

Nieuwegein



Het centrum vernieuwd

Operationeel Ontwikkelingsplan Binnenstad

Definitief, raadsbesluit 17 januari 2005



Inhoudsopgave

0	Voorwoord	pagina 5
1	Inleiding	pagina 9
2	De opgave: Compact, Compleet en Comfortabel	pagina 13
3	De visie	pagina 15
4	Het stedenbouwkundig plan	pagina 19
5	Verkeer, vervoer & parkeren	pagina 37
6	Openbare ruimte & leefbaarheid	pagina 43
7	Programma en thema accenten	pagina 49
8	Aanjaagprojecten van en met marktpartijen	pagina 55
9	Duurzaamheid	pagina 61
10	Financiën	pagina 63
11	Kwaliteitsbewaking	pagina 67
12	Planning	pagina 71
13	Organisatie	pagina 75
14	Communicatie	pagina 77



O Voorwoord

Op 17 januari 2005 is de gemeenteraad van Nieuwegein akkoord gegaan met het voorliggende Operationeel Ontwikkelingsplan Binnenstad (OOB). Hiermee komt een eind aan jaren van plannen maken voor het stadscentrum van Nieuwegein.

Met het OOB zijn vier amendementen en één motie aangenomen. De motie ging over het bus- en tramstation. Het college heeft toegezegd dat het overleg met de eigenaren van en betrokkenen bij het bus- en tramstation wordt voortgezet om het onderhoudsniveau en de handhaving in de omgeving van het bus- en tramstation duidelijk te verbeteren.

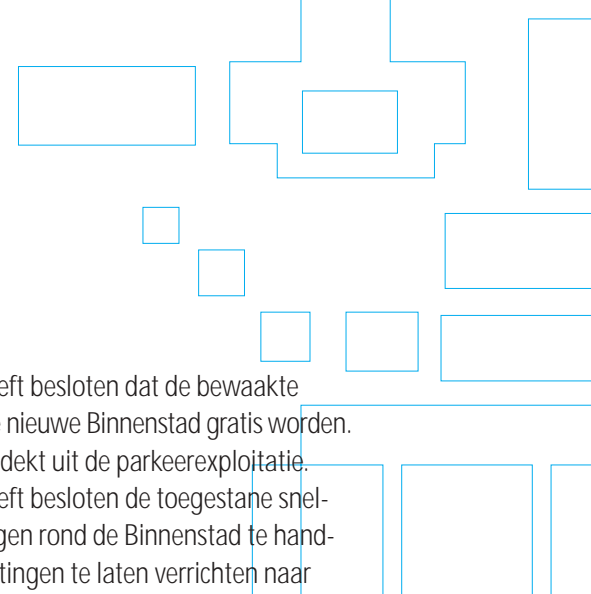
De amendementen zijn:

1. het college gaat in overleg met het bestuur van De Kom om gezamenlijk de mogelijkheden te verkennen om binnen de budgettaire randvoorwaarde van 18,2 miljoen euro toch een theaterzaal van 800 (in plaats van 600) stoelen te realiseren. Hierbij vindt de gemeenteraad enige vertraging in de planvorming acceptabel.
2. de gemeenteraad besluit alsnog tot het realiseren van een poppodium en geeft het college de opdracht om de noodzakelijke stappen te zetten. De uitgaven worden opgenomen in de programmabegroting. De gemeenteraad wil voor 1 januari 2007 geïnformeerd worden over uitkomsten van onderzoeken naar locaties en ramingen. Indien mogelijk heeft een poppodium in de Binnenstad de voorkeur.

3. De gemeenteraad heeft besloten dat de bewaakte fietsstallingen in de nieuwe Binnenstad gratis worden. De kosten worden gedekt uit de parkeerexploitatie.
4. De gemeenteraad heeft besloten de toegestane snelheden op de autowegen rond de Binnenstad te handhaven en jaarlijks metingen te laten verrichten naar CO₂ uitstoot en geluid.

Een stad met een levendig stadshart. Dat is de doelstelling bij de ontwikkeling van de binnenstad van Nieuwegein. Dat onze gemeente zich de afgelopen dertig jaar heeft ontwikkeld tot een echte stad met bijna alles wat daar bij hoort is zonneklaar. Maar ook kan elke bewoner en bezoeker van onze stad zien dat in het centrum nog een inhaalslag nodig is. Die gaan we nu maken. De ambities en plannen staan op papier, de keuzen zijn gemaakt. We willen aan de slag!

In het OOB staan programmatische keuzen en dient als basis voor het nieuw te maken Bestemmingsplan Binnenstad. Op onderdelen is een bescheidener programma aan winkels, woningen, culturele en maatschappelijke voorzieningen en kantoren opgenomen dan in het IOB uit 2001, terwijl de beoogde kernkwaliteiten zijn gehandhaafd. Inmiddels is er een ontwikkelingsovereenkomst tot stand gekomen met Ecobuildings, Corio Nederland Retail b.v., AM Vastgoed Ontwikkeling en ING Real Estate. Hiermee komt de herontwikkeling van de binnenstad echt op gang. De toekomst van een levendige binnenstad is daarmee gewaarborgd.







Het OOB is een integraal plan voor de verdere ruimtelijke uitwerking van de binnenstad. Hierin kunt u lezen hoe het programma voor winkels, woningen, culturele en maatschappelijke voorzieningen en kantoren eruit komt te zien en waar de parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen komen.

Het OOB laat ook zien hoe de straten en pleinen er straks gaan uitzien, welke kwaliteit we meegeven aan de openbare ruimte en waar mensen elkaar kunnen opzoeken en tegenkomen opdat een bruisend en levendig stadshart ontstaat.

Het gemeentebestuur hecht aan een compleet pakket voorzieningen voor de regio. Er moet veel gebeuren om dat te realiseren. In 2000 is het structuurplan Binnenstad door de gemeenteraad vastgesteld en in oktober 2001 het IOB. Nieuwe wensen vanuit de bevolking en een verslechterde economie hebben geleid tot herziening van onze plannen voor de binnenstad. In het toekomstvisie-traject 'Nieuwegein Kiest' is de Binnenstad onverminderd neergezet als dé ontmoetingsplaats van Nieuwegein en is geld vrijgemaakt om hier voortvarend mee aan de slag te gaan. Daarnaast heroriënteren marktpartijen zich voortdurend op hun investeringsbeslissingen waardoor plannen uitgesteld of herzien moeten worden. Tegen deze achtergrond zijn wij tevreden met het nu bereikte resultaat. Wij hopen dat u onze keuzen deelt en dat u overtuigd zult zijn van de diversiteit en kwaliteit van de herstructureringsplannen.

De herontwikkeling van het centrum van Nieuwegein blijft een dynamisch proces in een voortdurend veranderend maatschappelijk krachtenveld. Het OOB biedt ons het ruimtelijke kader voor onze heroriëntatie. Laten wij dit kader gebruiken voor de verdere uitwerking en realisatie van een compact, compleet en comfortabel stadshart waarin u zich thuis voelt.

College van burgemeester en wethouders
18 januari 2005





1 Inleiding

1.1. Een leidend perspectief en kader

Het Operationeel Ontwikkelingsplan Binnenstad (OOB) geeft duidelijkheid over het toekomstige gebruik en de inrichting van de Nieuwegeinse binnenstad. De horizon van het OOB ligt op 2015. Voor een dergelijke lange termijn kun je wel de richting aangeven, maar niet gedetailleerd voorschrijven hoe het moet of gedetailleerde ontwerpen leveren. Dit boek omvat dan ook vooral stedenbouwkundige ontwerpprincipes voor een gewenst programma voor woningen, winkels, kantoren en voorzieningen. Het OOB heeft daarmee de status van een integraal plan dat een kader biedt voor de toekomstige uitwerkingen van bouwkavels, de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de gebouwen.

Met het verschijnen van het OOB maken college en gemeenteraad hun keuzen bekend. Via verschillende tussenstappen of tranches is de vormgeving van de nieuwe binnenstad concreter geworden en zijn er keuzen gemaakt. Daarbij is zoveel mogelijk ingespeeld op veranderende politieke, maatschappelijke (onder meer de reacties op het IOB) en economische omstandigheden. Het OOB zoals het nu voorligt is de uitkomst van dat proces. Het is verleidelijk om achterom te kijken en steeds te vergelijken welke veranderingen in elke stap hebben plaatsgevonden. Toch doen we dat in dit OOB niet. De visie en het kader in dit boekwerk moeten een jaar of tien meekunnen en heeft als doel om in die periode een leidraad te zijn voor de verdere ontwikkeling van het centrum.

Wie anno 2005 – of daarna – het plan- en keuzeprocess wél wil volgen, wordt verwezen naar de in januari 2004 verschenen Tranche C: de laatste fase in de opmaat naar dit OOB. Het OOB zal niet het laatste woord zijn. Zoals het college in het voorwoord al schrijft: de herontwikkeling van het centrum van Nieuwegein blijft een dynamisch proces in een voortdurend veranderend maatschappelijk krachtenveld.

1.2. Economisch, sociaal en cultureel middelpunt

Met de plannen voor de binnenstad krijgt Nieuwegein een echt centrum, een stadshart. Het stadshart wordt het vanzelfsprekende middelpunt van het economische, het sociale en culturele leven. Vanuit 'Nieuwegein Kiest' wordt er voor gekozen om de stedelijke functies zo veel mogelijk te concentreren in het stadshart omdat het sociale leven van bewoners zich steeds meer afspeelt op het niveau van de stad. Dit neemt niet weg dat voor de dagelijkse woon- en leefomgeving de wijk van belang blijft. In Nieuwegein zijn de afgelopen decennia veel stedelijke sociale voorzieningen gerealiseerd. Maar nu voldoen lang niet alle stedelijke voorzieningen meer aan de hedendaagse en toekomstige behoeften en eisen of liggen ze te verspreid over de stad. Er is in deze fase van de ontwikkeling van de stad en de samenleving meer behoefte aan samenhang. Dat is nodig voor de zelfstandigheid van Nieuwegein en de cohesie tussen de binnenstad en de wijken.

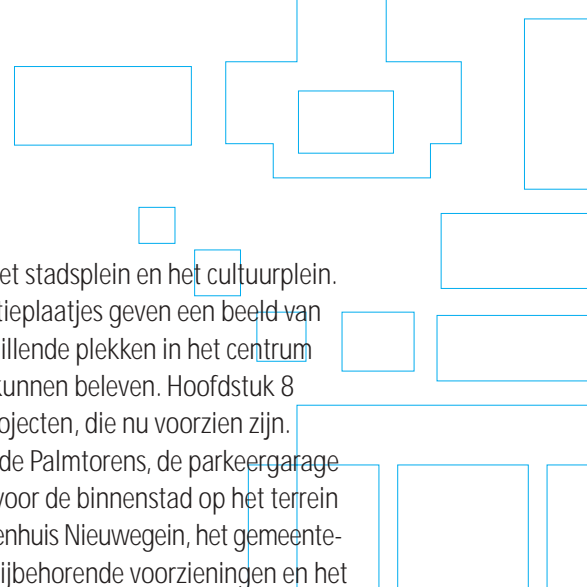




De nieuwe binnenstad biedt bij uitstek de kans om bij het huisvesten van voorzieningen samenhang aan te brengen en meer ruimte te bieden voor ontmoetingen tussen mensen met verschillende leefstijlen. Die voorzieningen kunnen dan ook het beste bij elkaar in de buurt liggen. In een stadshart, waar gewerkt, gewinkeld, gewoond en uitgegaan wordt. En waar een nieuw gemeentehuis fungeert als spil van een breder aanbod aan publieke (informatie)voorzieningen. Door de ligging aan een centrale route in het centrum versterken de economische, sociale en culturele voorzieningen elkaar. De compactheid van de binnenstad maakt dat burgers elkaar makkelijker ontmoeten en samen initiatieven kunnen ontplooiën. Het programma aan winkels, kantoren, woningen en voorzieningen in het OOB vormt de basis voor een levendige, economisch vitale en bereikbare binnenstad, waar mensen graag komen en waar het loont om te ondernemen.

1.3. Leeswijzer voor het OOB

Na deze inleiding vindt u in hoofdstuk 2 en 3 de centrale opgave voor de herontwikkeling van het centrum en de ambities en doelstellingen die daarvan zijn afgeleid. De feitelijke planinhoud wordt beschreven in de hoofdstukken 4 tot en met 6. Hoofdstuk 4 laat zien welke bouwblokken er in de binnenstad worden onderscheiden en beschrijft in het stedenbouwkundige plan de samenhang tussen de delen. Hoofdstuk 5 gaat in op het thema verkeer, vervoer, parkeren en infrastructuur. Hoofdstuk 6 gaat in op de civiele techniek zoals kabels, leidingen en rioleringen. Hoofdstuk 7 werkt het programma voor wonen, werken, winkelen en voorzieningen verder uit en zoomt in op de belangrijkste thema's in het centrum: het winkel-



circuit, het marktplein, het stadsplein en het cultuurplein. Sfeerbeelden en referentieplaatjes geven een beeld van hoe bezoekers de verschillende plekken in het centrum in de toekomst zouden kunnen beleven. Hoofdstuk 8 beschrijft de concrete projecten, die nu voorzien zijn. De inrichting van 'oost', de Palmtorens, de parkeergarage oost, de parkeergarage voor de binnenstad op het terrein van het St. Antonius Ziekenhuis Nieuwegein, het gemeentehuis, de bibliotheek en bijbehorende voorzieningen en het informatiecluster.

De resterende hoofdstukken 9 tot en met 13 gaan over belangrijke (rand)voorwaarden. Hoofdstuk 9 beschrijft de eisen en voorstellen op het gebied van duurzaamheid en milieu. Hoofdstuk 10 gaat over geld. Kwaliteit en kwaliteitsbewaking via de inzet van bestaande en specifieke instrumenten komen aan de orde in hoofdstuk 11. Hoofdstuk 12 gaat over de planning zoals die nu is voorzien. De organisatie van het projectbureau Binnenstad wordt beschreven in hoofdstuk 13. Hoofdstuk 14 gaat tot slot over de communicatie en inspraak.

Het OOB is (met het bestemmingsplan) het ruimtelijk kader voor de Binnenstad. De verschillende bouwblokken worden nog nader uitgewerkt. De genoemde maten in de plaatjes zijn derhalve indicatief.