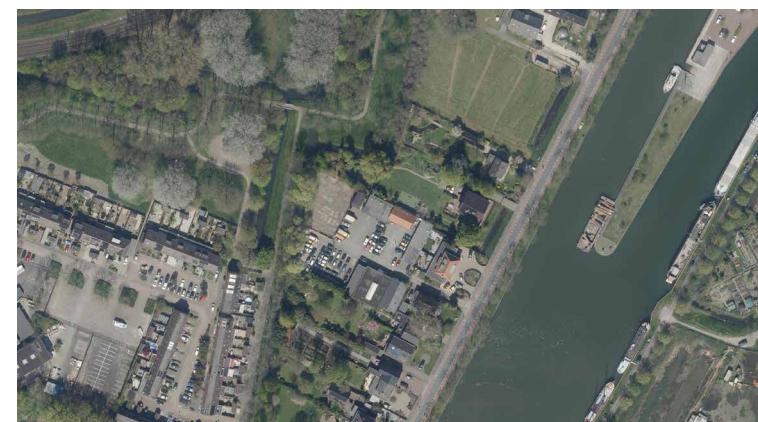




Project

Utrechtsestraatweg 20

Gemeente Nieuwegein

Projectnummer: 89.101.02

Initiatiefnemers

Nebra Ontwikkeling en Onroerend Goed B.V.

Postbus 129

6740 AC Lunteren

Kauwenhoven 37

6741 PW Lunteren

Contactpersoon: Dhr. T. Van de Lagemaat

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Erik Mekelenkamp

T (026) 35 23 125

E erik.mekelenkamp@buro-sro.nl

Datum

september 2024

Inhoud

1. Inleiding	5	4. Uitgangspunten	15
2. Ruimtelijke analyse	6	Bebouwing	15
Historie	6	Groen/water	15
Geluid	8	Verkeer/Bereikbaarheid	15
Hoogtekaart	9	5. Schetsontwerp	17
Bestaande bebouwing	10	6. Beeldkwaliteit	20
Groen	11		
3. Beleidsanalyse	12		
Omgevingsvisie Nieuwegein	12		
Bestemmingsplan	14		





1. Inleiding

Locatie en aanleiding

Op de locatie Utrechtsestraatweg 20 in Nieuwegein zijn momenteel enkele bedrijven actief. De bedrijfspanden verkeren echter in verouderde staat. Nebra heeft het initiatief opgepakt om te komen tot een woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Leeswijzer:

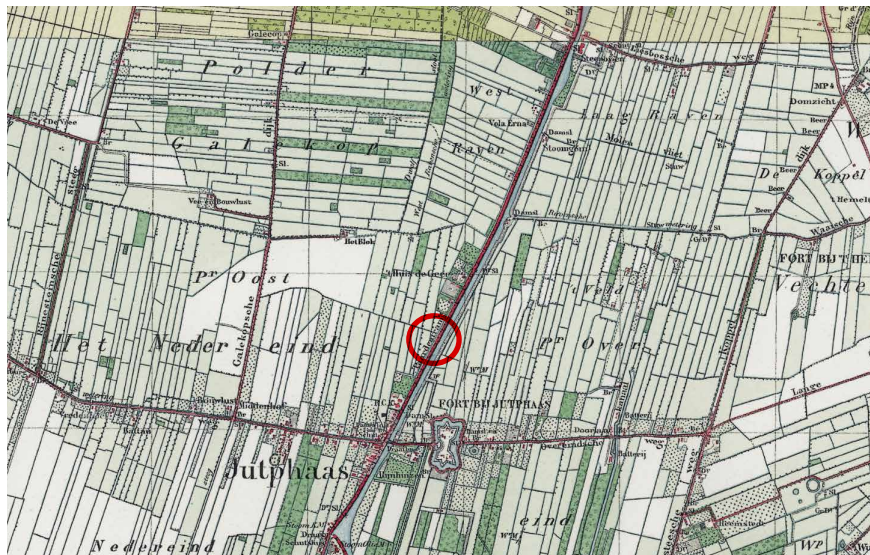
In dit document is de historische en ruimtelijke analyse in beeld gebracht, gevolgd door een analyse van het huidige geldende beleid. Vervolgens wordt er door middel van uitgangspunten een visie voor het gebied opgesteld. Het geheel komt samen in een schetsontwerp waarbij de verschillende structuren en bijbehorende beeldkwaliteit worden uitgelicht.

2. Ruimtelijke analyse

Historie

Ontstaangeschiedenis

Op het kaartbeeld uit ca. 1930 is te zien dat het plangebied onderdeel is van de dorpsbebouwing van Jutphaas. Mede door de Route Imperiale 2 (Parijs-Amsterdam) van Napoleon die langs het Merwedekanaal liep is de ontwikkeling van het bebouwingslint langs een van de eerste bestrate wegen (1814) van het land op gang gekomen. Te zien is dat het plangebied onderdeel uitmaakt van dit lint. Op het kaartbeeld is ook de tramlijn naar Utrecht te zien, die tussen 1883 en 1929 functioneerde.

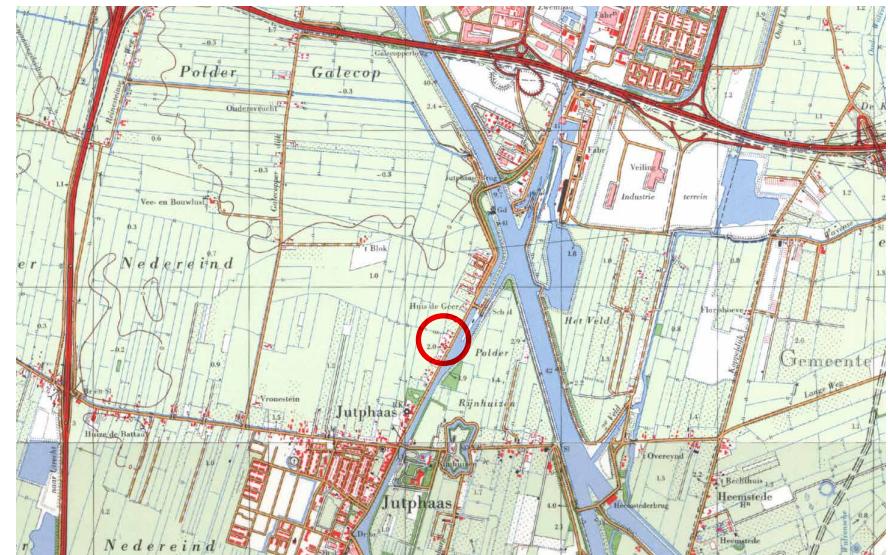


Historische kaart 1930

Jaren '70

In de jaren 60 en 70 vond de suburbanisatie plaats en is het gebied ten zuiden van Utrecht aangewezen als een van de groeikernen in de randstad. In 1958 zijn de eerste plannen gemaakt om woningbouw te realiseren tussen Jutphaas en Vreeswijk, waarna in 1971 deze twee gemeenten gezamenlijke verder gingen als de gemeente Nieuwegein.

Op het kaartbeeld zijn de eerste wijken rondom Jutphaas zichtbaar. Ook is de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal duidelijk zichtbaar.

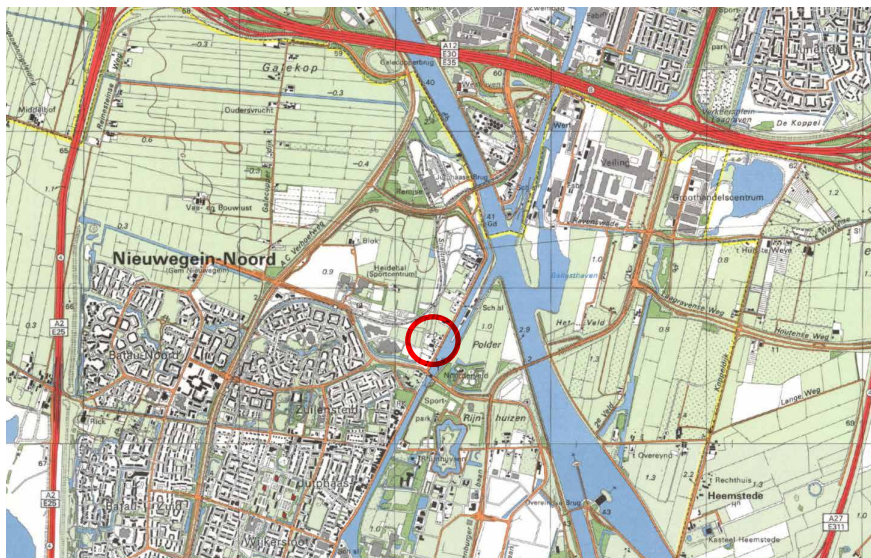


Historische kaart jaren '70

Jaren '90

Op het kaartbeeld uit de jaren 90 is duidelijk te zien dat de groei van Nieuwegein flink is toegenomen met de wijken Zuilenstein en Batau noord en zuid.

Kenmerkend voor deze wijken is de 'bloemkoolstructuur' en de groene gemeenschappelijke ruimtes en verbindende elementen tussen de verschillende (delen van de) wijken. Het plangebied ligt een beetje afzijdig van deze nieuwbouwwijken.



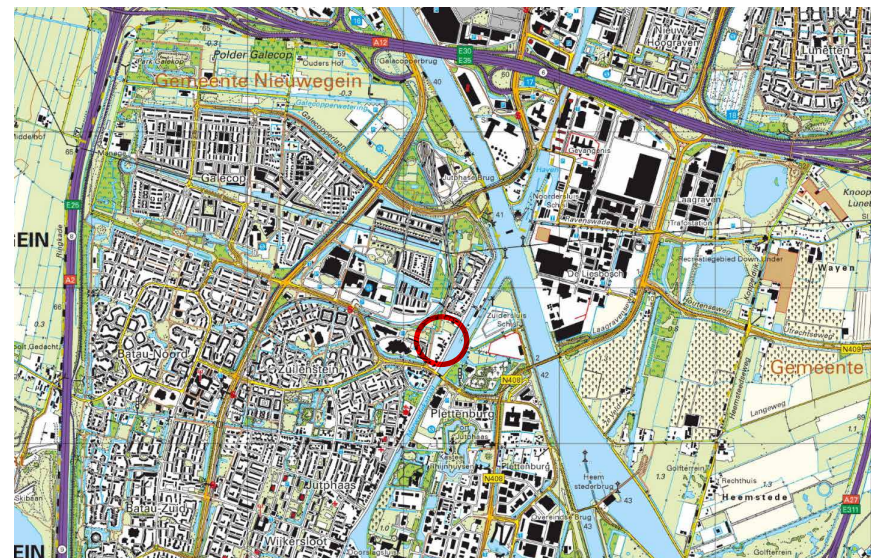
Historische kaart 1990

Heden

In de kaart met de huidige situatie is te zien dat Nieuwegein steeds noordelijker is uitgebreid met onder andere de wijken Galecop, Blokhoeve en de wijk 'Huis de Geer' ten noorden van het plangebied.

Het oorspronkelijke lint langs de Utrechtsestraatweg is verdicht en heeft niet tot nauwelijks nog open ruimtes.

Ruimtelijk gezien is er een duidelijke scheiding tussen wonen ten westen van het Merwedekanaal en bedrijvigheid aan de oostzijde daarvan.



Huidige situatie

Geluid

Op de hiernaast weergegeven kaart is de cumulatieve geluidshinder rondom het plangebied weergegeven.

de grote wegen in het gebied zorgen voor de grootse geluidshinder maar hinderen het plangebied niet. Ook geluidshinder van (vracht)verkeer over de Utrechtsestraatweg en het Merwedekanaal/Amsterdam-rijnkanaal is niet dermate hoog dat het enige vorm van hinder zal veroorzaken voor ontwikkelingen binnen het plangebied.

Daarnaast zal door het ontwikkelen van woningen op deze locatie de huidige bedrijfsvoering binnen het plangebied gestaakt worden. Geluidsoverlast van de autobedrijven binnen het plangebied naar omliggende woningen zal dus ook verdwijnen.



Geluidshinder van alle bronnen

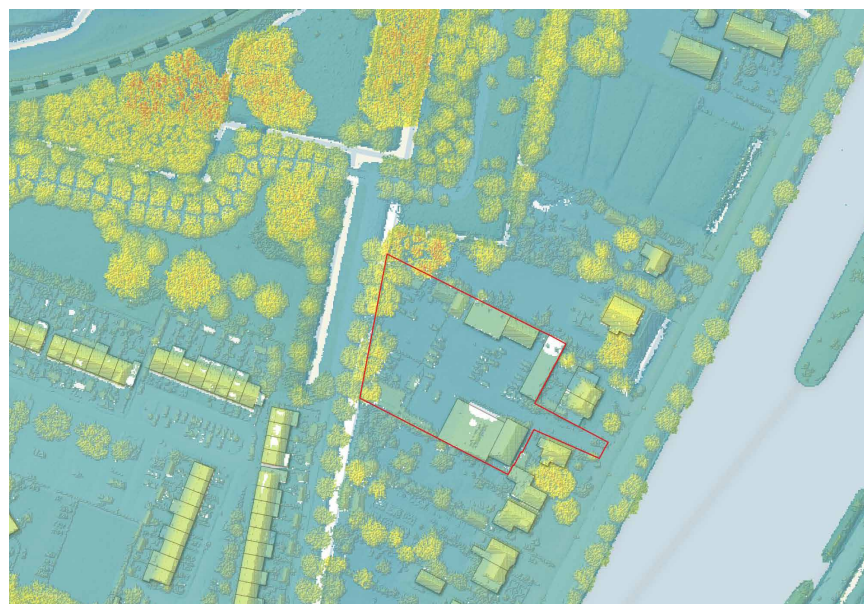
Hoogtekaart

Het plangebied is gelegen in een relatief vlak gebied wat door de hoger gelegen weg gescheiden wordt van het Merwedekanaal.

De woningen in het historische bebouwinglint staan in een zelfde rooilijn waarbij de hoogte van de panden ook redelijk gelijk ligt op ongeveer 9 tot 12 meter hoogte.

Achter het plangebied is een groene zone ingericht waar ook de nodige watergangen te vinden zijn die het water uit het gebied afvoeren.

De achtergrens van het perceel grenst tevens aan één van deze watergangen en wordt begeleidt met een bomenrij. Deze bomenrij is ook goed zichtbaar op de hoogtekaart.



AHN Hoogtekaart (maaiveld & algeheel)

Bestaande bebouwing

Het plangebied is bereikbaar via een inrit vanaf de Utrechtsestraatweg. De Utrechtsestraatweg is een historisch bebouwingslint die bestaat uit een divers beeld van karakteristieke woningen.

Binnen het plangebied is een viertal bedrijfspanden aanwezig en een groot verhard parkeerterrein. De bebouwing is over het algemeen sober en eenvoudig en is ondergeschikt aan de bebouwing in het voorliggende lint.

De bestaande bebouwing zal allemaal worden gesloopt om plaats te maken voor de nieuwe ontwikkeling.



Bestaande lintbebouwing waar tussen de inrit tot plangebied zich bevindt

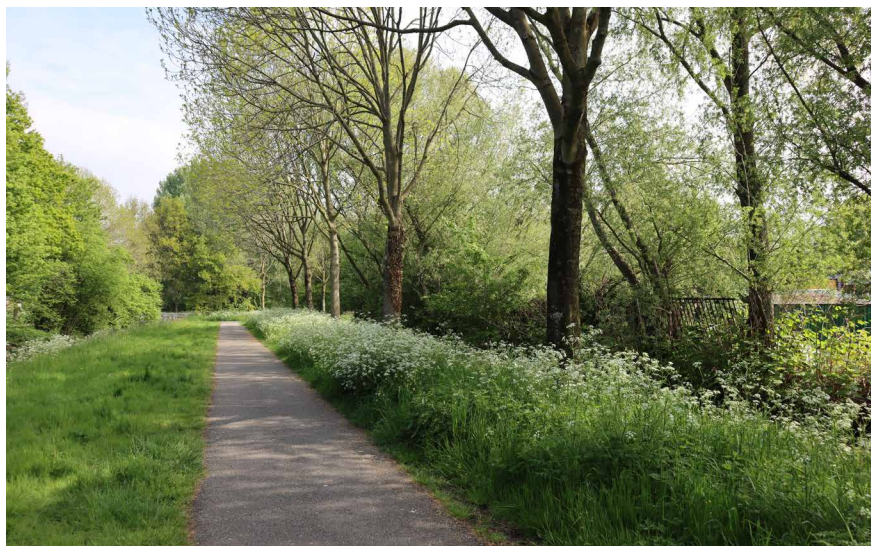


Luchtfoto plangebied

Groen

Het plangebied bevat zelf geen vorm van beplanting, echter is het gelegen aan de groen vormgegeven noord zuid fietsverbinding tussen Nieuwegein en de wijken 'Huis de Geer' en 'Blokhoeve'.

De achterzijde van het perceel grenst aan de groene oevers van de watergang parallel aan dit fiets/wandelpad.



Achterliggende fiets en wandelpad



Achterzijde plangebied met watergang en groene inpassing

3. Beleidsanalyse

Omgevingsvisie Nieuwegein

Doelen & Ambities

In de omgevingsvisie staat de ambitie centraal dat iedere ontwikkeling in Nieuwegein bijdraagt aan de volgende doelen:

- A. Versterking van de ruimtelijke kwaliteit
- B. Verduurzamen van de stad
- C. Borgen van de veiligheid van inwoners
- D. Gezond stedelijk leven voor iedereen

In het toekomstig beeld voor Nieuwegein tot 2040 zijn in het kaartbeeld verschillende zones opgenomen met de bijbehorende karakters. Herontwikkeling van de bedrijvigheid in het plangebied tot wonen past in het beeld van 'Fijn en groen wonen in een schone, stille en duurzame omgeving' wat is aangegeven voor het gebied.

De behoefte aan woningen in de stad en in de regio is groot. Nieuwegein draagt bij aan een oplossing door woningbouw. Dat doen we gericht op twee grote locaties, namelijk City en Rijnhuizen. Ook zijn er 65 kleinere locaties aangewezen waar woningbouw mogelijk is.



Ontwikkeling nieuwegein richting 2040

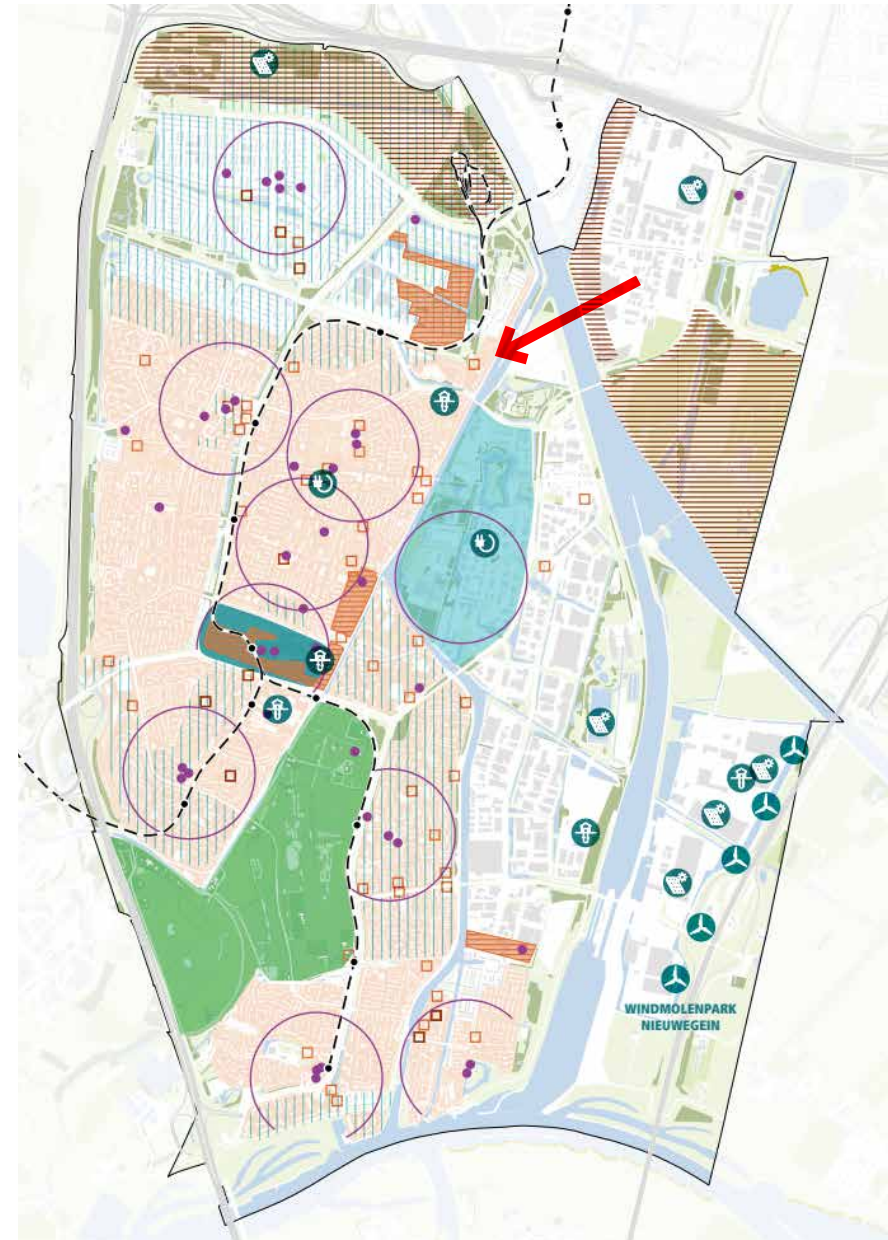
Woningbouw

Nieuwegein streeft naar een woningaanbod dat toekomstbestendig is en geschikt voor jonge gezinnen, starters en doorstromers, maar ook voor ouderen en mensen met een beperking of een zorgbehoefte, die (ondersteund) zelfstandig willen blijven wonen.

De vraag naar woningen neemt nog steeds toe. Nieuwegein kiest ervoor om de woningbehoefte te accommoderen. Op de locaties uit het woningbouwprogramma 2030 ziet de gemeente potentie voor circa 7500 woningen.

In de uitsnede hiernaast is te zien dat binnen de gemeente diverse locaties zijn aangewezen voor de woningbouwopgave die er ligt. Hierin is een onderscheid gemaakt tussen de locaties van 2017 tot 2030 en de onderzoekslocaties voor projecten na 2030. Herontwikkeling van de huidige locatie behoort tot de eerste categorie en is dus al voorzien in het woningbouwprogramma 2030.

In het Woningbouwprogramma is aangegeven dat in grotere woningbouwprojecten een percentage in de sociale sector gerealiseerd moet worden. Het plangebied zelf valt echter onder de kleinere projecten, dus die eis is niet van toepassing.



Kaart woningbouwopgave 2030

Bestemmingsplan

Binnen het plangebied geldt de beheersverordening "Zuilenstein-Huis de Geer" dat is vastgesteld op 5 maart 2018.

Op bijna het gehele gebied ligt de enkelbestemming "Bedrijf". Op de gehele bedrijfsbestemming ligt de lettertetekenaanduiding "Cat. 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten (2)", en op een van de panden de aanduiding "tevens reinigingsbedrijf (2)r".

Aan de voorzijde achter het perceel van huisnummer 21/22 ligt de enkelbestemming "Gemengde doeleinden 3".

Op de achterste strook van ongeveer 20 meter diep geldt de enkelbestemming "Woondoeleinden".

Binnen de bouwvlakken is nu een maximale hoogte van 5 meter toegestaan.



4. Uitgangspunten

Op basis van de analyse van het gebied zijn de volgende uitgangspunten voor het plangebied en de toekomstige ontwikkeling op een rij gezet.

Bebouwing

- Inpassing van het plan in de bestaande stedenbouwkundige structuur.
- Behoud van het historische beeld langs het bebouwingslint.
- Bebouwing op het binnenterrein moet daarom qua uitstraling ondergeschikt zijn aan het bebouwingslint.
- Het binnenterrein moet een eigen karakter krijgen, zodat er een aantrekkelijk woonklimaat heerst; het beeld van tweedelijs bebouwing moet worden voorkomen.

Groen/water

- Het binnenterrein moet een groen en aantrekkelijk karakter hebben.
- Er moet aandacht zijn voor de inpassing rondom met groene hagen.
- Het hemelwater moet binnen het plangebied worden gebufferd.

Verkeer/Bereikbaarheid

- De auto moet een ondergeschikte rol hebben in het plan.
- De bestaande inrit moet omgevormd worden, waarbij er aandacht is voor de inpassing van de naastgelegen percelen.
- ~~Het plan moet een verbinding voor langzaam verkeer krijgen met het achtergelegen fietspad.~~
- Het binnenterrein moet bereikbaar zijn voor hulpdiensten.



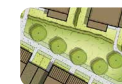
Legenda



Vrijstaande woningen



Twee-onder-één-kap woningen



Centrale groene wig met ruimte voor waterberging en speelruimte



Versterken bestaande houtsingel



Realiseren of verbeteren haag op de noordelijke en zuidelijke perceelsgrens



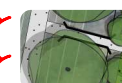
Inrit vanaf de Utrechtsestraatweg en achterom voor naburige percelen



Parkeercoffer met 17 parkeerplaatsen uitgevoerd in grasbeton voor bewoners en bezoekers (parkeernorm 1,8)



Langzaamverkeerspad naar woningen (toegankelijk voor hulpdiensten)



Doorsteek naar achtergelegen wandel en fietspad via nieuwe voet/fietsbrug

Vervallen

Schetsontwerp

5. Schetsontwerp

Het concept van het schetsontwerp is het wonen aan een groen hofje, met een eigen karakter, waarbij de bebouwing ondergeschikt is aan de bebouwing van het historische bebouwingslint langs de Utrechtsestraatweg.

Centraal ligt een wigvormige groenzone waar meerdere bomen zorgen voor een fijne speel- en verblijfsruimte voor de toekomstige bewoners en waar in geval van hevige neerslag overtollig water opgevangen kan worden. Rondom deze groenzone zijn 9 woningen gepositioneerd.

Aan de zuidzijde zijn 6 twee-onder-één-kapwoningen gesitueerd die in dezelfde rooilijn zijn ontworpen om zo een rustig beeld te creëren. Met de juiste architectuur (bijvoorbeeld met behulp van een niet-symmetrische kap) is de privacy van het naburige perceel gewaarborgd. Ook zal de erfgrans groen worden vormgegeven.

Aan de noordzijde van de groene ruimte zijn 3 vrijstaande woningen gelegen. Deze woningen zijn wat gedraaid ten opzichte van de zuidelijke woningen waardoor het achtererf zich 'opent' naar de voorzijde en het geheel een besloten gevoel geeft. Door de ietwat gedraaide positionering is ook hier rekening gehouden met de privacy van de burens. De vrijstaande woningen staan weer in dezelfde rooilijn voor een rustig beeld.



3D- impressie

Vanaf de Utrechtsestraatweg biedt de bestaande inrit toegang tot het erf. Door de auto's direct bij binnenkomst rechts in een compacte parkeerplaats te laten parkeren kan de rest van het gebied autoluw/vrij blijven. Wandelpaden brengen de bewoners en bezoekers naar het juiste adres.

Alle paden worden uitgevoerd in halfverharding om daarmee de ingetogen en groene sfeer te versterken, tevens is dit gunstig wat betreft klimaat adaptatie. De paden worden in halfverharding of als karrenspoor uitgevoerd.

Voor hulpdiensten en voor het laden en lossen is het nog altijd mogelijk om via het pad de huizen te bereiken. Daarnaast zullen de containers aan de Utrechtsestraatweg worden geleegd waardoor vuilniswagens het gebied niet in hoeven te rijden.

De wigvormige groene ruimte kent een landelijk karakter, waarbij de plantensoorten passen in het beeld dat hier vroeger aanwezig was. Langs de perceelsgrenzen en ook de parkeercoffer zorgen hagen of andere beplanting voor een groen beeld. Langs de westelijke grens van het plangebied, langs de sloot, worden bestaande bomen (mits de standplaats voldoende groeiruimte waarborgt) ingepast in een nieuwe groene natuurlijke haag (bestaande uit gebiedseigen soorten).

Bijgaande 3D-beelden geven een impressie van de bouwmassa's in het plan.



3D- impressie

6. Beeldkwaliteit

Voor het plan zijn enkele uitgangspunten voor beeldkwaliteit opgesteld. Het nieuwe buurtje voegt zich achter het bestaande en statige woonlint aan de Utrechtsestraatweg en is qua uitstraling daaraan ondergeschikt. De hierbij getoonde referentiebeelden ondersteunen deze uitgangspunten.

Uitgangspunten stedenbouw

- Vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen zijn mogelijk conform het verkavelingsplan.
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte, waarbij de hoofdentree aan het hof is gelegen.
- De woningen worden conform de verkaveling in dezelfde richting en rooilijn geplaatst om rust in het beeld te creëren.
- Zowel woningen met kap als met een plat dak zijn denkbaar.
- Er wordt zoveel mogelijk rekening houden met inzicht naar en privacy van aangrenzende percelen door aan de zuidzijde een kap toe te passen en aan de noordzijde een plat dak.
- De twee-onder-één-kap woningen hebben een maximale nokhoogte van 11 meter en een maximale goothoogte van 6 meter waarbij een asymmetrische kap gewenst waarbij de goothoogte aan de achterzijde lager is. De vrijstaande woningen hebben een bouwhoogte van 6 meter.



Referentiebeeld vrijstaande woning met plat dak



Referentiebeeld vrijstaande woning, combinatie van hout en baksteen

Uitgangspunten architectuur

- Uitgangspunt van de architectuur is een ingetogen (niet sobere), eigentijdse uitstraling, met een representatieve gevel richting de (semi-) openbare ruimte.
- In de architectuur is er voldoende aandacht voor detaillering. Klimaatinstallaties zijn geïntegreerd in de architectuur.
- Het materiaalgebruik van de gevels bestaat uit baksteen en/of duurzame natuurlijke materialen zoals hout, die met de tijd op een mooie manier verouderen. Het kleurgebruik van de gevels van de woningen is niet contrasterend en gedempt.
- Bij het materiaalgebruik van de daken is het belangrijk dat het kleurgebruik niet contrasteert met de plaatsing van zonnepanelen.
- Er moet bij het ontwerp van de woningen aandacht zijn voor natuurinclusiviteit.



Referentiebeeld vrijstaande woning, ingetogen kleurgebruik, geen contrasten



Referentiebeeld 2-onder-1-kap, asymmetrische kap en ingetogen kleurgebruik



Referentiebeeld 2-onder-1-kap, asymmetrische kap, gebruik van hout en weinig contrast



Referentiebeeld 2-onder-1-kap, gebruik van hout en baksteen



Referentiebeeld parkeerplaats, halfverharding



Referentiebeeld 2-onder-1-kap, asymmetrische kap, gebruik van hout en baksteen



Referentiebeeld halfverhard pad

Uitgangspunten erfinrichting (zie inrichtingsplan pag 24)

- De bijgebouwen staan achter de rooilijn van de woningen.
- De woningen zijn voorzien van groene voortuinen. De erven worden zoveel mogelijk voorzien van groene hagen.
- De beplanting bestaat uit gebiedseigen soorten verwijzend naar het vroegere agrarische karakter.
- De noord- en zuidgrens van het plangebied worden in overleg met de eigenaren van de naastgelegen gronden voorzien van een groene afscheiding.
- De paden in het hof worden halfverhard in de vorm van grind.



Referentiebeeld groene erafscheiding

- Het hoofdpad heeft voldoende breedte en draagkracht om een opstelplaats voor de brandweer te faciliteren.
- Parkeren vindt plaats in de parkeercoffer. Op eigen terrein wordt niet geparkeerd
- De bestrating van de toegangsweg wordt uitgevoerd in gebakken klinkers. De parkeerplaatsen worden halfverhard.
- Tussen de parkeerplaats en de woningen nr. 21 en 22 wordt een bakstenen muur van 2,5 m hoog gerealiseerd, die in kleurgebruik zal worden afgestemd op bestaande en/of nieuwe bebouwing, aan de zijde van de parkeerplaats wordt deze voorzien van klimplanten. Om de rest van de parkeerplaats staat een groene haag.



Referentiebeeld groene hof met verlaging voor waterberging

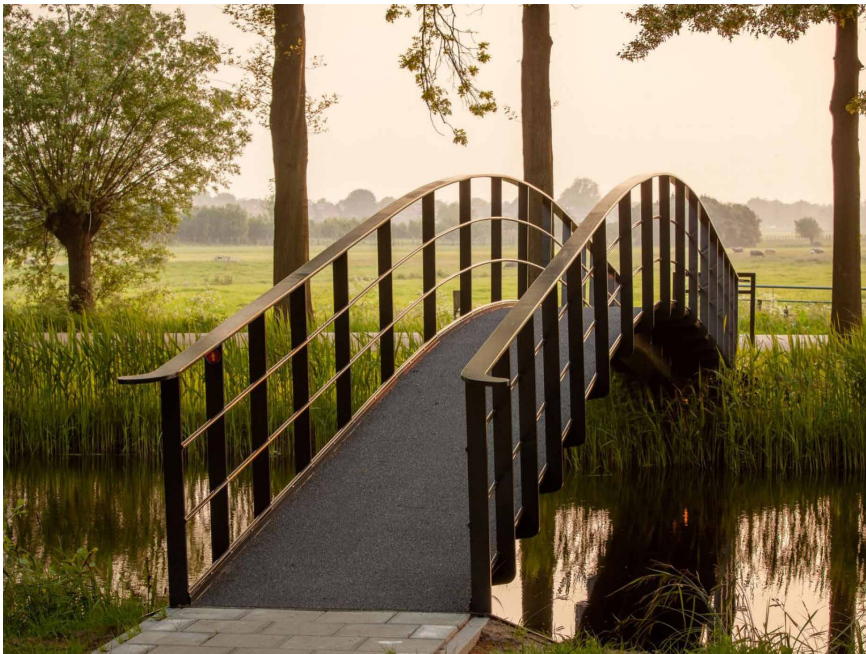


Inrichtingsplan (ook separaat met legenda toegevoegd bij vergunning)

- De beplanting op achterste perceelsgrens aan het water wordt behouden en aangevuld met gebiedseigen soorten
- Uitsluitend bomen zonder een gezond toekomstperspectief zullen worden verwijderd.
- Aan het einde van het halfverharde pad zal een voetgangersbrug worden aangelegd over de watergang (1,5m breed). Deze zal bestaan uit een lichte constructie van bijvoorbeeld staal.

Vervallen

- Het centrale erf wordt ingericht als aantrekkelijke ruimte om elkaar te ontmoeten en te spelen, dit kan in de vorm van bloemrijk grasland.
- Het centrale erf zal ten minste 30 cm lager liggen ten opzichte van het nieuwe maaiveld om bij zware regenval het water te kunnen bergen en vertraagd te kunnen afvoeren (zie separaat beplantingsplan voor details).
- Bij de nieuwe gebouwen worden ondergrondse kratten gebruikt voor de berging van water op eigen terrein.



Referentiebeeld voetgangersbrug



Referentiebeeld voetgangersbrug

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement