



Sloop (huidige situatie)

- 1 Oostelijk blok City Plaza
- 2 City kantoren
- 3 De Bruin notarissen
- 4 Politiebureau en woningen

Kernkwaliteiten

- 1 blok 1 - winkels, woningen
- 4a blok 4a - winkels, kantoren
- 4b blok 4b - gemeentehuis, bibliotheek, CBK
winkels, MC/SC
- 7 blok 7 - winkels, woningen
- 8 blok 8 - winkels, horeca
- A winkelloop
- B markt
- C winkelplein
- D stadspan

Eindsituatie

- 6a blok 6a - kantoren
- 6b blok 6b - kantoren
- 2 blok 2 - ontwikkeling optioneel
- G Verkeersontsluiting Zuidstedeweg

Parkeergarage

- P1 blok 1
- P4 blok 4
- P5 blok 5
- P6a blok 6a
- P6b blok 6b
- P7 blok 7
- P8 blok 8

Indicatief programma in m ²							
Blok	Commercie CBK	Bibliotheek	MS/SC	Kantoor	Wonen	Winkels	Parkeer
1					24384 (111 app.)	18776	
2							
3							
4a	3436					2227	
4b	11733	868	2018	1277		7447	
5							
6a							
6b							
7					6000 (260 app.)	7153	
8						8626	1128
Totaal	18228	868	2018	1277	32884 (268 app.)	27817	1128

Indicatief programma in m ²							
Blok	Commercie CBK	Bibliotheek	MS/SC	Kantoor	Wonen (app.)	Winkels	Parkeer
1					24384 (111 app.)	18776	
2							
3							
4a	3436					2227	
4b	11733	868	2018	1277		7447	
5							
6a							
6b							
7					6000 (260 app.)	7153	
8						8626	1128
Totaal	18228	868	2018	1277	32884 (268 app.)	27817	1128

figuur 38 Overzicht en programma in de deelgebieden 'midden' en 'oost' van de sloop, de kernkwaliteit en de eindsituatie volgens het OOB

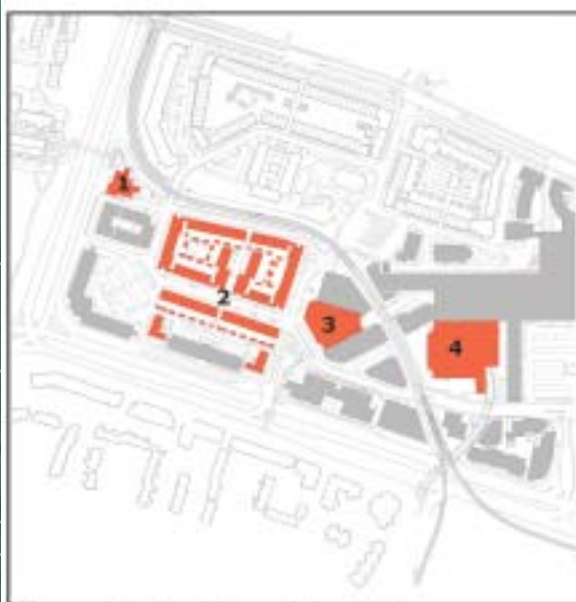
7 Programma en thema accenten

7.1. Programma

Winkels, woningen, kantoren. Een nieuw gemeentehuis, een bibliotheek, een multifunctioneel maatschappelijk centrum en een centrum voor beeldende kunst. Een uitgebreid theater en een bioscoop met meerdere zalen (een discotheek met poppodium is om financiële redenen niet in het programma opgenomen. Met particulier initiatief is het ruimtelijk wel mogelijk). Verder komen er grootschalige detailhandel, parkeergarages en fietsenstallingen. In het maatschappelijk centrum wordt huisvesting geboden aan een aantal maatschappelijke instellingen, zoals het ouderenwerk en Cosbo, de rechtswinkel, het WAO ombudsteam, de vrijwilligerscentrale, het Jongeren Informatie Punt, het Platform Mondiale Bewustwording, de Wereldwinkel en het Multicultureel Centrum. Ook wordt een levensbeschouwelijke neutrale stilte ruimte gerealiseerd. Dit is een uitwerking van het initiatief van de werkgroep Kerk in de Stad voor een Stiltecentrum. De nieuwe Binnenstad omvat een veelsoortige mix aan publieke en private functies. Het programma voor de Binnenstad, zoals dat in dit OOB staat, is de resultante van diverse ruimtelijke, markttechnische en financiële ontwikkelingen en analyses en niet in de laatste plaats ook van onderhandelingen met marktpartijen. In de tekeningen en tabellen in deze paragraaf staat overzichtelijk aangegeven welk programma de komende tien jaren tot stand kan komen, inclusief de bijbehorende omvang daarvan.

Het totale programma gaat uit van functiemenging en uitwisselbaarheid. Ondanks dat op bepaalde plekken sprake is van relatief veel winkels en kantoren, ontstaan

er nergens eenzijdige monofunctionele deelgebieden. Het doel is overal juist een gevarieerd stedelijk gebied te maken, waar de gezamenlijke menging van functies zorgt voor stedelijke kwaliteit. Het winkelprogramma (bestaande uit: detailhandel, ambacht, baliefunctie, kleinschalige zakelijke dienstverlening en winkelgerelateerde horeca) is gebaseerd op het uitgangspunt van 15.000 m² verkoopvloeroppervlakte 'netto uitbreiding detailhandel' conform het IOB. Voor de bouwblokken is in de ruimtelijke structuur rekening gehouden met een mogelijke andere mix aan functies in de toekomst. Dit maakt dat ook op de langere termijn de Binnenstad een gevarieerd en levendig centrum blijft (zie ook figuren 38 en 39).



Sloop (+ huidige situatie)

- 1 IZA-gebouw
- 2 Mitros-woningen
- 3 Bioscoop
- 4 Westelijk blok City Plaza (optioneel)



Kernkwaliteiten

- 9 Winkels en woningen
- 11 Theater, kunstencentrum en horeca
- 12 Bioscoop, winkels en wonen
- A Cultuurplein



Eindsituatie

- 9 Winkels en woningen
- 11 Theater, kunstencentrum en horeca
- 12 Bioscoop, winkels en wonen
- 13 3 lagen GDV 5 lagen woningen
- 14 Kantoren
- A Cultuurplein
- B Nieuwe aansluiting voetgangersbrug

Parkeergarage P9 (bestaand), P11 en P12

Indicatief programma m2 live					
blok		cultuur	horeca	winkels	wonen
west	bestaand			6824	12951 (96 app.)
west	nieuw			6824	12951 (96 app.)
west	bestaand	2592			
west	nieuw	4476	1148		
west	bestaand			1508	9080 (68 app.)
west	nieuw			1508	9080 (68 app.)
west	bestaand	18125	1148	1508	1808 (68 app.)
west	nieuw				

* 5281 m2 nieuw te ontwikkelen programma en 4143 m2 transformatie van bestaand programma

Indicatief programma m2 live						
blok		cultuur	horeca	winkels	wonen	kantoren
west	bestaand				12951 (96 app.)	
west	nieuw				12951 (96 app.)	
west	bestaand	2592				
west	nieuw	4476	1148			
west	bestaand			1508	9080 (68 app.)	
west	nieuw			1508	9080 (68 app.)	
west	bestaand	18125	1148	1508	1808 (68 app.)	9080
west	nieuw					9080

figuur 39 Overzicht en programma in de deelgebieden 'west' en 'ABC' van de sloop, de kernkwaliteit en de eindsituatie volgens het OOB

7.2. Thema accenten

In aanvulling op het programma en de gewenste functie-menging kunnen we in de Binnenstad een aantal thema accenten onderscheiden, die zorgen voor een specifieke sfeer en uitstraling van bepaalde gebieden. De volgende thema accenten zijn dan aan de orde:



Winkelcircuit



Marktplain



Warenhuisplein



Stadsplein



Cultuurplein





‘Het winkelcircuit’ (De galeria): Een winkelcircuit met allure. In hoofdzaak gericht op modische artikelen zoals parfumerieën, juweliers, schoenenzaken, etcetera en speciaalzaken voor woonaccessoires, electronica, multimedia etcetera. De galeria is een ruimtelijke eenheid. Dat komt niet alleen door de soort functie, maar ook door de ruimtelijke inrichting met een vrijwel constant breedteprofiel, consequente inrichting van de bestrating, eenduidige verlichting en architectonische uitstraling van de etalagelaag (de plint). Reclame-uitingen worden afgestemd met de architectuur van het gebouw en zijn onderdeel van de gevel.

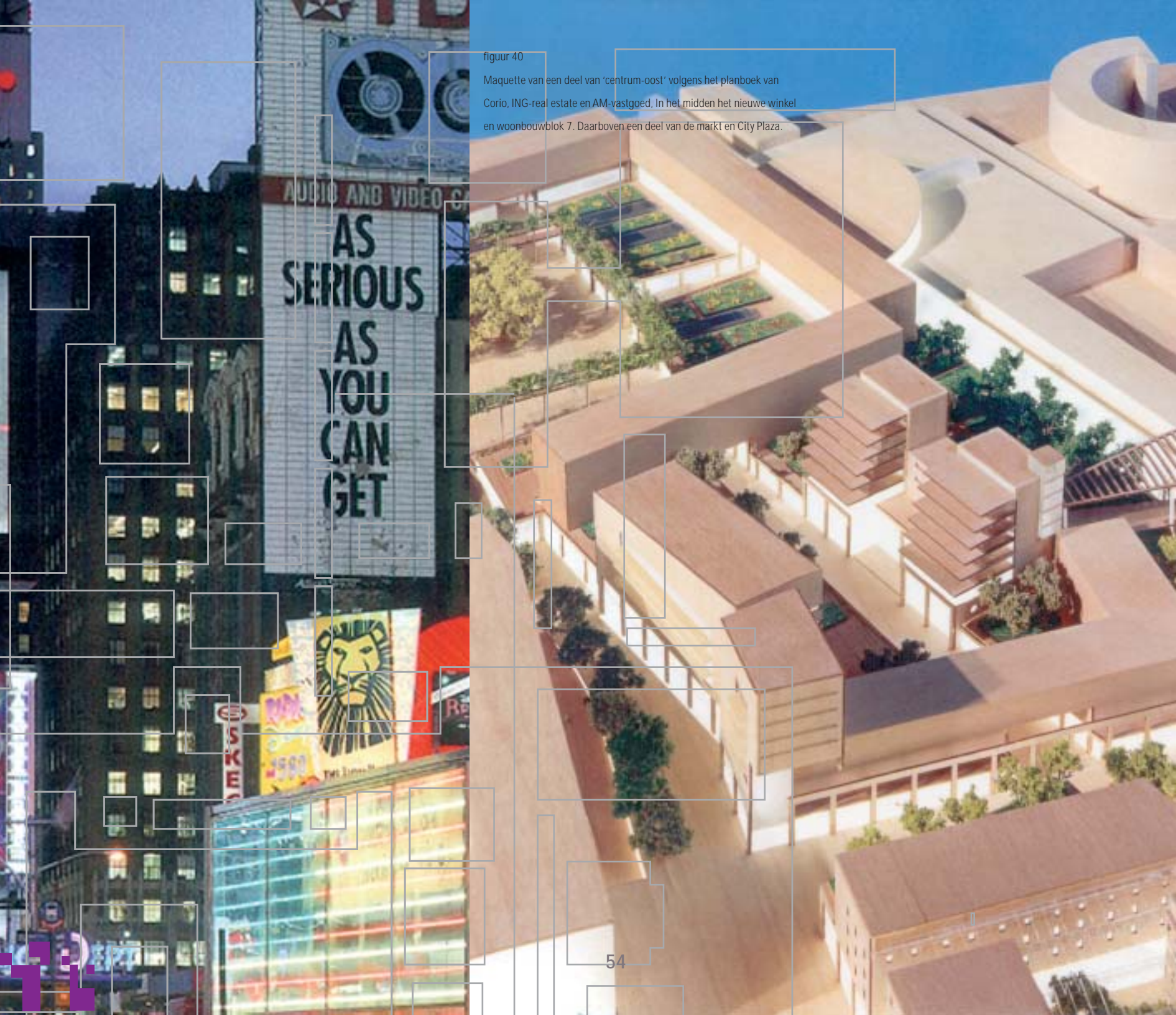
‘Het marktplein’ (De bazaar): De bazaar is de ‘huis-kamer’ voor handel, wandel en ontspannende activiteiten. Een of meerdere keren per week vindt er een warenmarkt plaats. Na het vermoeiende winkelen kunnen bezoekers tot rust komen in de vele lunchrooms of op de aangrenzende terrassen. Zien en gezien worden is het credo van de terrasgebruiker. In ruimtelijke zin is de Markt verkleind en enigszins verdraaid ten opzichte van de hogere woongebouwen er omheen. De inrichting van het marktplein wordt geënt op het concept van de “oude” bazaar. Verlichting hangt aan spandraden, die gezamenlijk een luchtige “overkapping” teweegbrengen. Intimiteit van kleinschalige winkels, geroezemoes van de terrassen en straatmuzikanten bepalen de dagelijkse sfeer.

‘Het warenhuisplein’ (De plaza): De plaza is de “bijenkorf” van de Binnenstad. Werken, winkelen en boodschappen doen gebeurt in combinatie met een bezoek aan het gemeentehuis, bibliotheek, maatschappelijk centrum of Centrum voor Beeldende Kunst (C.B.K.). De plaza is de ver-

bindende ruimte tussen al deze functies. De brede trappen naar het benedenniveau, waar de supermarkt en de parkeergarage zitten, kunnen dienst doen als openlucht auditorium voor het aanschouwen van spontane straatvoorstellingen. In ruimtelijke zin is de plaza een besloten winkelplein met naar alle zijden smalle doorgangen. Het winkelcircuit is op de plaza duidelijk herkenbaar hetgeen ook in de bestrating, verlichting en de gevels tot uitdrukking komt.

‘Het stadsplein’: Het stadsplein is de centrale grote ruimte in oost en het bestuurlijk en zakelijke centrum van de stad. De aangrenzende bouwblokken zijn grootschalig en hebben een hoge dichtheid waarbij echter wel aandacht is voor de bezonning van het plein. Het stadsplein biedt mogelijkheden voor tal van stedelijke evenementen en manifestaties. De bijbehorende architectuur en inrichting zijn zakelijk en voornaam. Grote plavuizen, lichtbakens en zakelijke meubilair ondersteunen dat. Een eventueel mediaboard aan de gevel van het gemeentehuis laat zien wanneer de volksvertegenwoordiging vergadert en welke activiteiten op het plein te verwachten zijn.

‘Het cultuurplein’: De bioscoop, theater en café’s maken dit tot hét uitgaansplein van de stad. Vooral in de avonden komt het plein tot leven. ‘s Zomers is het een podium voor allerlei culturele activiteiten. De uitstraling van bioscoop en theater is dankzij hun foyers en uithangborden extravert. Verlichting is uitbundig. Film- en cultuurvoorstellingen en lichtprojecties geven het plein een dynamisch karakter.



figuur 40

Maquette van een deel van 'centrum-oost' volgens het planboek van Corio, ING-real estate en AM-vastgoed. In het midden het nieuwe winkel en woonbouwblok 7. Daarboven een deel van de markt en City Plaza.

8

Aanjaagprojecten van en met marktpartijen

De herontwikkeling van de Binnenstad bestrijkt een jaar of tien. Het vernieuwen en herinrichten van een bestaand stuk stad in zo'n lange periode is een ingewikkelde klus. Om een indruk te geven: op elke plek waar we iets willen bouwen of willen veranderen moet op de eerste plaats de grond beschikbaar zijn. Daarvoor moeten bestaande gebouwen en voorzieningen soms wijken en gebruikers moeten vaak al dan niet tijdelijk elders onderdak kunnen vinden. Alles bij elkaar vergt het een behoorlijke voorbereidingstijd en planning, waarover onderhandelingen plaatsvinden met ontwikkelaars, beleggers en gebruikers van percelen en gebouwen. In de voorbereidingstijd komen ook praktische zaken aan de orde als de aanleg of het verleggen van kabels en leidingen, de verkeer- en parkeervoorzieningen tijdens en na de bouw, de financiële gevolgen van eerder of later beginnen, de afstemming met andere bouwprojecten, planologische procedures en de economische ontwikkelingen. Zo kunnen niet alle woningen en kantoren tegelijk worden gebouwd. Niet alleen omdat daarmee de Binnenstad letterlijk tijdens de bouw verstopt zou raken, maar ook omdat de markt voor huurders en kopers meer gebaat is bij een geleidelijke afname. En niet alles is van tevoren te plannen. De markt kan veranderen, procedures kunnen uitlopen en de economie kan tegenzitten of meevallen. Ruimte houden om op veranderingen in te kunnen spelen is dan ook geen luxe. In dit OOB zijn de plannen van verschillende marktpartijen opgenomen. Inmiddels zijn overeenkomsten gesloten met Ecobuildings (Palmtorens), de ontwikkelcombinatie Corio

Nederland Retail, AM Vastgoed en ING Real Estate Development en met het St. Antonius Ziekenhuis. Bij het maken van een vitale en aantrekkelijke binnenstad zijn deze projecten van groot belang. Ze vormen een vliegwiel voor de ontwikkeling en kunnen de ontwikkeling van de binnenstad een belangrijke impuls geven. Hieronder staat een korte beschrijving van deze projecten, die als aanjagers voor de herontwikkeling gelden.

8.1. Corio / ING-Real Estate / AM Vastgoed: Project 'midden-oost'

Centrum-oost omvat de ontwikkeling van een warenhuisfunctie, winkels, woningen en kantoren op de locaties 1, 4A, 7 en 8. Voor dit project heeft Corio Nederland Retail, de eigenaar van Cityplaza, samen met de ontwikkelaars ING Real Estate en AM-Vastgoed een plan ingediend bij de gemeente. In ronde getallen gaat het om de ontwikkeling en realisering van circa 28.000m² bvo winkels (inclusief daghoreca), circa 240 woonappartementen en circa 3500m² bvo kantoor. De gemeente heeft in augustus 2004 positief gereageerd op het plan en de elementen opgenomen in dit OOB. De lezer ziet deze terug in hoofdstuk 4 bij de beschrijving van de bouwblokken. In februari 2005 wordt de samenwerkingsovereenkomst getekend. In figuur 40 ziet u een maquettefoto van een deel van het 'midden-oost' plan uit het schetsboek Corio, ING Real Estate en AM-vastgoed. In het midden het nieuwe winkel- en woonbouwblok 7 met daarboven een deel van de Markt en het bestaande Cityplaza.

figuur 41
Maquettebeeld mogelijke
verschijningsvorm Palmtorens.



figuur 43
Totaalbeeld AZN met
parkeergarages (blauw)



8.2. Ecobuildings: Project 'Palmtorens'

De ontwikkelcombinatie Ecobuildings wil het project 'Palmtorens' realiseren op bouwblok 5 in oost. Doel is de ontwikkeling van twee kantoorstoren van in totaal circa 28.500m² bvo (zie figuur 41). Het uitgangspunt is te beginnen met de bouw van de eerste toren van circa 16.000m² bvo. Later zal de tweede toren van circa 12.500m² bvo worden gerealiseerd. Bij aanhoudend slechte marktomstandigheden kunnen de gemeente en Ecobuildings afzonderlijke afspraken maken voor elk van de torens. Daarbij is de optie van wonen in de tweede toren bespreekbaar. Inmiddels hebben gemeente en Ecobuildings een ontwikkelovereenkomst ondertekend.

Ecobuildings streeft naar realisatie van een uniek project op het gebied van duurzaam bouwen en exploiteren. Bij het ontwerp van het gebouw worden geavanceerde energiebesparende maatregelen opgenomen. Hierbij wordt op intelligente wijze gebruik gemaakt van duurzame energietoepassingen en hoogwaardige materialen. Het gebouw gaat voldoen aan een hoog duurzaam ambitieniveau en zal netto zeer weinig energie gebruiken. De klimaatbeheersing van het gebouw wordt bijvoorbeeld vrijwel energieneutraal. Het gebouw wordt één van de duurzaamste kantoorgebouwen in Nederland.

8.3. Gemeente: Project 'parkeergarage-oost deel P5'

Nieuwe winkels, woningen en kantoren vergen uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. Om daarin te kunnen voorzien is het nodig een deel van parkeergarage-oost te bouwen. Het gaat daarbij om circa 230 parkeerplaatsen

in twee lagen in deel P5. In een latere fase zal P3 worden gerealiseerd. De in- en uitgang van de parkeergarage zal aansluiten op een nieuwe op- en afrit op de Zuidstedeweg ter hoogte van het viaduct.

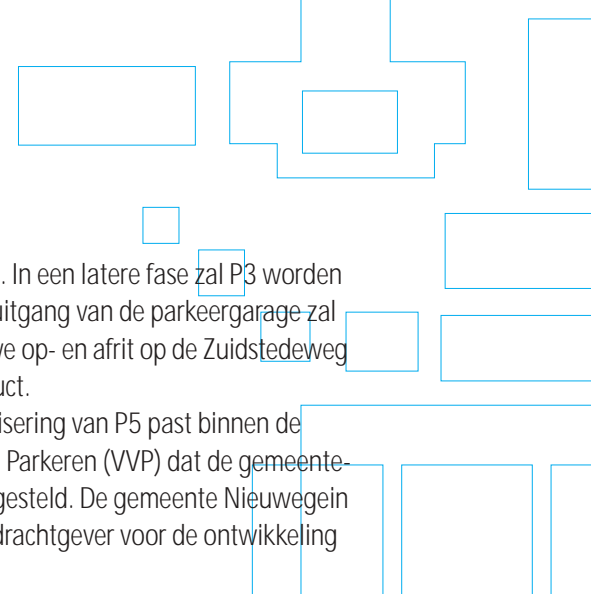
De ontwikkeling en realisering van P5 past binnen de nota Verkeer, Vervoer en Parkeren (VVP) dat de gemeenteraad in 2003 heeft vastgesteld. De gemeente Nieuwegein zal zelf optreden als opdrachtgever voor de ontwikkeling en realisatie.

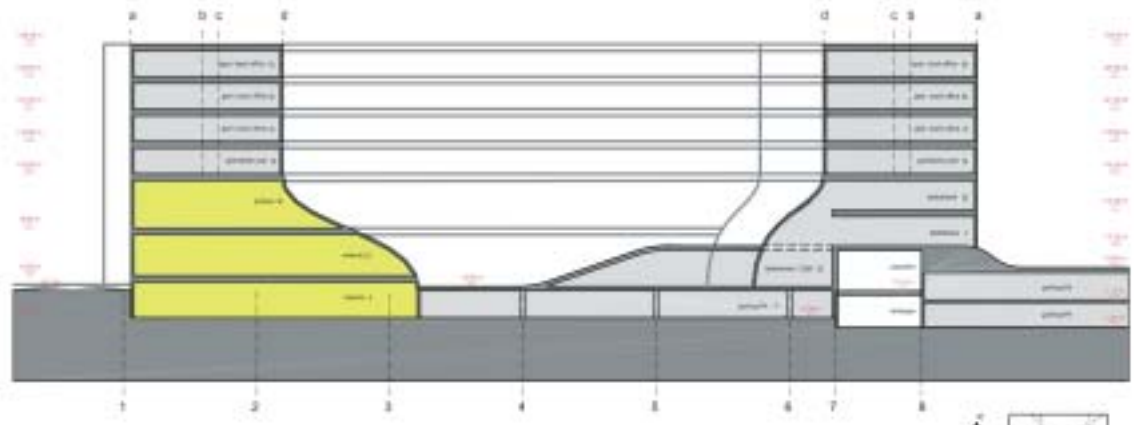
8.4. AZN en Gemeente: Project 'parkeergarage AZN'

Het terrein van het St. Antonius Ziekenhuis grenst aan de rechthoek van de binnenstad. Voor dit complex heeft het bestuur van het ziekenhuis een lange termijn huisvestingsplan en een structuurplan opgesteld. Dit behelst uitbreiding van de bestaande vleugels, nieuwbouw langs het water van de Hollandse IJssel plus de bouw van een parkeergarage op het huidige parkeerterrein.

De gemeente vindt het noodzakelijk dat er op een deel van het AZN terrein ook een gemeentelijke parkeergarage komt voor het opvangen van de overloop uit de binnenstad. De gemeente is in vergevorderd overleg met AZN over de verwerving van grond waarop aansluitend de bouw van de ziekenhuisgarage de gemeentelijke parkeergarage kan worden gerealiseerd. Samen zullen de twee parkeergarages ook een aanzienlijke verbetering opleveren voor het verkeer en parkeren rond het ziekenhuis en omliggende wijken.

Bij het maken van het OOB hebben het AZN en de gemeente voor de ontwikkeling en realisering van beide parkeergarages een concept samenwerkingsovereenkomst





figuur 44

Doorsnede informatiecluster met het gemeentehuis, de bibliotheek, het maatschappelijk centrum, winkels en parkeren





opgesteld. In de loop van 2005 moet deze definitief worden. In figuur 43 op pagina 56 ziet u het lange termijn huisvestingsplan voor het St. Antonius Ziekenhuis met de uitbreiding van de bestaande vleugels de geplande nieuwbouw langs de Zuidstedeweg en de Hollandse IJssel. Tussen de geplande nieuwbouw langs de Hollandse IJssel en het bestaande gebouw liggen de parkeergarages P15 (binnenstad) en P14 (St. Antonius ziekenhuis).

8.5. Gemeente: Project 'informatiecluster oost'

Het gemeentehuis, de bibliotheek, het centrum voor beeldende kunst, het maatschappelijk centrum met onder andere een stilleruimte en een cluster winkels vormen samen het informatiecluster oost. Het zal bestaan uit twee gebouwen die integraal ontworpen en verbonden zijn. Het college van B&W heeft inmiddels opdracht gegeven om een Programma van Eisen op te stellen voor besluitvorming in de gemeenteraad. De bouw van het informatiecluster hangt nauw samen met de integrale ontwikkeling van het project "centrum-oost" en is daarmee één van de aanjagers in het OOB. Zodra het PvE is vastgesteld kan de gemeente aansluitend werken aan een ontwikkelingsovereenkomst tussen diverse in- en externe partijen die mogelijk als opdrachtgever betrokken kunnen zijn.

8.6. Bioscoopcomplex

Bioscoopconcern Wolff Cinema Groep heeft het verzoek ingediend om ter vervanging van de huidige Plaza Bioscoop met twee zalen, een nieuw bioscoopcomplex met vier tot zes zalen te bouwen. De beoogde locatie daarvoor bevindt zich aan het cultuurplein in het westelijke deel van de binnenstad. Wolff Cinema Groep is voornemens om, evenals in de huidige situatie, in nauw overleg met Theater De Kom en Film Theater Nieuwegein voor de gemeente de gemeentelijke filmhuisfunctie te blijven uitvoeren. Daarmee wordt het bioscoopcomplex één van de trekkers in het westelijke deel van de binnenstad.

8.7. Gemeente: Project 'cultuurcluster west'

Een ander project is het cultuurcluster west. Hierin komt een grote nieuwe theaterzaal met minimaal 600 stoelen en zal De Kom worden verbouwd tot een kleine zaal met circa 200 stoelen. Het bestaande Kunstencentrum zal eveneens worden verbouwd. Een foyer en aanvullende horeca completeren het geheel. Op dit moment is de gemeente bezig de voorwaarden voor ontwikkeling en realisatie te formuleren. Samen met de nieuwe bioscoop ontstaat hiermee een belangrijke aanjager voor verdere investeringen in west.

