

CITY NIEUWEGEIN

ONTWIKKELKADER BLOK C1

City
Nieuwegein

Nieuwegein

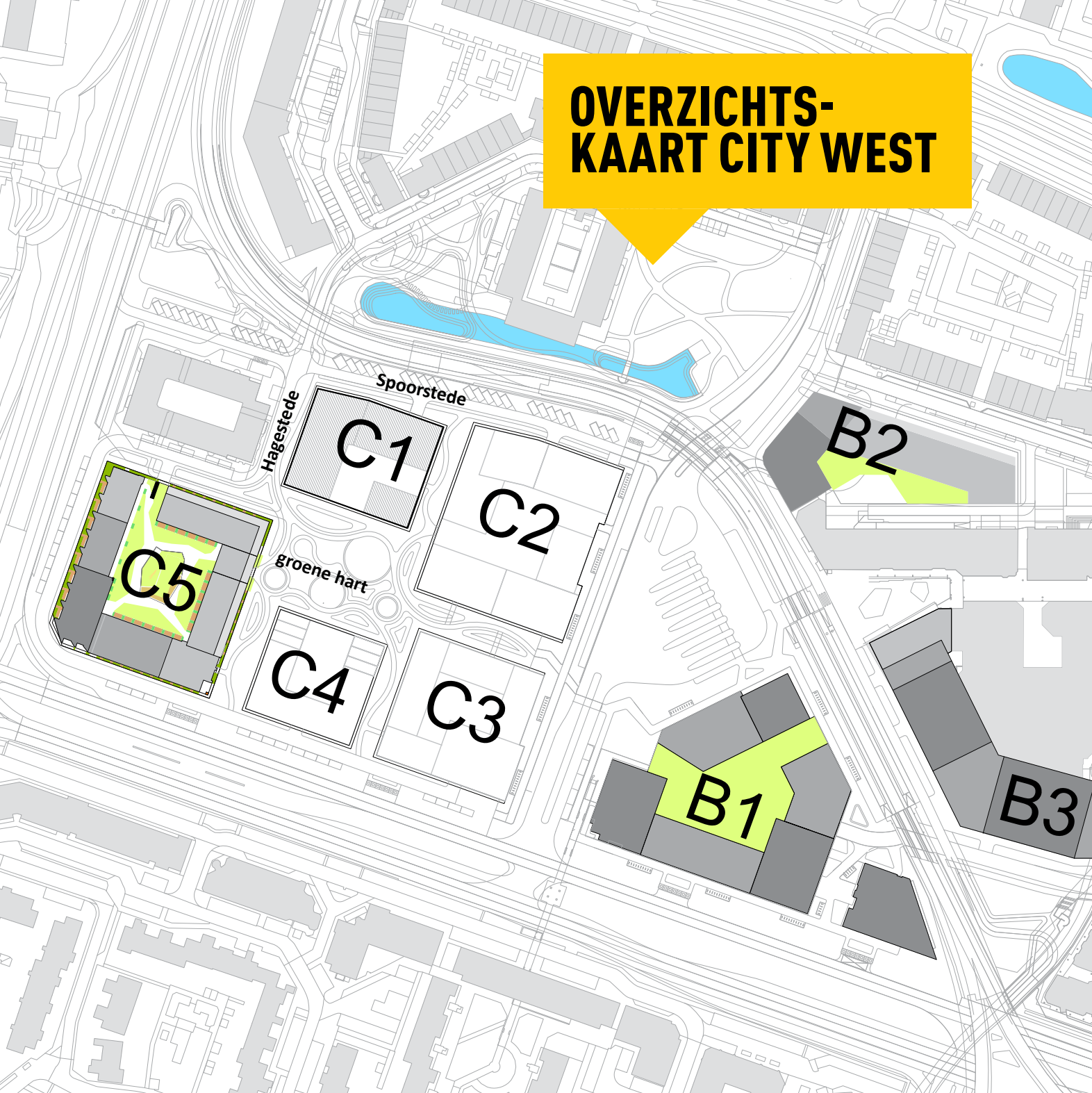


INHOUDS- OPGAVE

1.0	INLEIDING	5
2.0	GEMEENTELIJKE VISIES	7
2.1	Woonvisie en Woningbouwprogramma 2030	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	Woningbouwprogramma	15
3.2	Programma plint	15
4.0	RUIMTELIJK KADER C1	17
4.1	Ontwikkeling City West	17
4.2	Ligging blok C1	19
4.3	Bestemmingsplan	21

4.4	Ruimtelijke en organisatorische principes blok C1	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 plinten	25
4.4.6	Groene daken	25
4.4.7	Overgangszone tussen woonbebouwing en openbaar gebied	25
4.4.8	Aansluiting nutsvoorzieningen en inpandig trafostation	27
4.5	Beeldkwaliteit en architectuur	27
4.5.1	Materialisering gevels	27
4.5.2	Energieopwekking gevel	27
4.5.3	Groene gevels	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	Parkeren (auto)	39
6.1.2	Parkeren (fiets en overig)	39
6.2	Openbare ruimte en omgeving	39
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)	

OVERZICHTS- KAART CITY WEST



1.0 INLEIDING

De binnenstad van Nieuwegein is in ontwikkeling. De afgelopen jaren is al veel gerealiseerd en de komende jaren zal de ontwikkeling van City Nieuwegein worden voortgezet. City, de binnenstad van Nieuwegein, zal ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardige binnenstad, waarin de leefbaarheid en het verblijfsklimaat worden versterkt. De toekomstige ontwikkeling moet zorgvuldig aansluiten op de al bestaande binnenstad en het daarin aanwezige winkelcentrum 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. Deze duurzaamheidsambities zijn geconcretiseerd in de in 2021 vastgestelde Duurzaamheidsvisie City. Op deze en andere relevante beleidsdocumenten wordt in hoofdstuk 2 van dit ontwikkelkader nader ingegaan.

Bouwblok C1 is onderdeel van City West. City West bestaat uit een vijftal woningbouwlocaties. De ontwikkeling van de bouwblokken B1, C3 en C5 lopen hierin voorop, waarna C1 zal volgen. Bouwblok B1 is inmiddels in gebruik genomen, C5 is in een eerdere fase via een tender gegund aan VINK Bouw en C3 is enkelvoudig onderhands gegund aan woningcorporatie Woonin. Nieuwegein is op dit moment nog grondeigenaar van de bouwblokken C1, C2 en C4. Voor bouwblok C1 zal in de loop van 2025 een tender worden uitgeschreven.

Voorliggend ontwikkelkader heeft als doel vorm en inhoud te geven aan de planvorming van bouwblok C1 en dient als leidraad bij de uitwerking van ontwerpen voor het bouwblok. De leidraad en kaders komen voort uit eerder vastgesteld beleid. Dit beleid wordt in hoofdstuk 2 op hoofdlijnen beschreven. De beleidsdocumenten kunt u raadplegen via de projectwebsite. Dit ontwikkelkader is verder als volgt opgebouwd: de programmatische kaders staan in hoofdstuk 3, het ruimtelijke kader voor C1 in hoofdstuk 4, de duurzaamheidseisen in hoofdstuk 5 en als laatste hoofdstuk 6 met daarin de randvoorwaarden voor verkeer en de openbare ruimte.

Omgevingsprogramma wonen

Februari 2024



2.0 GEMEENTELIJK BELEIDSKADER

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 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 andere 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 Nieuwegeinse en moet ook voor alle Nieuwegeinse wat te bieden hebben. De wens is daarbij om, waar het kan, in co-creatie projecten uit te voeren. 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 ruimtelijk-



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 toeleidende 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. 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 basis-kwaliteit 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 en waaraan een wooncomplex voor ouderen moet voldoen.

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 WONINGBOUWPROGRAMMA

Voor City West heeft gemeente Nieuwegein in het Koersdocument en de Gebiedsopgave maar ook in de onlangs vastgestelde Woonvisie 2024 aangegeven een gevarieerd woonmilieu te willen realiseren. Een woonmilieu bestaande uit mix van verschillende huur- en koopwoningen in verschillende segmenten (sociaal, midden en duur). Voor alle doelgroepen moet plaats zijn in het centrum van de stad, maar per bouwblok in City kan de gewenste doelgroep verschillen.

Voor blok C1 is het uitgangspunt appartementengebouwen in een hoge dichtheid. Het betreft de realisatie van maximaal 102 woningen. Zowel vrijesector koopwoningen als woningen in het betaalbare segment. De woningen dragen met de levendige en gevarieerde plinten bij aan het versterken van het binnenstedelijke woonmilieu.

Van de 102 woningen is het uitgangspunt dat er 17 in het betaalbare segment gerealiseerd worden.

Uitgangspunt voor de woninggrootte van koopwoningen in bouwblok C1 is een gemiddelde woning grootte van 75 m² GO. Voor midden huur woningen geldt een gemiddelde woning grootte van 70 m² GO. Voor alle woningen in bouwblok C1 geldt een minimale grootte van 50 m² GO.

3.2 PROGRAMMA PLINT

Alleen direct bij Plein 1971 is er beperkte mogelijkheid voor kleinschalige detailhandel. Deze dient ondersteunend te zijn aan de functie van het plein als OV-knooppunt. De overige plinten in City West, dus ook de plint van bouwblok C1, kunnen gevuld worden met entrees van appartementen, woon-werkwoningen, woningen, kleinschalige maatschappelijke functies, ateliers en niet-commerciële voorzieningen.



**GELEDING EN HOOGTE
ACCENTEN LANGS
ZUIDSTEDEWEG**

4.0 RUIMTELIJKE KADERS

4.1 ONTWIKKELING CITY WEST

Blok C1 maakt onderdeel uit van City West. Dit is een gebied dat grotendeels nog tot ontwikkeling moet komen. In het stationsgebied is het tramstation reeds verplaatst als voorbereiding op de realisatie van het nieuwe OV-knooppunt en het bouwblok B1 inmiddels ontwikkeld en in gebruik genomen. De combinatie van een vernieuwd tram- en busstation in een nieuw OV-knooppunt op Plein 1971 draagt bij aan een versterking van het openbaar vervoer in Nieuwegein. Plein 1971 ligt als een schakel tussen de entree van Cityplaza en West. City West krijgt meer het karakter van een woonbuurt.

Blok C5 Zadelstede is de eerste nieuwe ontwikkeling in West. Hiervoor is een tenderprocedure doorlopen en momenteel worden de ontwerpen uitgewerkt door de betrokken partijen. In dit blok wordt een gemengd programma gerealiseerd van sociale huur, middenhuur en vrije sector. De bouw van blok C5 Zadelstede zal naar verwachting in het vierde kwartaal van 2024 starten.

Na C5 is blok C3 de volgende ontwikkeling in West. In blok C3 zullen in opdracht van Woonin voornamelijk woningen worden gerealiseerd in de categorie sociale huur. Daarnaast is er in bouwblok C3 extra aandacht voor wonen met zorg. In de eerste helft van 2024 is het ontwikkelkader voor dit bouwblok vastgesteld door de raad. Komende tijd zal er een begin gemaakt worden aan het ontwerp van het bouwblok. Na bovengenoemde bouwblokken zal Blok C1 deels gelijktijdig worden gerealiseerd.

Na C1 zal blok C2 de volgende ontwikkeling zijn in City West.

VOLUMEONTWIK- KELING BLOK C1



4.2 LIGGING BLOK C1

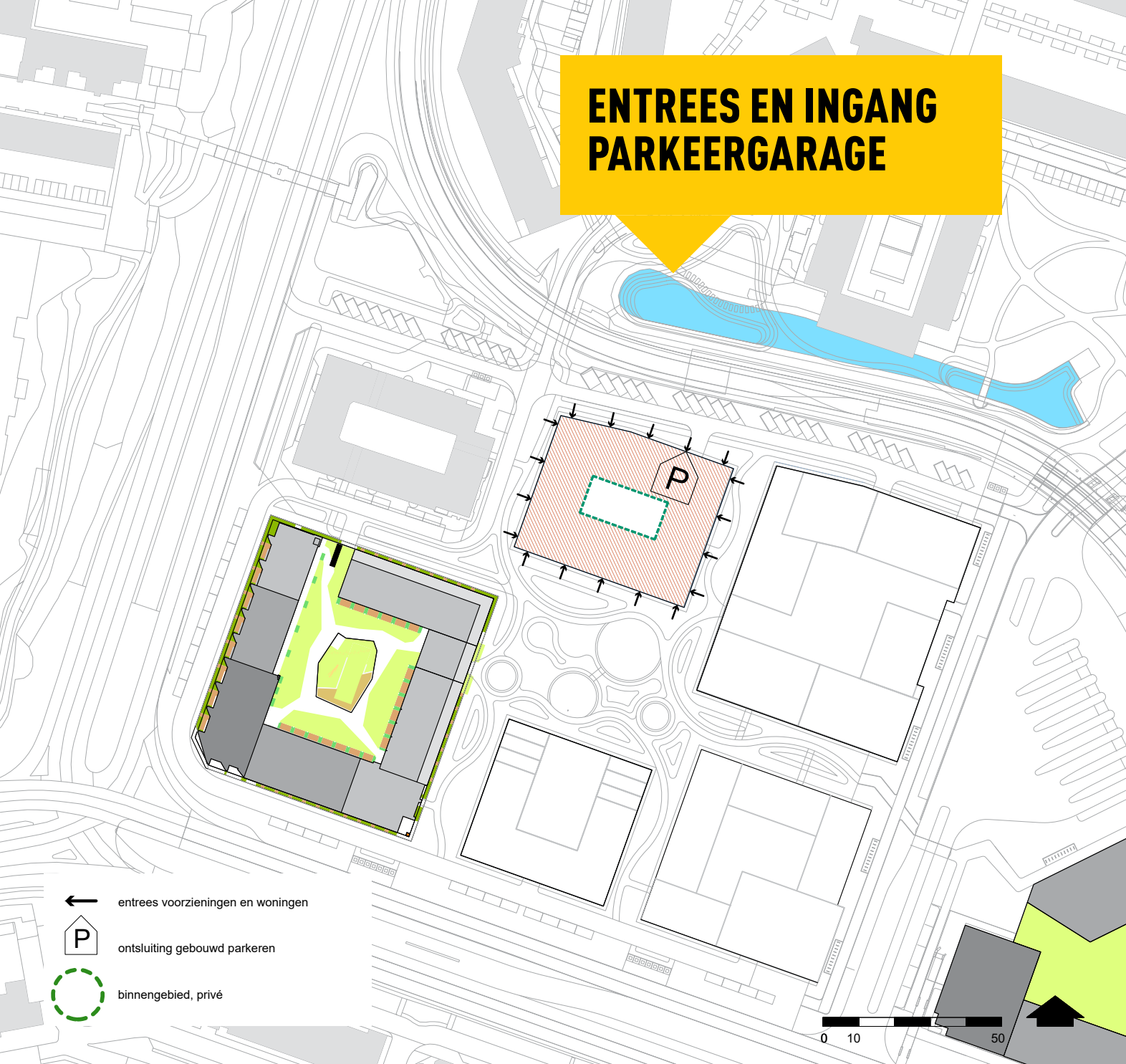
Blok C1 grenst aan het tramspoor dat onderdeel is van de SUNIJ-lijn. Tussen deze trambaan en het bouwblok loopt de Spoorstede die het gebied City West ontsluit. Aan de Spoorstede wordt ook het bezoekers parkeren van City West geregeld. Het blok wordt gerealiseerd op een plek die tot voor kort gebruikt werd als parkeerplaats en bouwterrein. Aan de westzijde van bouwblok C1 staat het Hagestede/Borgstede complex. Dit is een appartementengebouw dat deel in privaatbezit is en deel in bezit is van de woningcorporatie Portaal. Door een goed ontwerp en een diverse programmering draagt het blok bij aan de identiteit van een kwalitatief hoogwaardige en duurzame binnenstad. Het blok heeft een footprint van ca. 2015m². De zuid- en oostzijde grenzen aan het groene, autovrije, hart van City West en aan autovrije straten. De autovrije straat tussen blok C2 en C1 zorgt voor geleiding in de blokkenstructuur.

De uitwerking van het blok vraagt om een alzijdig georiënteerd gebouw dat communiceert met zijn omgeving en daar direct op reageert. De ligging van blok C1 aan het groene hart dient in de architectuur tot uitdrukking te komen. Aan de westzijde grenst het bouwblok zoals eerder aangegeven aan het Hagestede/Borgstede complex. De hoogteaccenten aan deze zijde mogen daarom niet hoger zijn dan 30 meter. De rechterzijde van de noordelijke gevel mag in hoogte oplopen tot 36 meter. De zuidzijde van het bouwblok heeft een maximale hoogte van 20 meter met een setback van 3 meter met een maximale hoogte van 17 meter de westzijde.

Het hoogteaccent van blok C1 is van een lagere orde als de reeks van drie hoogteaccenten aan de Zuidstedeweg van 70m hoog. 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, bij blok B1 is dat de kruising met de Koekoekslaan waar de tram City binnenkomt en bij blok C5 de kruising met de Wijkerslootweg en de A.C. Verhoefweg.

De betekent dat er in hoogte afgebouwd wordt van zuid naar noord dus van de Zuidstedeweg met hoogteaccenten naar de Spoorstede met lagere maximale hoogtes.

ENTREES EN INANG PARKEERGARAGE



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 de Erfstede. 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 B3, ABC locatie). Voor West is het bestemmingsplan globaler omdat voor de blokken C1-C5 de exacte contouren nog niet bekend zijn. 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 de gebouwen in West is dat er flexibele en hoge plinten worden gerealiseerd en dat deze bijdragen aan een prettig verblijfsklimaat. Wonen, werken aan huis, kantoren en maatschappelijke doeleinden zijn in West overal mogelijk in de plint en aan Plein 1971 zijn dienstverlening en ambachtelijke bedrijven mogelijk.

4.4 RUIMTELIJKE EN ORGANISATORISCHE PRINCIPES BLOK C1

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

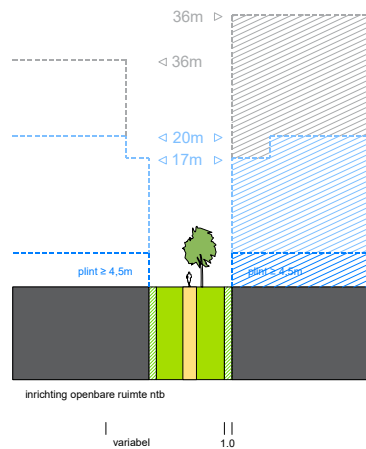
De nieuw te realiseren bouwblokken hebben kwalitatief hoogwaardige wanden naar het (aangrenzende) openbaar gebied. Op de kaart is aangegeven waar de bebouwing de rooilijnen volgt, zodat er een heldere en duidelijke begrenzing naar de openbare ruimte ontstaat. Het gaat om de volgende structuren:

Spoorstede

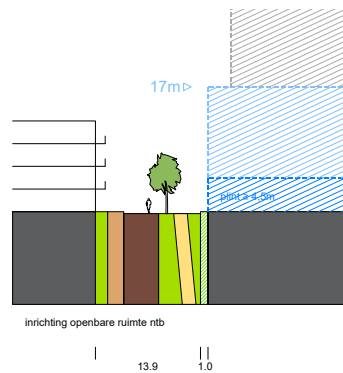
Hagestede;

De overige rooilijnen grenzen aan het groene hart en de aangrenzende autovrije straat tussen blok C1 en C2.

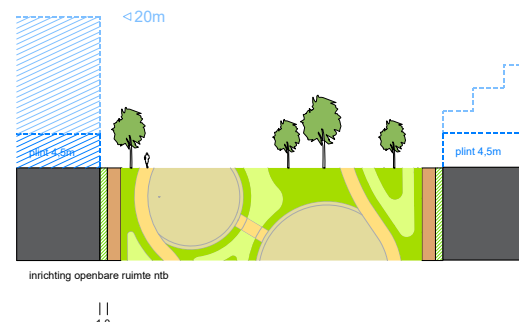
MOGELIJKE DOOR- SNEDEN BLOK C1



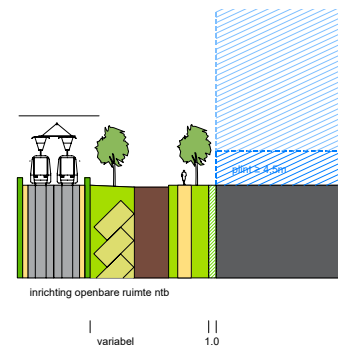
doorsnede A-A straat tussen C1 en C2



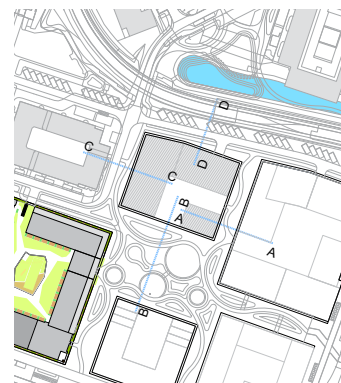
doorsnede C-C straat tussen C1 en C4



doorsnede B-B over groene hart



doorsnede D-D straat tussen C1 en C2



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. De gemeente heeft voor West reeds een eerste windstudie laten verrichten. Bij het schetsontwerp van blok C1 is het verplicht een studie te doen naar de mogelijke windhinder bij de te realiseren bouwvolumes. Voor blok C1 is een geleding in hoogte mogelijk met een hoogteaccent op de oosthoek van C1 aan de Spoorstede van maximaal 35m.

Het accent wordt geflankeerd door lagere volumes waarvan de hoogten zijn aangegeven op de kaart op pagina 18, aan de Spoorstede naast het hoogteaccent maximaal 30m. Aan de zijde van de Hagestede wordt een setback met een maximale bouwhoogte van 17m gehanteerd net als aan de autovrije straat tussen blok C1 en C2 zodat er rekening wordt gehouden met de bezonning, de bouwhoogte van Hagestede en het karakter van de smalle autovrije straat.

Aan het groene hart is de bouwhoogte maximaal 20m hoog zijn. Aan de zijde van het groene hart en de aangrenzende autovrije straten is de bebouwing lager: tussen C2 en C1 is de gevel maximaal 15m hoog en tussen C1 en C4 is de maximale bouwhoogte 17m, zodat er rekening wordt gehouden met de bezonning in de omgeving en het karakter van de smalere autovrije straten. De oppervlakte van de bebouwing hoger dan 5m is maximaal 75% van de oppervlakte van het bouwblok.

4.4.3 GELEDING

Blok C1 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.

4.4.4 ORIËNTATIE

Blok C1 heeft een alzijdige oriëntatie die communiceert met de openbare ruimte en reageert op de omgeving. Bergingen en stallingsgarages 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.



pandsgewijze architectuur als leidraad voor de ontwikkeling van het grote blok



daktuin als moestuin (Handreiking Nieuwegein Natuurinclusief)



gevel van hout



doorlopende flexibele hoge plint



groene gevel als onderdeel van de architectuur



overgangszone tussen openbaar en privé

4.4.5 FLEXIBELE STEDELIJKE PLINT

De stedelijke plint vormt een belangrijk kwaliteitsaspect van de verschillende bouwblokken in West en ook voor blok C1. 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 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 waarbij de woningen op de begane grond worden ontsloten via het maaiveld. De entrees vormen een verbijzondering en integraal onderdeel van de gevel, dat geldt ook voor de fietsenstallingen.

4.4.6 GROENE DAKEN

Blok C1 is zeer compact en heeft naar verwachting geen binnenterrein maar alleen daken. De lager gelegen daken van blok C1 zorgen voor een optimale groene beleving van City door de bewoners van het blok. Doelstelling is om de vergroening van de stad zichtbaar en beleefbaar te maken voor bewoners. 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 (zie ook H5 over Duurzaamheid). De vegetatie die toegepast gaat worden in het binnenterrein moet voorkomen in de soortenlijst zoals opgenomen in het rapport: Handreiking natuur inclusief City

4.4.7 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.) waardoor het contact met de omgeving wordt versterkt.

RINGLEIDING EN LOCATIE INPANDIG TRANSFORMATORSTATION

4.4.8 AANSLUITING NUTSVOORZIENINGEN EN INPANDIG TRAFOSTATION

Blok C1 kan aan 2 zijden worden aangesloten op de nutsvoorzieningen (water, elektra, data en riool), aan de zijde van de Spoorstede en de zijde van de Hagestede. Hier is de ringleiding gesitueerd die de blokken in West bediend. Het groene hart en de groene autovrije straten kunnen dan maximaal vergroend worden. Voor de inpandige transformatorruimte is een locatie aangegeven op de kaart hiernaast aan de zijde van de Spoorstede. De afmetingen van de transformatorruimte zijn 4m aan de gevelzijde en 3m diep. Ook dient er in het gebouw ruimte te worden gereserveerd voor een inkoopstation van stadswarmte ten behoeve van de warmtapwatervoorziening.

4.5 BEELDKWALITEIT EN ARCHITECTUUR

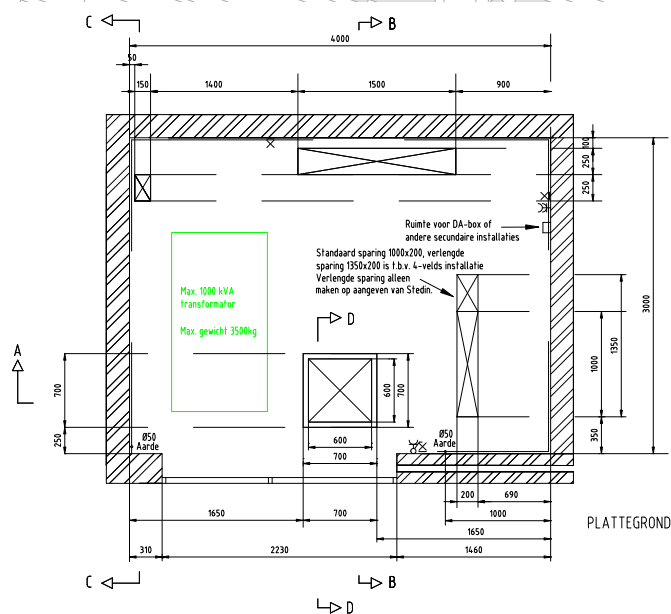
Voor bouwblok C1 dient een tenderprocedure te worden doorlopen. De architect dient te worden goedgekeurd door het Q-team. Duuraamheid en architectuur zijn belangrijke onderwerpen voor het ontwerp van de bebouwing op deze locatie. Het Q-team blijft tot en met het definitieve ontwerp toetsen op de kwaliteit en duurzaamheid.

4.5.1 MATERIALISERING GEVELS

De toegepaste materialen in de gevels hebben variatie en een warme uitstraling, bij voorkeur biobased materialen. Leidend principe is dat het kleurenpalet van de gevels een vrije keuze is, maar donkere gevels zijn ongewenst vanuit de beleving en de bijdrage aan de klimaatadaptatie. Het gebruik van zoveel mogelijk circulaire materialen is gewenst en zal in de beoordeling van de plannen worden meegenomen, zie ook paragraaf 5.4.

4.5.2 ENERGIEOPWEKKING GEVEL EN DAKEN

Voor blok C1 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. Zonnepanelen op daken worden boven de 20m gerealiseerd.





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

De woningen op de begane grond hebben altijd een eigen entree. In blok C1 is minimaal één volwaardige entree voor de bovengelegen woningen opgenomen. 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 Spoorste-de. De WMO-richtlijnen volgend dienen er twee liften in C1 gerealiseerd te worden.

4.6.2 TOEGANKELIJKHEID GEBOUW EN WONINGEN

Vanwege de doelgroep (zie ook H3) worden aan het gebouw (aanvullende) eisen op het gebied van toegankelijkheid gehanteerd, via de als bijlage bijgevoegde Richtlijn Wmo-proof. Ook zijn er in dit document toegankelijkheidseisen opgenomen voor alle woningen. Voor de zorggeschikte woningen gelden daarbij nog extra eisen, zoals de rolstoeltoegankelijkheid van de woningen.



klimplanten in de volle grond voor de eerste 4 lagen



groene gevel met bewateringssysteem als optie



groen dak onder de 20m, daktuin als park voor bewoners (Handreiking Nieuwegein Natuurinclusief)



boven de 20m voorkeur voor zonnepanelen met groendak

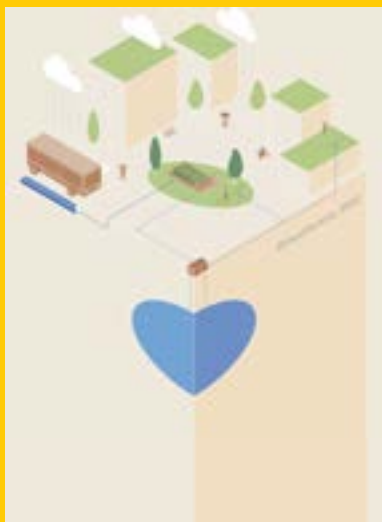
5.0 DUURZAAMHEID

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 Ontwikkeldak van bouwblok C1 en de verdere planuitwerking van dit bouwblok. In dit hoofdstuk wordt aanvullend per thema uitgewerkt.

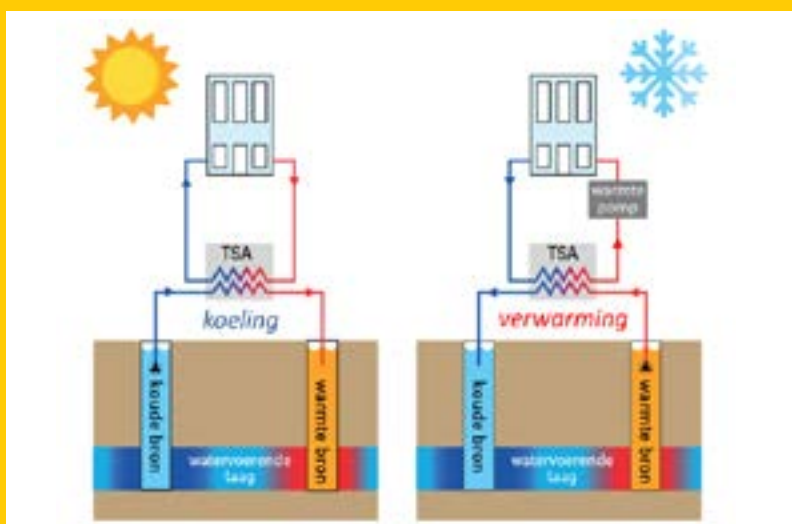
Duurzaamheid is op een aantal gebieden goed meetbaar en kwantitatief uit te drukken. Echter op onderdelen kunnen verschillende duurzaamheidsambities en eisen elkaar ook tegenspreken. Daarnaast is de locatie van een ontwikkeling ook een bepalende factor. Een gebouw dat met een beperkte footprint de hoogte in gaat heeft andere mogelijkheden en uitdagingen dan een gebouw met een groot dakoppervlak per woning. De techniek en methodiek zijn volop in ontwikkeling, waardoor bijvoorbeeld bij een GPR-score het versiegebruik van de methodiek 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 ook kwalitatief getoetst door het Q-team City. Hierbij wordt per ontwikkelingslocatie gekeken naar de (on)mogelijkheden, de door de ontwikkelaar voorgestelde duurzaamheidsprestatie en de hierbij gemaakte afwegingen. De verder in dit hoofdstuk genoemde scores zijn daarom minimumscores. Ontwikkende partijen worden uitgedaagd hierbovenuit te stijgen en de grens op te zoeken, door met een goed afgewogen, ambitieus, locatie-specifiek en integraal ontwerp en verhaal te komen op het gebied van duurzaamheid. Het Q-team bepaalt per fase (SO, VO, DO) of dit voldoet, ofwel dient te worden aangescherpt.

Voor de kwantitatieve beoordeling van duurzaamheid van bouwblok C1 wordt als ondergrens een GPR-Gebouwscore van minimaal 8,4 gehanteerd, gebaseerd op de GPR-versie 4.4. Dit is inclusief een DPG-score (DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen) op de thema's Energie en Milieu. Er dient een GPR-certificeren te worden gemaakt en te worden overhandigd. Het GPR-certificaat laat zien dat het gebouwontwerp is getoetst op



centrale wateropslag in het gebied



schematische weergave gebieds-WKO voor warmte en koude

kwaliteit door een GPR Gebouw Expert of Assessor. GPR wordt al vanaf het begin van de ontwikkeling gebruikt, omdat zodoende direct het duurzaamheidseffect van bepaalde keuzes inzichtelijk wordt. Bij het VO en DO wordt dit getoetst door het Q-team.

De GPR-score is normaliter het gewone gemiddelde van de vijf thema-scores. Wanneer van de DPG-methodiek gebruik wordt gemaakt is de berekening als volgt: de DPG-score (energie en milieu) telt voor 2/5 mee, de andere drie thema-scores (gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomst-waarde) tellen ieder voor 1/5 mee. Het gemiddelde van de scores vormt uiteindelijk de GPR-score op basis van de DPG-methodiek. Deze dient zoals eerder aangegeven minimaal 8.4 te zijn.

In dit hoofdstuk wordt aanvullend per thema uitgewerkt aan welke minimale voorwaarden dient te worden voldaan bij het ontwikkelen van bouw-blok C1.

5.1 GROEN EN NATUURINCLUSIEF

Op het gebied van vergroening van City en een natuurinclusieve stad wordt uitgegaan van de volgende punten voor blok C1:

- Partijen worden uitgedaagd natuurinclusief 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 groen-blauw inrichting van het daarvoor geschikte dakoppervlak;
- Dakoppervlak tot 20 meter hoog wordt, waar mogelijk intensief groen ingericht;
- 50 millimeter regenwater moet op eigen terrein (per bouwblok) worden opgevangen alvorens het vertraagt mag worden afgevoerd.;
- In het ontwerp-principe is het uitgangspunt op het gebied van hemelwater: vasthouden → bergen → hergebruiken → vertraagd afvoeren.
- Binnentuinen zijn ontworpen volgens een intensief groenontwerp-principe;
- De aanplant van vegetatie gebeurt bij voorkeur in de volle grond.

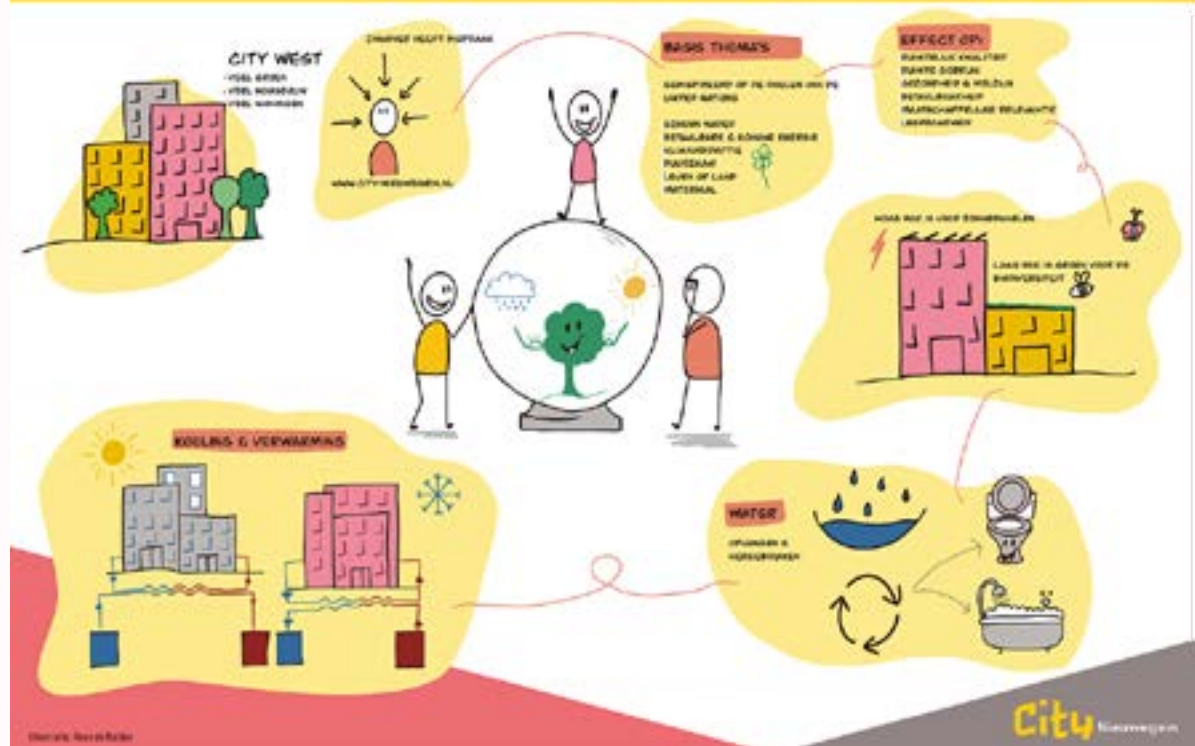
5.2 WATER EN NIEUWE SANITATIE

Afvalwater dient in drie verschillende stromen te worden aangeboden op een door de gemeente aangewezen locatie. De drie waterstromen zijn:

- Hemelwater → regenwater
- Licht grijs water → douche water
- Zwart water → overig afvalwater, toilet, keuken, wastafels, wasmachine.

Er dient gebruik gemaakt te worden van extreem waterzuinige toiletten of vacuüm toiletten. Ten behoeve van goed en duurzaam watermanagement

DUURZAME PLANNEN CITY WEST



in City dient er in het bouwblok een ruimte van 100m² te worden gereserveerd. Deze ruimte zal gebruikt worden als waterbuffer voor het afvalwater in City West.

5.3 ENERGIE

- Voor verwarming en koeling van het gebouw en warm tapwater dient aangesloten te worden op het collectieve Hybride Warmte Koude Opslag systeem van City West.
- Uitgangspunt is dat elk bouwblok in City West een BENG 3 score 60% haalt. Dit geldt dus ook voor bouwblok C1.
- PV wordt niet toegepast op daken van 20 meter hoog of lager dan 20 meter.
- 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 materiaal.

5.4 CIRCULARITEIT

De gebouwde omgeving is goed voor een groot deel van het grondstofgebruik, energiegebruik en watergebruik in ons Nederland. 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 C1 de volgende uitgangspunten:

- 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;
- 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

impressie zone aan Zuidstedeweg uit concept Masterplan openbare ruimte



impressie groene hart uit concept Masterplan openbare ruimte



6.0 VERKEER EN OPENBARE RUIMTE

6.1 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 OV-knooppunt op Plein 1971. Daarnaast is er voor voetgangers een spoorovergang naar de Ruitersede en de Schouwstede. De auto is te gast in West aan de randen van het plangebied. De ontsluiting van de parkeergarages voor de bewoners is inpandig opgelost en heeft zo min mogelijk impact op de kwaliteit van de openbare ruimte. Voor de auto-ontsluiting van City West vanaf de hoofdwegen is naast de Kapittelstede een aansluiting op de AC Verhoefweg gerealiseerd.

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.

Het ontwerpprincipie STOP dient gehanteerd te worden (prioriteit tijdens het ontwerp: Stappen (voetgangers) - Trappen (fiets) - Openbaar vervoer - Personenwagens);

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 PARKEREN (AUTO)

Het parkeren voor bewoners dient inpandig 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. Ook dient er rekening te worden gehouden met speciale parkeerfaciliteiten voor de beoogde doelgroep ouderen/zorgwoningen. Het is mogelijk een binnenterrein verhoogd aan te leggen met daaronder parkeerfaciliteiten. De maximale hoogte van het binnenterrein is 5m inclusief het groendak.

Bezoekers van blok C1 worden zoveel mogelijk gestimuleerd op een andere manier dan per auto naar City te komen (zie het ontwerpprincipe STOP in de vorige paragraaf). Auto’s van bezoekers parkeren bij voorkeur in de bestaande parkeergarages van City. Daarnaast worden er in City-West een aantal parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte, volgens een parkeernorm van 0,1 parkeerplek per woning. Hiervoor geldt een betaald parkeren regime, gelijk aan de overige openbare parkeerplekken op straat in City.. Bestaande vergunningen in City West van de Borgstede worden meegenomen in de verdere uitwerking van de openbare ruimte van City West.

6.1.2 PARKEREN (FIETS EN OVERIG)

Om te stimuleren dat bewoners en bezoekers van blok C1 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 buitenmodell fietsen, scootmobielen, bakfietsen, etc.
- Bij het ontwerp van de inpandige fietsenstallingen wordt rekening gehouden met elektrische voertuigen en bijbehorende laadinfrastructuur.

6.2 OPENBARE RUIMTE EN OMGEVING

Voor de inrichting van de buitenruimte dient aangesloten te worden bij de inrichtingsprincipes uit de Ruimtelijke kwalitatieve verkenning van City. De Ruimtelijke kwalitatieve verkenning is als bijlage bij dit ontwikkelkader gevoegd.



6.2.1 GROENE OVERGANGSZONE

Rond de bouwblokken ligt een overgangszone van minimaal 1 meter voor de woningen. In deze groene 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.

6.2.2 VERLICHTING

Uitgangspunt is het hanteren van een basisverlichting rondom blok C1. Voor het hoogteaccent van blok C1 is wellicht een passende aanlichting denkbaar, dit dient te worden afgestemd op het verlichtingsplan van de gemeente.

6.2.3 NUTSVOORZIENINGEN

Nutsvoorzieningen en trafo's worden geïntegreerd in de gevel en zorgvuldig vormgegeven en mee-ontworpen. Liftten 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.

6.2.4 KABELS EN LEIDINGEN

Rondom de blokken C1-C4 ligt een ringleiding van waaruit de blokken worden aangesloten op riolering, nuts- en datavoorzieningen. In het groene binnengebied en de autovrije straten is niet voorzien in leidingtracés om zoveel mogelijk ruimte in de ondergrond vrij te maken voor bomen.

6.2.5 AFVAL

Afval inzameling is voorzien in een afvalinzamelpunt met ondergrondse afvalcontainers aan de Zuidstedeweg. Hier zijn zowel containers voor restafval, GFT, glas en papier voorzien.

6.2.6 BOUWFASE

Voor de bouwfase is als leidraad het BLVC-kader City van toepassing, welke specifiek wordt aangepast voor blok C1. 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