

2024-275 Bijlage 2



CITY NIEUWEGEIN

ONTWIKKELKADER BLOK A4 Schakelstede

City
Nieuwegein

Nieuwegein



INHOUDS- OPGAVE

1.0	INLEIDING	5
2.0	GEMEENTELIJKE VISIES	7
2.1	Omgevingsprogramma wonen 2024 – 2040	7
2.2	Koersdocument City	9
2.3	Procesdocument City	9
2.4	Gebiedsopgave City	11
2.5	Duurzaamheidsvisie	11
2.6	Richtlijn Wmo-proof	13
2.7	Mobiliteitsvisie	13
3.0	PROGRAMMA	15
3.1	Woninbouwprogramma	15
3.2	Plint en openbare fietsenstalling	15
4.0	RUIMTELIJK KADERS	17
4.1	Ontwikkelingen rond Stadsplein	17
4.2	Ligging blok A4 Schakelstede	19
4.3	Bestemmingsplan	19

4.4	Ruimtelijke en organisatorische principes	21
4.4.1	Rooilijnen	21
4.4.2	Bouwmassa en windhinder	23
4.4.3	Geleding	23
4.4.4	Oriëntatie	23
4.4.5	Flexibele stedelijke plint	25
4.4.6	Groene daken en binnenterrein	25
4.4.7	Aansluiting nutsvoorzieningen, inpandig trafo en WKO	25
4.5	Beeldkwaliteit en architectuur	27
4.5.1	Materialisering gevels	27
4.5.2	Energieopwekking gevel en daken	27
4.5.3	Groene gevels en daktuinen	29
4.6	Toegankelijkheid	29
4.6.1	Entrees	29
4.6.2	Toegankelijkheid gebouw en woningen	29

5.0 DUURZAAMHEID 31

5.1	Groen en natuurinclusief	31
5.2	Water en nieuwe sanitatie	33
5.3	Energie	33
5.4	Circulariteit	35

6.0 VERKEER, OPENBARE RUIMTE EN OMGEVING 37

6.1	Mobiliteit en parkeren	37
6.1.1	Bewonersparkeren (auto)	39
6.1.2	Bewonersparkeren (fiets en overig)	39
6.1.3	Openbare fietsenstalling	39
6.2	Openbare ruimte en omgeving	41
6.2.1	Groene overgangszone	41
6.2.2	Verlichting	41
6.2.3	Nutsvoorzieningen	41
6.2.4	Kabels en leidingen	41
6.2.5	Afval	41
6.2.6	Bouwfase	41

COLOFON 42

BIJLAGEN

- Notitie richtlijn Wmo-proof (Gemeente Nieuwegein, 2023)
- Handreiking Nieuwegein City Natuurinclusief (SWECO, mei 2021)
- Functioneel en Technisch Programma van Eisen fietsenstallingen (SWECO, februari 2021)

OVERZICHTSKAART CITY



1.0 INLEIDING

De binnenstad van Nieuwegein is in ontwikkeling. De afgelopen jaren is al veel gerealiseerd, en de komende jaren wordt het gebied verder ontwikkeld. De inzet is om een kwalitatief hoogwaardige binnenstad te realiseren, waarbij de leefbaarheid en het verblijfsklimaat worden versterkt. De toekomstige ontwikkeling moet zorgvuldig aansluiten op de al bestaande binnenstad met Cityplaza.

In het Koersdocument City (2017) is de ambitie verwoord om van City de meest duurzame binnenstad van Nederland te maken. In 2019 is de Gebiedsopgave City vastgesteld, waarbij met name ambities op het gebied van duurzaamheid verder zijn aangegeven, die verder concreet zijn gemaakt in de in 2021 vastgestelde Duurzaamheidsvisie City. Op deze en andere relevante beleidskaders wordt in hoofdstuk 2 van dit ontwikkelkader nader ingegaan.

Blok A4 Schakelstede bevindt zich op de plek van het huidige politiebureau en maakt onderdeel uit van de ontwikkelingen rond het Stadsplein samen met de bebouwing aan de Doorslag (in aanbouw). Blok A4 Schakelstede is de afronding van de nieuwbouw aan het Stadsplein en staat naar voren zodat het Stadsplein een meer besloten karakter krijgt. Op deze plek is ruimte voor het toevoegen van een bioscoop, voorzieningen in een plint en woningbouw. De ontwikkeling is met het vaststellen van het bestemmingsplan City planologisch al mogelijk gemaakt.

Voorliggend ontwikkelkader heeft als doel vorm en inhoud te geven aan de verdere planvorming van blok A4 Schakelstede en dient als leidraad bij de uitwerking tot een Voorlopig- en Definitief Ontwerp. Deze leidraad bestaat uit de programmatische kaders in hoofdstuk 3, het ruimtelijke kader voor blok A4, beschreven in hoofdstuk 4, de duurzaamheidseisen in hoofdstuk 5 en als laatste de randvoorwaarden voor verkeer en de openbare ruimte in hoofdstuk 6.

Omgevingsprogramma wonen

Februari 2024



2.0 GEMEENTELIJKE VISIES

2.1 OMGEVINGSPROGRAMMA WONEN 2024 – 2040 (2024 – 044)

Het Omgevingsprogramma Wonen van de gemeente Nieuwegein is in 2024 vastgesteld door de gemeenteraad en is een van de programma's in het kader van de Omgevingswet. Dit programma beschrijft de uitwerking van de ambitie uit de omgevingsvisie Nieuwegein om in 2040 een aantrekkelijke, toekomstbestendige woonstad voor iedereen te zijn. Dit wordt beschreven aan de hand van een viertal pijlers, die zich toespitsen op een passende woningvoorraad, het huisvesten van aandachtsgroepen, de leefbaarheid van de wijken en de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen.

Elementen die in het Omgevingsprogramma Wonen voor de blok B3 van belang zijn betreffen o.a.:

- Het toevoegen van (betaalbare) woningen aan de stad;
- De Wmo-proof eisen aan de woningen vanwege de ligging in een zorgcirkel;
- Groen, duurzaam en klimaatadaptief bouwen.



2.2 KOERSDOCUMENT CITY (2017-350)

De gemeente heeft in 2017 het Koersdocument City 2017, Leidraad voor de verdere ontwikkeling van City vastgesteld. City is sindsdien de nieuwe naam voor de binnenstad van Nieuwegein. Deze naam markeert de nieuwe fase die in 2017 is ingegaan bij het verder ontwikkelen van het centrum van Nieuwegein. Het Koersdocument omschrijft de ambities die de gemeente Nieuwegein heeft voor het (door)ontwikkelen van de resterende opgaven in de Binnenstad, en dan met name voor het Stationsgebied en West. Duurzaamheid zal het leidende principe zijn bij de verdere doorontwikkeling.

2.3 PROCESDOCUMENT CITY (2018-321)

In het Procesdocument City Nieuwegein staat het ontwikkelproces beschreven om tot deze ambities te komen. Hierin wordt ingegaan op de borging van de kwalitatieve ambities via het Q-team City, het betrekken van bewoners en bedrijven door het werken in co-creatie, de besluitvormingsprocessen en de BLVC-aspecten tijdens de uitvoeringsfase van projecten.

Kwaliteitsborging via Q-team

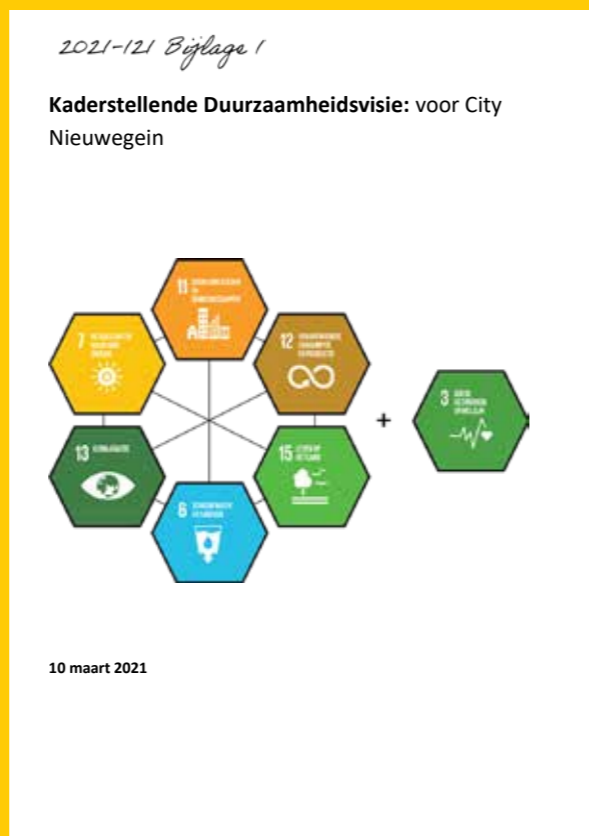
In City is een Quality-team (Q-team) ingesteld voor de beoordeling en borging van de integrale kwaliteit van de ontwerpen van gebouwen en openbare ruimte. Het Q-team bestaat uit experts op het gebied van architectuur/stedenbouw, duurzaamheid en financiën (business-case). In het Q-team zit ook een gemandateerd 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.

Betrekken omgeving bij de planvorming

De gemeente Nieuwegein heeft participatie hoog in het vaandel staan. Bij (ruimtelijke) projecten van enige omvang wordt er altijd een participatie-traject gevolgd. Ook in City is tot nu toe volgens de richtlijnen van participatie gewerkt. City is van alle Nieuwegeiners en moet ook voor alle Nieuwegeiners wat te bieden hebben. De wens is daarbij om, waar het kan, in co-creatie projecten uit te werken. Hoe dit toegepast wordt staat beschreven in het procesdocument.

Besluitvormingsprocessen

Een planproces van ruimtelijke initiatieven duurt lang en is door de verschillende soorten planologische procedures en fasen vaak ook ingewikkeld. In het procesdocument is het schema "Procedures bij ruimtelij-



ke initiatieven” opgenomen, waarin de specifieke formele stappen van planologische procedures (omgevingsvergunning en bestemmingsplan) inzichtelijk zijn gemaakt. Daarnaast is het gehele planproces schematisch weergegeven. Ook is omschreven hoe de gemeente handelt bij ingediende initiatieven.

BLVC-kader

Om de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie rondom bouwprojecten te waarborgen zal er voor elk uitvoeringsproject een BLVC-kader worden opgesteld en meegegeven aan de initiatiefnemer. Op basis van dit kader dient de initiatiefnemer, ofwel de aannemer, een BLVC-plan op te stellen. Dit document wordt uiterlijk bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente. Een uitvoeringsproject kan niet eerder starten dan dat er door de gemeente formeel goedkeuring is gegeven aan dit BLVC-plan.

2.4 GEBIEDSOPGAVE CITY (2019-391)

De Gebiedsopgave City is onder meer het resultaat van een co-creatieproces waarbij de ambities van het in november 2017 vastgestelde Koersdocument geconcretiseerd zijn naar uitgangspunten en leidende principes. De gebiedsopgave omvat de volgende onderdelen:

- Programmatisch onderlegger waarin het te realiseren programma wordt geduid;
- Ruimtelijke onderlegger, waarin de ruimtelijke- en stedenbouwkundige principes aan de orde komen;
- Mobiliteit, waarin de voorgestelde maatregelen op het gebied van toelidende infrastructuur zijn opgenomen;
- Duurzaamheid, waarin uitgangspunten, leidende principes en het proces om te komen tot de meest duurzame binnenstad wordt aangegeven.

2.5 DUURZAAMHEIDSVISIE (2021-121)

De Kaderstellende Duurzaamheidsvisie City dient als leidend principe voor de verdere ontwikkeling van City, zoals bij het opstellen van ontwikkelkaders en tenders. Normeringen zullen op basis van een bindend advies van het Q-team City per individueel ontwikkelkader bijgesteld worden naar de meest actuele stand der techniek en afhankelijk van locatiespecifieke kenmerken. Zo kan steeds weer een optimale mix tussen verschillende thema's behouden blijven, waarbij aanpassingen geen afbreuk mogen doen aan de overall ambities voor City.

Mobiliteitsvisie Nieuwegein 2030



-2.6 RICHTLIJN WMO-PROOF (2023)

Er is een toenemende vraag naar nultredenwoningen voor ouderen, bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen, zorg, welzijn, mantelzorg en soms ook dagbesteding. De gemeente Nieuwegein wil een goede basiskwaliteit voor wat betreft de toegankelijkheid en aanpasbaarheid van de woningvoorraad en nieuwbouw in Nieuwegein. Voor de nieuwbouw in de zorgcirkels (en daarbuiten) is deze richtlijn opgesteld. Het projectgebied van City ligt in een zorgcirkel. In deze richtlijn zijn aanvullende eisen opgenomen om deze woningen geschikt te maken voor bewoning door ouderen.

2.7 MOBILITEITSVISIE (2021-386)

De gemeente wil dat Nieuwegein kan groeien en tegelijk voor de toekomst aantrekkelijk, verkeersveilig en bereikbaar is. Op basis van het huidige mobiliteitsbeeld en het gewenste toekomstbeeld worden in de mobiliteitsvisie een aantal doelstellingen omschreven op basis waarvan de Mobiliteitsvisie uitwerking moet krijgen in de programma's en projecten.



3.0 PROGRAMMA

3.1 BIOSCOOP, HORECA EN ANDERE FUNCTIES

Deze locatie dient met zijn programmering de publieke functie van het Stadsplein als uitgaansplein te versterken. In de plint van het gebouw of op een eigen plot is voorzien in ruimte voor een bioscoop. Verder zijn in de plint horeca, voorzieningen, entrees en bergingen van de woningen mogelijk. Voor de bestemmingen aan het Stadsplein (theater de Kom, de bioscoop, de horeca en het Stadshuis met de bibliotheek) is voorzien in een openbare fietsenstalling op deze locatie. Ook zal in de plint ruimte zijn voor het stallen van de fiets van bewoners. Het autoparkeren voor bewoners krijgt een plek in de Theatergarage of op de verdieping op de locatie. Ontsluiting loopt bij voorkeur via de Theatergarage

3.2 WONINGBOUWPROGRAMMA

Voor blok A4 Schakelstede is het uitgangspunt een appartementengebouw in een hoge dichtheid, waarin voornamelijk woningen zullen worden gevestigd. Het betreft de realisatie van circa 40 tot 70 woningen (maximaal 80 woningen) in de sociale huursector of in de vrije (huur)sector. Voor de sociale appartementen is de gemiddelde oppervlakte minimaal 65m² en de minimale oppervlakte 50m². Voor de vrije sector (huur)appartementen is de gemiddelde oppervlakte 75m² en de minimale oppervlakte 50m².

Gezien de ligging van blok A4 Schakelstede binnen een aangewezen zorgcirkel, nabij het openbaar vervoer en nabij voorzieningen, dienen de woningen zoveel als mogelijk te voldoen aan de eisen uit de Richtlijn Wmo-proof.



**GELEDING EN HOOGTE
ACCENTEN LANGS
ZUIDSTEDEWEG**

4.0 RUIMTELIJKE KADERS

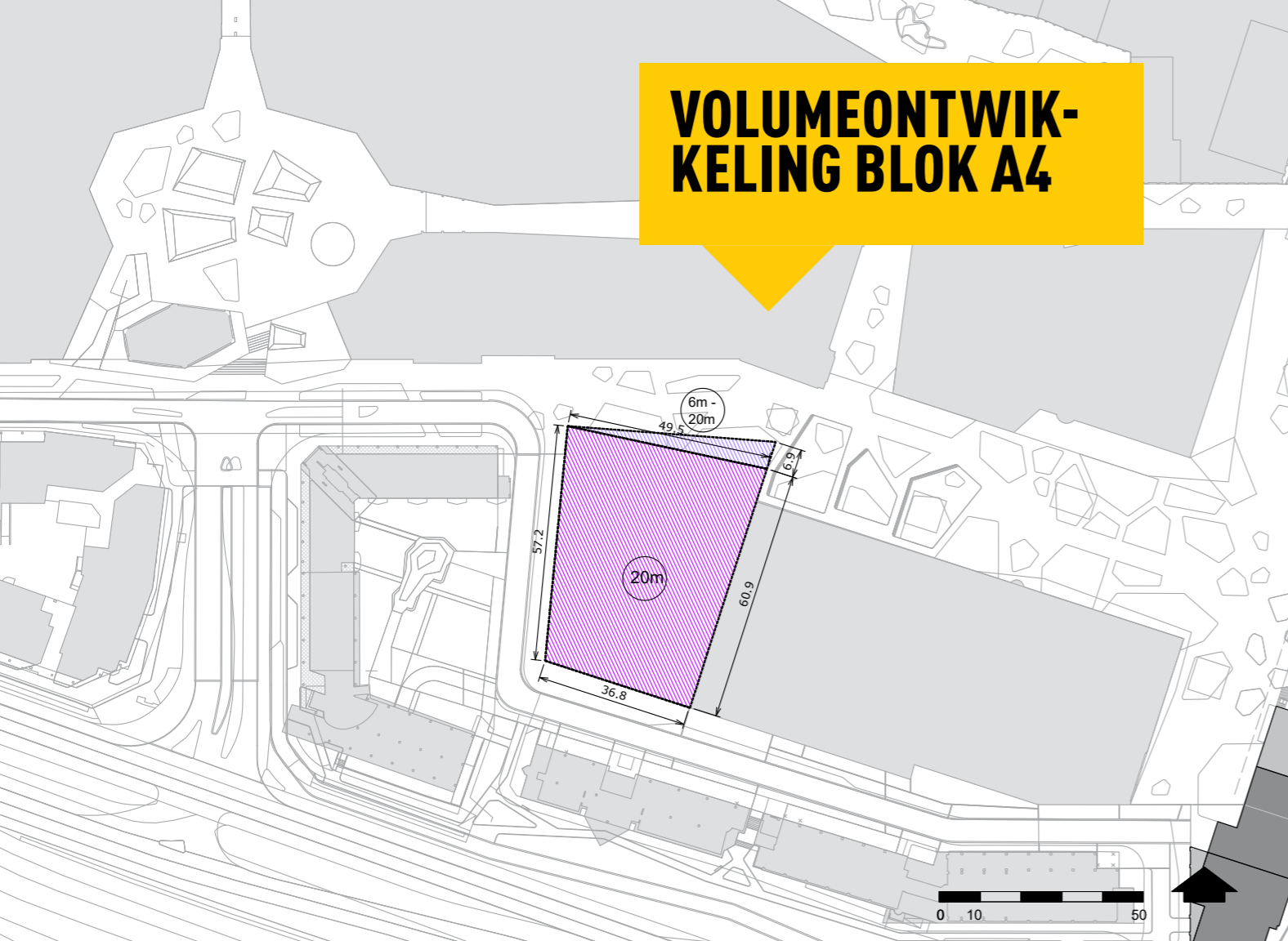
4.1 ONTWIKKELINGEN ROND STADSPLEIN

Blok A4 Schakelstede maakt onderdeel uit van de ontwikkelingen rond het Stadsplein samen met de bebouwing aan de Doorslag (in aanbouw). Blok A4 Schakelstede is de afronding van de nieuwbouw aan het Stadsplein en staat naar voren zodat het Stadsplein een meer besloten karakter krijgt. Deze locatie bestaat voor een groot deel uit het grondgebied van het politiebureau en voor een klein deel uit gemeentegrond, de strook tussen het politiebureau en de Theathergarage. In dit blok wordt een gemengd programma gerealiseerd van bioscoop, horeca, fietsenstalling en woningen. Voor dit blok zal een tender worden uitgeschreven door de gemeente.

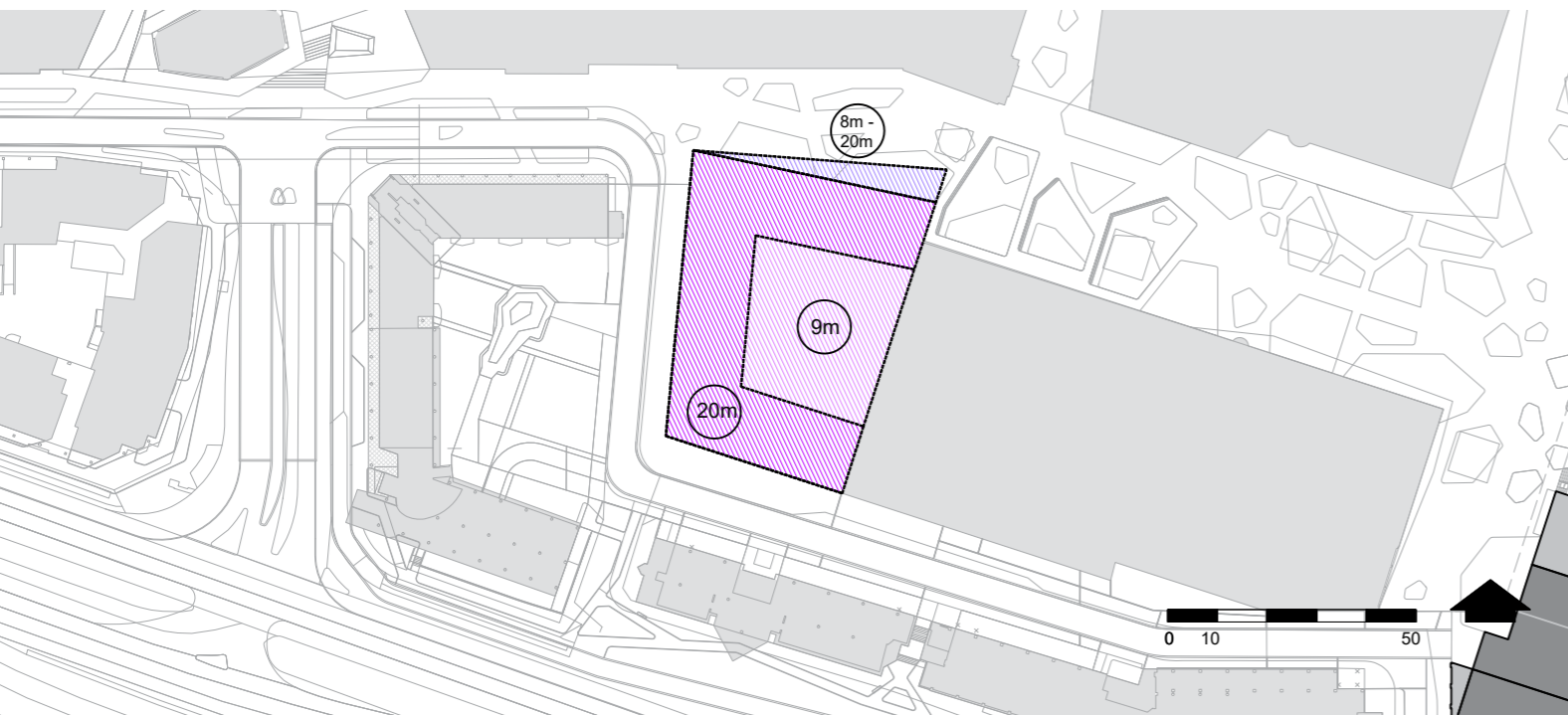
4.2 LIGGING BLOK A4 SCHAKELSTEDE

Blok A4 Schakelstede ligt op de hoek van het Stadsplein en grenst verder aan de Schakelstede, Zoomstede en de Nachtwachtstede. Het blok wordt tegen de Theathergarage aan gerealiseerd. Door een goed ontwerp en een diverse programmering, onder meer een bioscoop en een openbare fietsenstalling, draagt het blok bij aan de identiteit van een kwalitatief hoogwaardige binnenstad. Het blok rond het Stadsplein af en begeleid de openbare ruimte van het Stadsplein. De noordzijde ligt aan de route van het OV-knooppunt op Plein 1971 via de Weverstede, Markt en de Schakelstede naar het Stadsplein. Aan deze zijde is de entree van de bioscoop en de horeca gesitueerd. Deze functies dienen een uitstraling naar het Stadsplein te hebben.

VOLUMEONTWIKKELING BLOK A4



volume ontwikkeling, boven met bioscoop op eigen kavel (meerdere opties), onder volgens bestemmingsplan



In de plint van blok A4 wordt aan de Zoomstede een openbare fietsenstalling opgenomen die het Stadsplein en de Markt bedient. De entree van de fietsenstalling ligt aan de zijde van de Zoomstede maar is zo dicht mogelijk bij de hoek Markt/Schakelstede gesitueerd. De entrees van de appartementen en de bewonersfietsenstalling kunnen worden gesitueerd aan zowel de Zoomstede als de Nachtwachtstede waarbij de Zoomstede de voorkeur heeft.

De uitwerking van het blok A4 Schakelstede vraagt om een gebouw dat communiceert met zijn omgeving en daar direct op reageert. De ligging van blok A4 aan het Stadsplein en de Schakelstede dient in de architectuur tot uitdrukking te komen. Het blok heeft geen hoogteaccenten maar maakt onderdeel uit van de doorlopende bebouwing aan het Stadsplein (theater de Kom, Theatergarage, bebouwing blok A4). Voor de bioscoopfunctie is een onderscheidende uitstraling gewenst.

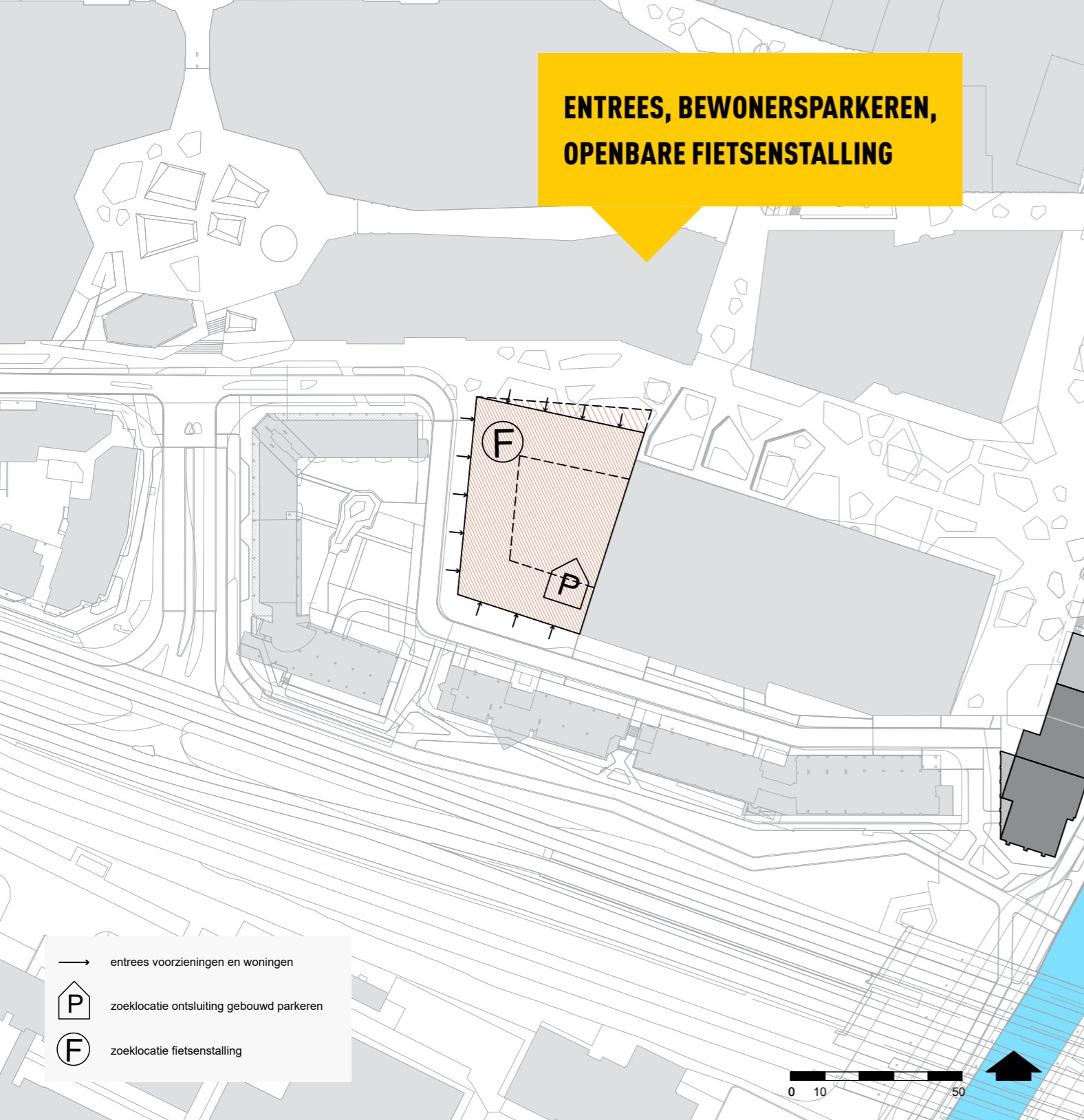
4.3 BESTEMMINGSPLAN

Het 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, het stationsgebied en blok B1 en Blok B2 Erfstede. Het bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein voorziet in een scherper gedefinieerd ruimtelijk kader voor de nog te bestemmen blokken in Oost (NVM-Dyade locatie, blok A4 Schakelstede) en het stationsgebied (blok B3 ABC-locatie). Voor West is het bestemmingsplan globaler omdat voor de blokken C1-C5 de exacte contouren nog niet bekend waren. Het bestemmingsplan City is op 2 oktober 2024 onherroepelijk geworden.

Voor City geldt het Omgevingskwaliteitsplan dat een globaal kwaliteitskader biedt voor heel City. In de ontwikkelkaders van de nog te ontwikkelen blokken, waaronder voorliggend document, worden nadere eisen gesteld op het gebied van onder andere duurzaamheid, massaopbouw, beeldkwaliteit, woonprogramma en mobiliteit.

Uitgangspunt voor locatie A4 is dat er een bioscoop wordt gerealiseerd. In het bestemmingsplan is het uitgangspunt gehanteerd dat de bioscoop in de plint wordt gehanteerd en dat daar boven woningen worden gerealiseerd. Verdere studie in opdracht van de gemeente geeft aan dat het losknippen van het bioscoopprogramma en het woonprogramma tot een vereenvoudiging van de opgave leidt. In de alternatieve opzet waarbij de bioscoop separaat wordt gerealiseerd zijn twee mogelijkheden voorzien: een zelfstandig bioscoopvolume aan de Schakelstede of een zelfstandig bioscoopvolume naast de Theatergarage. Voor het resterende deel is voorzien in een stedelijke, flexibele en hoge plint die bijdraagt aan een prettig verblijfsklimaat. In deze plint kunnen horeca in de categorieën 1 en 2, een openbare fietsenstalling, woningen, gebouwde parkeervoorzieningen, waaronder begrepen fietsenstallingen en nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Als gekozen wordt voor de alternatieve opzet zal een buitenplanse omgevingsplanactiviteit procedure doorlopen moeten worden.

ENTREES, BEWONERSPARKEREN, OPENBARE FIETSENSTALLING



4.4 RUIMTELIJKE EN ORGANISATORISCHE PRINCIPES BLOK A4 SCHAKELSTEDE

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

4.4.1 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 structuren:

Schakelstede/Stadsplein;

Zoomstede;

Nachtwachstede;

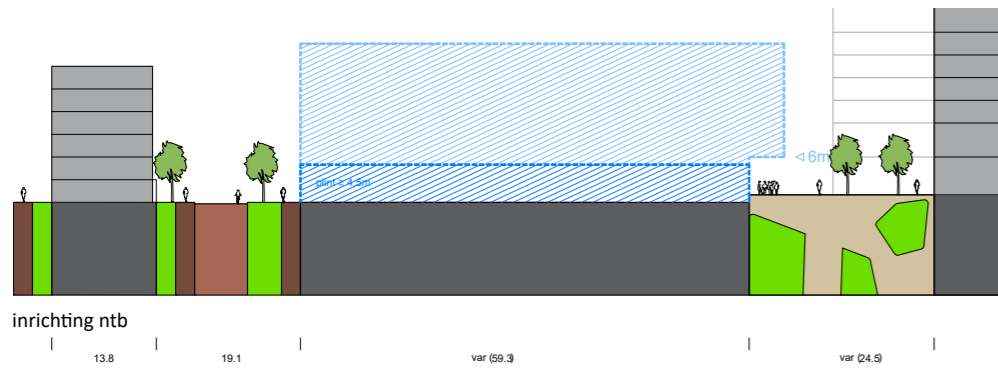
Aan de oostzijde grenst locatie A4 aan de Theatergarage, de aansluiting aan de bestaande garage dient op een hoogwaardige manier te worden vormgegeven.

4.4.2 BOUWMASSA EN WINDHINDER

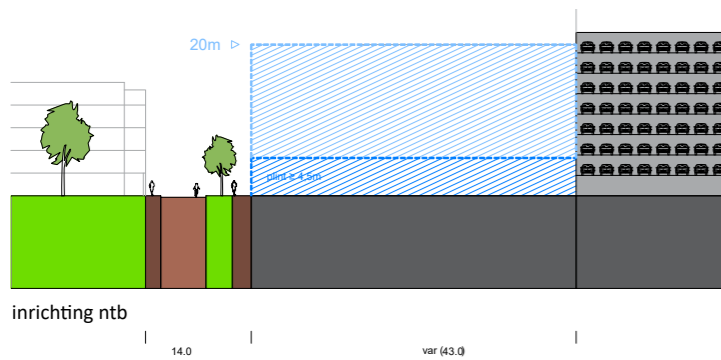
Om een aangenaam verblijfsklimaat te realiseren moet rekening gehouden worden met het beperken, dan wel uitsluiten van windhinder bij de hoge bouwvolumes. Bij het ontwerp van blok A4 Schakelstede is het verplicht een studie te doen naar de mogelijke windhinder bij het te realiseren bouwvolume.

Voor blok A4 Schakelstede is in het bestemmingsplan een hoogte van 20m in de randen vastgelegd met een mogelijkheid voor een overstekend deel aan de Schakelstede/Stadsplein. De onderkant van het overstekende deel is bepaald op 8m hoogte zodat de openbare ruimte hier royaal kan doorlopen en de in de grond liggende infrastructuur niet hoeft te worden verlegd. In de alternatieve opzet waarbij de bioscoop separaat wordt gerealiseerd op een eigen locatie is een bebouwingshoogte van 20m voor de gehele locatie het uitgangspunt en is de onderkant van het overstekende deel is bepaald op 6m hoogte zodat er mogelijkheden ontstaat voor één of meerdere uitkragende bioscoopzalen.

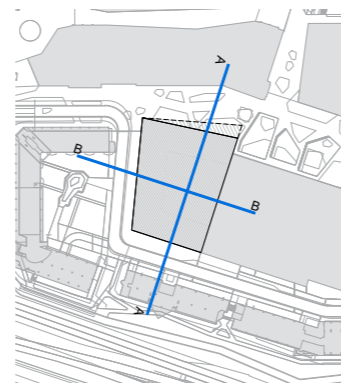
DOORSNEDEN BLOK A4



doorsnede A-A Nachtwachtstede-Schakelstede met verruimd bouwvolume



doorsnede B-B Zoomstede-Theatergarage met verruimd bouwvolume



4.4.3 GELEDING

Blok A4 Schakelstede is een relatief klein blok en kan worden voorzien van een verticale geleding, waarmee het beeld ontstaat dat verschillende panden binnen het bouwblok zelfstandig op de grond staan. Bij een zelfstandige bioscoopontwikkeling is dat voor de hand liggend en is architectonische verwantschap goed mogelijk maar niet noodzakelijk. Een onderscheidende en expressieve uitstraling is gewenst. Het bouwblok bestaat dan uit afzonderlijk herkenbare delen die door hun geleding een verrijking vormen voor het beeld en de afzonderlijke programmaonderdelen herkenbaar maken.

4.4.4 ORIËNTATIE

Blok A4 Schakelstede is georiënteerd op de Schakelstede en het Stadsplein voor wat betreft de bioscoop en de horeca. Het blok communiceert aan alle zijden met de openbare ruimte en reageert op de omgeving. De openbare fietsenstalling en de bewonersfietsenstalling moet goed en makkelijk bereikbaar zijn vanuit het openbaar gebied. Bergingen en een eventuele stallingsgarage grenzen zo min mogelijk direct aan 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.

4.4.5 FLEXIBELE STEDELIJKE PLINT

De stedelijke plint vormt een belangrijk kwaliteitsaspect van de verschillende bouwblokken in City en dat geldt ook voor blok A4 Schakelstede. De plinten moeten daarom overal een verdiepingshoogte hebben van minimaal 4,50 meter ter versterking van het binnenstedelijk karakter en het borgen van flexibiliteit voor de invulling met verschillende functies. Doel van de minimale plinthoogte is om de mate van toekomstbestendigheid te vergroten. De plint is verder transparant, representatief, royaal en levendig. In het bouwblok worden meerdere entrees gerealiseerd, de bioscoop, de horeca, de openbare fietsenstalling en de woningen krijgen een eigen entree. De entrees vormen een verbijzondering en integraal onderdeel van de gevel.



pandsgewijze architectuur als leidraad voor de ontwikkeling van het grote blok



gevel van hout



daktuin als moestuin (Handreiking Nieuwegein Natuurinclusief)



onderscheidende en expressieve gevel voor de bioscoop



daktuin als park voor bewoners (Handreiking Nieuwegein Natuurinclusief)



groene gevel als onderdeel van de architectuur

4.4.6 GROENE DAKEN EN BINNENTERREIN

In blok A4 Schakelstede kan in de verschillende opties een (verhoogd) binnenterrein worden gerealiseerd dat kan worden vergroend en toegankelijk worden gemaakt voor de bewoners. De daken van blok A4 liggen op ca. 20m hoogte en er zijn geen hoger gelegen bouwdelen die zijn geïntegreerd op deze daken. Een combinatie van vergroening van de daken van blok A4 met energieopwekking is eventueel mogelijk maar moet bijdragen aan een optimale groene beleving van City door de toekomstige bewoners van blok A4 Schakelstede en de bestaande appartementen die grenzen aan de Schakelstede/Stadsplein. Doelstelling is om de vergroening van de stad zichtbaar en beleefbaar te maken voor bewoners. Ambitie is zoveel mogelijk waterberging op de daken van de gebouwen te realiseren.

4.4.7 AANSLUITING NUTSVOORZIENINGEN, INPANDIGE TRAFO EN WKO

Blok A4 Schakelstede kan aan drie zijden worden aangesloten op de nutsvoorzieningen (water, elektra, data en riool), aan de zijde van de Schakelstede, de Zoomstede en Nachtwachtstede. In de Schakelstede en de Zoomstede zijn veel doorgaande nutstracees gesitueerd. Voor de inpandige transformatorruimte is een locatie aan de Nachtwachtstede de voorkeurslocatie. De afmetingen van de transformatorruimte zijn 4m breed aan de gevelzijde en 3m diep. Op deze locatie kan ook ruimte worden gereserveerd voor een WKO-ruimte en eventueel een inkoopstation van stadswarmte ten behoeve van de warmtapwatervoorziening.



zonnepanelen op een aantrekkelijke wijze verwerkt in gevel



groene gevel draagt bij aan de groene beleving op straat



groene gevels als tegenwicht tegen de steninge omgeving (Handreiking Nieuwegein Natuurinclusief)



fruitbomen worden geplant op dak (Handreiking Nieuwegein Natuurinclusief)



voorbeeld van sedum dak op supermarkt gecombineerd met PV

4.5.3 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, bijvoorbeeld 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.

4.6 TOEGANKELIJKHEID

4.6.1 ENTREES

Blok A4 heeft in de opzet van het bestemmingsplan geen woningen op de begane grond. Indien de bioscoop separaat wordt gerealiseerd zijn hier wellicht mogelijkheden voor. Deze appartementen kunnen dan een eigen entree aan de straat krijgen zodat ze bijdragen aan de sociale veiligheid. Alle entrees zijn herkenbaar en vormen een integraal onderdeel van de hellingbaan. Een eventuele ontsluiting van de bewonersparkeergarage inclusief hellingbaan is in het bouwvolume opgenomen. De bewonersgarage wordt bij voorkeur ontsloten via de Theatergarage en indien dat niet mogelijk is via de Nachtwachtstede op korte afstand van de ingang van de Theatergarage. Eventuele expeditie van de bioscoop en de horeca vindt plaats via de Nachtwachtstede en/of de Zoomstede.

4.6.2 TOEGANKELIJKHEID GEBOUW EN WONINGEN

Blok A4 Schakelstede ligt in een zorgcirkel vanwege de goede bereikbaarheid en de vele voorzieningen in de omgeving. In de bijgevoegde Richtlijn Wmo-proof zijn aanvullende eisen opgenomen om deze woningen geschikt te maken voor bewoning door ouderen. Ook dienen de woningen te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW).



klimplanten in de volle grond voor de eerste 4 lagen



groene gevel met bewateringssysteem als optie



groen dak onder de 20m



boven de 20m voorkeur voor zonnepanelen met groendak

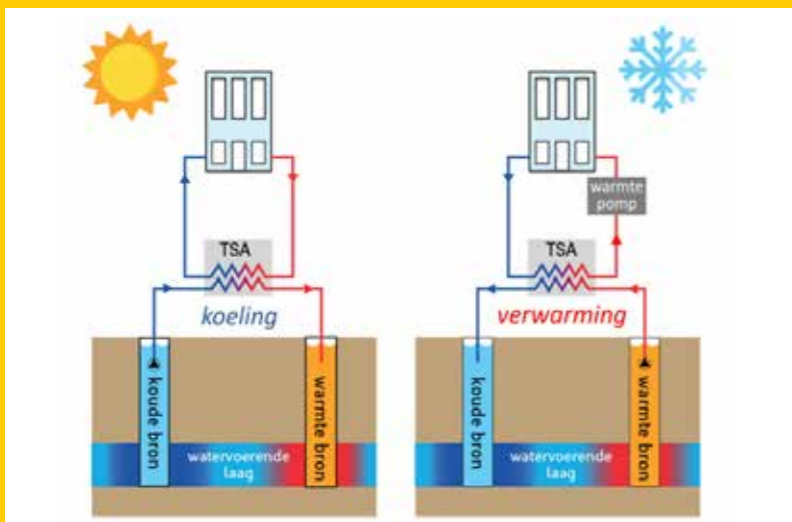
5.0 DUURZAAMHEID

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 groen en natuurinclusiviteit, water, energie, mobiliteit en circulair bouwen. Ter concretisering hiervan is de kaderstellende Duurzaamheidsvisie City opgesteld en op 29 april 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Beide documenten zijn integraal uitgangspunt en leidend voor het Ontwikkelkader van blok A4 Schakelstede en de verdere planuitwerking daarvan.

Duurzaamheid is op een aantal gebieden goed meetbaar en kwantitatief uit te drukken. Echter op onderdelen kunnen verschillende duurzaamheidsambities en eisen elkaar ook tegenspreken. Daarnaast is de locatie van een ontwikkeling ook een bepalende factor. Een gebouw dat met een beperkte footprint de hoogte in gaat heeft andere mogelijkheden én uitdagingen dan een gebouw met een groot dakoppervlak. De techniek en methodiek zijn volop in ontwikkeling, waardoor bijvoorbeeld bij een GPR-score het versiegebruik tot verschillende uitkomsten kan leiden. Verschillende locaties en gebouwmassa's zijn daarom beperkt met elkaar vergelijkbaar. Dit is voor de ontwikkelingen in City ook het geval.

Vanwege deze beperkte vergelijkbaarheid en de snelle ontwikkelingen op duurzaamheidsgebied wordt in City de integrale duurzaamheidsambitie per ontwerpfase getoetst door het Q-team. Hierbij wordt per ontwikkelingslocatie gekeken naar de (on)mogelijkheden, de door de ontwikkelaar voorgestelde duurzaamheidsprestatie en de hierbij gemaakte afwegingen. Ontwikkende partijen worden uitgedaagd hierin de optimale balans op te zoeken, door met een goed afgewogen, ambitieus, locatiespecifiek en integraal verhaal te komen op het gebied van duurzaamheid. Indien daaruit blijkt dat de gevraagde GPR-score niet haalbaar is, bepaalt het Q-team per fase (VO, DO) of dit integrale verhaal voldoet, ofwel dient te worden aangescherpt.

Voor de duurzaamheid van de bebouwing van blok A4 Schakelstede wordt een GPR Gebouwscore van minimaal 8,4 gevraagd per functie afzonderlijk: het bioscoopdeel en het woningdeel, gebaseerd op GPR-versie 4.4. Er mag geen gemiddelde score worden bepaald voor het geheel. Voor het bouwblok dient per functie bij oplevering een GPR-certificaat te worden afgegeven. Het GPR-certificaat laat zien dat het gebouwontwerp is getoetst op kwaliteit door een GPR Gebouw Expert of Assessor. De GPR wordt al vanaf het begin van de ontwikkeling gebruikt omdat zodoende direct het



schematische weergave gebieds-WKO voor warmte en koude

duurzaamheidseffect van bepaalde keuzes inzichtelijk wordt. Bij het VO en DO wordt dit getoetst door het Q-team.

De GPR-score is het gewone gemiddelde van de vijf thema-scores. Optioneel kan van de DPG-module gebruik worden gemaakt, dan is de berekening als volgt: de DPG-score (energie en milieu) telt voor 2/5 mee, de andere drie thema-scores (gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) tellen ieder voor 1/5 mee. Het gemiddelde van de scores vormt uiteindelijk de GPR-score op basis van de DPG-methodiek. Welke methode gebruikt wordt is vrij te kiezen. De GPR-score dient zoals eerder aangegeven gemiddeld 8.4 te zijn.

In dit hoofdstuk wordt aanvullend per thema uitgewerkt aan welke minimale voorwaarden dient te worden voldaan bij het ontwikkelen van blok A4.

5.1 GROEN EN NATUURINCLUSIEF

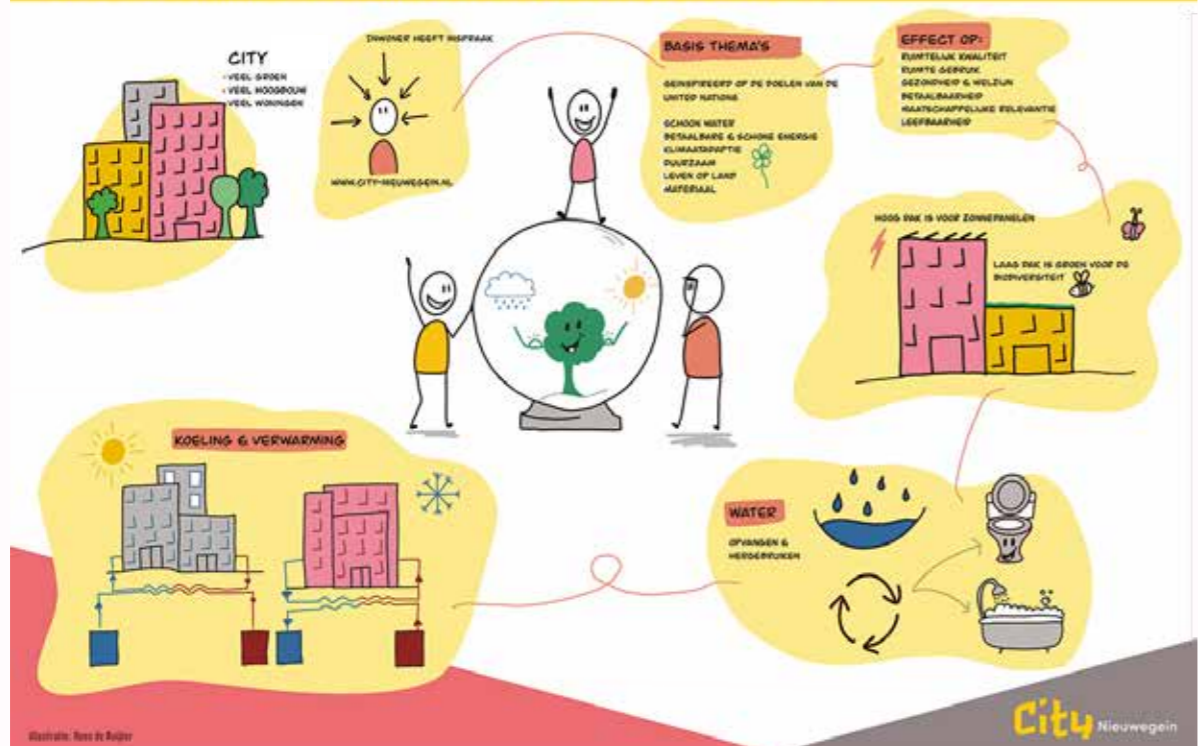
Op het gebied van vergroening van City en een natuurinclusieve stad gelden de volgende eisen voor A4 Schakelstede:

- Partijen worden uitgedaagd natuur inclusief te ontwerpen (zie hiervoor de bijlage Handreiking Nieuwegein City Natuurinclusief) en positief bij te dragen aan de biodiversiteit van City en de directe omgeving; er dient gebruik te worden gemaakt van de in deze bijlage opgenomen soortenlijst;
- Natuurinclusieve maatregelen hebben de voorkeur boven (civiel)technische;
- De eerste 4 verblijfslagen dragen bij aan de groene beleving en versterken de biodiversiteit;
- De eerste 4 verblijfslagen dragen bij aan het tegengaan van hittestress door vergroening;
- Partijen worden gevraagd actief te zoeken naar een optimale groenblauw inrichting van het daarvoor geschikte dakoppervlak;
- Dakoppervlak tot 20 meter hoog wordt waar mogelijk intensief groen ingericht;
- Op privaat terrein wordt een groot deel van de neerslag (50 mm) van een hevige bui (1/100 jaar), 70 mm in een uur) verwerkt (geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen) in voorzieningen op privaat terrein. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd (niet extra) af en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar (range 48-60 uur);
- In het ontwerp principe is het uitgangspunt op het gebied van hemelwater: vasthouden → bergen → hergebruiken → vertraagd afvoeren;
- De aanplant van vegetatie gebeurt bij voorkeur in de volle grond.

5.2 WATER EN NIEUWE SANITATIE

Er dient zorgvuldig onderzocht te worden in hoeverre maximale waterbesparing kan worden gerealiseerd binnen het bouwblok. Denk daarbij bijvoorbeeld aan (extreem) waterzuinige toiletten. Er dient zo min mogelijk drinkwater te worden gebruikt als irrigatiewater.

DUURZAME PLANNEN CITY



5.3 ENERGIE

Voor verwarming en koeling van het gebouw dient aangesloten te worden op een bestaand WKO-systeem in City, ofwel een nieuw systeem te worden aangelegd binnen de kaders van het Bodemenergieplan City. Als niet wordt gekozen voor een WKO-systeem dient er gebruik te worden gemaakt van een ander energiesysteem met minimaal dezelfde duurzaamheidsprestatie;

- Eventuele bronlocaties en leidingentracés dienen altijd te worden afgestemd met de Gemeente Nieuwegein. Het zoeken naar optimalisaties en koppelkansen wordt gestimuleerd;
- Uitgangspunt is een BENG-3 score van 60% voor blok A4 Schakelstede;
- PV wordt niet toegepast op daken lager dan 20 meter hoog; indien er geen hoger gelegen dakvlakken zijn is het noodzakelijk om een combinatie van vergroening en zonnepanelen toe te staan om de BENG-eisen te kunnen realiseren.
- Een zo laag mogelijke gebouwgebonden energievraag is het uitgangspunt;
- PV in de gevel is toegestaan mits dit op een hoogwaardige architectonische wijze gebeurt;
- Er dient gezocht te worden naar een optimale oriëntatie van de PV op de daken;
- Het zoeken naar een goede balans en of combinatie tussen groene daken en energieopwekking op de daken is wenselijk;
- Er wordt waar mogelijk tijdens de bouw gebruik gemaakt van elektrisch materieel.

5.4 CIRCULARITEIT

De gebouwde omgeving is goed voor een groot deel van het grondstofgebruik, energiegebruik en watergebruik in ons land. Bovendien bestaat de helft van ons afval uit bouw- en sloopafval. Hergebruik daarvan gebeurt weliswaar op grote schaal, maar is niet circulair. Zuiniger omgaan met grondstoffen door anders te denken over bouwproducten, ze anders te ontwerpen en productieprocessen anders in te richten, dat is wat beoogd wordt met circulair bouwen. Daarom gelden voor blok A4 Schakelstede de volgende eisen:

- Minimaal de helft van alle inkomende materialen is secundair of biobased, waarbij de voorkeur uitgaat naar biobased. Daarnaast is evenzoveel materiaal bij einde levensduur herbruikbaar of recyclebaar. Er dient bij de omgevingsvergunningaanvraag inzichtelijk te worden gemaakt welke materialen er in welke hoeveelheden zijn gebruikt;
- De ontwikkelaar dient verantwoording af te leggen over de milieukwaliteit van de gekozen materialen, bijvoorbeeld op grond van NIBE's Milieukwalificatie (best, goed, aanvaardbaar, minder goed, af te raden op grond van LCA's) en daarbij aan te geven het percentage gebruikte primaire en secundaire grondstoffen;
- Met het oog op de toekomstige demontage van gebouwen na einde levensduur en hergebruiksmogelijkheden van grondstoffen en materialen worden ontwikkelaar en bouwer, maar ook architecten, constructeurs en installateurs, nadrukkelijk gevraagd aandacht te besteden aan de losmaakbaarheid van verbindingen en toegankelijkheid van de verbindingen.



De zeven voor City Nieuwegein relevante SDG's conform het Koersdocument en de gebiedsopgave



opslag herbruikbare materialen



6.0 VERKEER EN OPENBARE RUIMTE

6.1 MOBILITEIT EN PARKEREN

In City wordt een hoogwaardig binnenstedelijk milieu gerealiseerd waarbij langzaam verkeer en het stimuleren van OV-gebruik prioriteit krijgen. Voor voetgangers is er een route buiten Cityplaza om voorzien van Plein 1971 met het nieuwe OV-knooppunt naar de Markt en het Stadsplein. De ontsluiting van de parkeergarage voor de bewoners is inpassend opgelost en heeft zo min mogelijk impact op de kwaliteit van de openbare ruimte. Voor de auto-ontsluiting van blok A4 wordt gebruik gemaakt van de Voorstede, via de Zoomstede naar de Nachtwachtstede.

De ontsluiting van het bouwblok en van het plangebied moeten de toestroom van expeditie/distributie (bioscoop, horeca, pakketdiensten) aan kunnen. De expeditie van de bioscoop en de horeca aan de Schakelstede/Stadsplein dient plaats te vinden op de Zoomstede of de Nachtwachtstede teneinde de Schakelstede/Stadsplein zoveel mogelijk vrij te houden van gemotoriseerd verkeer. De minimaal benodigde ruimte voor nooddiensten, vuilnisophaal, bezorgdiensten, etc. is daarbij maatgevend om zo min mogelijk verharding toe te passen.

Het ontwerpprincipe STOP dient gehanteerd te worden (prioriteit tijdens het ontwerp: Stappen (voetgangers) - Trappen (fiets) - Openbaar vervoer - Personenwagens). Er wordt bij de inrichting van de openbare ruimte rekening gehouden met de toegankelijkheid van minder validen en blinden en slechthorenden.

tabel parkeernormen City:

	grootte	bewoners- parkeernorm
Sociale huurappartement	tot 80m2 GO	0,3
goedkoop/middelduur huurappartement	tot 80 m2 GO	0,3
duur huurappartement	groter dan 80 m2 GO	0,6
goedkoop koopappartement	tot 50m2 GO	0,5
middelduur koopappartement	50m2 tot 80m2 GO	0,6
duur koopappartement	groter dan 80m2 GO	0,7

6.1.1 BEWONERSPARKEREN (AUTO)

Het parkeren voor bewoners dient inpandig of op het dak plaats te vinden binnen de uitgiftegrenzen. Bewoners kunnen geen aanspraak maken op een parkeervergunning voor het openbaar gebied. Voor het bewonersparkeren gelden de uitgangspunten uit bijgaande tabel met een gedifferentieerde norm naar woningtype en -grootte, en daarbij de mogelijkheid voor het toepassen van deelmobiliteit. Het is verplicht om voldoende elektrische laadinfra te realiseren. Het bewonersparkeren wordt bij voorkeur ontsloten via de Theatergarage.

Bezoekers van blok A4 Schakelstede worden zoveel mogelijk gestimuleerd op een andere manier dan per auto naar City te komen (zie het ontwerp-principe STOP in de vorige paragraaf). Auto's van bezoekers parkeren in de bestaande parkeergarages van City. Op termijn verdwijnen alle parkeerplaatsen in de openbare ruimte rondom blok A4 Schakelstede en zijn bezoekers aangewezen op de bestaande garages onder en rond Cityplaza.

6.1.2 BEWONERSPARKEREN (FIETS EN OVERIG)

Om te stimuleren dat bewoners en bezoekers van blok A4 Schakelstede de fiets gebruiken is het belangrijk dat er voldoende en kwalitatief goede fietsvoorzieningen in en om het gebouw worden gerealiseerd. Minimale eisen zijn hierbij:

- Elke woning dient minimaal 2 inpandige goed bereikbare fietsstallingsplaatsen te hebben waarbij de fietsrekken minimaal 40cm breed zijn;
- Er dient voldoende inpandige ruimte te zijn voor buitenmodelfietsen, scootmobielen, bakfietsen, etc.
- Bij het ontwerp van de inpandige fietsenstallingen wordt rekening gehouden met elektrische voertuigen en bijbehorende laadinfrastructuur.

6.1.3 OPENBARE FIETSENSTALLING

De gemeente wil bezoekers van City stimuleren om met de fiets naar City en het OV-knooppunt te komen. Deze openbare fietsenstalling wordt één van de inpandige, bewaakte voorzieningen voor openbaar gebruik. In de binnenstad zijn in totaal 4 van dergelijke fietsenstallingsvoorzieningen voorzien waarvan er twee al zijn gerealiseerd, de Fietspomp en de Snelbinder. De fietsenstallingen kunnen de gedaante hebben van een losstaand bouwwerk of inpandig worden gerealiseerd als deel van een gebouw. Het laatste is het geval bij deze fietsenstalling. Het is nog niet bekend wat de exacte capaciteit wordt van deze fietsenstalling. Het programma van eisen (opgesteld door Sweco) voor de fietsenstalling is een bijlage van dit ontwikkelkader.



6.2 OPENBARE RUIMTE EN OMGEVING

Nieuwegein werkt aan de vergroening en verduurzaming van City, verharding wordt alleen toegepast waar nodig.

6.2.1 VERLICHTING

Uitgangspunt is het hanteren van een basisverlichting rondom blok A4 Schakelstede. Voor de bioscoop van blok A4 Schakelstede is wellicht een passende aanlichting denkbaar, dit dient te worden afgestemd op het verlichtingsplan van de gemeente.

6.2.2 NUTSVOORZIENINGEN

Nutsvoorzieningen en trafo's worden geïntegreerd in de gevel en zorgvuldig vormgegeven en mee-ontworpen. Voor locatie A4 is een locatie aan de Nachtwachtstede de meest voor de hand liggende locatie, op deze locatie is geen impact op de openbare ruimte van de route tussen Plein 1971 en het Stadsplein. Liften en machineruimten worden binnen het bouwvolume gerealiseerd. Brandhydranten worden opgenomen in de gevel. De locatie van de brandhydranten dient te worden afgestemd met de gemeente ivm toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten en de opstelplek(ken).

6.2.3 KABELS EN LEIDINGEN

In de Schakelstede liggen veel kabels en leidingen. De Zoomstede en de Nachtwachtstede zijn de meest voor de hand liggende locaties om het blok aan te sluiten op riolering, nuts- en datavoorzieningen.

6.2.4 AFVAL

Afvalinzameling is voorzien in ondergrondse afvalcontainers aan de Zoomstede en de Nachtwachtstede. Hier zijn zowel containers voor restafval, GFT, glas en papier voorzien.

6.2.5 BOUWFASE

Voor de bouwfase is als leidraad het BLVC-kader City van toepassing, welke specifiek wordt aangepast voor blok A4 Schakelstede. Op basis van dit kader dient een BLVC-plan te worden uitgewerkt en goedgekeurd door de gemeente, alvorens te kunnen starten met de bouw.

COLOFON:

dit is een uitgave van de gemeente Nieuwegein:

Gemeente Nieuwegein

Bezoekadres:

Stadsplein 1

3431 LZ Nieuwegein

Telefoon: 14030

E-mail:

city@nieuwegein.nl

Postadres:

Postbus 1

3430 AA Nieuwegein

Website:

www.city-nieuwegein.nl

www.nieuwegein.nl

oktober 2024