



## Verslag online bewonersbijeenkomst Middenblok

Donderdag 24 juni 2021, 19.30- 20.30 uur

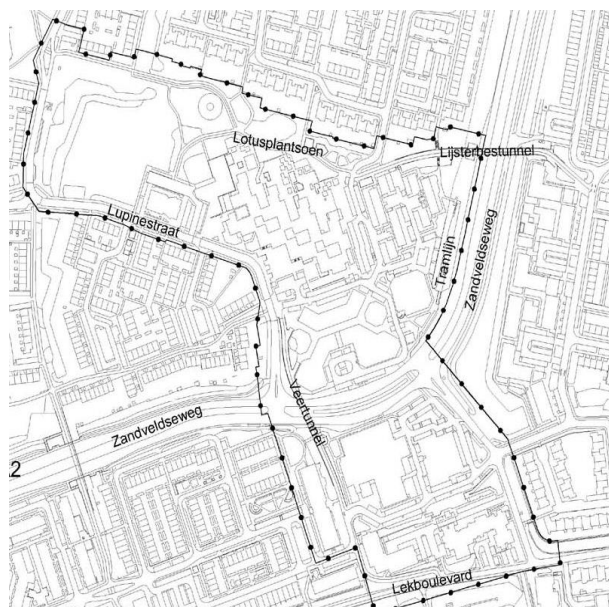
Projectleider Mark Slingerland heet de aanwezigen welkom. Tijdens deze bijeenkomst worden de volgende zaken besproken:

- toelichtingen op de aanleiding, het huidige bestemmingsplan en het uit te werken deel
- welke plannen er nu zijn voor het Middenblok
- toelichting van de stedenbouwkundige
- huidige stand van zaken
- de planning
- vragen van aanwonenden; deze worden behandeld tijdens de presentatie en tijdens de vragenronde. Alle vragen en antwoorden worden gepubliceerd op [www.nieuwegein.nl/middenblok](http://www.nieuwegein.nl/middenblok).

De gebiedsontwikkeling Lekboulevard-Hoog Zandveld Centrum omvat de uitbreiding van het winkelcentrum. Die heeft plaats gevonden in 2012. Vervolgens is een nieuwe brede school gebouwd en is de oude gesloopt. Er zijn patio-woningen gebouwd aan de noordkant en het Lotusplantsoen is in overleg met omwonenden heringericht.

Nu staan we aan de vooravond van het Middenblok. In 2017 is een uitvraag voor een ontwikkelaar gestopt omdat een ontwikkelaar vragen stelde bij de procedure. Vervolgens heeft het project een aantal jaar stilgelegen, onder meer door personeelwisselingen. Sinds februari is de gemeente er weer mee aan de slag. Dit komt mede doordat gemeente Nieuwegein samen met een 15 andere gemeenten in de regio Utrecht een Woondeal heeft gesloten met de provincie. Het doel hiervan is om de

woningbouwproductie te versnellen. Het Middenblok is onderdeel van deze Woondeal.



De gemeente wil de procedure nu laten voldoen aan alle eisen ten aanzien van een officiële uitvraag. Het doel van deze bijeenkomst is om omwonenden tijdig te betrekken bij de plannen.

Op de afbeelding is de lijn met de bolletjes de grens van het bestemmingsplan. Die is in 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwegein. Het Middenblok heeft in 2011 een 'uit te werken'-bestemming gekregen. Dat betekent dat er, voordat een bouwvergunning of omgevingsvergunning verleend kan worden, eerst een uitwerkingsplan moet worden opgesteld. In

het huidige bestemmingsplan staat beschreven waaraan dat uitwerkingsplan moet voldoen. Er mogen maximaal 50 woningen komen. Dat mogen appartementen zijn en grondgebonden woningen. Aan de zuid- en westzijde is de maximale bouwhoogte 15 meter, aan de noord- en oostzijde maximaal 11 meter. Er moet een binnenterrein zijn



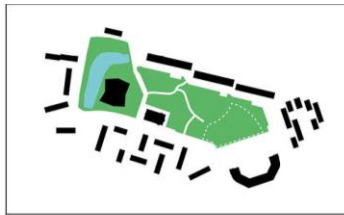
voor tuinen, parkeren en bergingen. Het bewonersparkeren moet op het Middenblok worden opgelost.

*Toelichting door stedenbouwkundige Job Lee*

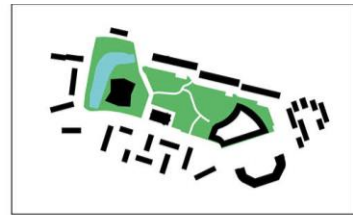
Het terrein is in de beleving onderdeel van het Lotusplantsoen. In het verleden is uitgegaan van een gesloten bouwblok, waardoor binnenin de berging en de tuinen en het parkeren opgelost zouden kunnen worden. Het oogt groot, uit verhouding met de school, de kerk en de patiowoningen.



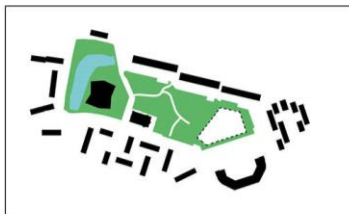
Bestaande situatie



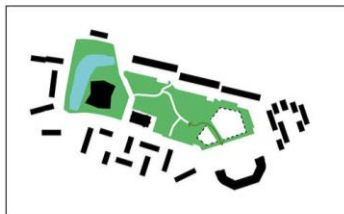
Bouwvlak volgens bestemmingsplan



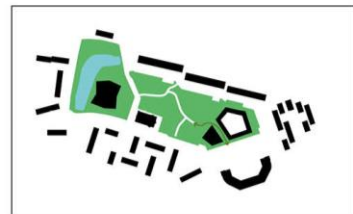
Gesloten bouwblok



Bouwvlak verkleinen met groen rondom



Verbinding tussen Lotusplantsoen en winkelcentrum Hoog Zandveld



Ontspannen wonen in het groene landschap

De stedenbouwkundige zou de gebouwen in het Lotusplantsoen laten staan en onderdeel maken van het park. Voldoende groen en een goede verbinding vanaf de voordeur of de woonkamer tot het park. De wandelpaden verbinding laten maken door het Middenblok, zodat men daardoor bijvoorbeeld ook richting het winkelcentrum zou kunnen wandelen. En waardoor dat het idee van aaneengesloten bouwblok weg is.

Dat zou bijvoorbeeld in deze proefverkaveling kunnen resulteren: dat in het westelijke deel een ruimte wordt gemaakt voor een kleinschalig appartementencomplex voor senioren tot bijvoorbeeld 15 meter hoog; ongeveer 5 bouwlagen. Aan het oostelijke deel, aan de rechterzijde een gesloten bouwblok voor eengezinswoningen, van maximaal 3 bouwlagen.



Legenda

- Ⓜ Max. bouwhoogte (meter)
- GB Grondgebonden woningen
- A Appartementen
- Frontvormige bebouwing
- - - Aaneengesloten bouwblok
- ↔ Openbare wandelpad
- ▼ Entree parkeren
- ⌢ Overdekt parkeren
- Overgang prive-openbaar dmv een terras of voortuin
- Bestaande bomen



Om de architect en de ontwikkelaar handvatten mee te geven, zijn de spelregels vertaald in deze ruimtelijke randvoorwaarden kaart. In het witte vlak kan gebouwd worden. De gele pijl geeft een verbinding aan tussen het Lotusplantsoen en het winkelcentrum. De rode lijn geeft aan dat daardoor ook een 'alzijdig' aantrekkelijk wooncomplex ontstaat, en geen achterkanten. De letter p met dakje markeert: parkeren zoveel mogelijk uit het zicht, en niet op het terrein zelf. Dat is eigenlijk de keuze aan de ontwikkelaar of architect. Die kan ervoor kiezen om bijvoorbeeld onder de grond te gaan, half verdiept of deels op maaiveld. De zwarte hokjes geven aan waar de entree van het parkeren zich zou kunnen bevinden. De oranje lijn is de buitenruimte voor de woningen zodat een zachte overgang ontstaat tussen openbaar en privé, door bijvoorbeeld een terras of een voortuin. Doel is om zoveel mogelijk bomen te handhaven.

Hieronder impressies van het gesloten bouwblok zoals dat in het verleden bedacht was.

**Impressie gesloten bouwblok CONCEPT**



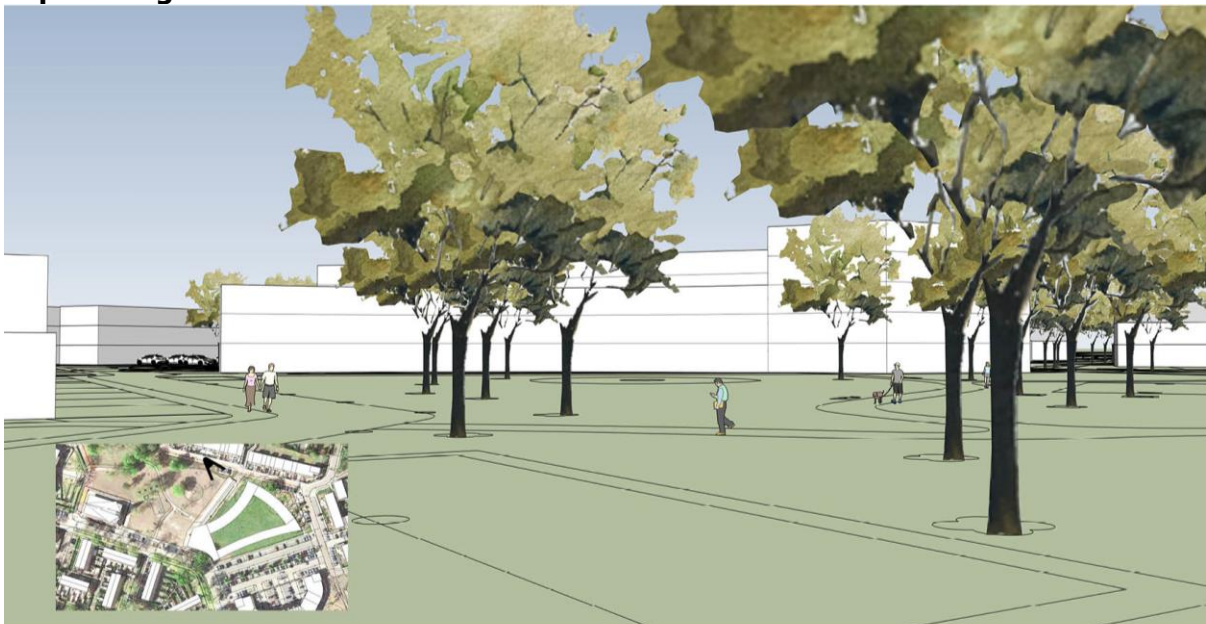


Het zou er in deze vorm uit kunnen zien.

**Impressie gesloten bouwblok CONCEPT**



**Impressie gesloten bouwblok CONCEPT**



Dit is een zichtlijn vanaf de patiowoningen aan de Dopheide. Dit geeft zicht op de noordelijke gevel, die bestaat uit 3 bouwlagen. Dan op de hoek aan de rechterzijde zou een hoogte-accent kunnen ontstaan van 5 bouwlagen, waar ruimte is voor seniorenwoningen.



### Impressie gesloten bouwblok CONCEPT



Dit is een zichtlijn als je de wijk binnenkomt met de auto vanaf de Lupinestraat. Dat geeft zicht op een wand van 5 bouwlagen waar bijvoorbeeld de appartementen zich kunnen bevinden.

### Impressie gesloten bouwblok CONCEPT



Dit is vanuit de oostkant vanaf de Ratelaar. Hier is te zien dat het gebouw meebeweegt richting de Dopheide. Ook hier is ruimte voor maximaal 5 bouwlagen.



Dit is van bovenaf gezien Dat is onder de westzijde ruimte voor een kleinschalig appartementencomplex en aan de oostzijde ruimte voor eengezinswoningen

### **Impressie Urban villa + gesloten bouwblok CONCEPT**



In de 3D vertaald zou dit het beeld kunnen zijn:

### **Impressie Urban villa + gesloten bouwblok CONCEPT**



Bijvoorbeeld een appartementencomplex aan de westzijde en aan het oostelijke deel gezinswoningen, wel met wisselende hoogtes zodat er niet een eenzijdige wandvorming staat richting de bestaande woningen. Binnen dat gesloten bouwblok zou ook parkeren gefaciliteerd kunnen worden met bijvoorbeeld een dek.

Tussen het appartementencomplex en eengezinswoningen is een doorgang gecreëerd zodat ook de bewoners, de voetgangers, vanuit het winkelcentrum richting het plantsoen kunnen wandelen.



### Impressie Urban villa + gesloten bouwblok CONCEPT



Dit is een zichtlijn vanaf de Dopheide. In vergelijking met de eerdere proefverkaveling is te zien dat ook hier een doorzicht is gemaakt vanaf het park en dat aan één zijde de hoogte in wordt gegaan.

### Impressie Urban villa + gesloten bouwblok CONCEPT



Dit is dan zichtbaar vanaf de Lupinestraat. Ook hier is iets meer lucht gecreëerd door het hoofdaccent te leggen op het westelijk deel.



## Impressie Urban villa + gesloten bouwblok CONCEPT



Vanaf het oostelijk deel is met name meer zicht op de eengezinswoningen. Er is met wisselende dakhoogten gespeeld, zodat er interessante doorkijkjes kunnen ontstaan richting het park.

### Stand van zaken en planning

*Vervolg toelichting projectleider Mark Slingerland*

Op dit moment is begonnen met de start van een uitwerkingsplan. Dat is nodig om omgevingsvergunningen af te kunnen geven. Daarvoor moet een aantal onderzoeken worden gedaan. Denk aan akoestisch en ecologisch onderzoek, en bodemonderzoek. Dat wordt gedaan door een planologisch bureau. Binnenkort wordt de parkeerdruk gemeten. Dat gebeurt op verschillende momenten in de week en op de dag, om te kijken in hoeverre het bebouwen van het Middenblok effecten gaat hebben.

Het is de bedoeling dat er voldoende parkeerplaatsen voor woningen en appartementen worden gemaakt aan de binnenkant van het blok. Wellicht kunnen bezoekers gebruik maken van het parkeerterrein, maar dit wordt dus onderzocht. Verder komt er een boom-effectanalyse. Ter hoogte van de Dopheide en de Ratelaar staat een tiental bomen. Bekeken wordt in hoeverre die gezond zijn, of ze verplaatsbaar zijn en of ze kunnen blijven staan. De gemeente zet zich in voor het behoud van de bomen.

Verder wordt de uitvraag voor een ontwikkelaar voorbereid. Die uitvraag start net na de zomervakantie. Uiteindelijk gaan ongeveer vijf ontwikkelaars een plan echt uitwerken. Daaruit wordt een geschikte ontwikkelaar geselecteerd voor de uitvoering.

Eind van dit jaar wordt het ontwerp uitwerkingsplan door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Dat is anders dan bij een bestemmingsplan, omdat dit een uit te werken bestemming is. Dan mag het college besluiten, zolang het binnen de kaders van het bestemmingsplan blijft dat de gemeenteraad heeft vastgesteld.

Het plan is om begin 2022 een overeenkomst te sluiten met een ontwikkelaar. Dan wordt het uitwerkingsplan vastgesteld. Dat ligt 6 weken ter inzage en voor de inspraak. Vervolgens wordt het vastgesteld.

De ontwikkelaar gaat die plannen verder uitwerken in een voorlopige ontwerp en een definitief ontwerp. Tenslotte zal de ontwikkelaar een omgevingsvergunning aanvragen en starten met de bouw. Vanaf medio 2023 is de oplevering.

De gemeente blijft omwonenden informeren, onder meer via

[www.nieuwegein.nl/middenblok](http://www.nieuwegein.nl/middenblok). Vóór de start van de formele inspraak wordt opnieuw contact opgenomen.