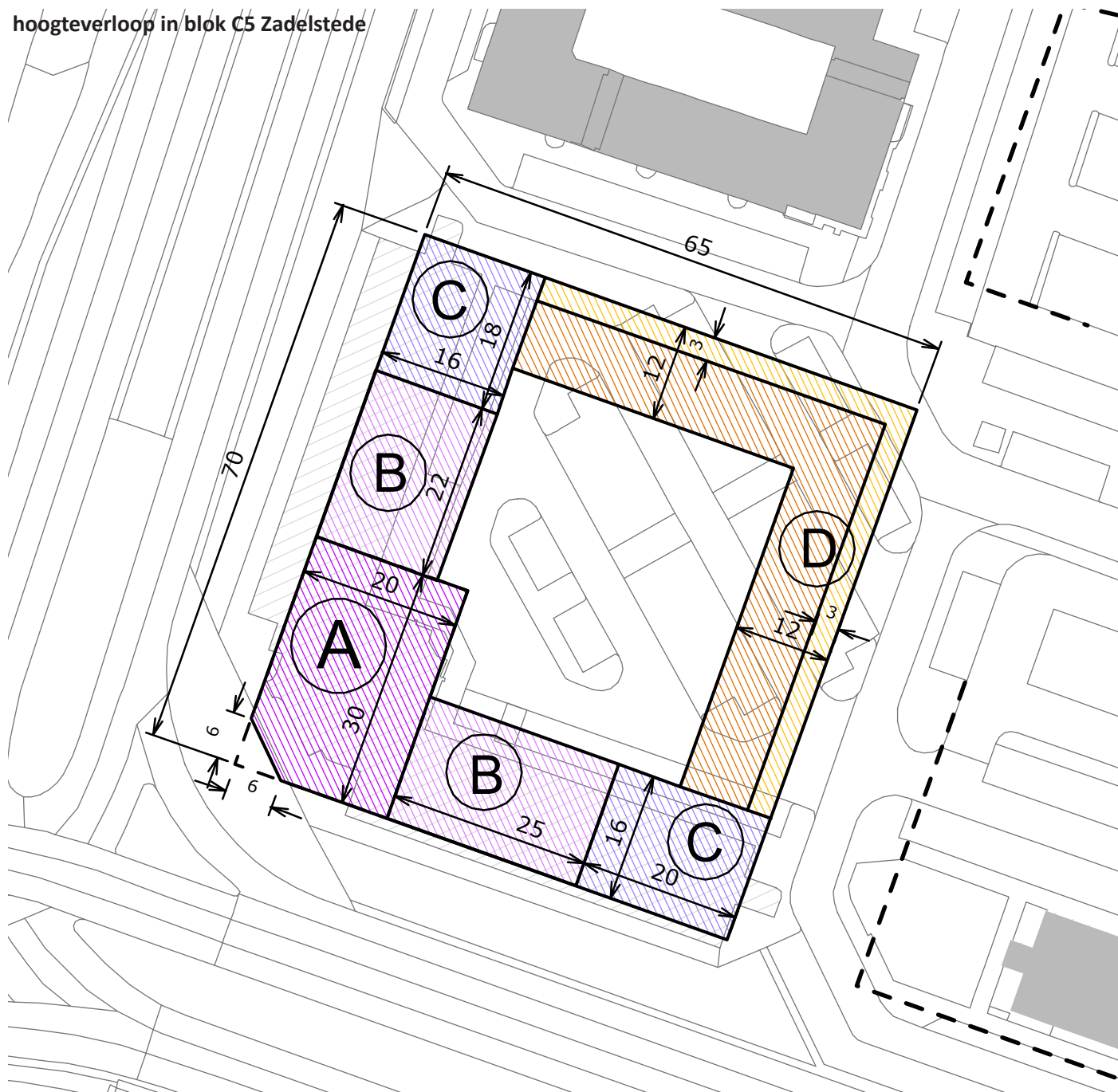
Bij het nog vast te stellen bestemmingsplan is voorzien in een Omgevingskwaliteitsplan dat een globaal kwaliteitskader biedt voor heel City. In de ontwikkelkaders van de nog te ontwikkelen blokken worden nadere eisen gesteld op het gebied van duurzaamheid, massaopbouw, beeldkwaliteit en mobiliteit.

In het Koersdocument dat als leidraad voor de verdere ontwikkeling van City Nieuwegein in 2017 is vastgesteld is duurzaamheid als leidend principe vastgelegd. In de Gebiedsopgave van 2019 is dit verder uitgewerkt en de Duurzaamheidsvisie City van 2021 is het kaderstellende document. Het vergroenen van de stad maakt daar onderdeel van uit waarbij zaken klimaatadaptatie, toegankelijkheid en hoogwaardige openbare ruimte worden gewaarborgd. Ook dienen de wandel- en fietsroutes naar en in City kwalitatief te worden opgewaardeerd. Uitgangspunt voor de gebouwen in West is dat er alleen flexibele en hoge plinten worden gerealiseerd en dat deze bijdragen aan een prettig verblijfsklimaat. Wonen en maatschappelijke voorzieningen zijn in West overal mogelijk in de plint en aan het Stationsplein zijn wellicht station ondersteunende detailhandel, enige horeca en dienstverlening mogelijk.

2.2 Ligging blok C5 Zadelstede

Blok C5 Zadelstede wordt aan 2 zijden begrensd door de hoofdverkeersinfrastructuur van Nieuwegein, de Zuidstedeweg en de AC Verhoefweg. De andere 2 zijden worden bepaald door de woonbebouwing van de Borgstede/Hagestede aan de noordzijde en de Luifelstede. Het blok is een rechthoek van 65m bij 70m. In City West zijn hoekverdraaiingen aanwezig die zichtbaar worden in de Borgstede. Het nieuwe blok dient rekening te houden met de bestaande woonbebouwing aan de Borgstede/Hagestede. Blok C5 Zadelstede heeft als eertste ontwikkellocatie in West een voorbeeldfunctie en is, komend vanaf de Wijkerslootweg en de AC Verhoefweg, het eerste zichtbare nieuwe blok van City. Het nieuwe blok maakt onderdeel uit van de bebouwingswand aan de Zuidstedeweg. Deze wand heeft een geleding met openingen naar de Zuidstedeweg en een ritmiek van hoogteaccenten waarvan de hoek van de Zuidstedeweg met de AC Verhoefweg er één is.

hoogteverloop in blok C5 Zadelstede



Algemeen:
Basis aan hoofdwegen max. 20m en aan
binnengebied 15m, 17m bij setback van 3m.

- A** hoogte max. 70m, footprint toren vanaf
30m max. 550m²
- B** hoogte max. 30m
- C** hoogte max. 20m
- D** hoogte max. 15m met 17m bij setback 3m

2.3 Programma

Voor City West heeft de gemeente in de Woonvisie aangegeven een gevarieerd woonmilieu voor te staan. Een woonmilieu met een goede mix van verschillende huur- en koopwoningen in verschillende segmenten (sociaal, midden en duur) vanuit de gedachte van een inclusieve binnenstad. Voor alle doelgroepen moet plaats zijn in het centrum van de stad. Voor blok C5 is het uitgangspunt appartementengebouwen in een hoge dichtheid waarin verschillende doelgroepen in de huur- en/of koopsector worden gehuisvest. Uitgangspunt is de realisatie van 134 sociale woningen, 43 lage middenhuur woningen en 36 vrije sector woningen. In het sociale programma worden ook 8 tot 10 zelfstandige wooneenheden ten behoeve van uit- en doorstroom voor jongeren tot 23 jaar opgenomen (bijv. Kamers met Kansen; jeugdhulp met verblijf). Daarnaast kan dit bouwblok bijdragen aan de spreiding van grote woningen over de stad. De woningen dragen met de levendige en gevarieerde plinten bij aan de versterking van het binnenstedelijke woonmilieu. Voor de plinten wordt zoals eerder aangegeven uitgegaan van een gevarieerde invulling afhankelijk van de locatie.

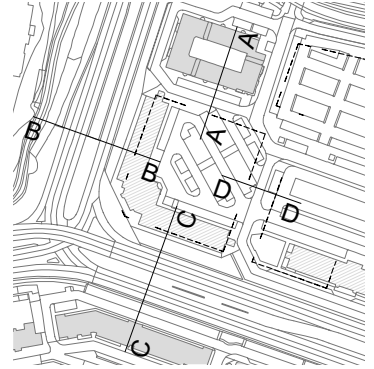
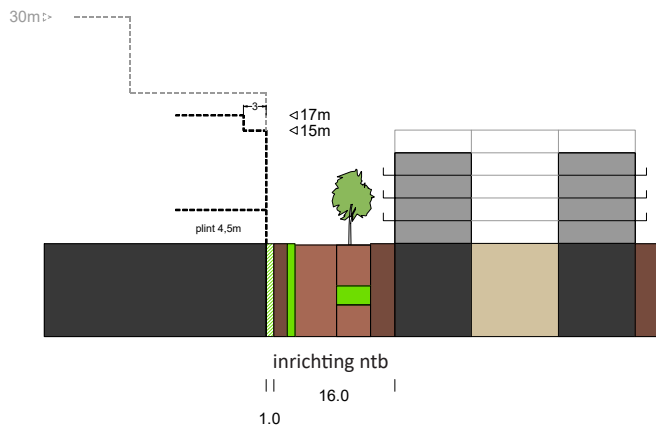
2.4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn belangrijke ambities in City. In de Gebiedsopgave City 2019 is voor wat betreft het realiseren van de duurzaamheidsambities ingezet op de thema's klimaatadaptatie, energie, water, mobiliteit en circulair bouwen. Ter concretisering hiervan is de kaderstellende Duurzaamheidsvisie City in combinatie met de voorbereidende Duurzaamheidsvisie City opgesteld en is ook op 29 april 2021 aan de gemeenteraad voorgelegd. Beide documenten zijn integraal uitgangspunt en leidend voor het Ontwikkeldkader C5 en de verdere planuitwerking daarvan.

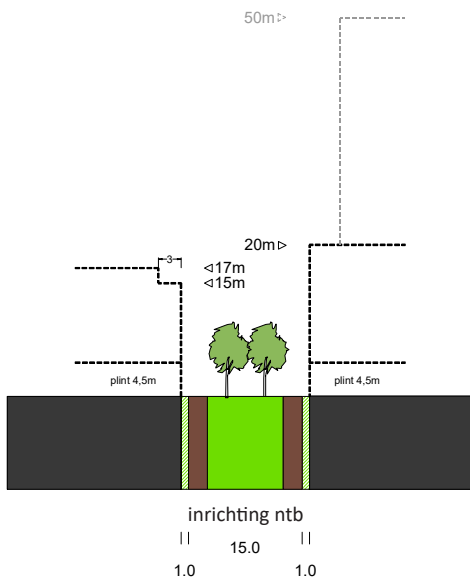
Belangrijke elementen vanuit deze documenten zijn de ontwikkeling van blok C5 zijn:

- Voor de duurzaamheid van de bebouwing van blok C5 wordt als ondergrens een gemiddelde GPR Gebouwscore van 8,0 gehanteerd. Dit is inclusief een nog te bepalen DPG-score (DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen) op de thema's energie en milieu;
- Verwarming en koeling van het gebouw dient via een WKO-installatie plaats te vinden;
- Het afvalwater van de nieuw te realiseren bebouwing dient te worden gescheiden in drie afzonderlijke afvalwaterstromen (hemelwater, grijs water en zwart water);
- Minimaal de helft van alle inkomende materialen is secundair of hernieuwbaar (bio based) en/of zijn evenzoveel materialen bij het einde van de levensduur herbruikbaar of recyclebaar. Dit dient te worden vastgelegd en geregistreerd in een grondstoffen en materialenbalans;
- Voor BENG-3 (hernieuwbare energie) wordt uitgegaan van een ondergrens van 60% voor het aandeel hernieuwbare energie. Ontwikkelaars moeten onderzoeken wat het maximaal haalbare aandeel BENG-3 kan zijn;
- Met betrekking tot waterberging dient ten minste 50mm regen op eigen terrein worden geborgd;
- Groen in en rond blok C5 (waaronder de eerste 4 verblijfslagen) dient bij te dragen aan de groenbeleving en biodiversiteit;
- De gebouwen in City dragen bij aan een prettig leefklimaat (verminderen hittestress) van het gebied. De eerste 4 verblijfslagen zullen bijdragen aan het tegengaan van hittestress door bijvoorbeeld het toepassen van klimplanten;
- Gebouwen zijn hittestress bestendig gebouwd (isolatie, warmte werend gebouw(ensembles), extra zonwering, dubbele gevels, gesloten bouwblok, hoge reflectiewaarde/materiaalkeuze);
- Zo veel als mogelijk gebruik maken van elektrisch bouw- en sloopmateriaal.

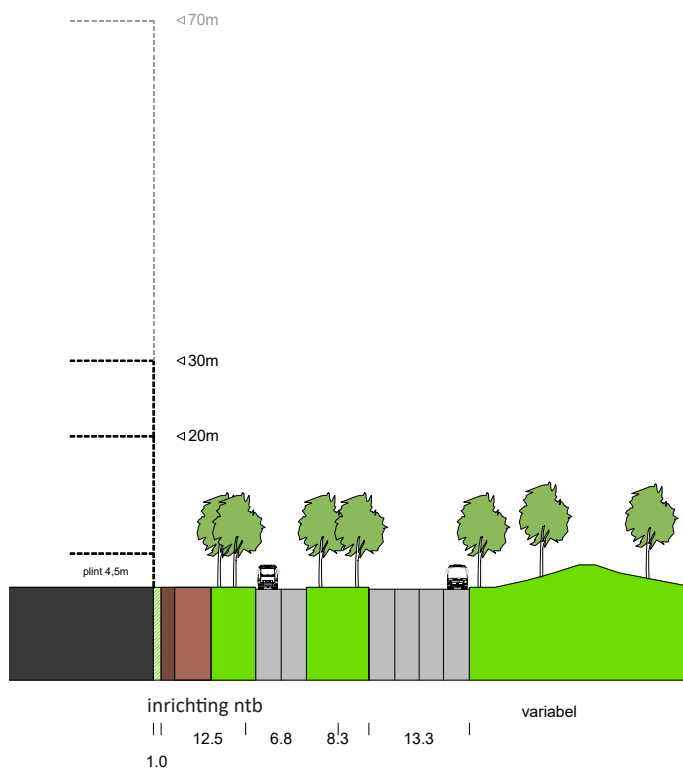
doorsnede A-A bij Borgstede



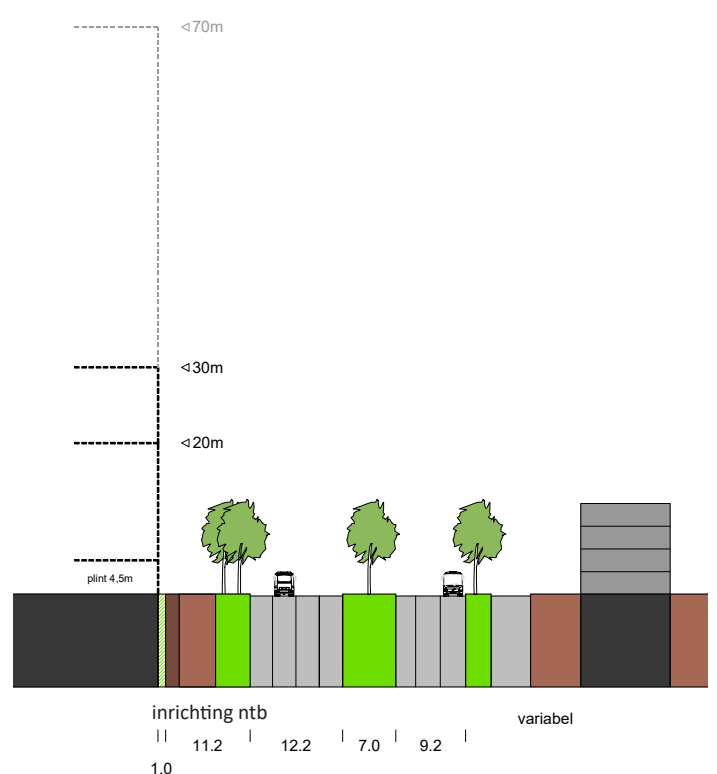
doorsnede D-D bij Luifelstede



doorsnede B-B bij AC Verhoefweg



doorsnede C-C bij Zuidstedeweg



Indien dat niet mogelijk is dan mag materieel niet ouder zijn als 2015. Met het duurzaamheidskader wordt stevig ingezet op realisatie van de duurzaamheidsthema's. In de uit te schrijven tender voor dit blok C5 zal tevens een waarderingstelsel worden opgenomen, waarbij ontwikkelende partijen worden verleid om extra punten te verdienen bij het behalen van bijvoorbeeld een hogere GPR of DPG-score, een groter aandeel hernieuwbare/recyclebare materialen of een hogere BENG-3 score.

De duurzaamheidsambities zijn hoog en innovatieve duurzaamheidsmaatregelen worden gestimuleerd. Voor City is daarom een Duurzaamheidsfonds beschikbaar dat kan worden ingezet om innovatie, onrendabele toppen dan wel risico-afdekking mogelijk te maken. Dit fonds kan alleen worden ingezet op basis van een positieve beoordeling van het Q-team.

2.5 Ruimtelijke en organisatorische principes blok C5 Zadelstede

In de volgende paragrafen worden voor de nieuw te realiseren bebouwing in City de ruimtelijke en organisatorische principes die worden gehanteerd nader toegelicht.

2.5.1 Rooilijnen

Het nieuw te realiseren bouwblok heeft kwalitatief hoogwaardige wanden naar het (aangrenzende) openbaar gebied. Op de kaart is aangegeven waar de bebouwing de rooilijnen volgt, zodat er een heldere en duidelijke begrenzing naar de openbare ruimte ontstaat. Het gaat om de volgende (hoofd)structuren:

- de Zuidstedeweg;
- de AC Verhoefweg;
- de Borgstede;
- de Luifelstede;

2.5.2 Bouwmassa en windhinder

Om een aangenaam verblijfsklimaat te realiseren moet rekening gehouden worden met het beperken, dan wel uitsluiten van windhinder bij de hoge bouwvolumes. De gemeente heeft voor West reeds een eerste windstudie laten verrichten. Bij het schetsontwerp van blok C5 Zadelstede is het verplicht een studie te doen naar de mogelijke windhinder bij de te realiseren bouwvolumes. Voor blok C5 is een geleding in hoogte vastgelegd met een hoogteaccent op de hoek Zuidstedeweg en AC Verhoefweg van maximaal 70, geflankeerd door 2 hogere volumes van 30m die richting de hoek naar 20m hoogte gaan. Aan de zijde van de Borgstede en de Luifelstede is de bebouwing aan de gevel maximaal 15m hoog en met een setback van 3m is de maximale bouwhoogte 17m zodat er rekening wordt gehouden met de bezonning in de omgeving.

2.5.3 Geleding

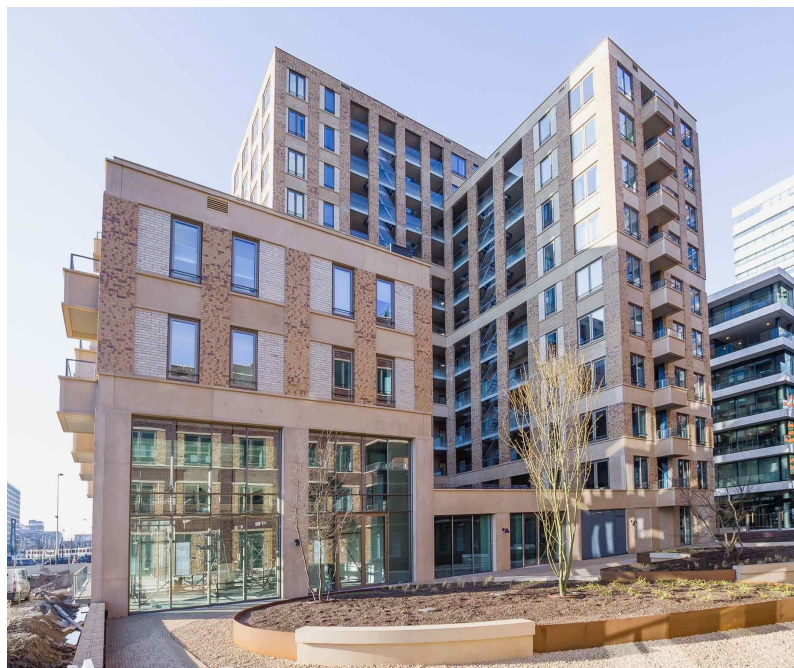
Blok C5 is voorzien van een verticale geleding, waarmee het beeld ontstaat dat verschillende panden binnen het bouwblok zelfstandig op de grond staan. Het blok mag niet te massief ogen. Binnen het bouwblok is architectonische verwantschap goed mogelijk. Het bouwblok bestaat uit afzonderlijk herkenbare delen die door hun geleding een verrijking vormen voor het beeld en de afzonderlijke programmaonderdelen herkenbaar maken. Boven de plint zijn openingen in de wanden vereist om de verblijfskwaliteit van het binnengebied te versterken.

2.5.4 Oriëntatie

Blok C5 heeft een alzijdige oriëntatie die communiceert met de openbare ruimte



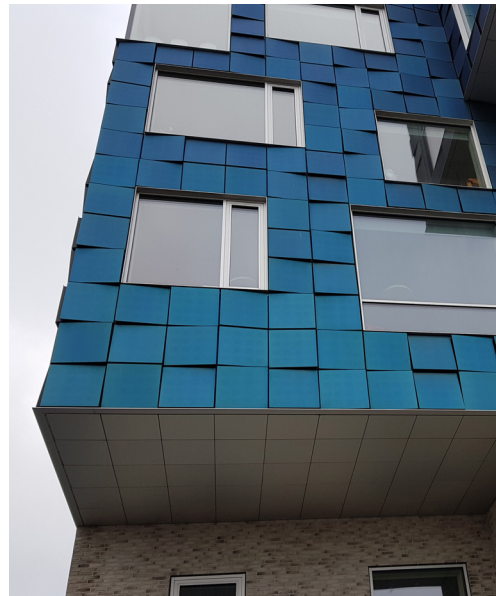
geleding in de hoogte, robuust metselwerk



Amsterdam Zuidas - variatie in hoogte en metselwerk bij de ontwikkeling van het grote blok



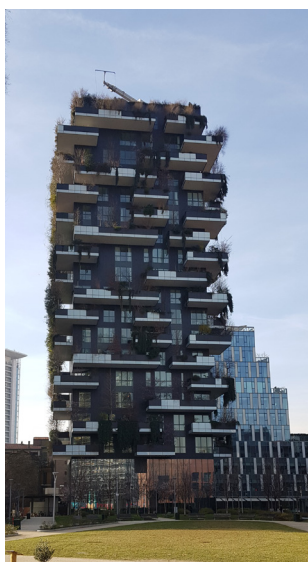
Eindhoven Strijp S - pandsgewijze architectuur als leidraad voor de ontwikkeling van het grote blok



Kopenhagen, Internationale school - zonnepanelen in gevel



groene gevel draagt bij aan de groene beleving op straat



voorbeelden woontorens van ca. 70m, Bosco verticale, Milaan (links), State, Amsterdam (rechts)



en reageert op de omgeving. Bergingen en de stallingsgarage grenzen nooit direct aan het openbaar gebied. De fietsenstallingen moeten goed en makkelijk bereikbaar zijn vanuit het openbaar gebied. In de architectuur van het gebouw moet tot uitdrukking komen hoe de relatie van de bebouwing met de openbare ruimte samenhangt. Het blok heeft een eigen identiteit en de architectuur reageert op de omgeving. De voorzieningen voor de ontsluiting van het bouwblok zijn nadrukkelijk onderdeel van de opgave en worden binnen het bouwblok opgelost. Het bouwblok past in maat en schaal bij de levendige moderne binnenstad.

2.5.5 Flexibele plint

De stedelijke plint vormt een belangrijk kwaliteitsaspect van de verschillende bouwblokken in West en ook voor blok C5 Zadelstede. De plinten moeten daarom overal een verdiepingshoogte hebben van minimaal 4,50 m ter versterking van het binnenstedelijk karakter en het borgen van flexibiliteit voor de invulling met verschillende functies. Doel is om de mate van toekomstbestendigheid te vergroten.

De plint is verder transparant, representatief, royaal en levendig. In het bouwblok moeten meerdere entrees gerealiseerd worden. De entrees vormen een verbijzondering en integraal onderdeel van de gevel, dat geldt ook voor de fietsenstallingen.

2.5.6 Groene binnenterrein

Het binnenterrein van blok C5 is semi-openbaar en zorgt voor een optimale groene beleving van City. De binnenterreinen in West zijn onderling verbonden via semi-openbare routes en hebben uitnodigende entrees. Doelstelling is om de vergroening van de stad zichtbaar en beleefbaar te maken voor bewoners en bezoekers (de groene loper door de binnenstad). Ambitie is om zoveel mogelijk groen in de volle grond en zoveel mogelijk waterberging op de binnenterreinen van de bouwblokken te realiseren en maximaal in te zetten op circulair water.

2.5.7 Bewonersparkeren

Voor het bewonersparkeren geldt het uitgangspunt van 3 parkeerplaatsen per 10 woningen, inclusief verplichte inzet van het mobiliteitsconcept deelauto's. Het verplicht realiseren van elektrische laadinfra maakt hier onderdeel van uit. Het parkeren voor bewoners (en waar mogelijk bezoekers) dient plaats te vinden binnen de uitgiftegrenzen. Het is mogelijk een binnenterrein verhoogd aan te leggen met daaronder parkeerfaciliteiten. De maximale hoogte van het binnenterrein is 4,5m. Elke woning dient minimaal 2 inpandige goed bereikbare fietsstallingsplaatsen te hebben waarbij de fietsrekken minimaal 50cm breed zijn. Daarnaast dient er altijd een inpandige ruimte te zijn voor langzaamverkeersvoertuigen zoals scootmobielen, bakfietsen, etc.

2.5.8 Overgangszone tussen woonbebouwing en openbaar gebied

De woningen op de begane grond hebben een groene 'hybride' overgangszone tussen woonbebouwing en openbaar gebied van 1m. Hierdoor ontstaat een geleidelijke overgang tussen (semi-)openbaar en privé terrein en kan er groen voor de woongevel gerealiseerd worden. Bovendien krijgen bewoners dan de mogelijkheid om iets persoonlijks toe te voegen op deze strook (bankje, bloembak, etc.) waar-



groene gevel als onderdeel van de architectuur



Amsterdam - Patch 22 - gevel van hout



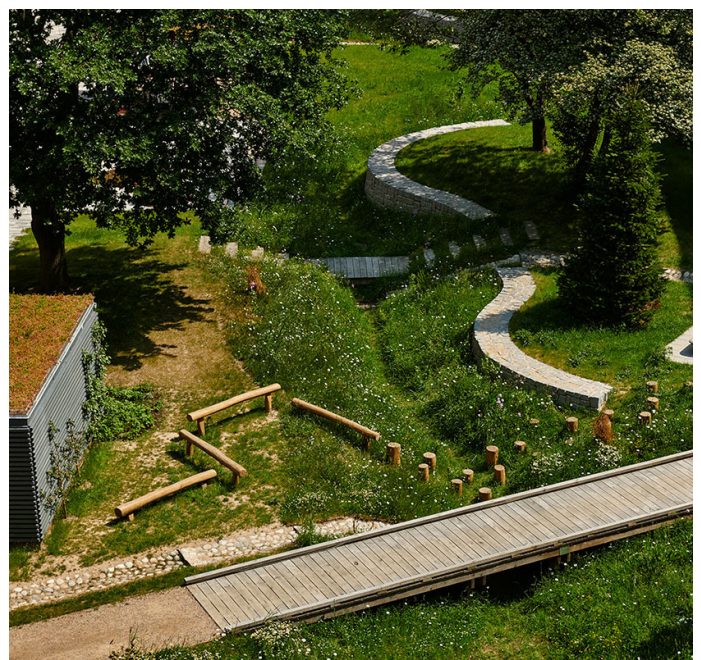
doorlopende flexibele hoge plint



groen binnenterrein op dek, bomen staan in garage



overgangszone tussen openbaar en privé



Kopenhagen - groen binnenterrein in volle grond

door het contact met de omgeving wordt versterkt.

2.6 Beeldkwaliteit en architectuur

Voor bouwblok C5 zullen meerdere architecten worden geselecteerd om de diversiteit in architectuur te waarborgen.

2.6.1 Materialisering gevels

De toegepaste materialen in de gevels hebben variatie en een warme uitstraling, bij voorkeur baksteen en hout of andere duurzame materialen. Leidend principe is dat het kleurenpalet van de gevels vrije keuze is, maar zeer donkere gevels zijn ongewenst vanuit de beleving en de bijdrage aan de klimaatadaptatie. Het gebruik van zoveel mogelijk circulaire materialen is leidend en zal in de beoordeling van de plannen worden meegenomen.

2.6.2 Energieopwekking gevel

Voor blok C5 geldt dat in de hogere delen van de gevel op het zuiden (aan de Zuidstedeweg) een architectonisch hoogwaardige toepassing van zonnepanelen mogelijk is om het aandeel hernieuwbare energie binnen BENG 3 te verhogen. Echter zonnepanelen in de gevel hebben een negatieve invloed op de MilieuPrestatieGebouw (MPG) en de DPG-score (DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen). Het verminderen van het energieverbruik heeft daarom de voorkeur.

2.6.3 Groene gevels en daktuinen

De eerste 4 bouwlagen dragen bij aan de groene beleving, de biodiversiteit van de stad en het tegengaan van hittestress door een begroeiing met klimplanten. Voor de hogere bouwlagen geldt dat het toevoegen van groen aan de gevel of het realiseren van zichtbaar groen in de daktuinen bijdraagt bij aan de leefbaarheid van City en door bewoners en bezoekers positief wordt gewaardeerd. De eerste 4 verblijfslagen zullen bijdragen aan het tegengaan van hittestress door bijvoorbeeld het toepassen van klimplanten.

2.6.4 Stedelijke plint

De plint met een hoogte van 4,5 m begeleidt de openbare ruimte, onder meer door middel van architectuur en programma. De plint is representatief, royaal en transparant, voor blok C5 ligt het accent op woonfuncties al dan niet gecombineerd met ateliers en werkruimtes. Uitgangspunt is het creëren van plinten met een hoogwaardige en stedelijke uitstraling.

2.6.5 Entrees

De woningen op de begane grond hebben altijd een eigen entree. In blok C5 zijn minimaal drie entrees voor de bovengelige woningen. De entrees zijn herkenbaar en vormen een integraal onderdeel van de gevel. De ontsluiting van de parkeergarage inclusief hellingbaan is in het bouwvolume opgenomen en is gesitueerd aan de Borgstede.

2.6.6 Voorzieningen

Nutsvoorzieningen en trafo's worden geïntegreerd in de gevel en zorgvuldig vormgegeven en mee-ontworpen. Hydranten worden opgenomen in de gevel. Liften en machineruimten worden binnen het bouwvolume gerealiseerd.



combinatie gebakken materiaal met natuursteen



halfverharding met betonelementen



voldoende fietsplekken bij woningen

3 Openbare ruimte

3.1 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De huidige openbare ruimte van City heeft een te stenig karakter. Voor de nieuwe ontwikkelingen wordt ingezet op een duurzame en minder stenige openbare ruimte. Er wordt vol ingezet op het realiseren van een duurzame groene openbare ruimte met minder verharding en een inrichting die klimaatbestendig is en hit-testress tegengaat.

3.2 Mobiliteit en parkeren

In City West wordt een hoogwaardig binnenstedelijk woonmilieu gerealiseerd waarbij langzaam verkeer en het stimuleren van OV-gebruik prioriteit krijgen. Voor voetgangers is er centraal in het gebied een oversteek over de Kapittelstede naar het nieuwe bus- en tramstation. Daarnaast is er voor voetgangers een spoorovergang naar de Ruitersstede en de Schouwstede en een oversteek bij de kruising Zuidstedeweg-Kapittelstede. City West wordt voor fietsers goed bereikbaar via de ventweg van de Zuidstedeweg en de Spoorstede om het Stationsplein aantrekkelijk te houden voor voetgangers. De auto is te gast in West aan de randen van het plangebied. De ontsluiting van de parkeergarages voor de bewoners is in pandig opgelost en heeft zo min mogelijk impact op de kwaliteit van de openbare ruimte. Voor de auto-ontsluiting van City West vanaf de hoofdwegen wordt naast de Kapittelstede een eenzijdige aansluiting op de AC Verhoefweg gerealiseerd.

Voor bezoekers van City zijn er maar zeer beperkt parkeerplekken in de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat het bezoekersparkeren in City zoveel mogelijk plaatsvindt in de parkeergarages van Cityplaza. Bestaande vergunningen in City West van de Borgstede worden meegenomen in de verdere uitwerking van de openbare ruimte van City West.

De ontsluitingen van de bouwblokken en van het plangebied moeten de toestroom van distributie/expeditie (pakketdiensten) aan kunnen. De minimaal benodigde ruimte voor nooddiensten, vuilnisophaal, bezorgdiensten, etc. is daarbij maatgevend om zo min mogelijk verharding toe te passen.

3.3 Inrichtingsprincipes openbare ruimte rondom blok C5

3.3.1 Verharding

De inrichting van de openbare ruimte van de nieuw te ontwikkelen delen van City heeft een hoog kwaliteitsniveau en is minimaal gelijkwaardig aan het inrichtingsniveau van het reeds gerealiseerde openbare ruimte in het centrum, zie ook de kaart hiernaast. Voor de nieuw te ontwikkelen openbare rond blok C5 wordt uitgegaan van zo min mogelijk verharding. Gebakken materiaal en halfverharding (bijv. grastegels) zijn het uitgangspunt.

3.3.2 Voorrang voor langzaam verkeer

Bij de nieuw te realiseren projecten in City wordt het STOP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Personenvervoer) gehanteerd. Dat betekent dat in volgorde voetgangers, fietser, OV-reizigers voorrang krijgen boven de auto van bewoners.



Amsterdam - 'stedelijke' wadi



groene overgangszone



Rotterdam - Bellamyplein - waterberging



wadi met diverse begroeing

3.3.3 Ruimte voor fietsparkeren

Naast de fietsenstallingen die worden gerealiseerd in City worden er voldoende goed zichtbare en bereikbare fietsplekken bij entrees van de appartementengebouwen gerealiseerd, minimaal 0,5 fietsplek per woning.

3.3.4 Klimaatbestendige openbare ruimte

Het groen draagt niet alleen bij aan een aantrekkelijk woon- en werkmilieu maar dient ook om de klimaatbestendigheid te vergroten.

De volgende uitgangspunten zijn daarbij taakstellend:

- minimaal 20 mm regen moet kunnen infiltreren in het openbaar gebied of op daarvoor andere geschikte locaties: wegen en groenstroken.
- daarboven moet 50 mm worden gebufferd op daken of andere locaties voor een vertraagde afvoer waarmee een korte hevige bui (70 mm) nauwelijks of geen wateroverlast zal geven. Kwetsbare objecten en vitale infrastructuur blijven hiermee bij extreme weersomstandigheden (een bui van 90 mm) functioneren.

3.3.5 Uitnodigend groen

Het groen in de openbare ruimte moet uitnodigen om er gebruik van te maken om te ontmoeten en te kunnen spelen. Juist het groen leent zich voor een combinatie van verschillende gebruiksfuncties als spelen met bijvoorbeeld het leveren van een bijdrage aan waterberging en het verlagen van de hittestress. Aan de oostzijde van blok C5 wordt een groen binnengebied gerealiseerd waar ook speelvoorzieningen worden opgenomen.

3.3.6 Ruimte voor biodiversiteit

De openbare ruimte moet bijdragen aan het vergroten van de natuurinclusiviteit. Naast vaste planten of struiken wordt er bij de inrichting van (semi-)openbare ruimte ruimte gemaakt voor grote bomen. De beplanting moet worden afgestemd op de beplanting die wordt toegepast in de binnenterreinen, terrassen en gevels van blok C5. Het groen en de ingrepen zorgen voor beschutting en voedsel voor vogels en insecten.

3.3.7 Groene overgangszone

Rond de bouwblokken met wonen in de plint ligt waar mogelijk een overgangszone van minimaal 1 meter. In deze overgangszone tussen (semi-)openbaar en privé bestaat de mogelijkheid voor bewoners om iets persoonlijks te kunnen toevoegen, bijvoorbeeld een bankje, een bloembak, etc. In deze strook wordt ook ruimte opgenomen voor de begroeiing van de gevels. Zie ook paragraaf 2.6.3

3.3.8 Verlichting

Uitgangspunt is het hanteren van een basisverlichting rondom blok C5. Voor het hoogteaccent van blok C5 is wellicht een passende verlichting denkbaar.