

## De verschillende ambitie niveaus voor het jaar 2004

ambitie	piramide	waardering	milieu-index					
			indexeis gemiddelde voor binnenstad	kantoren	winkels	horeca	cultuur & maatschappelijk	wonen (appartementen)
top NL			+35%	225	160	150	225	175
top				230	152	143	214	166
plus		verplicht in Nieuwegein	+15%	204	144	135	203	158
standaard		basisniveau Nat. pakket	0%	179	128	128	146	140
		Nederlands gemiddelde		140	120	120	135	135

figuur 46



figuur 45  
Milieuzonering

<sup>1</sup> GreenCalc ([www.greencalc.com](http://www.greencalc.com)) is het instrument voor het beoordelen en vergelijken van de mate 'duurzaamheid' van gebouwen. De duurzaamheidsscore geeft aan hoeveel duurzamer het gebouw is ten opzichte van een zelfde gebouw uit 1990. De duurzaamheidsscore in 1990 voor alle gebouwen is op 100 gesteld. Verschillende bekende instituten, verenigd in Stichting SUREAC, dragen bij aan de ontwikkeling van GreenCalc.: DGMR, NIBE adviesbureau, NUON, Rijksgebouwendienst.



# 9 Duurzaamheid

De toekomstige Binnenstad moet een duurzaam en leefbaar gebied zijn en blijven. Ook op de langere termijn moet het stadscentrum goede gebruiksmogelijkheden combineren met een aantrekkelijk milieu. Duurzaamheid en leefbaarheid komen vooral tot uiting in de aanleg en het gebruik van de openbare ruimte, in het gebruik van bouwmaterialen en in het gebruik van energie. De bedoeling is bij de ontwikkeling van het centrum per bouwblok concrete afspraken te maken en maatregelen te nemen (een goed voorbeeld hiervan zijn de Palmtorens, zie pagina 53). In de onderstaande paragrafen staan de belangrijkste milieuambities voor het OOB nader beschreven.

## 9.1. Milieuzonering

Nieuwegein kent een systeem van milieuzoneringen (zie figuur 45), dat grenzen stelt aan de overlast die functies mogen geven in hun omgeving en omgekeerd. In het eerdere IOB zijn deze ook beschreven voor de Binnenstad. Bij elk bouwblok wordt nagegaan of één van de in het plangebied geldende milieuzoneringen randvoorwaarden stelt aan de ontwikkeling van de functie in het betreffende bouwblok.

## 9.2. Duurzaamheidsdoelstellingen

Nieuwegein kent drie niveaus voor milieu en duurzaam bouwen in de binnenstad: standaard, plus en TOP-niveau. Gemiddeld moet tachtig procent van de projecten voldoen aan de eisen van het TOP-niveau. Gezien haar voorbeeldfunctie wil de gemeente dat de gemeentelijke gebouwen in het centrum daar allemaal aan voldoen. Voor elk bouwproject stelt de gemeente in overleg met de ontwikkelaar

haalbare duurzaamheidsdoelstellingen op waarbij de milieuscore van het duurzaam bouwen niveau 'verplicht in Nieuwegein' (zie figuur 46) het minimum niveau is. In een vroeg stadium zal samen met architect en ontwikkelaar worden nagegaan op welke thema's (energie, water, materialen, mobiliteit) duurzaamheidswinst in het project valt te behalen. Voor elk project komt er ook een zogenaamde duurzaamheidscore. Dat is één getal voor de mate van duurzaamheid van het project. Om dat te berekenen maakt de gemeente gebruik van de zogenaamde GreenCalc<sup>1</sup>-methode. De vijf bouwsoorten woningen, kantoren, winkels, horeca, cultuur & maatschappelijk kennen elk hun eigen score, zodat bij elk project maatwerk wordt geleverd.

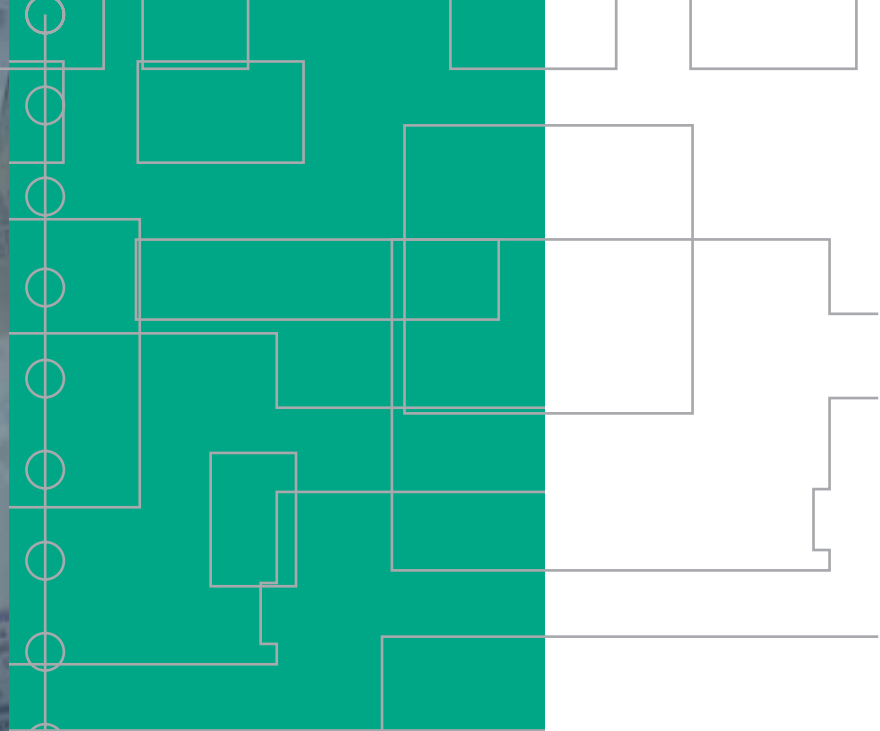
## 9.3. Het Groeimodel

De milieuambities voor de binnenstad zijn niet statisch, maar groeien mee met de ontwikkelingen in de markt en de samenleving. Via een groeimodel sluit Nieuwegein steeds aan bij wat er in Nederland aan milieuprestaties is gerealiseerd bij de TOP-bouwprojecten. Elke twee jaar worden de TOP-projecten en de daarbij behorende milieuprestaties gemeten en vertaald in nieuwe milieuambities voor de Binnenstad van Nieuwegein.

## 9.4. Energiestrategie

Bij het bepalen van de duurzaamheidscore van de projecten volgt Nieuwegein de gangbare strategie:

1. terugdringen van energiegebruik;
2. inzet van duurzame energie en;
3. efficiënter inzetten van fossiele brandstoffen.



# 10 Financiën

Dit hoofdstuk van het OOB geeft een toelichting op de investeringen, de verschillende exploitaties en dekking van de binnenstadsplannen.

## 10.1 Investeringsen

Met het OOB wordt bijna € 900 miljoen in de Binnenstad geïnvesteerd. De gemeente investeert ongeveer € 325 miljoen. Private partijen investeren ongeveer € 600 miljoen.

De investeringen van de gemeente bestaan uit:

parkeergarages	€ 142 miljoen
openbare ruimte (grondexploitatie)	€ 152 miljoen
culturele voorzieningen	€ 31 miljoen
gemeentehuis	P.M.
<hr/>	
totaal	€ 325 miljoen

De investeringen van private partijen bestaan uit:

kantoren	€ 275 miljoen
woningen	€ 150 miljoen
winkels	€ 140 miljoen
overige functies: horeca, bioscoop e.d.	€ 15 miljoen
<hr/>	
totaal	€ 580 miljoen

## 10.2. Gebiedsexploitatie binnenstad

De totale gebiedsexploitatie voor de Binnenstad is opgebouwd uit drie delen: de grondexploitatie, de exploitatie van culturele voorzieningen en de parkeerexploitatie.

## Grondexploitatie

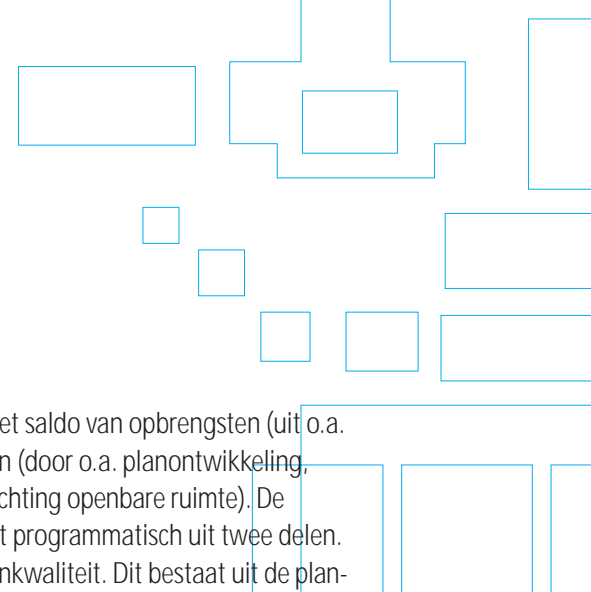
De grondexploitatie is het saldo van opbrengsten (uit o.a. grondverkoop) en kosten (door o.a. planontwikkeling, grondverwerking en inrichting openbare ruimte). De grondexploitatie bestaat programmatisch uit twee delen. Het eerste deel is de kernkwaliteit. Dit bestaat uit de planonderdelen die in elk geval moeten worden gedaan om de gewenste kwaliteit voor een levendige binnenstad te realiseren. Om de financiële haalbaarheid te vergroten is het tweede deel toegevoegd. Dit bestaat uit programmaonderdelen die niet tot de kernkwaliteit behoren maar wel bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de Binnenstad én daarnaast ook geld opleveren.

### 1. Kernkwaliteit in de grondexploitatie

- Winkels en woningen op de Coriokavels (blok 1, 4a, 7 en 8) en de ABC-locatie (blok 9) voor het winkelcircuit;
- Horeca (blok 11) en bioscoop (blok 12) voor het cultuuranker in west.

### 2. Financiële en ruimtelijke versterking van de kernkwaliteit in de grondexploitatie

- Woongebouw langs de Hollandse IJssel (blok 3);
- Kantoren (en mogelijk woningen) in de Palmtorens (blok 5);
- Kantoren op het werkanker, inclusief locatie politiebureau (blok 6a en 6b);
- Mogelijk het politiebureau en kantoren in studiegebied Herenstraat / Noordstedeweg;
- Winkels op het informatiecluster in oost (blok 4b);





- Winkels op Cityplaza Plus zuidzijde (blok 12);
- Winkels, woningen en overige functies ten westen van het theater (blok 13);
- Kantoren aan weerszijden van het pand Luifelstede (blok 14).

### Exploitatie van maatschappelijke en culturele voorzieningen

De gemeente investeert in de volgende culturele voorzieningen. Deze zijn alle onderdeel van de kernkwaliteit. Voor het cultuuranker in west (blok 11):

- Het theater met het kunstencentrum (kunsteducatie);

Voor het informatieanker in oost (blok 4):

- De centrale bibliotheek;
- Het centrum voor beeldende kunst (expositieruimten en kunstuitleen), en;
- Het maatschappelijk centrum met een stillteruimte.

Naast een investering in de realisatie van deze voorzieningen verhoogt de gemeente de jaarlijkse subsidie om de met deze voorzieningen gemoeide hogere exploitatietekorten te dekken. Het voor een deel verbouwde en voor een deel nieuwe theater (5.829 m<sup>2</sup>) krijgt een middelgrote zaal van minimaal 600 stoelen met toneeltoren en een kleine zaal van circa 200 stoelen. Het kunstencentrum wordt geheel gerenoveerd en behoudt de huidige omvang (1.400 m<sup>2</sup>). De flink grotere centrale bibliotheek (3.518 m<sup>2</sup>) wordt nieuw gebouwd in het informatiecluster in oost. Ook wordt hier een nieuw Centrum voor Beeldende Kunst gerealiseerd (868 m<sup>2</sup>). Hierin worden de expositieruimten en het Centrum voor Beeldende Kunst gehuisvest. De grotere centrale bibliotheek brengt een versobering in de wijken met zich mee.

Onderzocht wordt hoe hier een invulling aan te geven is (bijvoorbeeld door middel van agentschappen), met als aandachtspunt: professionaliteit van het bibliotheekwerk. Het volledige maatschappelijk centrum met een stilleruimte (1.377 m<sup>2</sup>) wordt gerealiseerd in het informatiecluster in oost.

### Parkeerexploitatie

De kosten bestaan uit:

- De bouw van de parkeergarages;
- De ontsluiting van de parkeergarages;
- Parkeerregulering;
- Fietsenstallingen, en
- Exploitatiekosten.

De taakstellende opgave is een budgettair neutrale parkeerexploitatie. Dat wil zeggen dat de parkeeropbrengsten in balans moeten zijn met de bovengenoemde kosten. De gemeenteraad heeft op 12 september 2003 daarvoor de kaders vastgesteld.

Om de parkeerexploitatie neutraal te houden, is het noodzakelijk de risico's te beheersen door:

- De investeringskosten te begrenzen door niet dieper te bouwen dan – 1.90 meter NAP;
- Leegstand voorkomen door een goede fasering;
- Het gehele OOB uit te voeren.

De opbrengsten van de parkeerexploitatie zijn gedifferentieerd naar de verschillende functies. In het geval van woningen is er sprake van losse verkoop en abonnementen, voor kantoren zijn er abonnementen en bij winkels dient uiteraard bij de parkeerautomaat betaald te worden. Hierbij zijn de tarieven uit de door de raad vastgestelde

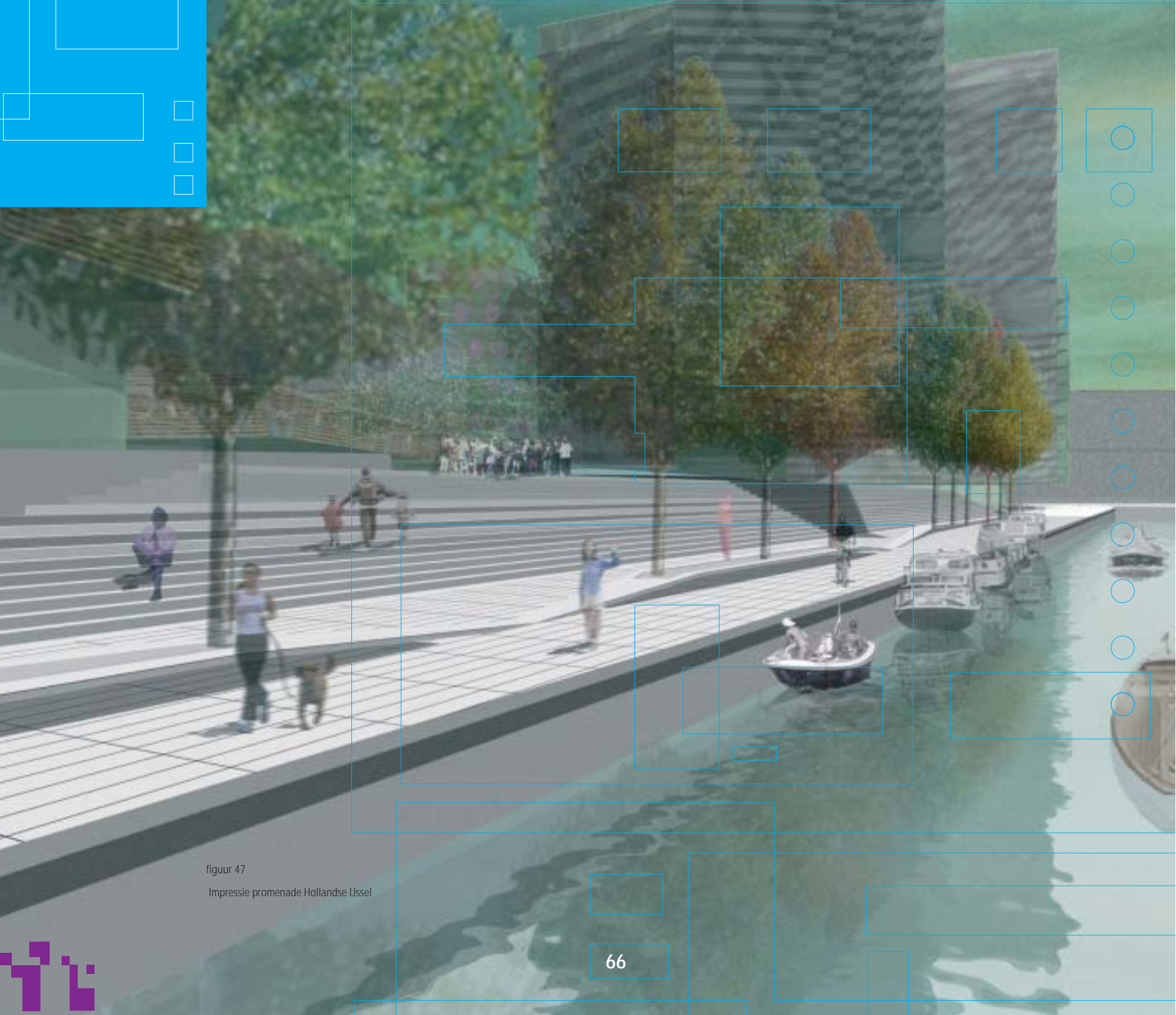
nota Verkeer, Vervoer en Parkeren 2003 (VVP) gebruikt. Dubbel gebruik van de parkeerplaatsen is een belangrijke pijler onder de parkeerexploitatie. Dat betekent dat plekken die overdag voor kantoren worden gebruikt, tijdens de koopavond en op zaterdag ook voor winkelbezoekers worden gebruikt. Hierdoor is het mogelijk rendabele plekken te genereren. Het resultaat van de parkeerexploitatie is nu sluitend. Een budgettair neutrale parkeerexploitatie blijft taakstellend in de verdere uitwerking.

### 10.3. Financiële dekking van de binnenstadplannen

De totale gebiedsexploitatie vraagt een eenmalige aanvullende investering van € 48 miljoen (contant in 2004). De rest van de investeringen wordt in de loop der tijd terugverdiend. De extra investering dekt:

- Een tekort van € 45 miljoen op de grondexploitatie, en
- Een tekort van € 3 miljoen op de exploitatie van de culturele voorzieningen (dit is de investering van € 30 miljoen in bouwkosten en extra exploitatiesubsidies minus de extra subsidie 'ruimte maken' van € 27 miljoen die al beschikbaar was gesteld voor culturele voorzieningen).

De gemeente wil dat het OOB daadwerkelijk wordt gerealiseerd. De kosten van het plan zijn echter hoger dan de opbrengsten. Door dit met een eenmalige gemeentelijke bijdrage (uit reserves grondbedrijf en algemene dienst) te dekken, wordt het OOB haalbaar. Door de extra bijdrage van € 48 miljoen gaan de gemeente en private partijen ongeveer € 900 miljoen investeren in de Binnenstad.



figuur 47  
Impressie promenade Hollandse IJssel

# 11

## Kwaliteitsbewaking

Met het OOB heeft de gemeente zich ten doel gesteld om van het huidige stadscentrum een kwalitatief hoogwaardige en levendige binnenstad te maken. Nieuwegein met een stadshart dat méér is dan een koopcentrum. Een belangrijk aspect hierin is de hoge mate van functiemenging. Een menging met niet alleen een veelheid aan bebouwing, maar vooral ook met een juiste mix van winkels, café's, restaurants, kantoren, woningen, stadstheater, bioscoop, bibliotheek enzovoorts in een doordachte stedenbouwkundige structuur.

Nieuwe straten en pleinen, ieder met een eigen sfeer, zorgen voor een afwisselende openbare ruimte. Spraakmakende architectuur en beeldende kunst in de openbare ruimte geven het centrum haar identiteit en aantrekkingskracht en vormen zo een gebied dat past bij een volwassen stad.

### 11.1. Een Quality Team Nieuwegein Centrum

Veranderen van bestaand stedelijk gebied zorgt voor druk en spanning en zal ongetwijfeld regelmatig leiden tot botsingen van belangen en inzichten. Om temidden daarvan de ambities en doelstellingen vast te houden en te realiseren, is een constante zorg voor de kwaliteit van het proces en de producten nodig. Om dat in goede banen te leiden heeft de gemeente het voornemen een zogeheten "Quality Team" (Q-team) in het leven te roepen. Dit is een onafhankelijke adviescommissie aan het college. Dit team zal naast de toetsing aan het OOB een kwaliteitstoets loslaten op de stedenbouwkundige en architectonische ont-

werpen en op de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Ook zal het Q-team zich kunnen uitspreken over de kwaliteit en de inpasbaarheid van beeldende kunst in de openbare en / of publieke ruimte.

### 11.2. Uitgangspunten voor het Q-team

Het ontwikkelen van een binnenstad, het daaronder liggend weefsel en het kunnen ontplooiën van activiteiten, kan als een doelstelling worden geformuleerd dat de basis vormt voor stedenbouwkundig en architectonisch handelen. Dit handelen staat niet op zichzelf, maar kent een aantal inhoudelijke uitgangspunten die van belang zijn in de meningsvorming van het Q-team en bij de selectie van ontwerpers / architecten die voor de uitvoering van (bouw-)plannen een rol spelen. In hoofdzaak gaat het om de volgende vier uitgangspunten:

- De ruimtelijke configuratie van programma;
- De architectonische compositie van typologieën;
- De samenhang van maaiveld, routing en entrees;
- De consistentie van infrastructuur en parkeren.

Deze vier uitgangspunten zullen steeds in onderlinge samenhang moeten worden bekeken in de beoordeling van de kwaliteit in z'n geheel en van de afzonderlijke onderdelen.

### 11.3. Verschillende planniveaus en -fasen

De bewaking van kwaliteit speelt zich niet alleen af op het niveau van bouw- en / of inrichtingsplannen. Hieraan vooraf, maar ook tijdens het bouwproces is sprake van







diverse stedenbouwkundige planniveaus en fasen waarop een kwaliteitstoets dient plaats te vinden.

#### 11.4. Relatie met de Welstandscommissie

Naast de kwaliteitsbeoordeling door het Q-team is een wettelijk verplichte Welstandstoets voor de afzonderlijke bouwplannen noodzakelijk. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt in principe bij de Provinciale Utrechtse Welstandscommissie (PUWC).

#### 11.5. Relatie met de Commissie Beeldende Kunst

In het masterplan beeldende kunst zijn richtlijnen aangegeven voor het gemeentelijk kunstbeleid voor de komende jaren. Voor de binnenstad zijn enkele voorstellen gedaan die in de toekomst nader worden uitgewerkt. De Commissie Beeldende Kunst (C.B.K.) zal hierbij afstemming zoeken met het Q-team. De C.B.K. blijft, vanwege haar specifieke deskundigheid, eindverantwoordelijk voor haar advisering richting college met betrekking tot de beeldende kunstopdrachten.

#### 11.6. Architectenkeuze

In het project binnenstad zal sprake zijn van een keur aan architecten en ontwerpers. Het gemeentebestuur heeft zich via dit OOB uitgesproken voor een modern en aansprekend stadscentrum. De architectuur en de inrichting van de openbare ruimte bepalen daarbij voor een belangrijk deel de beeldkwaliteit. Hierbij gaat het niet om beeldkwaliteiten van afzonderlijke hoogstandjes, maar juist om samenhangende architectonische kwaliteiten waarbij het geheel meer is dan de som der delen.

Met deze achterliggende gedachte is het wenselijk het Q-team een belangrijke adviserende rol te geven bij de selectie van een architect.

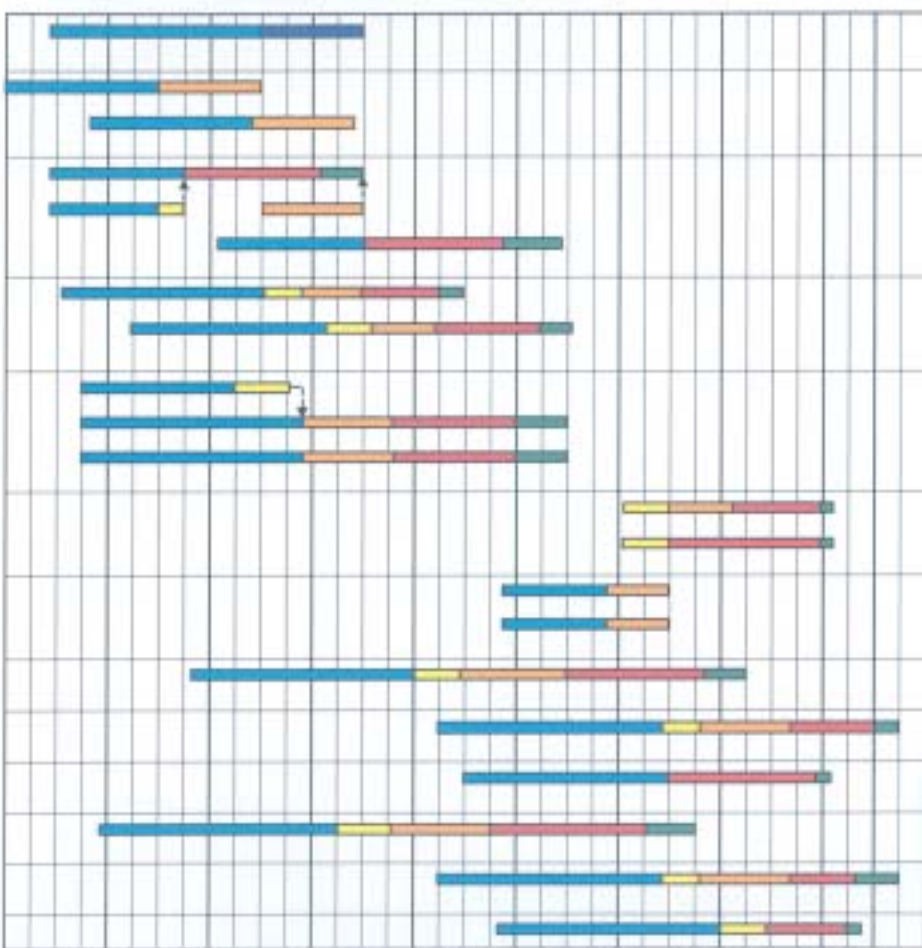


### Planning op hoofdlijnen

	start	gereed
Binnenstad Nieuwegein		
Aansluitingen Haarlemmermeer	voorjaar 04	medio 07
Parkeergarage AZN	gestart	medio 08
Gemeentelijke parkeergarage P16	eind 04	voorjaar 07
Bouwblok 6 Palmtorens 1e fase	voorjaar 04	medio 07
Bouwblok 6 Parkeren P6	voorjaar 04	medio 07
Bouwblok 6 Palmtorens 2e fase	begin 06	medio 09
Studiegebied Noordstedeweg/ Herenstraat *	medio 04	medio 08
Studiegebied Noordstedeweg: Kantoren	begin 06	medio 09
Verleggen kabels en leidingen	najaar 04	najaar 06
Bouwblok 1	najaar 04	medio 08
Bouwblok 4a & 4b	najaar 04	medio 09
Bouwblok 7 (incl. verbouw parkeergarage)	begin 10	medio 12
Bouwblok 8	begin 10	medio 12
Verbouw Parkeergarage bouwblok 9	eind 06	medio 10
Verbouw P-garage noordelijk van bouwblok 8	eind 06	medio 10
Bouwblokken 6a en 6b, kantoren en PS	najaar 05	begin 11
Bouwblok 3, woningbouw	voorjaar 06	eind 14
Bouwblok 9, herstructurering	medio 08	voorjaar 12
Bouwblokken 11/ 12 cultuurcluster	eind 04	najaar 10
Bouwblok 13, GOV en stedelijke functies	voorjaar 06	eind 14
Bouwblokken 14a en 14b, kantoren	eind 08	medio 13

\* Tijdelijk huisvesting politiebureau noodzakelijk bij oplevering Noordstedeweg/Herenstraat

2004				2005				2006				2007				2008				2009				2010				2011				2012	2013	2014	2015
k1	k2	k3	k4	k1	k2	k3	k4	k1	k2	k3	k4	k1	k2	k3	k4	k1	k2	k3	k4	k1	k2	k3	k4	k1	k2	k3	k4	k1	k2	k3	k4	2012	2013	2014	2015



- Ontwerp- en voorbereidingsfase
- Aanteg infra
- (Ver)bouw parkeervoorziening
- Soortijp maken
- Bouwen
- Bouwen, opleveren en inrichten openbare ruimte

figuur 48  
Planning OOB-kavels

# 12 Planning

Om te komen tot een realistisch beeld in tijd van alle activiteiten die in het projectgebied gaan plaatsvinden, wordt met verschillende aspecten rekening gehouden. Zo is bijvoorbeeld de eigendomssituatie in het gebied bepalend voor waar in een gebied gestart kan worden, maar ook financiële, markttechnische en planologische afwegingen spelen een rol in de volgorde. Daarnaast zijn er verplaatsingen in het gebied aan de orde, waardoor de bouw van het ene gebouw niet kan starten voordat het andere is opgeleverd. Ook moet rekening worden gehouden met de bouwlogistiek in het gebied. Delen van de binnenstad moeten tijdens de uitvoering bereikbaar blijven en kunnen blijven functioneren.

Wanneer bovenstaande elementen worden afgewogen in het project binnenstad, dan is grofweg een ontwikkeling van oostelijke naar westelijke richting logisch.

Er zijn twee faseringen onderscheiden. Allereerst is er een fasering in de ontwikkeling van de nieuwe winkel-, woon-, en kantorenfuncties en het culturele programma. Daarnaast is de fasering van het parkeren en de bereikbaarheid randvoorwaarde om er voor te zorgen dat er gedurende het bouwproces voldoende parkeergelegenheid is voor het bestaande gebied en het nieuw te realiseren winkel-, woning-, en kantorenprogramma.

In de kaarten zijn in kleur de jaren waarin een bouwblok of meerdere bouwblokken worden uitgevoerd aangegeven, het betreft dan het bouwrijp maken, (ver)bouwen van de parkeergarages en opstallen en het opleveren en inrichten van het geheel. Uit de balkenplanning wordt

duidelijk wanneer met de voorbereidende werkzaamheden wordt gestart, dit zijn de blauwe balken. De voorbereidingen omvatten het ontwerpproces en de te doorlopen vergunningenprocedures om te kunnen starten met de bouw. Vervolgens is in gele balken aangegeven wanneer een bouwblok bouwrijp wordt gemaakt, waarna in oranje de bouw of verbouw van de parkeergarage kan starten of in rood de bouw van de opstal kan starten. Tot slot is in de groene balken de periode aangegeven waarin de openbare ruimte wordt ingericht zodat deze zoveel mogelijk tegelijkertijd met de opleveringen van de gebouwen gereed is.

## 12.1. Fasering bouwblokken en openbare ruimte

In het gebied zal worden begonnen met de ontwikkeling van de oostzijde van het gebied. Gestart wordt met bouwblok 5, de eerste fase van de Palmtorens, die in de periode van 2005-2007 gebouwd en opgeleverd zal gaan worden. De tweede fase zal afhankelijk van het verloop van de verhuur later starten. Direct volgend op de eerste fase Palmtorens, zal ook een deel van het gebied Herenstraat / Noordstedeweg gebouwd worden. Hierdoor wordt de ontwikkeling van bouwblok 6a mogelijk. De ontwikkeling van de bouwblokken 1 en 4a & 4b vindt plaats in de periode 2007-2009. Bouwblok 1 moet gereed zijn voordat kan worden gestart met de bouw van bouwblok 7 in verband met een verplaatsing. Daarnaast kunnen de bouwblokken 1 en 4a & 4b niet eerder worden gestart



figuur 49 Fasering ontwikkeling bovenbouw



figuur 50 Fasering ontwikkeling infrastructuur en parkeren

dan wanneer de kabels- en leidingenstrook in het gebied verlegd zijn. De verlegging zal naar verwachting in 2006 plaatsvinden. Direct daarna, tot in 2009, zal de parkeervoorziening onder bouwblok 1 en 4a & 4b gebouwd worden, zal het nieuwe gemeentehuis verrijzen en worden winkels en woningen op bouwblok 1 gerealiseerd. Na de oplevering van bouwblok 1, kan de verplaatsing van winkelprogramma van bouwblok 7 naar bouwblok 1 plaatshebben en kan gestart worden met de uitvoering van de bouwblokken 7 en 8.

Omdat bij de oplevering van de bouwblokken 1, 4a & 4b en 5 en tijdens de bouw van de bouwblokken 7 en 8 de parkeerdruk in het gebied toegenomen zal zijn, zal ook de parkeergarage ter plaatse van de bouwblokken 6a & 6b op dat moment gereed moeten zijn. Dat betekent dat de parkeergarage P6 medio 2009 gereed zal zijn. De bovenbouw van de bouwblokken 6a & 6b, 7 en 8 is grotendeels tegelijkertijd in de periode van 2009/10-2012 in uitvoering. De woningbouw op bouwblok 3 zal in de periode van 2010-2015 gebouwd worden, afhankelijk van het afzettempo en nadat de woningen op de bouwblokken 1 en 7 in de verkoop zijn gebracht.

Bouwblok 9 betreft een herstructurering van winkelgebied, die de eigenaren zelf zullen gaan realiseren. Inschatting is dat dit in de periode van 2010-2012 zal plaatsvinden.

De bouwblokken 11 en 12 (Theater en bioscoop) kunnen zelfstandig worden ontwikkeld.

De kantoren in bouwblok 14 zullen in de periode van 2011-2013 uitgevoerd worden. Tot slot volgt grootschalige detailhandel (bouwblok 13), aan de meest westelijke zijde van het gebied.

## 12.2. Fasering parkeren en infrastructuur

De fasering van het parkeren is in een aparte kaart inzichtelijk gemaakt. In het algemeen gaat de bouw van de parkeergarage vooraf aan de bouw van de bovenliggende functies. Dat geldt voor P1, P3, P4, P6, P7, P11 en P13. P5 betreft een zelfstandige garage die tegelijkertijd met de oplevering van de eerste fase Palmtorens gereed zal zijn medio 2007. P6 zal worden opgeleverd als ook de bouwblokken 1 en 4a & 4b in zijn geheel gereed zijn om de parkeerdruk in het gebied te kunnen opvangen. Ook de gemeentelijke parkeervoorziening P15, die als overloopvoorziening zal gaan functioneren voor de binnenstad zal gereed moeten zijn tijdens de uitvoering van de eerste delen van het gebied, om de parkeerdruk ontstaan door de werkzaamheden in het gebied op te kunnen vangen. De bestaande P9 en de bestaande parkeergarage ten noorden van bouwblok 8 zullen gelijktijdig gebouwd en opgeknapt worden, zodat er bij de oplevering van de bovenliggende functies voldoende parkeergelegenheid in het gebied is. Het opknappen van de bestaande parkeergarage P7 volgt aansluitend.

De extra afritten van de Zuidstedeweg naar de Schakelstede en de Doorslag (de zogenaamde halve Haarlemmermeer) zijn nodig bij de ingebruikname van de parkeergarages op het AZN terrein en verlichten de verkeersbewegingen en de bouwlogistiek in het binnenstadsgebied in sterke mate. Deze zullen dus zo snel mogelijk worden uitgevoerd, naar verwachting in 2006-2007. Het ziekenhuis zelf zal naar verwachting medio 2005 starten met de bouw van de eigen parkeergarages om te kunnen voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

Tijdens de uitvoering van de vele werkzaamheden, zullen tijdelijke voorzieningen worden getroffen zodat het winkelend publiek en de bewoners in het gebied zo min mogelijk overlast zullen ondervinden. Zolang nog niet gebouwd wordt op de bouwblokken 3 en 13, zal het terrein worden ingericht met tijdelijke parkeervoorzieningen op maaiveld.

Ook de planning van de overige infrastructuur is gekoppeld aan de totaalplanning. De reconstructie van de Wijkerslootweg en de bijbehorende geluidswerende maatregelen staan gepland in 2006.

Verder vindt de inrichting van de openbare ruimte in het gebied zo veel mogelijk aansluitend plaats op de opleveringen van de bouwblokken.

## 12.3. Bouwrijp maken

Voordat er kan worden gebouwd moet de uitgegeven grond eerst bouwrijp worden gemaakt. Dat betekent dat er eerst zonodig moet worden gesloopt, zo nodig moet worden gesaneerd, dat ondergrondse infrastructuur zo nodig moet worden aangepast en dat de grond moet worden opgehoogd of uitgegraven. De planningen in dit hoofdstuk zijn bouwplanningen. Dat betekent dat de fase van bouwrijp maken daar aan vooraf gaat. In de planningen per locatie wordt dit nader uitgewerkt. De eventuele sloop van gebouwen hoeft niet direct gekoppeld te zijn aan het bouwen. Er kan bijvoorbeeld ook (alvast) worden gesloopt om ruimte te maken voor tijdelijke voorzieningen.



referentiebeelden



# 13 Organisatie

Bij de ontwikkeling van een complex plan als het project Binnenstad is een goede en heldere organisatie van groot belang. De uitvoering van het plan wordt gecoördineerd door het projectbureau Binnenstad. Het projectbureau Binnenstad is voor de duur van de planvoorbereiding en de uitvoering van de binnenstadsontwikkeling ingesteld.

## 13.1. Uitgangspunten

De projectorganisatie is zo ingericht dat het gemeentebestuur het projectbureau en de sectoren effectief kan aansturen. Het projectbureau is een procesgerichte organisatie. Medewerkers van het projectbureau werken projectmatig en coördineren de binnenstadsontwikkeling. Ze faciliteren de gemeentelijke productie en zorgen voor een effectieve afstemming van de samenwerking tussen gemeente en private partners. De projectleider Binnenstad is verantwoordelijk voor het proces en de voortgang van de planontwikkeling. De eindverantwoordelijkheid ligt bij het college van burgemeester en wethouders. De projectleider Binnenstad geeft leiding aan een team van projectcoördinatoren uit de gemeentelijke organisatie. Deze specialisten worden op onderdelen en per fase ondersteund door specialisten van binnen en buiten de gemeente. De projectorganisatie wordt aangepast aan de planfasen en speelt zo in op de stand van zaken en de te leveren producten.

## 13.2. Organisatie en samenwerking

Partijen met interesse in de ontwikkelingen van het OOB kunnen zich wenden tot het projectbureau Binnenstad. Partijen als Corio Nederland Retail, AM Vastgoed, ING Real Estate Development, Ecobuildings b.v. en het St. Antonius Ziekenhuis werken al intensief samen met de gemeente. Marktpartijen investeren voor eigen rekening en risico. Het projectbureau voert in opdracht van het college van burgemeester en wethouders de onderhandelingen met participanten over ontwikkelingsplannen, intentie-, samenwerkings- en raamovereenkomsten. Daarna bereiden het projectbureau en het Grondbedrijf de uitgifte van (bouw)grond en contracten voor en leggen deze ter besluitvorming voor aan het college van burgemeester en wethouders. De gemeente Nieuwegein is in principe opdrachtgever voor alle parkeervoorzieningen, verkeersregulering en de infrastructuur van de binnenstad. Het OOB gaat uit van een integrale planontwikkeling voor de binnenstad. De ambitie is om Nieuwegein een levendig stadshart te geven. Het projectbureau Binnenstad waakt over een samenhangende en duurzame stedelijke ontwikkeling. Om de bestaande binnenstad functionerend, leefbaar en bereikbaar te houden worden de (bouw)activiteiten in de binnenstad gefaseerd. Globaal wordt er van oost naar west gewerkt.





referentiebeelden



# 14 Communicatie

De herontwikkeling van de Binnenstad van Nieuwegein is een ambitieus en ingrijpend plan. Iedereen krijgt er vroeg of laat mee te maken. Maar bij iedereen is de informatie-behoefte nét weer even anders. Om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de informatiebehoefte van de verschillende belanghebbenden en geïnteresseerden, wordt in de loop van 2005 een communicatieplan opgesteld. In het communicatieplan wordt aandacht besteed aan enerzijds de organisatie en uitvoering van de praktische communicatie met belanghebbenden, anderzijds ook aan de promotie van de nieuwe Binnenstad. Kijk voor de meest actuele informatie op [www.binnenstad.nieuwegein.nl](http://www.binnenstad.nieuwegein.nl).

## 14.1. Inspraak

In de planvorming van de Binnenstad is veel aandacht besteed aan communicatie en inspraak. De laatste fase van de planvorming is het maken van het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad waarmee het OOB ruimtelijk en juridisch wordt mogelijk gemaakt. In de procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan is de laatste wettelijk verplichte inspraakronde opgenomen. Daarnaast moet er - zo lang er gebruik gemaakt wordt van het oude bestemmingsplan - per deelproject een zogenaamde 'artikel 19 procedure' worden gevolgd. In deze procedure is de mogelijkheid tot inspraak en/of zienswijzen verplicht. Wanneer het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad onherroepelijk wordt, is er geen wettelijke inspraak meer mogelijk.



## 14.2. Samenwerken

Uitgangspunt van alle (deel)projecten en de bijbehorende communicatie is samenwerken. Waar mogelijk wordt belanghebbenden de mogelijkheid gegeven om mee te denken bij de invulling en de uitvoering van de plannen. Hoe dat wordt vormgegeven en hoe ver de samenwerking kan gaan, wordt per deelproject bekeken. Ook voor bijvoorbeeld de communicatie over de werkzaamheden en de (Binnen)stads promotie zal samenwerking worden gezocht bij de verschillende belanghebbenden in de stad.

## 14.3. Planbegeleidingscommissie Binnenstad

De Planbegeleidingscommissie Binnenstad bestaat uit een vertegenwoordiging van bewoners (per deelgebied), de ondernemersvereniging, de winkeliersvereniging, de verhuurders van de woningen en de culturele instellingen. De commissie staat onder leiding van een onafhankelijk voorzitter. De Planbegeleidingscommissie heeft gedurende de planvorming een belangrijke adviserende rol gespeeld. Nu de planvorming voor de Binnenstad bijna is afgerond en wordt overgegaan naar de uitvoeringsfase, wordt in overleg met de Planbegeleidingscommissie gekeken naar een eventuele nieuwe rol voor de Planbegeleidingscommissie.

# Verklarende begrippenlijst

AZN	St. Antonius Ziekenhuis Nieuwegein
BRU	Bestuur Regio Utrecht
Bvo	Bruto vloeroppervlakte (m <sup>2</sup> winkelruimte inclusief kantoor, opslag, sanitair, etc.) inclusief bouwmuren
CBK	Centrum voor Beeldende Kunst (Kunstuitleen)
Exploitatie	Overzicht van kosten en dekking (financieel)
Hollandse IJssel	Het water tussen de Binnenstad en de wijk Merwestein (historisch gezien heet dit water 'Doorslag', maar inmiddels wordt het in de volksmond en op officieel kaartmateriaal Hollandse IJssel genoemd.
Infrastructuur	Stelsel van wegen, straten, fietspaden en voetpaden
IOB	Integraal Ontwikkelingsplan Binnenstad (voorloper van dit OOB uit 2001)
Landmark	Bijzonder gebouw vanwege hoogte of vormgeving
Maaiveld (coherent)	Aaneengesloten openbaar gebied
NAP	Nieuw Amsterdams Peil (zeeniveau)
Nieuwegein Kiest	de visie van de gemeente Nieuwegein op de stad en op de verhouding tussen de gemeente en de samenleving, waaraan uitgaven en investeringen worden getoetst
Rooilijn	Gevellijn op 1 meter boven straatpeil
Plint	Onderste lagen van een gebouw die vanuit de openbare ruimte toegankelijk zijn en die het straatbeeld bepalen
Programma	Het totaal aan functies
Servicestraat	Route waarlangs expeditieverkeer loopt. Tevens belangrijke route voor ondergrondse leidingen
Skyline	Het silhouet van een gebouw / stad op afstand
Stadsbalkon	Verhoogd maaiveld op 4,60 - 5,70 meter boven NAP niveau
Straalpad	Zone waarlangs radiogolven zich bewegen
Trafo's	Transformatorruimten
Winkelcircuit	De route waarlangs winkels zijn gevestigd



# Colofon

Het Operationeel Ontwikkelingsplan Binnenstad is opgesteld in opdracht van het gemeentebestuur van Nieuwegein. Het werkproces is bestuurlijk begeleid door de raadscommissie Binnenstad. Deze commissie heeft deelnota's die ten grondslag liggen aan het Operationeel Ontwikkelingsplan besproken en advies uitgebracht aan het college ter zake de binnenstad. De Planbegeleidingscommissie Binnenstad - een adviesorgaan van bewoners, ondernemers en instellingen - heeft het college geadviseerd op alle deelstudies en raadsvoorstellen.

Het Operationeel Ontwikkelingsplan Binnenstad is samengesteld door het projectbureau Binnenstad. In deze nota zijn vele bijdragen verwerkt van ambtelijke werkgroepen en adviserende bureaus. Het ruimtelijk beeld van het Operationeel Ontwikkelingsplan Binnenstad is onder coördinatie van het projectbureau Binnenstad ontworpen door het Atelier Binnenstad. Dit Atelier is een samenwerkingsverband van gemeentelijke disciplines en de bureaus UN Studio en Bureau B + B Stedenbouw & Landschap.

In dit OOB zijn de motie en amendementen van de gemeenteraad en de toezeggingen uit de inspraaknota op het concept OOB (voor zover tekstueel mogelijk) verwerkt. Dit OOB boek geeft de stand van zaken tot en met het raadsbesluit van 17 januari 2005.  
Oplage: 1000 ex.

© gemeente Nieuwegein, december 2005

## Illustraties en foto's

Gemeente Nieuwegein, Bureau B+B, UN Studio, Corio, KCAP, AZN, De Jong Gortema, Algra architecten, Luis da Cruz, City Design Alblasterdam/Hess Form + Licht

## Grafische vormgeving en productie

Lines & Letters design and production, Soest

## Contact

Op [www.binnenstad.nieuwegein.nl](http://www.binnenstad.nieuwegein.nl) vindt u informatie over planontwikkeling, bouwfasering van winkels, woningen en kantoren maar ook de parkeervoorzieningen, herstructurering, (nuts) infrastructuur, tijdelijke verkeersmaatregelen en steeds de actuele stand van zaken.

Voor specifieke vragen kunt u contact opnemen met:

T (030) 607 18 08 of (030) 607 18 41

E [binnenstad@nieuwegein.nl](mailto:binnenstad@nieuwegein.nl)

F (030) 601 37 20

