Nr.	Document	Beoordeling	Woo
1	Bijlage 1 Brief College Principebesluit Rijndael 20 april 2021.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
2	Bijlage 3 Adviesdocument Ruimtelijk Initiatief - Rijndael 03-03-2022.pdf	Deels openbaar	5.1.2e 5.1.2f
3	Bijlage 4 Principeaanvraag-Planboek Rijndael 22 december 2021_compressed.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
4	Beleidsregel-Ruimtelijke-Kwaliteit-Mooi-Rijnhuizen-2025.pdf	Volledig openbaar	
5	Besluit op aanvraag omgevingsvergunning.pdf	Deels openbaar	5.1.2e 5.1.2f
6	Gebiedsvisie_Mooi_Rijnhuizen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e

Postbus 1 3430 AA **Bezoekadres** Stadsplein 1 3431 LZ www.nieuwegein.nl
IBAN: NL49 BNGH 0285 0043 87 BIC: BNGHNL2G

Ruimtelijk Domein

Contactpersoon [redacted]
Telefoon (030) [redacted]
E-mail [redacted]@nieuwegein.nl

BPD Ontwikkeling BV
Regio Noord-West
T.a.v. [redacted]

Datum 20 April 2021
Kenmerk
Zaaknummer
Berichtnummer
Onderwerp Principebesluit Stedenbouwkundig plan Rijndael Rijnhuizen

Geachte [redacted]

U heeft een principeaanvraag ingediend voor het realiseren van een woningbouwplan aan de Kelvinbaan 16/40 in Rijnhuizen, genaamd Rijndael. Op ons verzoek heeft u samen met KondorWessels Projecten B.V. een integraal stedenbouwkundig plan opgesteld bestaande uit totaal 208 woningen. Met deze brief reageren wij op uw aanvraag en informeren wij u over de vervolgstappen.

Besluit
Uw planinitiatief draagt bij aan de binnenstedelijke woningbouwopgave. Wij hebben daarom een positieve grondhouding aangenomen op het door u opgestelde integrale stedenbouwkundig plan voor Rijndael Rijnhuizen. Dit is alleen nog maar een besluit op het integrale stedenbouwkundig plan. Het uitgewerkte plan inclusief opstalontwikkeling zal opnieuw ter besluitvorming aan het college moeten worden aangeboden, nadat deze beoordeeld is. De aanvraag omgevingsvergunning wordt pas gedaan nadat een principebesluit is genomen op het uitgewerkte plan inclusief opstalontwikkeling.

Voorbehoud
Wij hebben wel een voorbehoud gemaakt bij het stedenbouwkundig plan. Bij de uitwerking zal u moeten aantonen dat:

- Er overeenstemming is met de gemeente over definitieve inrichting en overname van het toekomstig openbaar gebied inclusief de gronden bedoeld als Oeverpark, Griend en Watertuin, dit ook met oog op toekomstig beheer en onderhoud.
- De concrete aansluiting op het Oeverpark, de Griend, de Watertuin en de nieuwe Laan van Rijnhuizen naar voldoening van de gemeente is uitgewerkt.
- Nader bestudeerd is hoe het parkeren in het openbaar gebied geoptimaliseerd kan worden, met name rond het bestaande en blijvende kantoorgebouw aan de Kelvinbaan 40.

[redacted] [redacted]

- Het plandeel de Griend nog aangepast wordt op basis van een plan met maximaal 6 woningen, die meer verstrooid in het plangebied gesitueerd worden (aansluitend bij het beeld op pagina 15 van het planboek). En waarbij de erfafscheiding niet meer omhelst dan een lage groene haag van maximaal 1 meter hoog.
- De adviezen en suggesties die zijn gedaan met betrekking tot duurzaamheid, klimaatadaptatie c.q. duurzaam/klimaatadaptief bouwen voldoende zijn opgevolgd.
- Er ruimte gecreëerd wordt voor speel -en ontmoetingsplekken conform de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen en deze ruimte wordt ingericht met inrichtingselementen die aansluiten bij het ontwerp voor Park Rijnhuizen.

Bij de inrichting van het plandeel de Griend willen wij tot slot de suggestie meegeven om hier watervilla's te maken met een groot terras, die recht doen aan het gebied. Dit als alternatief voor het nu voorliggende plan.

Overeenkomst
De planologische kosten die ten behoeve van uw project door de gemeente worden gemaakt zijn wij, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, verplicht op u te verhalen. Daarom hebben wij besloten een anterieure overeenkomst met u aan te gaan. Deze wordt de komende periode nader met u besproken en een getekende versie zal bij het opvolgende collegebesluit toegevoegd worden.

Raad
Gezien de omvang van dit project organiseren wij voorafgaand aan het nieuwe opvolgende principebesluit, graag een presentatie aan de raad. Tijdens deze zogenaamde Avond van de Raad kan het integrale project Rijndael Rijnhuizen door u toegelicht worden. Meer informatie hierover ontvangt u binnenkort van de projectleider.

Vragen
Als u nog vragen heeft naar aanleiding van deze brief, dan kunt u contact opnemen met de projectleider [redacted] U vindt haar contactgegevens bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

Ellie Liebregts
secretaris

[redacted]
burgemeester

[redacted]

[redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Nieuwegein

Adviesdocument ruimtelijk initiatief

d.d. 3 maart 2022



Aanvraaggegevens

Adres/locatie	**Kelvinbaan 16 en 40 te Nieuwegein**
Aanvrager/initiatiefnemer	BPD Ontwikkeling en Kondor Wessels Projecten
Omschrijving	De realisatie van 206 grondgebonden woningen en de inrichting van het openbaar gebied binnen het plangebied.

Accounthouder/casemanager [redacted]

CRM zaaknummer **1010458** *Datum aanvraag* **23 december 2021**

- Alle zaakdocumenten zijn te vinden in CRM via het zaaknummer, of in Squit XO waarbij het CRM zaaknummer wordt geregistreerd als 'extern zaaknummer'.
- Zie voor een actueel overzicht van te raadplegen adviseurs per onderwerp: http://afdelingen.nieuwegein.nl/006/Omgevingstafel/Forms/laatst%20gewijzigde%20eerst.aspx

[redacted] [redacted]

1. NADERE OMSCHRIJVING ADVIESVERZOEK

a) Aanleiding

☐ Loketfase ruimtelijk initiatief
☒ Principeaanvraag
☐ Aanvraag omgevingsvergunning
☐ Legalisatieonderzoek

De instandhoudingstermijn van het aangevraagde project is:
☐ Tijdelijk:
☒ Permanent

b) Omschrijving project

Na een principebesluit op het stedenbouwkundig plan Rijndael door het college op 20 april 2021, dienen BPD Ontwikkeling en Kondor Wessels Projecten nu een principeverzoek in voor het totaalplan Rijndael (inclusief opstalontwikkeling). Het betreft een sloop/nieuwbouw ontwikkeling in het zuidwesten van Rijnhuizen, met 206 te realiseren grondgebonden woningen. De woningen worden gerealiseerd in vier deelgebieden: Parklaan, de Boomgaard, de Buitenplaats en de Griend. Het totale plangebied wordt omzoomd door het Oeverpark, de Griend, de Watertuin en (een deel van) de Laan van Rijnhuizen. Deze (Park)onderdelen maken feitelijk geen onderdeel uit van het plangebied van de ontwikkelaars en hoeven in dit Adviesdocument dus ook niet beoordeeld te worden.

c) Eigendomssituatie

☒ Het perceel is particulier eigendom
☐ Het perceel is geheel of gedeeltelijk gemeentelijke eigendom

Toelichting
De openbare ruimte binnen het plangebied (wegen en groen) wordt na ontwikkeling en realisatie overgedragen aan de gemeente, evenals de gronden bedoeld voor de aanleg van het Oeverpark, Griend, Watertuin en (een deel van) de Laan van Rijnhuizen. Laatst genoemde (Park) onderdelen zijn feitelijk geen onderdeel van het plangebied van de ontwikkelaars en hoeven in dit Adviesdocument dus ook niet beoordeeld te worden.

2. CONCLUSIE ADVIESVERZOEK

Uit de ontvangen adviezen, die in de volgende hoofdstukken zijn weergegeven, kan worden geconcludeerd dat positief over het principeplan kan worden geoordeeld. Wel zijn er nog enkele aandachtspunten en randvoorwaarden. Bij de verdere uitwerking van het plan zal rekening

gehouden moeten worden met deze aandachtspunten en randvoorwaarden. Het (voorlopig) ontwerpbouwplan en de op te stellen ruimtelijke onderbouwing zullen hierop worden getoetst.

- Bij de aanvraag omgevingsvergunning dienen de opmerkingen vanuit Intervisor, Stedenbouw en Landschap verwerkt te zijn. Hiervoor dient ook nog een uitgewerkt en goedgekeurd inrichtingsplan toegevoegd te worden.

- Vanuit Cultuurhistorie blijft het noodzakelijk ervoor te waken dat het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de Griend herkenbaar blijft. Dit heeft vooral te maken met op de hoeveelheid ruimte die de griend krijgt tussen en rondom de woningen (vormgeving toegangswegen en oplossing parkeren).

- M.b.t. de definitieve invulling van de Boomgaard en Griend zal zoveel mogelijk tegemoet gekomen moeten worden aan de adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Monumentencommissie.

- In het inrichtingsplan dient voldoende gedaan te zijn met de opmerkingen die gemaakt zijn vanuit Verkeer/Parkeren.

- Bij de uitwerking van het plan moet voldoende rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat de nieuwe fiets- en voetgangersbrug over het Merwedekanaal alsnog ten westen van de Griend wordt gesitueerd. Hiervoor moet voldoende ruimte worden gereserveerd.

- Voor de Kelvinbaan 16 dient de milieuvergunning (Wet milieubeheer) voor de bedrijfsinrichting van SKF B.V. te zijn ingetrokken voordat de Omgevingsvergunning wordt verleend. Het bodemonderzoek voor Kelvinbaan 40 is verjaard en dient nog geactualiseerd te worden. Tevens dient er nog een aanvullend verkennend bodemonderzoek gedaan te worden naar het terrein rondom het kantoorgebouw, omdat dit nu betrokken wordt bij het totaalplan.

- Bij de uitwerking van het inrichtingsplan dient er nog aandacht te zijn voor de exacte plaatsing/ situering van alle nieuwe bomen en zal nog een beplantingsplan moeten worden aangeleverd.

- Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient een BLVC plan te worden aangeleverd.

- De VRU zal nog een uitgebreide brandveiligheidstoets moeten doen.

- Bij de uitwerking dient nog een rioleringsplan aangeleverd te worden. Ook moet de Waterparagraaf nog definitief worden afgerond. Nadere afstemming met HDSR is waarschijnlijk nog nodig.

- Het grootste deel van de woningen kan naar verwachting energiepositief worden opgeleverd. Dit zal nog aangetoond moeten worden. Er wordt een minimale GPR score van 8,0 gevraagd. Ook dit zal bij de aanvraag omgevingsvergunning moeten worden aangetoond.

- Gemeente zal nog definitief akkoord moeten gaan met het inrichtingsplan voor de gehele openbare ruimte (inclusief exacte demarcatie), omdat dit na oplevering overgaat naar de gemeente. Dit conform de afspraken in de anterieure overeenkomst.

- M.b.t. de afvalinzameling dient de aangepaste tekening d.d. 28-02-2022 die gemaakt is n.a.v. het afstemmingsoverleg met ontwikkelaars en RMN nog definitief vastgesteld te worden.

- De gronden die nodig zijn voor het Oeverpark, Griend, Watertuin en Laan van Rijnhuizen worden spoedig na het principebesluit om niet overgedragen aan de gemeente conform de afspraken in de anterieure overeenkomst. Hiervoor zal nog een koopovereenkomst opgesteld moeten worden.

- Er dienen nog concrete afspraken gemaakt te worden over het beheer en onderhoud van de collectieve (private) delen in Boomgaard en Griend, omdat de gemeente graag de bomen wil onderhouden. Dit dient uitgewerkt te worden in de koopovereenkomsten met individuele kopers (middels kettingbeding) in relatie tot een VVE reglement.

3. RUIMTELIJK KADER

a) Bestemmingsplan/beheersverordening

Het perceel is gelegen in het gebied waarvoor het planologische kader Pletteburg-De Wiers 2009 sinds 9 december 2010 van kracht is. Het perceel heeft de bestemming Kantoor, Natuur-Landgoed en Waterstaat.



b) Afwijking & procedure

☐ Past in bestemmingsplan / beheersverordening
☒ Past NIET in bestemmingsplan / beheersverordening

Toelichting
Woningen zijn niet toegestaan

Om mee te kunnen werken aan de afwijking van het bestemmingsplan is nodig:
☐ Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (reguliere procedure):
☐ Kruimelgevallenregeling (Bor, bijlage II, artikel 4):
☒ Projectomgevingsvergunning (uitgebreide procedure) of bestemmingsplanprocedure

Toelichting
De keuze voor één van deze instrumenten is afhankelijk van verschillende factoren. Een bestemmingsplanprocedure heeft een langere voorbereidingstijd omdat de besluitvorming een raadsbevoegdheid is. Het heeft echter een kortere rechtsgang omdat er beroep is in één instantie, bij de Raad van State. De omgevingsvergunning heeft een kortere voorbereidingstijd omdat burgemeester en wethouders bevoegd gezag zijn, er is echter een rechtsgang mogelijk in twee instanties, beroep bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De keuze voor een van deze procedures hoeft pas in een later stadium te worden gemaakt, wanneer de plannen verder zijn uitgewerkt. De keuze wordt bij voorkeur gemaakt in overleg tussen initiatiefnemer en de gemeente. Het is ook nog mogelijk om via een coördinatiebesluit de procedure van een omgevingsvergunning en een bestemmingsplan gelijk op te laten lopen van de ter inzage legging van het ontwerpbesluit. Bij die constructie geldt voor beide besluiten direct hoger beroep van de RvS.

c) Aanhoudingsgrond

☒ Geen aanhoudingsgrond
☐ Aanwijzing beschermd dorpsgezicht zonder bestemmingsplan (artikel 3.3 lid 4 Wabo)
☐ Voorbereidingsbesluit in werking (artikel 3.3 lid 1a Wabo)
☐ Ontwerpbestemmingsplan ter inzage (artikel 3.3 lid 1b Wabo)
☐ Verklaring GS of minister van toepassing (artikel 3.3 lid 1c Wabo)
☐ Vastgesteld bestemmingsplan bekend gemaakt (artikel 3.3 lid 1e Wabo)
☐ Bestemmingsplan vastgesteld (artikel 3.3 lid 1d Wabo)

d) Grondexploitatiewet

Is er sprake van kostenverhaal?

☒ Ja ☐ Nee

Toelichting
Of sprake is van verplicht kostenverhaal volgt uit het financiële hoofdstuk van de Wet ruimtelijke ordening, ook wel grondexploitatiewet genoemd (afdeling 6.4 Wro). De categorieën bouwplannen waarbij sprake is van kostenverhaal staan in artikel 6.2.1. Bro. De plankosten (ambtelijke inzet) en eventuele inrichtingskosten in de openbare ruimte moeten in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst gesloten moeten worden. Dit kostenverhaal staat los van de legestarieven die in de vergunningprocedure geheven worden. Die legeskosten bedragen doorgaans ca. 3 à 4 procent van de bouwkosten exclusief BTW (indicatief).

4. RUIMTELIJK BELEID

a) Nationaal ruimtelijk beleid

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Beleid

De *Nationale Omgevingsvisie* (NOVI, september 2020) is het strategische beleid van het Rijk die de hoofdzaken bevat van de langetermijnvisie op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland (artikel 3.2 Omgevingswet). De belangrijkste keuzes die in de NOVI gemaakt zijn:

- *Een klimaatbestendige inrichting van Nederland:* Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatverandering aankan. Daarvoor is het nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast.
- *Verandering van energievoorziening.* Bij die inpassing is er oog voor omgevingskwaliteit.
- *Overgang naar circulaire economie.* Tegelijk goede concurrentie en aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden
- *Ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland:* sturing op een goed bereikbaar netwerk van steden.
- *Bij elkaar plaatsen van logistieke functies (zoals distributiecentra en datacenters)*. Doel is om openheid en kwaliteit van het landschap te behouden.
- *Toekomstbestendig maken van landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap*.

Instructieregels

De NOVI is als omgevingsvisie één van de nieuwe instrumenten onder de Omgevingswet. De NOVI is al in werking getreden, maar de Omgevingswet nog niet. Ook instructieregels worden in de Omgevingswet als instrument genoemd. Die worden gebruikt om het rijksbeleid uit te werken en waar nodig juridisch te borgen. Dat zal gebeuren in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat onder de omgevingswet van kracht zal worden. Tot dat moment gelden de regels op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waaronder het Barro en het Bro. In totaal zijn in de NOVI 21 Nationale belangen benoemd. In *tabel 1 van de toelichting op de NOVI* wordt de relatie gelegd tussen die 21 belangen en de uitvoeringsregels in het Barro en Bor (huidige wetgeving) en het toekomstige Bkl.

- In het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) is de verplichting opgenomen om bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing (artikel 3.1.6, leden 2 – 4). Als de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied valt, moet gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' (artikel 1.1.1). Een woningbouwontwikkeling wordt als nieuwe stedelijke ontwikkeling gezien bij een ondergrens liggend tussen 9 en 14 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt (jurisprudentie RvS).

- In het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* (Barro) zijn de 13 nationale belangen opgenomen die in de SVIR zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

b) Provinciaal ruimtelijk beleid

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Beleid

In de *Provinciale Omgevingsvisie (POVI,* sinds 1 april 2021 van kracht) staat hoe de provincie Utrecht zich wil voorbereiden op de toekomst. De Provinciale omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige leefomgeving. De belangrijkste keuzes in de POVI zijn:

- *Stad en land gezond:* ervoor zorgdragen dat de woon-, werk- en leefgebieden gezond zijn en uitnodigen tot bewegen (te voet of per fiets). Rondom steden en dorpen voldoende groene gebieden om te recreëren.
- *Klimaatbestendig en water-robuust:* de provincie beschermen tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte). Ook bodemdaling tegengaan.
- *Duurzame energie:* stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.
- *Vitale steden en dorpen:* nieuwe woningen en bedrijven vooral bouwen op plekken binnen bebouwde kom en op plekken die goed met trein, bus, tram of fiets te bereiken zijn.
- *Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar:* nieuwe verbindingen aanleggen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden aanleggen tussen woon-, werk- en leefgebieden. Beter gebruik maken van bestaande wegen.
- *Levend landschap, erfgoed en cultuur:* goed zorgen voor de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Cultuuraanbod laten meegroeien met aantal inwoners.
- *Toekomstbestendige natuur en landbouw:* beschermen van natuur en aanleggen nieuwe natuurgebieden. Deze onderling met elkaar verbinden.

Verordening:

In de *omgevingsverordening van de provincie Utrecht* (van kracht per 1 april 2021) staan de instructieregels die horen bij het beleid dat in de omgevingsvisie staat. Een deel van de regels uit de omgevingsverordening geldt voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten, een deel van de regels geldt voor iedereen. De omgevingsverordening is op dit moment interim vastgesteld, zodat deze volgens de huidige wetgeving kan worden vastgesteld. Als de Omgevingswet wordt vastgesteld gaat de omgevingsverordening (niet interim) gelden.

De regels uit de verordening worden geborgd in de regionale programma's. De provincie stelt jaarlijks het provinciaal programma en regionaal programma wonen en werken vast. Alle projecten die hierin opgenomen worden vertonen geen strijdigheid met provinciale belangen en kunnen rekenen op provinciaal draagvlak. Binnenstedelijke woningbouwprojecten die niet zijn opgenomen in het regionaal programma omdat deze nog niet bekend waren bij de vaststelling, kunnen doorgang vinden mits er geen strijdigheid is met provinciale belangen en worden het volgende jaar alsnog opgenomen in het regionale programma.

c) Gemeentelijk ruimtelijk beleid

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Beleid
In de omgevingsvisie *Nieuwegein verstedelijkt en vergroent* (april 2021) staan de gemeentelijke ambities voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn omschreven.
In de omgevingsvisie zijn drie centrale thema's opgenomen: duurzaamheid, veiligheid en gezondheid. Ontwikkelingen in Nieuwegein moeten bijdragen aan een gezond, veilig en duurzaam Nieuwegein. We gaan voor de volgende speerpunten:

- *Verbonden met de stad, verbonden met elkaar*
- *Fijne en groene stad met een levendig centrum*
- *Toekomstbestendige stad voor jong en oud*
- *Bedrijvige stad in een sterke regio*

In de omgevingsvisie zijn spelregels voor grotere initiatieven opgenomen (zie pagina 88). Die spelregels zijn in dit adviesdocument per onderwerp vermeld waarmee het raakvlak het grootste is. Er is in meerdere gevallen sprake van overlap.

Toelichting specifiek voor het project
Met dit initiatief worden 206 woningen aan de Nieuwegeinse woningvoorraad toegevoegd. De verschillende woonmilieus bieden een gedifferentieerd aanbod in het duurdere grondgebonden segment en sluiten daarmee goed aan bij onze woningbouwambities. Er wordt daarnaast een groene leefomgeving gerealiseerd. Hierbij is er aandacht voor klimaatadaptatie, zowel op het gebied van water (o.a. het toepassen van een waterbuffer bij iedere woning) als hitte (o.a. het realiseren van zitgelegenheden en speelplaatsen bij bestaande bomen). Ook wordt er gedacht aan het realiseren van een gezonde leefomgeving: het wordt aantrekkelijk gemaakt om fietsend of lopend door te wijk te bewegen. Er is aandacht voor ontmoetingsplekken in de wijk, die met elkaar worden verbonden door middel van aantrekkelijke wandelpaden door het groen. Al met al kan worden gesteld dat project Rijndael bijdraagt aan de gemeentelijke ambities voor de fysieke leefomgeving zoals omschreven in de omgevingsvisie.

d) Vooroverleg 3.1.1 Bro

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) stelt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit geval zal ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing contact gelegd worden met de overlegpartners. Verstandig is om dit voorafgaand aan het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing al te doen, zodat met bijvoorbeeld provincie en HDSR besproken kan worden wat aandachtspunten zijn bij deze ontwikkeling.

5. RUIMTELIJKE KWALITEIT

SPELREGELS OMGEVINGSVISIE

Ruimtelijke kwaliteit gebouwen

- Indien van toepassing: beleving van cultuurhistorie/erfgoed mogelijk maken.
- Indien toepassing: erfgoed en cultuurhistorie gebruiken als inspiratiebron.
- Verbouw en nieuwbouw initiatieven voldoen aan de algemene richtlijnen van de Nota Ruimtelijke kwaliteit om de stad visueel aantrekkelijk te maken en te houden.
- In beheergebieden altijd aansluiten bij bestaande aangrenzende bebouwing.
- Bij grotere bouwopgaven en beeldbepalende locaties, stimuleren we toepassing van kwalitatieve, eigentijdse architectuur passend bij de identiteit van de omgeving.

Archeologie en cultuurhistorie

- Wanneer een ontwerp of ontwikkeling bodemingrepen vereist en hierbij de mogelijkheid en/of verwachting bestaat dat hierdoor archeologische resten in de bodem worden verstoord, kan de gemeente een archeologisch onderzoek eisen waaruit blijkt wat de gevolgen van het plan zijn voor de (te verwachten) archeologische resten.
- Een ontwerp dient geïnspireerd te zijn op de historische kwaliteiten en historische ontwikkeling van het plangebied en de directe omgeving.
- Wanneer sprake is van (verdwenen) historische wegen, kades en sloten, worden deze hersteld en indien mogelijk publiek toegankelijk gemaakt.
- Ontwikkelingen in (toekomstig) Unesco werelderfgoed Hollandse Waterlinies dragen bij aan de instandhouding, versterking en toegankelijkheid van de kernkwaliteiten.
- Ontwikkelingen in, aan of in de omgeving van monumenten, beschermde gezichten, cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken, cultuurhistorisch waardevolle (cultuur)landschappen en cultuurhistorisch groen zijn ondergeschikt aan de aanwezige cultuurhistorische waarden.

a) Architectuur (Nota ruimtelijke kwaliteit)

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
Zie onder 5b = integrale reactie op het plan vanuit Intervisor, Stedenbouw en Landschap.

Welstand
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft na diverse behandelrondes nog een aantal opmerkingen gemaakt die in het proces richting aanvraag omgevingsvergunning nader onderzocht en indien mogelijk verwerkt dienen te worden. Deze opmerkingen hebben betrekking op de invulling van de Boomgaard en de Griend. Verder is Welstand tot dusver akkoord. M.b.t. de Boomgaard betreft het een iets grotere hoekverdraaiing van een aantal bouwblokken en m.b.t. de Griend wordt gevraagd om de woningen nog iets naar het noorden op te schuiven waardoor minder ruimte nodig is voor toegangswegen en het beeld van de Griend vanuit het zuiden meer in tact blijft.

b) Stedenbouw en landschap

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Algemeen

Het uitvoerige planboek van principeverzoek deel 2 getuigt van veel aandacht voor de historie, landschap, duurzaamheid en gebruik van dit bijzondere deel van Rijnhuizen. Uit het boekwerk spreekt een hoge ruimtelijke ambitie waarvoor wij waardering hebben. Tegelijkertijd merken we op dat de ambitie op een aantal punten niet overeenkomt met de daadwerkelijke uitwerking, met name wat betreft de inrichting van de openbare ruimte (bomen en vergroening). Hieronder per plandeel onze opmerkingen en aandachtspunten. Deze dienen bij de aanvraag omgevingsvergunning op de Inrichtingstekening verwerkt te zijn in afstemming met de gemeente.

Parklaan

- De inrichting van de straat ten oosten van het kantoorgebouw is inmiddels veranderd ten opzichte van wat is opgenomen in het planboek. Het voorstel om aan de zuidwestzijde van blok A één woning te laten vervallen en aan de noordwestzijde van Blok A één woning toe te voegen is akkoord. Hiermee kunnen de parkeerplaatsen aan de noordzijde van dit straatje komen te vervallen, waardoor deze straat maar tot halverwege als straat hoeft te worden ingericht. Hiervoor in de plaats kan een groene inrichting met bomen, gras en struiken komen, waardoor een veel groener beeld ontstaat. De vervallen parkeerplaatsen komen terug aan de zuidwestzijde van blok A waar één woning vervalt, zodat wel aan de parkeernorm voldaan kan worden. Voorwaarde voor deze opzet is wel dat er een goede keeroplossing gecreëerd wordt en dat alle parkeerplaatsen rondom het kantoorgebouw "groen" worden ingericht middels halfverharding. Daar waar mogelijk graag nog extra bomen toevoegen, omdat het aantal bomen in deze straat is verminderd van 7 tot 1.
- De kaart van de parkeerbalans op p. 25 klopt niet helemaal met het masterplan op p. 12. Op de kop van het straatje ten oosten van het kantoor missen 3 plekken ten opzichte van de parkeerbalans. De parkeerbalans moet uiteindelijk kloppen uiteraard.
- Hoe kunnen auto's keren in de 3 doodlopende straatjes in dit plandeel (straatje bij de boomgaard, straatje naar het binnenterrein en straatje langs het kantoor)? Graag de steekhaventjes aan het einde van de 2 buitenste doodlopende straatjes aan het einde iets anders vormgeven. Aan het einde van de straat een gedeelte verharding aanbrengen met grasbetonsteen. Keermogelijkheid aan het einde totaal 7m breed maken en 10m lang. Hiervan is dan een gedeelte bestraat met de rode klinker en de verbreding is gemaakt met grasbetonsteen. Aan het einde kan eventueel een boomstam liggen om ervoor te zorgen dat de automobilist niet doorrijdt.
- Ook de weg ten westen van het kantoorgebouw is erg stenig met slechts 1 boom in deze hele straat. Deze straat dient meer vergroend te worden (conform eerder gemaakte opmerkingen). N.B. in het profiel op p. 42 staan wel bomen ingetekend in dit profiel.
- In de Lindelaan zijn 2 trafo's getekend. Dit is niet passend en conflicteert met de bomen. Trafo's graag binnen het bouwblok oplossen.
- De render op p. 59 laten een binnenterrein met bomen zien. Op de plattegrond op p. 54 missen de bomen. Deze graag intekenen op de Inrichtingstekening.
- In de groene parkzone is een wadi getekend, deze lijkt een slokop te krijgen aan de oostzijde. Echter op de rioleringstekening is er geen streng getekend van de slokop richting watertuin. Kan deze lozing ook met verschillende waterpeilen? Graag laten zien in een doorsnede. Dit geldt voor alle HWA riolering, die lijkt te gaan naar de watertuin, kan dit i.r.t. het waterpeil? (Nieuwe vaste waterpeil voor de watertuin wordt +0.46 NAP.)

Boomgaard

- M.b.t. de tekenwijze is in de tekeningen consequent de terug liggende 2e bouwlaag getekend alsof dit de footprint is. Heeft dit een reden? Het geeft in ieder geval een verwarrend beeld. Graag bij de uitwerking verduidelijken.
- Waardering voor de meer verspringende plaatsing van de woonblokjes.
- Twijfel over het toekomstig gebruik van de slingerende voetpaden naar de voordeuren. In de praktijk zal men toch voor de kortste route gaan kiezen. Advies om dit te faciliteren en de slingers te beperken. Dit zorgt ook voor minder verharding. Graag de paden zo logisch mogelijk neerleggen in het landschap, direct of met een hele kleine bocht naar de ingang van de gebouwen.
- In het ontwerp wat getoond werd aan de Monumentencommissie en Welstand was nog sprake van 33 nieuwe bomen in de boomgaard. In het huidige ontwerp zijn het er 17 geworden. Dit strookt niet met de eerder getoonde ambitie. Er is voldoende ruimte om deze bomen alsnog in te passen in het inrichtingsplan. Dit kan prima en maakt het gedeelte boomgaard als zodanig beter beleefbaar. Ga uit van een stramien van bomen die op 7x7m uit elkaar staan. Een echt grid is hier niet meer te realiseren maar de afstand kun je goed aanhouden, zodat de boomgaard ook als productielandschap wordt ervaren. Nu hebben de bolletjes in de boomgaard verschillende diameters. Plant alleen appels en peren (dat doe je al volgens de plantlijst) deze hebben vergelijkbare kroondiameter, zo kun je het beeld van de boomgaard duidelijker beleefbaar maken. Gebruik ook in tekenstijl 1 diameter voor de bomen.
- Eerder hebben we geadviseerd om voor de bovenste laag van de woningen geen zwarte kleur toe te passen. Dit maakt het ontwerp onnodig zwaar. Dit is nog niet aangepast.
- Hoe wordt straks voorkomen dat er auto's of scooters het gebied in rijden? En hoe worden hulpdiensten en incidenteel laden en lossen gefaciliteerd? Graag dit verduidelijken.

Buitenplaats

- Ter compensatie van 2 woningen in de Griend die vervallen, zijn er 3 vrijstaande woningen gewijzigd in 2-kappers. Wij hebben begrip voor deze aanpassing en gaan akkoord hiermee.
- De 2-kappers aan de Lindelaan zijn zodanig georiënteerd dat de parkeerplekken op de koppen aan de laan gelegen zijn. Als deze woningen gespiegeld zouden worden (semi-geschakeld) dan zorgt dit voor een aantrekkelijker straatbeeld. Hetzelfde geldt voor de kavels 55,56 en 75,76.
- De inritten zijn met een groene kleur aangegeven. Graag verduidelijken, zijn dit graskeien? Advies om de hele oprit in graskeien uit te voeren (met uitzondering van de bandensporen), ter versterking van het groene beeld.
- In het eerdere principeverzoek werd aangegeven dat er ook in de privétuinen bomen geplant zouden worden. Een mooi voorstel. In het huidige voorstel is dit weggelaten. Gezien de grote hoeveelheid bomen die er worden gekapt c.q. gekapt zijn, lijkt het ons een mooie compensatie om in de diepe achtertuinen op privéterrein bomen te planten.
- Er staan 4 bestaande (te behouden) bomen in toekomstige tuinen. Deze graag duidelijker markeren (nu nauwelijks te zien op de tekening) en aangeven dat deze behouden blijven.
- Op de kaart van het inrichtingsplan (p. 69) ontbreken de erfafscheidingen (hagen). Deze ook graag intekenen op de Inrichtingstekening zodat een volledig beeld ontstaat. Erfafscheidingen aan de voorzijde dienen mee-ontworpen te worden om te zorgen voor een consistent groen beeld.
- P. 44, profiel van de laan langs de Griend: talud is getekend 1:2. Minimale maat is 1:3.
- Trottoir aan de noordzijde van de weg langs de Griend is versmald van 1,80 m. tot 1.20 m. Dit is erg smal, zeker gezien het feit dat er aan de overzijde geen voetpad is. Graag bekijken of dit verbreed kan worden.
- P. 25 In de parkeerbalans staat ten zuid-westen van de Blok I (in de bocht van de weg langs het Oeverpark) een hele reeks langsparkeerplekken getekend als 'reservering', die volgens de parkeerbalans niet nodig zijn (p.25). Juist op deze plek is er openheid gewenst naar het

Oeverpark. Dus als deze plekken volgens de balans niet nodig zijn, dan bij voorkeur niet als zodanig intekenen.
- P. 27: wat betekent het stippellijntje bij blok G: is dit een straatje voor alleen bestemmingsverkeer? Zo ja hoe wordt dit ingericht/gehandhaafd worden?

Griend
- Akkoord met de hoofdopzet van 6 woningen
- De toegangswegen laten eindigen bij het laatste huis (lopen nu verder door dan nodig).
- Bij beide ontsluitingsweggetjes een (wandel)verbinding maken naar het Oeverpark (nu alleen aan de oostkant getekend).
- Voorstel om zoveel mogelijk van de Griend als mandelig terrein uit te geven en dus onder te brengen in een VVE die ook het beheer uitvoert, dan blijft een eenduidig beeld bestaan. Als privé personen hun eigen onderhoud loslaten op de eigen stukjes griend gaat het er niet meer als griend herkenbaar uitzien.

Overige opmerkingen
- Een aantal bestaande bomen zijn in de tekening hele kleine bolletjes geworden. Graag deze in de huidige kroondiameter tekenen. Ook de bomen die in privé tuinen staan.
- Verschil tussen nieuwe bomen en bestaande bomen is erg moeilijk leesbaar. Met name in de boomgaard. Dit ook graag verduidelijken op de Inrichtingstekening.
- Op pagina 45 staat een doorsnede van de Laan van Rijnhuizen. Hier moet de 'projectgrens' getekend worden op de lijn 'uitgeefbaar'. Gemeente legt trottoir en groenstrook aan.

c) Cultuurhistorie en monumenten

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
In een uitgebreid voortraject is het plan Rijndael meerdere keren herzien. De cultuurhistorisch waardevolle elementen van het plangebied bevinden zich voornamelijk in de toekomstige deelgebieden Boomgaard en Griend. Dit advies is dan ook toegespitst op die gebieden.

Het plan is in het voortraject meerdere malen ten goede aangepast, met als resultaat dat de voormalige boomgaard en griend van het landgoed beter herkenbaar zijn in het ontwerp dan voorheen. Met name de verdraaiingen van de woningen in de Boomgaard en de vermindering van het aantal woningen naar zes in de Griend zorgen ervoor dat het historische karakter van de gebieden leesbaar blijft ('verstrooiing' die past bij een boomgaard en de openheid en het zichtbare slotenpatroon in de Griend).

Ondanks deze positieve aanpassingen blijft het noodzakelijk ervoor te waken dat het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de Griend herkenbaar blijft. De Griend wordt ingrijpend veranderd door de bouw van nieuwe woningen, dit is onvermijdelijk. Bepaalde delen van de Griend worden vervangen voor een nieuwe invulling die noodzakelijkerwijs droger zal zijn dan een traditionele griend is. Desalniettemin kunnen er keuzes gemaakt worden die als uitkomst een herkenbare griend hebben, waarin gewoond wordt. Deze keuzes hebben betrekking op de hoeveelheid ruimte die de griend krijgt tussen en rondom de woningen:

- Een aandachtspunt is de ontsluiting van de woningen en de vormgeving van de toegangswegen naar de woningen. Op p. 152 van het planboek wordt geschreven dat de 'auto te gast is in de Griend'. Wat betekent dit precies? Hoe vertaalt zich dit naar het ontwerp van de toegangswegen? Ook op p. 152 is te zien dat de toegangswegen verder doorlopen dan noodzakelijk om de woningen te bedienen.
- Een tweede aandachtspunt is de manier waarop het parkeren in de Griend opgelost wordt. Waarom is het niet mogelijk te kiezen voor een invulling als in de Boomgaard, die volledig autovrij is? Als er dan bij de woningen geparkeerd moet worden is het noodzakelijk dat dit inpandig wordt opgelost zodat de auto's niet standaard zichtbaar zijn in de Griend. Op p. 152 wordt gesteld dat er bij de woning geparkeerd kan worden. Hoe wordt dit geïntegreerd in de architectuur? Wordt hier rekening gehouden met twee auto's per woning? Hoe wordt ervoor gezorgd dat men niet langs de paden of voor de woning parkeert?

Reactie Monumentencommissie
De Monumentencommissie stelt net als Welstand voor de hoekverdraaiing van een aantal bouwblokken in de Boomgaard nog iets te vergroten in relatie tot alle bestaande en nieuwe bomen in dit plandeel. Dit zal nog nader bestudeerd moeten worden. M.b.t. de Griend blijft de Monumentencommissie van mening dat woningbouw op deze cultuurhistorisch waardevolle plek niet passend is, ondanks het feit dat de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen hier ruimte voor biedt. Het college heeft bovendien in december 2021 middels een oplegnotitie reeds ingestemd met de realisatie van 6 woningen in de Griend. De commissie blijft een andere uitleg geven aan de 10% bebouwingsregel zoals opgenomen in de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen. De gemeente heeft dit echter altijd anders bedoeld, waardoor 6 woningen met de nu voorgestelde footprint en de benodigde toegangswegen mogelijk is binnen de opzet zoals nu door de ontwikkelaars voorgesteld. Vraag blijft net als van Welstand of deze 6 woningen niet alsnog iets minder diep in de Griend gesitueerd kunnen worden (iets meer naar het noorden opschuiven) en de kavels kleiner te maken, waardoor mogelijk ook minder ruimte nodig is voor toegangswegen. Hierdoor kan een beeld ontstaan waarbij de woningen meer te gast zijn in de Griend. Dit zal nog nader bekeken moeten worden.

d) Archeologie

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
In opdracht van Aveco de Bondt heeft Transect b.v. in november 2020 en januari 2021 een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) karterende fase uitgevoerd in een plangebied aan de Kelvinbaan in Nieuwegein (gemeente Nieuwegein). De aanleiding van het onderzoek is het voornemen om in het plangebied de huidige bebouwing te slopen en nieuwe woningen te realiseren.

In het plangebied is eerder een bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek uitgevoerd [redacted] en [redacted] of [redacted], 2019). Naar aanleiding van deze onderzoeken werd het zuidelijke deel van het gehele plangebied vrijgegeven voor de ontwikkeling. Aanvullend onderzoek werd noodzakelijk geacht voor het noordelijke en het centrale deel van het plangebied. Het karterend booronderzoek door Transect geeft hier invulling aan.

Op basis van de gegevens van het karterende booronderzoek kan de hoge archeologische verwachting die voor het noordelijke en centrale deel van het plangebied was opgesteld worden bijgesteld naar laag. Gezien het ontbreken van archeologische indicatoren en het feit dat de oeverafzettingen lokaal zijn afgetopt, is er geen sprake van een archeologische vindplaats in het plangebied.

Advies
In het plangebied bestaat het voornemen om nieuwbouw te realiseren. Om dit mogelijk te maken, is een bestemmingsplanwijziging nodig. Naar aanleiding van dit onderzoek is de archeologische verwachting bijgesteld naar laag. Transect adviseert daarom geen vervolgonderzoek noodzakelijk te stellen, alvorens de plannen te realiseren. Wél wordt geadviseerd de initiatiefnemer te wijzen op de wettelijke meldplicht (conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11) om archeologische vondsten direct te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Nieuwegein).

De aanbeveling om het plangebied vrij te geven voor de beoogde ontwikkeling wordt onderschreven en overgenomen. Er is dus geen sprake van een belemmering voor wat betreft de archeologie in het plangebied.

6. Wonen

SPELREGELS OMGEVINGSVISIE

- Het bouwen van nieuwe woningen is toegestaan op de 67 woningbouwlocaties of in plaats van bestaande gebouwen.
- De huidige woonwijken blijven hetzelfde in opzet en functie. Zo moeten nieuwe gebouwen in massa, hoogte en ruimtelijke kwaliteit passend zijn in de omgeving.
- Nieuwegein heeft twee ontwikkelgebieden: City en Rijnhuizen. Hier is ruimte voor grootschalige gebiedsontwikkeling. Deze gebieden kennen hun eigen randvoorwaarden voor ontwikkelingen.
- De A12-zone zien we als ontwikkellocatie voor de lange termijn.
- We streven ernaar dat 50% van alle nieuwe woningen betaalbaar is (tot €991, prijspeil 2020)
- Bij projecten van 60 woningen of meer is minimaal 30% sociale woningbouw en is 12% lage middenhuur (tot €864 prijspeil 2020).
- Nieuwe woningen in Nieuwegein hebben een minimale oppervlakte van 50m2 gebruiksvloeroppervlak.
- Transformaties van bestaande gebouwen moeten voldoen aan de woonkwaliteit van nieuwbouw.
- Er wordt vooral gebouwd voor ouderen, voor mensen met een zorgvraag en voor mensen die een stap in hun wooncarrière in Nieuwegein willen maken.
- Binnen een cirkel (zorgcirkel) van 400m rondom een concentratie van basisvoorzieningen (zoals supermarkten) heeft het ontwikkelen van woningen voor zelfstandig wonende ouderen en mensen met een fysieke beperking of ondersteuningsvraag voorrang.

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Dit initiatief sluit aan bij de randvoorwaarden die zijn opgenomen in de gebiedsvisie om hier een onderscheidend groen woonmilieu te realiseren, een afwisselende laagbouwbuurt in een landschappelijke ligging. De verschillende woonmilieus bieden een gedifferentieerd aanbod in het duurdere grondgebonden segment en sluiten goed aan bij onze woningbouwambities. De beleidsregels sociale huur en middenhuur gelden niet voor deze locatie.

7. ECONOMISCHE ZAKEN

SPELREGELS OMGEVINGSVISIE

- In de economische kerngebieden krijgen vernieuwen en verdichten voorrang boven uitbreiding.
- In elke wijk is ruimte voor basisvoorzieningen, zoals winkels en zorgvoorzieningen.
- Nieuwe winkels zijn onderdeel van het fijnmazige winkelnetwerk met City als hoofdwinkelcentrum, Hoogzandveld en Muntplein als wijkwinkelcentra en de onderliggende buurtwinkelcentra.
- Nieuwe horeca komt in eerste instantie in City en de historische kernen Vreeswijk en Jutphaas.
- Nieuwegein heeft twee ontwikkelgebieden: City en Rijnhuizen. Hier is ruimte voor grootschalige gebiedsontwikkeling. Deze gebieden kennen hun eigen randvoorwaarden voor ontwikkelingen.

1. Drank en horeca

☐ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☒ n.v.t.

2. Economisch beleid

☐ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☒ n.v.t.

8. VERKEER

SPELREGELS OMGEVINGSVISIE

- In de buitenruimte is kwalitatief hoogwaardige, veilige en aantrekkelijke inrichting van langzaamverkeerroutes integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Een langzaamverkeersroute nodigt uit tot bewegen.
- Aandacht voor voetgangers en fietsers (o.a. het realiseren van fietsenbergingen)
- Nieuwe ontwikkelingen voor parkeren doorlopen de volgende stappen. Bij nieuwe ontwikkelingen doorlopen we voor parkeren de volgende stappen:

1. In beginsel parkeren op eigen terrein
2. Benutten van huidige parkeerplekken (kan alleen als de parkeerdruk in het omliggende gebied <85% is)
3. Beprijzen door invoeren van betaald parkeren
4. Bebouwen door realiseren van extra parkeervoorzieningen

Uitgangspunt is dat omwonenden worden beschermd tegen overlast.
- (Elektrische) deelauto's kunnen worden ingezet, om toename van verkeers- en parkeerdruk zoveel mogelijk tegen te gaan.
- De verhouding tussen parkeren en groen is maatwerk per initiatief en locatieafhankelijk.

a) Parkeren / Verkeer

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting Parkeren
Ondanks het onderzoeksrapport van Goudappel naar de effectieve parkeerbehoefte wordt in het stedenbouwkundig plan een overmaat aan plaatsen gerealiseerd in het openbaar gebied. Behoefte is vastgesteld op 168, 197 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en 53 zijn converteerbaar vanuit groen. Goudappel beargumenteert dat meerdere voertuigen op eigen terrein kunnen parkeren en stelt een norm voor van 1,5 in plaats van 1. Effectief leiden twee parkeervakken op eigen terrein (rekenwaarde 1,5) tot 49 plaatsen minder in de openbare ruimte. Echter dienen de parkeerplaatsen op eigen terrein wel bruikbaar/toegankelijk te zijn. Met name in blok G en J wordt op eigen terrein achter elkaar geparkeerd terwijl er relatief weinig capaciteit is in de openbare ruimte (korte loopafstand aanwezig). Hier graag naar kijken en wellicht converteerbare parkeerplaatsen/groen uitwisselen met het noordelijk deel. Tevens dient de verplichting op het in standhouden van de parkeerplaatsen op eigen terrein in de omgevingsvergunning en eventueel als kettingbeding opgenomen te worden.
Dubbelgebruik van de parkeerplaatsen bij het kantoor heeft geen effect op het aantal plaatsen in de openbare ruimte (rapport Goudappel). De overmaat aan openbare parkeerplaatsen concentreert zich wel in het noorden. De overmaat kan gereduceerd worden door herschikking van de converteerbare plaatsen (zie eerder) en reductie in het noordelijk deel om zo deze op het oog parkeerstraat meer ruimtelijke kwaliteit te geven.

Toelichting Verkeer
In het stedenbouwkundige plan Rijndael worden voor Blok A parkeervoorzieningen gerealiseerd langs de parklaan en langs de ontsluitingsweg ten oosten van het kantoorpand. Een groot deel van de parkeervoorzieningen langs deze weg is echter niet bereikbaar vanaf deze weg, doordat zij horen bij het kantoorpand en deze uitsluitend via het parkeerterrein van het kantoorpand bereikbaar zijn. Hierdoor wordt er teveel en onnodig verhard en is dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen niet goed mogelijk. Daarbij komt dat de parkeerplaatsen op het eind van de doodlopende ontsluitingsweg liggen en daar is nog geen rekening gehouden met een keervoorziening. Gevolg is dat verkeer achteruit gaat rijden, hetgeen zeker bij besteldiensten zal gaan optreden. Er is daarom een nieuw inrichtingsvoorstel gedaan voor deze situatie (parkeren meer geconcentreerd aan begin van de ontsluitingsweg bij Blok A: zie ook omschreven onder 5b). Als in deze situatie een goede keervoorziening wordt gerealiseerd, dan resteert alleen een grote loopafstand vanaf deze weg en de parkeervoorzieningen langs deze weg tot aan de woningen in de noordoosthoek van Blok A. Gezien de afstand (120 meter) valt dit nog wel binnen de grens van 100 tot 200 meter als acceptabele afstand waarbinnen een bewoner een parkeerplaats moet kunnen vinden.

Langs de parklaan zijn heel veel parkeervoorzieningen gesitueerd. Van een groene (linde)laan is zeker geen sprake. Een grotere spreiding van de 53 parkeerplaatsen, die als ruimte reservering dienen, is gewenst om van de parklaan een minder versteende straat te maken. Door uit te gaan van een groene verharding kan het versteende karakter worden teruggedrongen.

In het plan zijn diverse doodlopende straten. In combinatie met het smalle profiel gaat dit bij besteldiensten leiden tot achteruitrijdende busjes, hetgeen in een kindvriendelijke omgeving ongewenst is. Voldoende aandacht voor keervoorzieningen aan het einde van de doodlopende straten is noodzakelijk. Bij de Griend is dit niet zo problematisch gezien het beperkte aantal bestemmingen. Bij de Buitenplaats en Parklaan is dit wel een punt van aandacht.

Bij de bepaling van de plaatsen voor laadinfrastructuur (ten behoeve van de rijwoningen) is het noordelijke deel van het Parklaangebied een onderbelicht gebied. Vreemd is dat alleen ruimte voorzien wordt voor laden op eigen terrein en dat in de openbare ruimte alleen zoekgebieden worden benoemd. Het realiseren van laadhubs voorzien van snelladers kan de behoefte aan vele laadpalen in het openbare gebied sterk reduceren en verdient dan ook aanbeveling om mee te nemen in het plan.

De parklaan krijgt een rijloper met een totale breedte van 6 meter. Dit is meer dan elders in Rijnhuizen voor erftoegangswegen zal worden gehanteerd. Geadviseerd wordt de breedte van rijweg terug te brengen tot maximaal 5.50 meter.

De dwarsprofielen op de bladzijden 83 t/m 89 wijken af van de later bij de stedenbouwkundige plannen weergegeven profielen vanaf pagina 109. Opvallend is dat niet eenduidig wordt omgegaan met rijwegbreedtes en dat soms delen, die bestemd worden als voetgangersvoorzieningen, visueel en als parkeerplaatsen worden aangegeven in het dwarsprofiel (zie pagina 85 en ook pagina 125/135). Oneigenlijk gebruik van de als trottoir aangegeven delen van de rijweg, gaat dan gebeuren daar er geen scheiding in hoogte en verhardingstype is voorzien. Graag op de Inrichtingstekening dit juist verwerken.

Op pagina 89 is een dwarsprofiel weergegeven voor de nieuwe Laan van Rijnhuizen, welke niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige visie en de geplande vormgeving van de fietsstraat. Op de tekening is een apart fietspad voorzien, terwijl op de fietsstraat autoverkeer en fietsverkeer gecombineerd gaan worden. Dit valt echter buiten de ontwerpopgave van de ontwikkelaars. De aansluiting van dit wegprofiel dient uiteraard wel goed aan te sluiten op het plan Rijndael.

Het tracé van de fietsstraat richting het Merwedekanaal staat nog ter discussie. De exacte locatie voor de fietsbrug over het Merwedekanaal ligt namelijk nog niet vast en daardoor kan het zijn dat de fietsroute alsnog ten westen van de Griend komt te liggen. Fietsers moeten dan via de weg tussen Buitenplaats en Griend van/naar de nieuwe Laan van Rijnhuizen. Hier dient bij de uitwerking voldoende rekening mee gehouden te worden.

b) Mobiliteit en inrichting (o.a. uitwegen)

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
Zie opmerkingen onder 8a.

c) Openbaar vervoer / regionaal beleid

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

9. MILIEU

SPELREGELS OMGEVINGSVISIE

- Er zijn landelijke milieu-eisen voor onder andere geluid, luchtkwaliteit, bodem, natuurbescherming, water en externe veiligheid. De gemeente zal om nader onderzoek vragen.
- De gemeente hanteert de richtlijnen voor windklimaat en lichthinder en volgt het Rijksvoorzorgbeginsel voor straling vanwege hoogspanningsleidingen.

a) Luchtkwaliteit

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
- Het initiatief valt binnen het Besluit en de Regeling (NIBM) NietInBetekenendeMate bijdragen;
- De luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief voldoet aan de eisen gesteld in de Wm. Hiervoor kan worden verwezen naar de site van de gemeente Nieuwegein.

b) Geluid

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
Er wordt binnen het gehele plan voldaan aan de voorkeursgrenswaarden conform de Wgh. Ook de geluidimmissie t.g.v. Ecolab voldoet aan diens vergunning. Geen belemmeringen.

c) Milieuzonering

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
De omliggende bedrijven liggen op voldoende afstand conform de richtwaarden Bedrijven- en milieuzonering.

d) Geur

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
De geurimmissie t.g.v. Ecolab voldoet aan diens vergunning, maar ook aan de wettelijke eisen. Geen belemmeringen.

e) Bodem

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
Het voornemen bestaat de bestemming te wijzigen van bedrijven naar wonen met tuin en de locatie te ontwikkelen voor de bouw van 200 woningen.

De locatie valt op te delen in twee deellocaties, te weten:
- Kelvinbaan 16 (voormalig SKF terrein)
- Kelvinbaan 40

Hieronder volgt per gedeelte de beoordeling van het onderzoek, gevolgd door conclusie en advies.

Kelvinbaan 16
Op basis van de verkregen resultaten blijkt dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op de onderzochte delen van de locatie is deze geschikt voor het gebruik wonen met tuin. Ten aanzien van de Omgevingsvergunning geldt nog een kanttekening, voordat wordt geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor een Omgevingsvergunning:

De milieuvergunning (Wet milieubeheer) voor de bedrijfsinrichting van SKF B.V. ter plaatse van Kelvinbaan 16 dient te zijn ingetrokken voordat de Omgevingsvergunning wordt verleend. Pas nadat de eindsituatie is vastgesteld met instemming van de RUD Utrecht, en op basis daarvan de milieuvergunning voor SKF B.V. voor deze locatie door de RUD is ingetrokken, kan vanuit milieu-hygiënisch oogpunt de Omgevingsvergunning voor woningbouwontwikkeling en realisatie van de nieuwe woningen worden verleend.

Kelvinbaan 40
De bodem en het grondwater van het voor woningbouw te ontwikkelen deel van de locatie Kelvinbaan 40 is grotendeels onderzocht, het onderzoek is echter verjaard. Verder blijkt dat een deel van de tuin en parkeerplaatsen rondom het kantoorpand alsnog wordt betrokken bij de woningbouwontwikkeling. Daarom is ter plaatse een aanvullend verkennend bodemonderzoek noodzakelijk, en voor het overige deel van Kelvinbaan 40 een actualiserend onderzoek.

Dit kan na tijdige afronding voor de Omgevingsvergunning alsnog ter beoordeling worden voorgelegd aan de gemeente, of als voorschrift voor het in werking treden van de vergunning daarin worden opgenomen.

f) Milieueffectrapportage

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
Zie enkele tekstuele opmerkingen op vormvrije mer-beoordeling. Eens met conclusie vormvrij mer-beoordeling dat geen milieueffectrapportage nodig is. Op basis van de huidige kennis en uitgangspunten ten tijde van het uitvoeren van deze m.e.r.-beoordeling, kan voor alle aspecten worden uitgesloten dat onderhavig plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu oplevert.

g) Windklimaat

☐ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☒ n.v.t.

Toelichting
Geen bebouwing hoger dan 15 meter

h) Radarverstoring

☐ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☒ n.v.t.

Toelichting
Plangebied ligt buiten radarverstoringsgebied voor gebouwen vanwege het dichtst bijgelegen radarstation Soesterberg. Andere radarstations hebben geen radarverstoringsgebied gebouwen in Nieuwegein.

i) Straling hoogspanning

☐ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☒ n.v.t.

Toelichting
Geen bovengrondse hoogspanningslijn in nabijheid van betreffende initiatief. Stralingsniveau vanwege bovengrondse hoogspanning blijft hierdoor onder de 0,4 microTesla het maximale geadviseerde voorzorg stralingsniveau uit de beleidsadvies van VROM (2005; kenmerk SAS/2005183118) aan gemeenten

j) Lichthinder

☐ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☒ n.v.t.

Toelichting
Gewone woningbouw. Lichthinder volgens richtlijn lichthinder NSVV vanwege uitstraling vanuit gebouwen geen item. Naar verwachting ook geen verlichtingsbronnen in de nabijheid die lichthinder op het gebouw veroorzaken.

10. FLORA EN FAUNA

SPELREGELS OMGEVINGSVISIE

Groen en klimaatadaptatie

- In elk ontwerp dient aandacht te zijn voor waterberging, groen en hittestress. Gebouwen en buitenruimte moeten ingericht zijn om pieken van extreem weer op te vangen.
- Bij nieuwe ontwikkelingen vragen we 30% onverharde ondergrond te realiseren.
- Bij ruimtelijke initiatieven maakt het inpassen van groen en openbare ruimte integraal onderdeel uit van de ontwerpopgave.
- In het Natuurnetwerk Nieuwegein wordt niet gebouwd.
- Als er naast of bij het Natuurnetwerk Nieuwegein wordt gebouwd moet worden nagegaan hoe het natuurnetwerk versterkt kan worden.

a) Natuurbescherming, groenstructuurplan

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Uit de ecologische onderzoeken komen qua beschermde soorten de volgende aspecten naar voren:

- Vliegroute vleermuizen aan de oostzijde (noord-zuid georiënteerd)
- Essentieel foerageergebied t.p.v. de poel en de houtopstanden langs de Merwede.

Indien de functie van de vliegroute behouden blijft (dus voldoende bomen blijven behouden in het parkgebied rondom Rijndael om als oriëntatie te dienen) is mitigatie en een ontheffing van de provincie niet nodig. Deze ontwikkeling heeft dus geen impact op de vleermuizen.

Groenstructuurplan: akkoord

b) Stikstofdepositie

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Conform de meegeleverde adviezen zijn geen belemmeringen te constateren inzake stikstofdepositie.

c) Bomen en overig groen

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
Bomen: aandacht. Waar komen de zitgelegenheden i.r.t. de bomen? Toch niet eromheen? Bomen in verharding hebben goede ondergrondse voorzieningen nodig. Hoe is dit verder uitgewerkt?
Overig groen: aandacht. In het verleden is Bloemingfelds al eens als optie aangegeven. Mogelijk iets voor de wadi's? Beplantingsplan is nog niet gezien. Komt in een later stadium.
Vragen inzake beheerd/onderhoud: wie gaat de insectenhotels/nestkastjes onderhouden? Door wie en wanneer worden de zelfbeheerovereenkomsten geregeld of is dit al geregeld in de koopakte?
Komen er hagen direct langs plantvakken? Zo ja, dan moet een opruimstrook aangebracht worden.

11. VEILIGHEID

a) Omgevingsveiligheid - externe veiligheid

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
Als bijlage is een risicoberekening toegevoegd en een notitie over het groepsrisico i.v.m. met nabijheid van het risicobedrijf Ecolab. Akkoord met de conclusies. Een opmerking over de notitie: Verwezen wordt naar een crisisbeheersingsplan uit 2005. Dit is echter niet meer actueel en moet zijn 'Regionaal Crisisplan Utrecht 2020-2023'. In de uitwerking van het plan dient verder aandacht te zijn voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen.

b) Omgevingsveiligheid - bouw en sloop (BLVC)

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
Volgt bij aanvraag omgevingsvergunning.

c) Brandveiligheid

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
Het plan is medio 2020 al eens door de VRU beoordeeld. De aandachtspunten zijn bij de uitwerking van het plan verwerkt. Definitieve beoordeling door de VRU vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning.

12. WATER

a) Riolering

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
Er dient een rioleringsplan opgesteld en ingediend te worden. Dit kan bij de aanvraag omgevingsvergunning.

b) Oppervlaktewater

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
Het watertoetsproces dient doorlopen te worden. Hiervoor zijn reeds diverse overleggen geweest en heeft afstemming met HDSR plaats gevonden. De Waterparagraaf dient echter nog afgerond te worden. Dit kan ook na het principebesluit.

c) Grondwater

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
De streefwaarden voor grondwater zoals opgenomen in het GRP dienen te worden behaald. Wat wordt bedoeld met een waterpomp? Hiervoor is nog nadere afstemming nodig met het HDSR. Dit kan ook nog na het principebesluit.

d) Afvalwater

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
Hemelwater dient volledig in het gebied verwerkt te worden. In detail uitwerken hoe het hemelwater verwerkt wordt. Huishoudelijk afvalwater afvoeren naar het bestaande DWA stelsel in Rijnhuizen. Zie ook onder riolering.

13. DUURZAAMHEID

SPELREGELS OMGEVINGSVISIE

- Voor alle nieuwbouw is het uitgangspunt minimaal energieneutraal (BENG 3 = 100%). Voor alle nieuwbouw appartementen (tot en met vier woonlagen) is de energieprestatie beter dan BENG 3 = 100%. Voor alle nieuwbouw grondgebonden woningen is de energieprestatie beter dan Nul-op-de-meterwoningen.
- Bij alle nieuwbouw is minimaal GPR gebouw 8 het uitgangspunt.
- Circulair bouwen is het uitgangspunt.
- Nieuwe daken van gebouwen worden optimaal benut voor zon op dak en/of klimaatadaptatie
- In Rijnhuizen is energiepositief de standaard.
- Grote dakvlakken van bedrijfsgebouwen worden per definitie benut om zonnepanelen te plaatsen.
- We maken een uitzondering voor de monumentale panden in de stad: het behoud van monumentale waarden vinden we belangrijker dan gebruik van de dakvlakken voor energieopwekking.
- In City stellen we hoge duurzaamheidseisen.

a) Energie

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Specifieke randvoorwaarden & kansen i.r.t. dit bouwinitiatief:

- Aantoonbaar streven naar hoge ambities m.b.t. energiezuinigheid. Uitgangspunt is om de nieuwbouw energiepositief te realiseren, waarbij jaarlijks meer duurzame energie wordt opgewekt dan minimaal benodigd is voor zowel het gebouwgebonden deel als het gebruikersdeel van de energievraag. Dit kan als volgt worden aangetoond:
  - het verduurzamen van de gebouwgebonden energievraag (gedefinieerd in Bouwbesluit) kan worden aangetoond middels een energieprestatieberekening met BENG3=100% of beter.
  - het verduurzamen van het gebruikersdeel van de energievraag (normen gedefinieerd in wet- en regelgeving omtrent nul-op-de-meter woningen) kan worden voorzien via extra zonnepanelen (dus bovenop die nodig zijn voor verduurzaming van de gebouwgebonden energievraag), waarbij een energiebundel van 3.150 kWh/jaar kan worden aangehouden voor een vrijstaande of half vrijstaande woning en 2.700 kWh voor een rijwoning en 1.780 kWh voor een appartement.

  Nieuwe grondgebonden woningen hebben een energieprestatie die beter is dan 'nul-op-de-meter' (NOM-plus). Nieuwe appartementen tot en met vier woonlagen hebben een energieprestatie die beter is dan BENG3=100%. Met een optimale dakbenutting voor zonopwekking (zie hieronder) lijkt dit mogelijk. In Nieuwegein zijn al NOM-woningen en -appartementen gerealiseerd (zie https://www.vinkbouw.nl/projecten/wonen/56-woningen-kroon-op-jutphaas).
- Een optimaal geïsoleerde gebouwschil met zeer goede kierdichting (beter dan Bouwbesluit) is belangrijk om bij voorbaat de gebouwgebonden energievraag vergaand terug te dringen (want wat je niet verbruikt hoef je daarna niet duurzaam op te wekken). Denk voor het optimaal benutten van beschikbaar dakoppervlak aan het toepassen van hoogrendementpanelen (>210 Wp per m2 paneel, er zijn inmiddels panelen van 400 Wp op de markt) in een oost-west-opstellingswijze. Het toepassen van een lagetemperatuur verwarmingsysteem (bijvoorbeeld vloerverwarming) maakt pand geschikt om op een duurzame manier te verwarmen en te koelen.

In verband met het terugdringen en voorkomen van zomerse hittestress geen warmte-en/of koelsysteem toepassen dat bijdraagt aan lokale hittestress (dus geen luchtwarmtepomp met buitenunit die geschikt is voor koelen en geen airco), een bodemwarmtepomp is goede oplossing.

- Uitgangspunt: geen aardgasaansluitingen toepassen, ook niet voor grootaansluiting (>G40) en ook geen andere fossiele gassen.
- Wellicht zijn financiële regelingen te gebruiken van het Rijk (zie https://www.rvo.nl/subsidies-regelingen) of van de provincie (zie www.energiefondsutrecht.nl).
- Kopers van een 'nul-op-de-meter' woning kunnen profiteren van extra hypotheekruimte van banken: € 25.000 met energieprestatiegarantie en € 15.000 zonder energieprestatiegarantie.

Landelijk beleid

In het Bouwbesluit 2012 zijn wettelijke eisen omschreven waaraan minimaal voldaan moet worden t.a.v. energie en isolatiewaarden. Voor nieuwe woningen gelden ook minimumeisen voor de MilieuPrestatieGebouw (MPG). Met GPR Gebouw kan de wettelijk verplichte MPG-berekening uitgevoerd worden. Vanaf 1 juli 2018 is conform de Wet VET (Voortgang Energie Transitie) o.a. de aansluitplicht op het aardgasnet voor nieuwbouwwoningen vervallen en mogen gemeenten in principe geen vergunningen meer afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet. Vanaf 2021 moeten alle nieuwe gebouwen bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het SER-Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. Vanaf 10 maart 2020 gelden in het Bouwbesluit 2012 nieuwe regels voor laadinfrastructuur bij woning- en utiliteitsbouw. Bij een te bouwen woongebouw met meer dan tienparkeervakken heeft iedere parkeervak leidingdoorvoeren voor oplaadpunten.

Gemeentelijk beleid energieneutraliteit

De gemeente Nieuwegein wil in 2040 een klimaatneutrale stad zijn (raadsbesluit 2017 'Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040'). Dit sluit aan op het in werking getreden Klimaatverdrag van Parijs. Voor de wijk Rijnhuizen geldt dat we al in 2030 energieneutraal willen zijn. Op 14 november 2019 besloot de gemeenteraad om energiepositief bouwen tot norm te verklaren in Rijnhuizen. Dit gaat verder dan het landelijke beleid. Bij een energiepositieve woning wordt jaarlijks meer duurzame energie opgewekt dan minimaal nodig is voor nul-op-de-meter (NOM). College stuurde op 13 oktober 2020 een raadsbrief (2020-421), waarin zij de term energiepositief bouwen heeft uitgewerkt naar heldere eisen (zie https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Nieuwegein/6cc8a093-2923-4a8d-a5f4-61b9d03c9ceb)

b) Materiaalgebruik

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Specifieke randvoorwaarden & kansen i.r.t. dit bouwinitiatief:

Aantoonbaar streven naar hoge ambities m.b.t. duurzaam bouwen. Bij voorkeur aantonen met dubo-instrument GPR-gebouw en dit al in de VO-fase van het bouwinitiatief gebruiken, omdat zo direct gevolgen van diverse keuzes zichtbaar worden en daarmee tijdig in het ontwikkelproces slimme keuzes kunnen worden gemaakt. Daarbij geldt een minimale GPR-score van 8,0.

Gemeentelijke beleid duurzaam bouwen

Het is van belang om te bouwen met gezonde materialen, het materiaalgebruik te reduceren, zoveel mogelijk te recyclen en grondstofkringlopen te sluiten ('Cradle tot cradle' en 'Circulair bouwen'). Daarom heeft de gemeenteraad de nota ´Bouwen voor de toekomst; duurzaam bouwen beleid gemeente Nieuwegein´ vastgesteld. Hierin is de ambitie geformuleerd om bij nieuwbouw en renovatie te streven naar een milieuprestatieverbetering van 15% of hoger t.o.v. de op dat moment geldende gebruikelijke bouwstandaard in Nederland.

Naast bovenstaande prestatie-eis zijn de volgende basismaatregelen vastgesteld:

- Bij nieuwbouw een lagetemperatuurverwarming systeem toepassen.
- Geen uitlogende bouwmetalen toepassen.
- Alleen aantoonbaar duurzaam geproduceerd hout (conform criteria TPAC) toepassen.
- Een handleiding voor gebouwgebruikers opstellen.
- Bij nieuwbouw een duurzaam gezond binnenmilieu waarborgen.

De milieuprestatie kan bij (ver)bouwplannen inzichtelijk worden gemaakt met het duurzaam bouwen instrument GPR-gebouw. Hiermee worden de prestaties beoordeeld en gewogen op de duurzaamheidsthema's: Gezondheid en Gebruikskwaliteit (People), Energie en Milieu (Planet) en Toekomstwaarde (Profit). GPR-gebouw geeft per thema een score op een schaal van 1 tot 10. Uitgangspunt is een GPR-score van 8,0. De thema's energie en milieu mogen worden gekoppeld tot één DPG-score (Duurzaamheids Prestatie Gebouw).

c) Mobiliteit

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Denk aan oplaadpunten voor elektrische fietsen, scooters en auto's en tref technische voorbereidingen voor eventuele toekomstige uitbreiding daarvan. Denk daarbij aan: ruimte in meterkast, ruimte voor extra bekabeling, loze leidingen en leidingdoorvoeren, ruimte voor laadpunten bij parkeerplaatsen, (ruim) voldoende bergingsruimte voor (bak)fietsparkeren, mogelijkheid van elektrische deelauto's (bijvoorbeeld www.wedrivesolar.nl).

d) Klimaatadaptatie

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Zie hiervoor de volgende punten uit het verslag van Kwaliteitsteam Duurzaamheid Rijnhuizen van 21 oktober 2021:

- Mooi plan voor wat betreft waterhuishouding en hittestress.
- Er wordt nog gerekend aan hoeveel water er precies in gebied verwerkt kan worden. In Griend en in Boomgaard is veel bergingsruimte, daarnaast is er in de groene zone in het gebied een infiltratie zone. Breedte en diepte van de infiltratiezone wordt nog berekend. Waterparagraaf wordt in samenspraak met waterschap opgesteld.
- Aandacht voor: doorstroming, ongewenst dat water lang in bergingen staat. Hier is reeds rekening mee gehouden: uitgangspunt is dat water binnen 24 uur geïnfiltreerd of weg is.

14. BEHEER EN INRICHTING OPENBARE RUIMTE

SPELREGELS OMGEVINGSVISIE

- De buitenruimte nodigt uit tot ontmoeten, spelen en bewegen. Voldoende groen, speel- en ontmoetingsplekken hebben prioriteit bij aanpassingen of ontwikkelingen in de buitenruimte.
- De buitenruimte is toegankelijk voor iedereen, dus ook voor mensen met een rolstoel, rollator, kinderwagen of geleidestok.

a) Civiel (wegbeheer)

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
Voor de uitwerking van de wegen in dit project zal gekeken moeten worden naar het Handboek Stedelijk Tapijt en de standaard richtlijnen van het CROW. Er is nog onduidelijkheid over de opbouw van de wegen (dikte) en het profiel van het talud ten noorden van de griend, maar verder ziet het er goed uit.

b) Afval

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
Grondgebonden woningen maken gebruik van minicontainers. Rijnhuizen is een wijk met zijlader. Dit betekent dat alle minicontainers (kliko's) naast elkaar opgesteld moeten worden aan de openbare weg, met 20 cm tussenruimte, om te kunnen ledigen. Hier moet rekening mee gehouden worden bij de inrichting van de straten waar het afval opgehaald wordt. In een afstemmingsoverleg met de ontwikkelaars en RMN zijn een aantal uitgangspunten besproken waaraan voldaan moet worden. Deze zijn op een tekening d.d. 28-02-2022 verwerkt. Dit behoeft nog een definitief akkoord, maar het afstemmingsoverleg en de genoemde tekening hebben voldoende resultaat opgeleverd voor een principebesluit.

c) Kabels en leidingen

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
Let behalve de veel voorkomende nutsvoorzieningen ook op eventuele zakelijke data/internet aansluitingen van de vroegere bedrijven op het terrein. Die moeten wellicht nog opgezegd worden.

d) Openbare verlichting

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
Ruim op tijd richting Citytec en Stedin voor een lichtplan. Doorlooptijd ca. 12 weken. Materialen conform rest van Rijnhuizen, verplichte winkelnering Citytec. Mogelijk combimasten OVL en laadpaal, graag overleg tzt. Ook overleg over exacte type lichtmast.
De verlichting in de Boomgaard en in het middendeel van Blok B ontbreekt.

e) Spelen, bewegen en ontmoeten

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
Twee opmerkingen:

- Qua verdeling van formele plekken ziet het er goed uit. De inrichting van de plekken zelf is afhankelijk van de leeftijdscategorie in de directe omgeving. De speelvisie geeft goede handvatten en uitgangspunten welke als leidraad gelden bij invulling van de locaties. Alle voorzieningen welke in de openbare ruimte/openbaar toegankelijke ruimte geplaatst worden dienen vanuit participatietraject tot stand te komen en aan de Wet Attractie en Speeltoestellen (WAS) te voldoen. Bij het combineren van sporttoestellen en speeltoestellen op dezelfde locatie worden sporttoestellen getoetst vanuit de WAS en veelal afgekeurd.
- Bij de realisatie van speelvoorzieningen binnen de (toekomstig) openbare ruimte dienen afspraken omtrent beheer en/of kosten voor beheer/vervanging meegenomen te worden. Graag afstemming.

15. PERCEELSGRENZEN EN BEHEER (DEMARCATIE)

a) Perceelsgrenzen (huur of koop)

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
Het huidig eigendom van de ontwikkelaars betreft het plangebied zoals opgenomen in het planboek, maar ook nog delen van het Oeverpark, de Griend, de Watertuin en de Laan van Rijnhuizen wat openbaar gebied wordt. Deze gronddelen moeten nog formeel worden overgedragen aan de gemeente. Hiervoor wordt momenteel een koopovereenkomst opgesteld waarbij de benodigde gronden voor [redacted] aan de gemeente worden overgedragen. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid voor de uitwerking van het ontwerp van deze onderdelen en voor de daadwerkelijke uitvoering (kosten zijn onderdeel van de GREX Rijnhuizen). Het openbaar gebied binnen het plangebied van de ontwikkelaars (wegen, parkeerplaatsen en groen) wordt in afstemming met de gemeente door de ontwikkelaars ontworpen en gerealiseerd. Dit wordt na oplevering om niet overgedragen aan de gemeente. Afspraken over voorgaande punten zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Het meest westelijk gelegen stukje van de Griend is in het planboek toegevoegd aan het Oeverpark. Dit is niet conform eerder gemaakte afspraken. De ontwikkelaars zullen dit corrigeren bij de aanvraag omgevingsvergunning.

De demarcatiegrens langs de Laan van Rijnhuizen loopt niet parallel aan de rijbaan. Ook dit is bekend bij de ontwikkelaars en dient bij de aanvraag omgevingsvergunning aangepast te worden.

b) Beheer afspraken

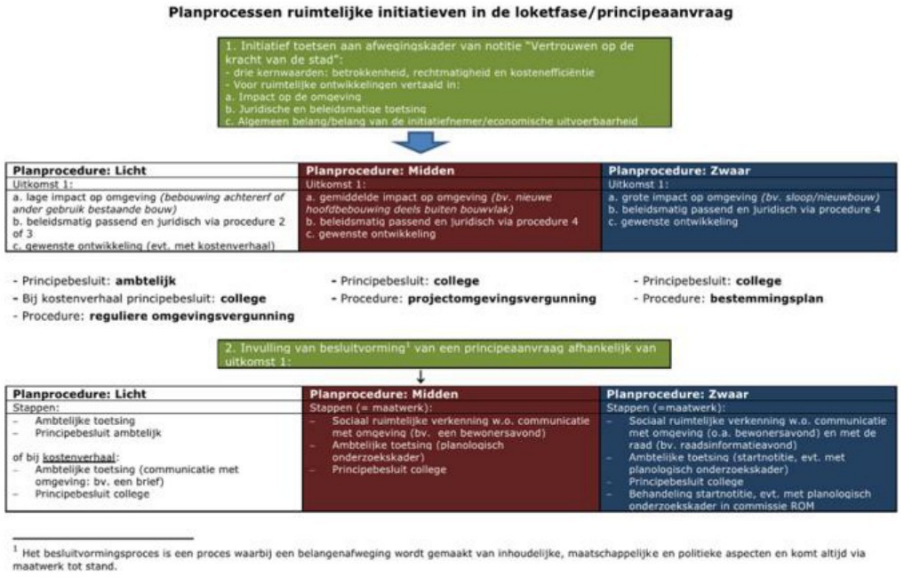
☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting
De ruimte tussen de woningen in de Boomgaard wordt collectief privaat eigendom, behalve een 3-tal wandelpaden die het gebied verbinden met het Oeverpark. Dat betekent dat de bewoners hier zelf verantwoordelijk zijn voor het groenonderhoud tussen de woningen. Ter bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle fruitbomen in dit gebied heeft de gemeente voorgesteld tegen een onkostenvergoeding het beheer van de oude en nieuwe bomen over te nemen. Dit moet juridisch nog verder worden uitgewerkt (met kettingbeding in de koopovereenkomsten). Het voorstel is nu om dit ook toe te passen in de Griend, alhoewel het hier niet gaat over oude bomen die beschermd moeten worden. Hier worden een groot aantal nieuwe bomen (knotwilgen) aangeplant. De gemeente heeft graag grip op het onderhoud van deze bomen i.v.m. de specifieke snoeimomenten die deze bomen hebben (niet allemaal tegelijk). Zowel in de Boomgaard als de Griend blijft de ondergrond dus privaat (mandelig) eigendom maar gaat een deel van het groenbeheer (specifiek de bomen) over naar de gemeente, waarbij de kosten voor de nog op te richten VVE's zijn.

16. COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

De voorgeschreven vergunning- en/of bestemmingsplanprocedure kent al meerdere wettelijk voorgeschreven communicatiemomenten zoals openbare bekendmakingen en ter inzage legging. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de (extra) communicatie en participatie rond het eigen initiatief. In het onderstaand processchema staat hoe de communicatie/participatie en besluitvorming in de principefase verloopt. Dat is afhankelijk van het planproces. De volgende planprocedure is in dit geval van toepassing:

☐ N.v.t.
☐ Licht
☒ Midden
☐ Zwaar



Toelichting

Op 14 september 2021 hebben de ontwikkelaars voor de tweede keer een inloopavond georganiseerd ten behoeve van het informeren van de omwonenden. Hiervoor werden bewoners van Plettenburg en Kroon op Jutphaas uitgenodigd, de bewoners van de Herestraat en de eigenaren/huurders van de omliggende bedrijfspanden/scholen. Ook alle architecten waren hierbij aanwezig. Tijdens de bijeenkomst zijn middels panelen artist impressions en plattegronden getoond van de nieuw beoogde situatie. De bijeenkomst is bezocht door circa 25 personen, waarvan een groot deel buurtbewoners.

Er werd positief gereageerd op het ontwerp/type woningen en het groene karakter van de wijk. Ook was er al veel belangstelling in relatie tot de start verkoop. Aandachtspunten betroffen het toekomstig groenonderhoud en de verkeersdruk/parkeren. Deze punten zijn door de ontwikkelaars opgepakt en verwerkt in het planboek deel 2 dat nu voorligt. Zorgen over groenonderhoud kwamen voort uit het feit dat dit nu in delen van Rijnhuizen niet helemaal up-to-date is i.v.m. de vele bouwactiviteiten in het gebied. Hier wordt aan gewerkt. De zorgen over een eventuele toekomstige verkeers/parkeerdruk hebben te maken met de huidige parkeerproblematiek in delen van Rijnhuizen. In Rijndael wordt echter een overmaat aan parkeren gerealiseerd (boven de norm) en wordt ook nog rekening gehouden met het eventueel uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen. Deze zones worden vooralsnog groen ingericht.

17. Wet BIBOB

Uit het Bibob beleid 2018 volgt:

☐ Geen Bibob toets van toepassing
☐ Bibob toets is verplicht op basis van de risicobranche (art. 2, lid 2)
☐ Bibob toets is verplicht op basis van het risicogebied (art. 2, lid 3)
☒ Quick scan met behulp van de indicatorenlijst (art. 5, lid 3) vanwege:

☐ Drank en Horeca of horeca exploitatie
☒ Bouwproject met bouwkosten > €300.000,-
☐ Vastgoedtransactie i.v.m. grondverkoop

Toelichting
De wet Bibob (Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur) geeft de gemeente de mogelijkheid om bij bepaalde aanvragen een Bibob toets uit te voeren. Deze toets is bedoeld om zo veel als mogelijk het risico uit te sluiten dat besluiten die de gemeente neemt of overeenkomsten die de gemeente aangaat, worden aangewend voor financieel voordeel uit (reeds gepleegde) criminele activiteiten dan wel het plegen van strafbare feiten. In het Bibob beleid is vastgelegd wanneer en hoe de toets wordt toegepast. Daarin zijn bepaalde branches en gebieden aangewezen waarbinnen de risico's hoger dan gemiddeld worden ingeschat. Er blijft een verplichte bibob-toets voor speelautomatenhallen, seksinrichtingen, aanvragen/overeenkomsten die plaatsvinden in de aangewezen risicogebieden (gebied Hildo Krop/Kruyderlaan/Herenstraat, Liesbosch/Laagraven en Plettenburg/De Wiers) en binnen de aangewezen risicobranches (zoals de wellnessbranche, sishalounges e.d.). Zie hiervoor artikel 2 van het beleid.

Daarnaast worden bij Wabo aanvragen met een bouwsom van €300.000 of meer op basis van een indicatorenlijst een soort van quick scan gedaan. Daaruit volgt (in overleg met onze Bibob collega's) of een uitgebreid onderzoek nodig is. Het uitgebreide aanvraagformulier Bibob en alle stukken die daarbij horen, verlangen we dus pas van een aanvrager als de indicatorenlijst daar aanleiding toe geeft.

Uit een quickscan is gebleken dat nader onderzoek niet nodig is.

18. VERGUNNINGEN/MELDINGEN/TOESTEMMINGEN

Voor zover nu bekend, moet de initiatiefnemer rekening houden met de volgende zaken.

a) Vereiste omgevingsvergunning(en)

☒ Bouw
☐ Aanleg bestemmingsplan
☒ Ruimtelijk afwijken
☐ Brandveilig gebruik
☐ Bedrijfsinrichting (milieu)
☐ Rijksmonument wijzigen
☐ Sloopstelsel bestemmingsplan
☐ Slopen in rijks beschermd stads- of Dorpsgezicht
☐ Gemeentelijk monument wijzigen
☐ Slopen in gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht
☐ Rijksmonument
☒ Aanleggen of veranderen weg (APV)
☒ Aanleggen of veranderen uitweg/inrit (APV)
☒ Vellen houtopstand
☐ Ontheffing Wet Natuurbescherming

b) Vereiste overige vergunningen / meldingen / toestemmingen

- ☐ Sloopmelding
- ☐ Melding bedrijfsinrichting (milieu)
- ☐ Melding brandveilig gebruik
- ☐ Lozen afvalwater op oppervlakte water (bevoegd gezag = beheerder oppervlaktewater)
- ☒ Lozen afvalwater op riolering = aansluitvergunning
- ☒ Onttrekken grondwater (HDSR)
- ☒ Watervergunning activiteiten in, op nabij waterwerken (HDSR)
- ☒ Watervergunning > 500 m2 verhard oppervlak, compenseren oppervlaktewater (HDSR)
- ☐ Vergunning drank & horeca
- ☐ Vergunning horeca exploitatie
- ☐ Hogere grenswaarde Wet geluidhinder

DUURZAME TIPS

Bekijk de volgende websites voor tips over energiebesparing, groene uitstraling, biodiversiteit.

- ✓ **Dakisolatie, zonnepanelen, warmtepomp**

https://jouwhuisslimmer.nl/
http://energie-n.nl

- ✓ **Subsidiemogelijkheden zonnepanelen**

https://www.nieuwegein.nl/zonnepanelen

- ✓ **Subsidiemogelijkheden groene daken**

https://www.nieuwegein.nl/duurzaam/duurzaam-wonen

- ✓ **Groener maken van uw buurt, meer dieren en groen in uw tuin en droge voeten bij hevige buien. Klik hier voor inspiratie**

https://www.nieuwegein.nl/klimaatadaptatie#collapse7410-1

- ✓ **Bouwen met de natuur, versterken van de biodiversiteit**

https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/technieken-beheer-en-innovatie/natuurinclusief-bouwen
https://www.bouwnatuurinclusief.nl

- ✓ **Geef materialen een tweede leven, bouw circulair**

https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/circulaire-economie/circulair-bouwen/hulpmiddelen

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

PRINCIPEVERZOEK 2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

RIJNDAEL

RIJNHUIZEN NIEUWEGEIN

22 DECEMBER 2021

KONDORWESSELS PROJECTEN

bpd bouwfonds property development

COLOFON

Dit principeverzoek 2 is opgesteld door:

In opdracht van Parklaan B.V. (KWP/BPD) en BPD:

Kondor Wessels Projecten

Straatweg 2A
3604 BB Maarssen
+31 88 186 1500
www.kondorwessels.nl

BPD creating living environments

IJsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam
+31 20 304 99 99
www.bpd.nl

Door de ontwerpbureau's:

LAP Landscape & Urban Design

Posthoornstraat 19
3011 WD Rotterdam
+31 (0) 6 53 48 60 61
www.laplab.eu

Zecc Architecten

Tractieweg 41 (Studio A)
3534 AP Utrecht
+31 (0) 30 273 1289
www.zecc.nl

EVE Architecten

Ernst Machstraat 2
7442 DL Nijverdal
+31 0548 656 950
www.eve-bv.nl

In samenwerking met:

Gemeentee Nieuwegein

Stadsplein 1
3431 LZ Nieuwegein
14 030
www.nieuwegein.nl

INHOUD

Introductie 04
- Principeverzoek 2 5
- Kwaliteitskader Rijnhuizen 2017 6
- Historisch Landschap 10
- Landschapsconcept 14
- Huidige situatie 18

Masterplan 20
- Plankaart december 2021 22
- Demarcatie & grondeigendom 24
- Grens uitgeefbaar 26
- Programma 28

Duurzaamheid 30
- Duurzame toepassingen 32
- Klimaatadaptatie: water 34
- Klimaatadaptatie: hitte 36
- Natuurinclusiviteit 38

V.O. inrichtingsplan landschap 40
- Voetgangers 42
- Fietsers 44
- Autoverkeer 46
- Parkeerbalans 48
- Parkeren materialisatie 50
- In / uitritten 52
- Elektrische oplaadpalen 54
- Bomenplan bestaand groen 56
- Te kappen bomen 58
- Boomverplantingsoverzicht 60
- Bomen nieuwe soorten en maten 62
- Beplanting/maaiveld inrichting 64
- Materialisatie 66
- Meubilair 68
- Speelplekken 70
- Waterhuishouding / compensatie 72
- Waterparagraaf 74
- Verlichting 76
- Afvalinzameling / kliko opstelplaatsen 78
- Nuts trace 80
- Riool 90
- Kunstwerken 92
- Vloerpijlen & maaiveldhoogtes 94

V.O. inrichtingsplan deelgebieden 96
- Themakaart groen 98
- Themakaart kleuren en materialen 100
- Themakaart natuurinclusieve knipoog 102
- Parklaan: Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp 104
  Voorlopig ontwerp architectuur 110
- Boomgaard: Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp 120
  Voorlopig ontwerp architectuur 126
- Buitenplaats: Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp 136
  Voorlopig ontwerp architectuur 140
- Griend: Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp 152
  Voorlopig ontwerp architectuur 156
- Erfafscheidingen 166

Onderzoeken (bijlage) 168













Buitenplaatsen Rijnhuizen

Waar landschap in zijn kracht gezet wordt en de historie omhelst wordt.

RIJNDAEL

Principe verzoek 2

Geachte lezer,

Hierbij bieden wij u het principe verzoek deel 2 aan voor het plan Rijndael. Dit principeverzoek betreft de verdere uitwerking van het principe verzoek deel 1, betreffende het stedenbouwkundig plan wat eerder aan het College van B&W is voorgelegd en vastgesteld in april 2020. De vier wijken Parklaan, Boomgaard, Buitenplaats en Griend verrijzen in de nabije toekomst op deze bijzondere plek in Rijnhuizen.

Het stedenbouwkundig plan is in nauwe samenwerking met de gemeente Nieuwegein opgesteld, met als basis de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen en het bijbehorende kwaliteitskader uit 2017. De kracht van het landschap en het historische landschappelijke lijnenspel hebben de basis gevormd voor het voorliggende plan, welke met zorg is opgesteld door BGSV en LAP.

Het voorliggende document toont u het resultaat van het proces dat wij de afgelopen jaren hebben doorlopen om tot een gedragen plan te komen. Met hierin aandacht voor de rijke historie, het bestaande landschap en de biodiversiteit. Dit om tot een krachtig plan te komen voor de wijk Rijndael.
Het plan omvat een wijk met vier op elkaar aansluitende, maar diverse, woonmilieus en wordt omgeven door twee groene randen, het oeverpark en de watertuin. Eveneens bevat het plan enkele groene zichtlijnen en ontsluitingen. De visie is gebaseerd op het gebruik van de oorspronkelijke verkavelingsrichting, het inpakken van het bestaande kantoor en een collectief groen woonmilieu aan de randen van het gebied met aandacht voor de historische en biodiversiteit. Dit alles om een divers, duurzaam en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu aan de bestaande en nieuwe inwoners van o.a. Nieuwegein te bieden.
Dit principe verzoek deel 2 bevat tevens het voorlopig ontwerp van de woningen wat door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand) en de Monumentencommissie is beoordeeld. Ook is het Inrichtingsplan voor het gebied uitgewerkt en besproken met verschillende ambtelijke disciplines.

Wij hopen dat u zich tijdens het lezen van dit principeverzoek kunt wanen in een uniek stukje Nieuwegein dat iets toevoegt aan de kracht van Rijnhuizen.

Hartelijke groet namens,

Parklaan B.V. (BPD Ontwikkeling & KondorWessels Projecten) en BPD Ontwikkeling









KWALITEITSKADER RIJNHUIZEN 2017

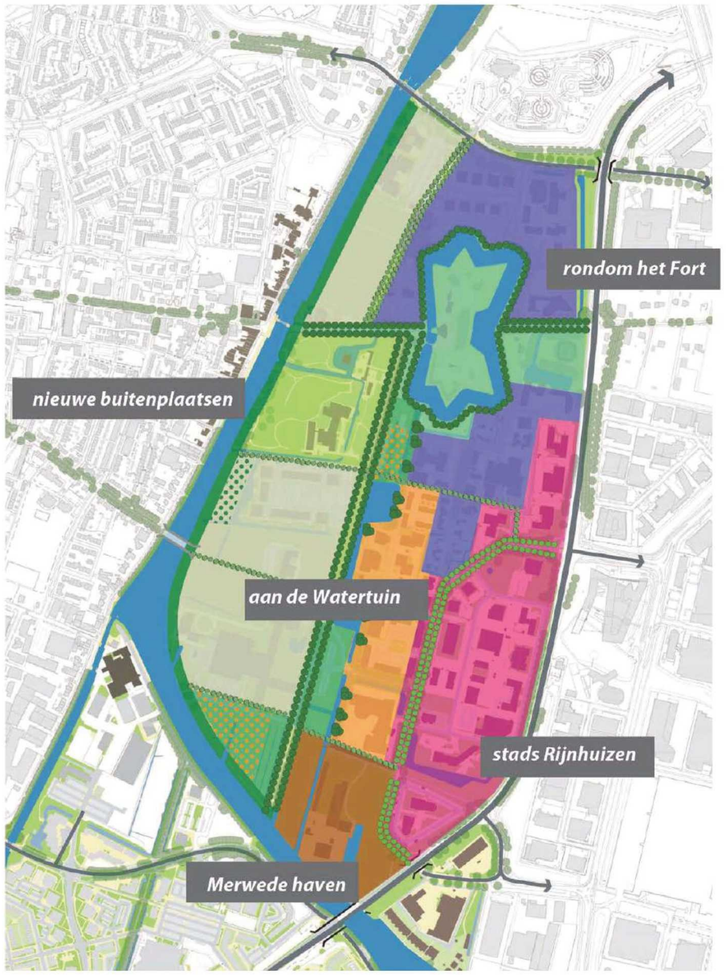
visiekaart gebiedsvisie

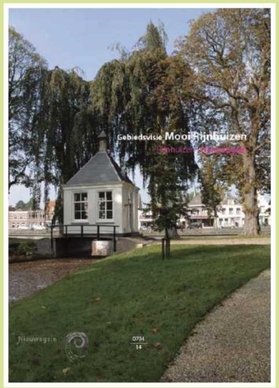


ontmoeten en plinten

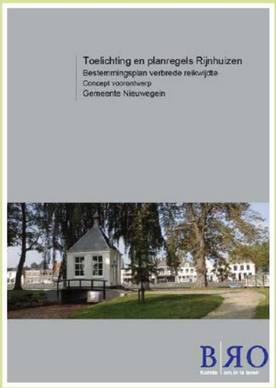


sfeergebieden







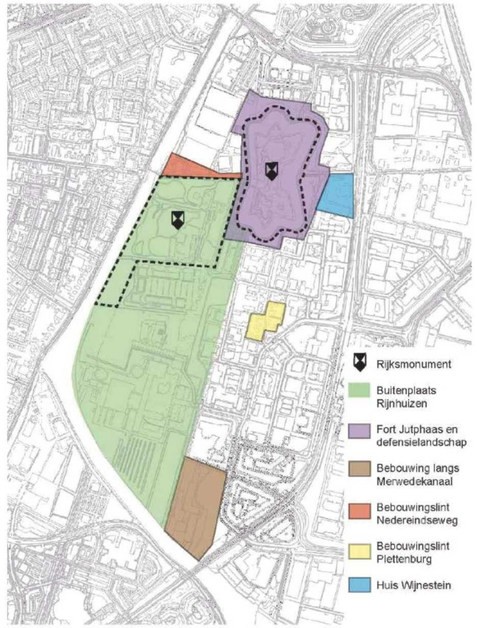


KWALITEITSKADER RIJNHUIZEN 2017

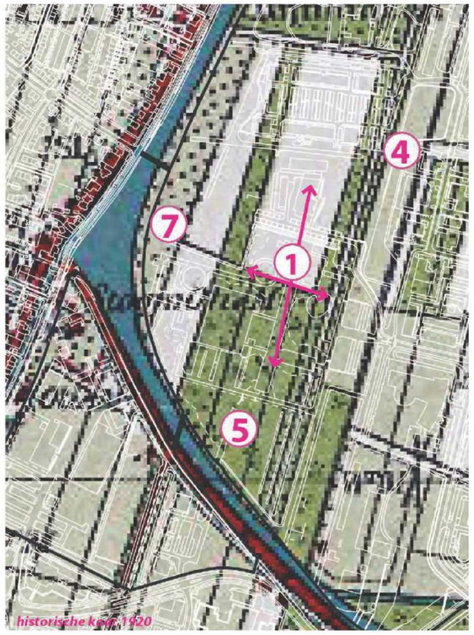
Uitgangspunten cultuurhistorie



Rijnhuizen met overlay uit 1900

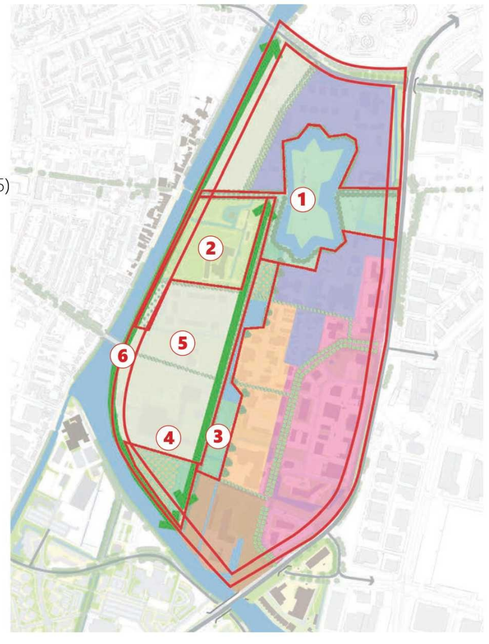


Rijksmonumenten en het landgoed



- Realiseren lange laan (4)
- Griend (5)
- Verkavelingsrichting (1)
- Boomgaard aan kanaalzijde (7)

- Fortpark Rijnhuizen (1)
- Landgoed Rijnhuizen (2)
- De Watertuin (3)
- De Griend (4)
- Nieuwe Buitenplaatsen Rijnhuizen (5)
- Groene omlijsting en Oeverpark (6)



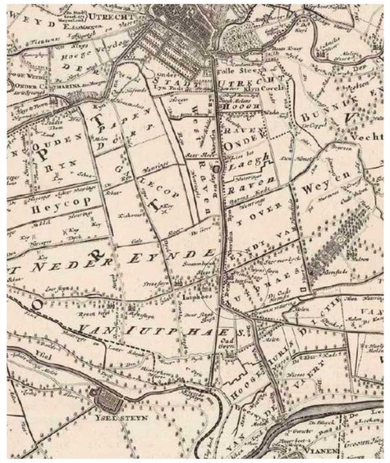
De basis van het ontwerp ligt in het verleden. Met de lijnen uit het oorspronkelijke landgoed creëren we een deel van de Nieuwe Buitenplaatsen. We kiezen hier voor behoud door herontwikkeling en herstel waar mogelijk.

HISTORISCH LANDSCHAP

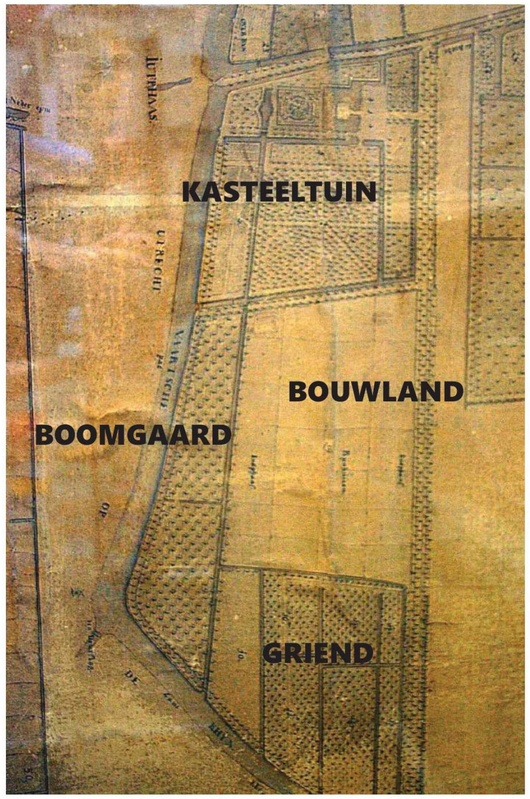


Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling
Kasteelpark Rijnhuizen

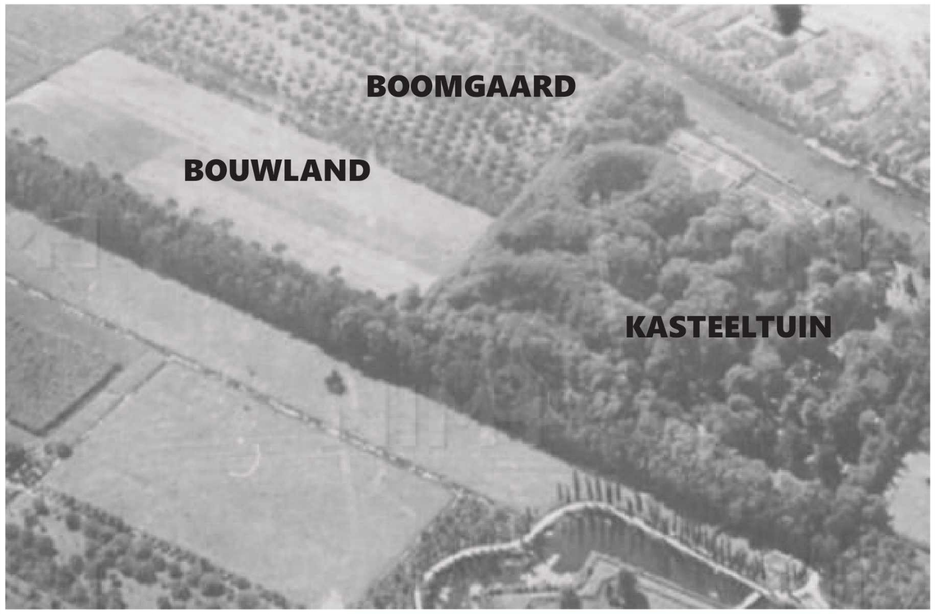
Van de bijna twintig kastelen en Buitenplaatsen die Nieuwegein (Jutphaas en Vreeswijk) ooit kende, resteren alleen de kastelen Rijnhuizen en Oudegein. Rijnhuizen ligt aan de weg Rond het Fort en wordt aan de noordzijde door deze weg begrensd. Het Merwedekanaal vormt de westelijke grens, het bedrijventerrein 'De IX Rhijnhuysen' de zuidelijke en de 'eigen' lange toegangslaan de oostelijke begrenzing van het landgoed.



1743



1780









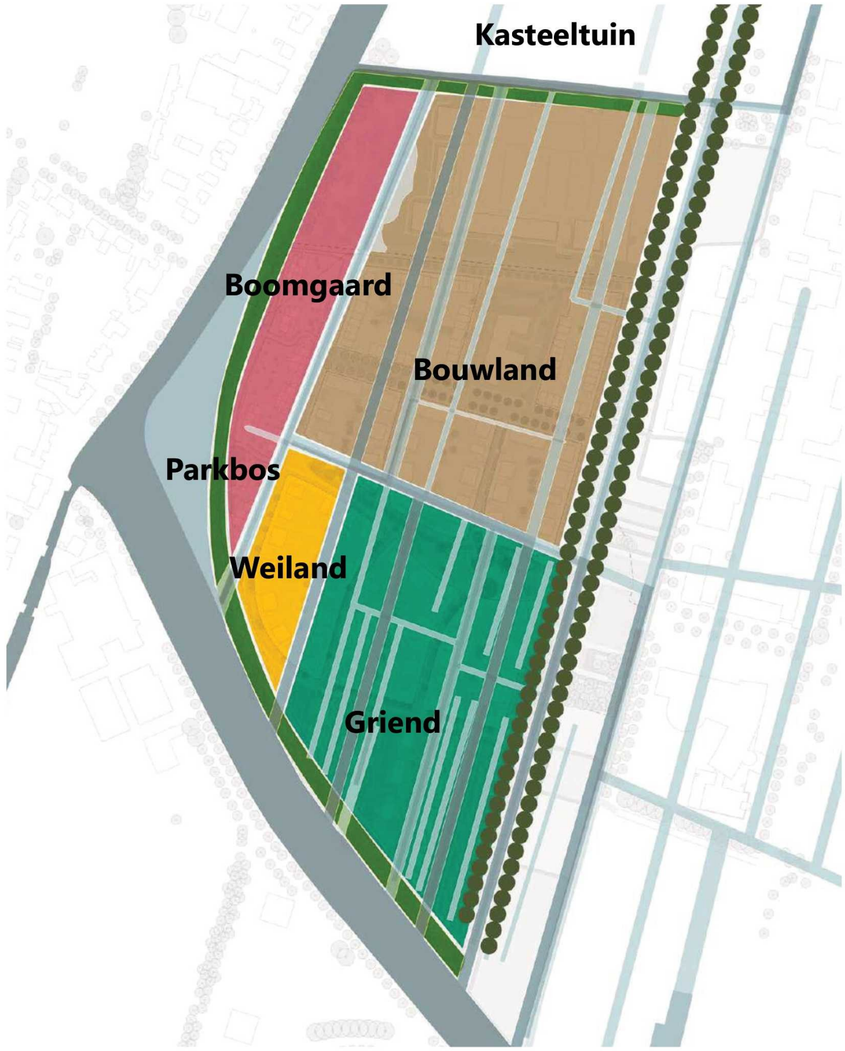


HISTORISCH LANDSCHAP

Projectie historisch landschap van verleden en recent verleden

Op onderstaande en naastliggende kaart is de historische structuur van de buitenplaatsen in Rijndael geprojecteerd. Met het plan wordt de structuur van de boomgaard en de lange kasteellaan hersteld, evenals de oost-west verbinding. De laatste krijgt vorm door een groene zone met waterberging.

Uit het meer recente verleden hebben de beeldbepalende bestaande bomen rondom de vijver een plek gekregen in het plan. Ook de Parklaan met lindes wordt in stand gehouden. Zo hebben verschillende stukjes historie een plek in het nieuwe plan.





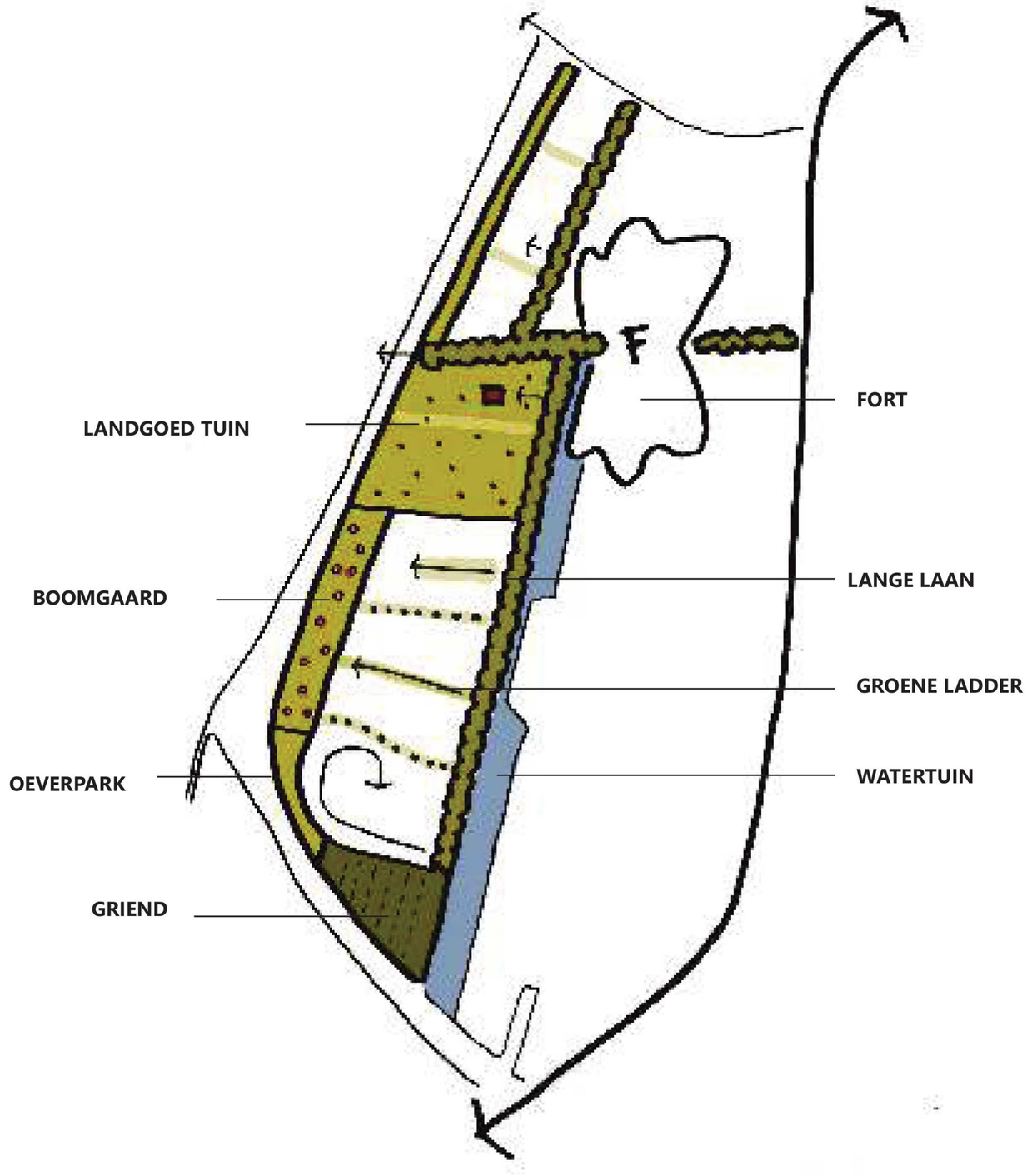
LANDSCHAPSCONCEPT

Concept zone buitenplaatsen als onderdeel van het kwaliteitskader Rijnhuizen

Het woongebied dat onderwerp is van dit initiatiefplan valt binnen de zone 'nieuwe buitenplaatsen' welke moeten passen binnen de in de gebiedsvisie en het kwaliteitskader geformuleerde ambities voor deze zone. Door de twee ontwikkelingen samen te bekijken en in te passen ontstaan kansen om hier een gebied te realiseren dat zo goed mogelijk aansluit op het groene karakter en de cultuurhistorische geschiedenis van de plek.

De zone nieuwe buitenplaatsen wordt gekenmerkt door een sterk ruimtelijk raamwerk (kader) met een groen karakter. Hierbinnen ligt bebouwing geclusterd in nieuwe 'buurtjes' aan alle zijden omgeven door groen. In de zone is naast een robuust raamwerk van grote elementen sprake van een groene dooradering met meer informele groene elementen en routes. Op hoofdlijnen zien wij de volgende kenmerken voor deze zone:

- Nieuwe bebouwing ligt als nieuwe buurtjes in een sterk groen kader.
- Het robuuste kader bestaat uit
    - o Het oeverpark met continuïteit in inrichting
    - o De boomgaard en de griend, waar wordt voortgebouwd op de cultuurhistorie van de plek
    - o De lange laan als centrale as binnen Rijnhuizen
    - o De watertuin als verbindende zone met een natuurvriendelijk karakter
    - o Een meer informele groene ladder met verbindingen tussen beide zijden, waarbij de inrichting steeds anders kan zijn en zorgen voor een fijnmazigheid in het groene netwerk.
    - o Bebouwing krijgt een representatieve zijde (met hoofdzakelijk voorkanten) aan het raamwerk, zodat bewoners maximaal kunnen genieten van het groen, maar ook zodat vanuit de openbare ruimte een nette en sociaal veilige omgeving ontstaat.
- De ontsluiting van de buurtjes is georganiseerd vanuit de lange laan, waardoor zijn positie als centrale as wordt versterkt.
- De bebouwing binnen deze zone draagt bij aan de afleesbaarheid van de historie. Daarbij blijft het kasteel als landhuis, en dus als bijzonder accent, herkenbaar. De bebouwing aan de zuidzijde van de het oorspronkelijke landhuis vormen een samenhangende familie van bebouwing. Daarbij kan wel iedere buurt een eigen accent hebben en is de bebouwing in de boomgaard en de griend (als onderdeel van het groene raamwerk) anders dan de bebouwing die in de kamers van het raamwerk liggen.
- Bebouwing in het groene raamwerk is te gast in het groen, waarbij de verhouding tussen groen (openbaar of collectief) de bebouwing overheerst.



LANDSCHAPSCONCEPT
Rijndael

Bomen in de stad brengen ons in contact met de grotere natuur.



In de Nieuwe Buitenplaatsen vertellen ze ook het verhaal van onze achtergrond.

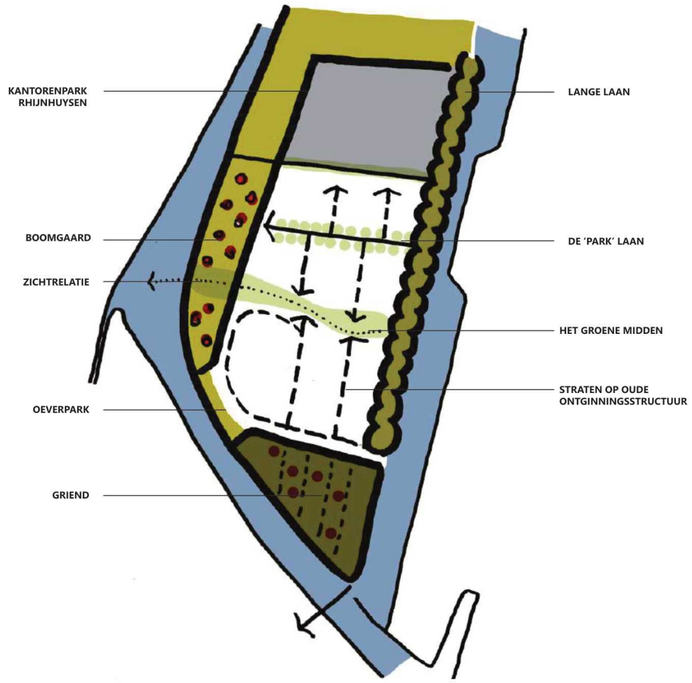


De historie staat hier geschreven in de bomen. Door het behoud van de bomen en versterken van de groene structuur wortelen wij onszelf op deze plek.



Het initiatief plan bestaat uit vier verschillende woonmilieus. Deze vloeien voort uit het groene raamwerk en de cultuurhistorische onderlegger en bepalen daarmee het karakter en de stedenbouwkundige opzet. Voor het geheel staat een informele autoluwe opzet centraal met veel ruimte voor ontmoeten, spelen en groen. Daarbij profiteert iedere woning maximaal van de unieke ligging doordat zoveel mogelijk woningen direct of indirect aan het raamwerk gelegen zijn. Om dit voor elkaar te krijgen is het plan gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

• Parklaan en Buitenplaats zijn twee buurtjes binnen het kader die onderling in sfeer en karakter verschillen.
• In Parklaan wordt het kantoorgebouw ingepast.
• In het gebied zorgt de zogenaamde groene ladder voor een geleding van de buurt, voor verschillende verbindingen tussen Watertuin en Merwedekanaal/oeverpark en een groene dooradering. Binnen het plangebied betreft het drie onderdelen die allen voortkomen uit de recente of minder recente geschiedenis van het gebied
    o Centraal in de 'Buitenplaats' verbindt een parkzone het oeverpark (en boomgaard) met de watertuin (en lange laan). De parkzone is een nieuwe interpretatie van een de sloot die hier lag toen het nog gebruikt werd als bouwland. Hoewel de zone een informeel, licht gebogen verloop heeft, is er een doorzicht over de hele lengte mogelijk.
    o De parklaan vormt een tweede groene verbinding tussen de boomgaard en de lange laan. De bestaande lindelaan wordt aangevuld en versterkt zodat het een robuust groen element wordt.
    o De derde verbinding is de sloot met brede oevers tussen kantorenpark Rhijnhuysen en Parklaan. Deze behoud de huidige landschappelijke kwaliteit. Door het realiseren van voorkanten naar deze zijde wordt de kwaliteit verhoogt.
• In het deel Buitenplaats zijn doodlopende en autoluwe straatjes direct op de parkzone georiënteerd en alle woningen hebben daardoor vanaf hun voorzijde direct zicht op de parkzone en zo een (in)directe relatie met het oeverpark.
• De richting van de woonstraatjes is gebaseerd op de sloten van het oorspronkelijke bouwland, maar hebben een lichte kromming om ze intiemer te maken met meer nadruk op een verblijfskarakter.
• De inrichting van de straatjes is groen met een smalle rijbaan en een groene berm of wadi, als knipoog naar de voormalige sloten.
• De 'Parklaan' is de hoofdontsluiting van het ten noorden van de parkzone gelegen bebouwing, het vormt de groene ruggengraad van het noordelijk gelegen buurtje. Ook deze zijn gebaseerd op de oorspronkelijke verkavelingsrichting
• De lijn van de historische boomgaard van het landgoed wordt in het plan doorgetrokken tot aan de zuidelijke punt om de cultuurhistorische verhaveling te benadrukken. Dit plandeel zal ontwikkelt worden als mandelig groen met daarin enkele woningblokken hierin geplaatst.
• De verkaveling van de griend volgt het cultuurhistorische patroon van rabatten en watergangen. Laag, nat landschap met woningen die verhoogd boven het waterpeil worden aangelegd. Een groot deel van de griend blijft cultuurlandschap.
• Langs het Merwedekanaal wordt de boomgaard weer hersteld naar zijn oorspronkelijke afmeting. Het oeverpark en de boomgaard vormen samen een belangrijk onderdeel van de oorspornkelijke buitenplaats.



HUIDIGE SITUATIE

Rijndael (4 juni 2020)


Griend


Parklaan




Griend


Parklaan


Buitenplaats


Griend


Griend


Boomgaard




Griend

MASTERPLAN

Rijndael

MASTERPLAN RIJNDAEL

Plankaart December 2021



MASTERPLAN RIJNDAEL

Demarcatie & grondeigendom

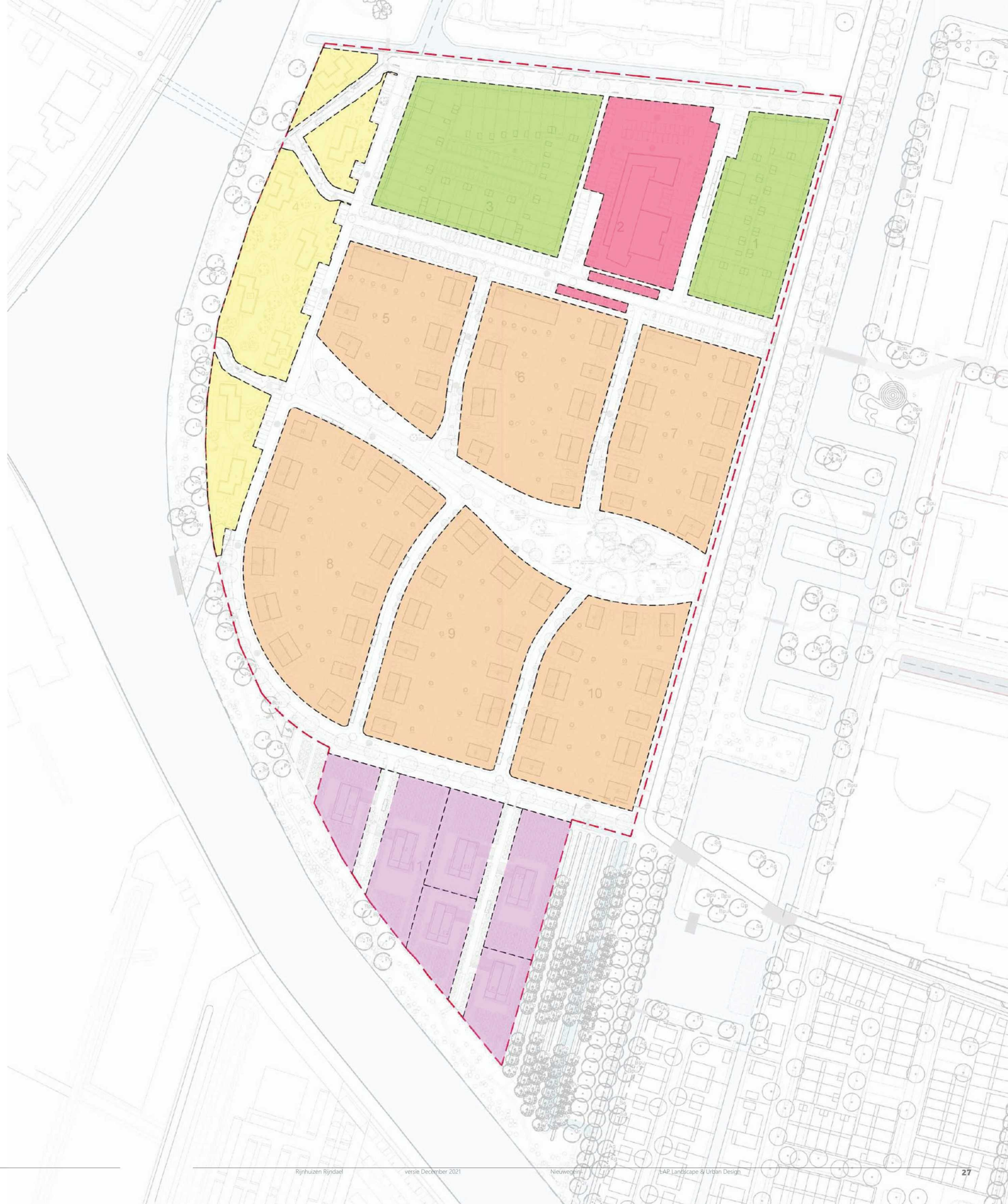
De grond in Rijndael is in bezit van twee grondeigenaren. Het noordelijke gedeelte, bestaande uit de Parklaan, een groot deel van de Boomgaard en een klein deel van de Buitenplaats is in bezit van de ontwikkelcombinatie VOF Parklaan, bestaande uit KWP en BPD. Het zuidelijke gedeelte, bestaande uit het zuidelijke gedeelte van de Boomgaard, de Buitenplaats en de Griend is eigendom van BPD.

Ontwikkelende partijen zullen zorgdragen voor de ontwikkeling en aanleg van het gebied binnen de rode stippellijn. Het Oeverpark en de Watertuin zullen door de gemeente worden aangelegd. Het toekomstig openbaar gebied binnen de rood gestippelde demarcatie wordt conform de nog te tekenen anterieure overeenkomst woonrijp opgeleverd aan de gemeente.



MASTERPLAN RIJNDAEL

Grens uitgeefbaar



Uitgeefbaar Parklaan

Uitgeefbaar kantoor

Uitgeefbaar Boomgaard

Uitgeefbaar Buitenplaats

Uitgeefbaar Griend

Openbaar gebied voor gemeente

MASTERPLAN RIJNDAEL

Programma

De types lopen op van zeer dichte korrel met rijwoning rond om het kantoor, naar een lossere korrel met twee-onder-een- kap en vrijstaand naar de zeer losse korrel van de Griend woningen en de woningen in de Boomgaard.

In het initiatief zal het volgende programma worden gerealiseerd:

	Aantal
Vrijstaand	30
Vrijstaand in Griend	6
2kap	60
3kap in collectieve tuin	24
Rijwoningen	86
Totaal	**206**

DUURZAAMHEID

Rijndael

DUURZAAMHEID RIJNDAEL

Duurzame toepassingen

De ontwikkeling van Rijndael zal aansluiten bij de duurzaamheidsambities van de gemeente Nieuwegein, zoals opgenomen in de ambitie Energieneutraal Rijnhuizen.

Energietransitie
De ontwikkelaar zal de verschillende deelgebieden duurzaam ontwikkelen. Het minimaliseren van verbruik en het duurzaam gebruik en/of opwekken van de energievraag is hier een belangrijk element in dat hand in hand gaat.

De warmtevraag van moderne woningen is dermate laag dat de warmtevraag van de te ontwikkelen woningen minimaal zal zijn.

Duurzaam bouwen
Het deelgebied Parklaan zal volgens het PlusWonen concept van VolkerWessels gebouwd worden. PlusWonen is een duurzame manier van bouwen. Duurzaamheid maakt integraal onderdeel uit van het PlusWonen concept. Dit komt naar voren door de volgende keuzes die gemaakt worden op het gebied van duurzaamheid.

1. Het materiaalgebruik wordt in het bouwproces efficiënt ingezet. Materiaalkeuzes worden gemaakt op basis van GreenCalc+ berekeningen die uitgaan van de Levenscyclusanalyse (LCA). De voorkeur gaat uit naar duurzame materialen met een beperkte milieubelasting.

2. Een duurzaam grondstoffenbeleid, De bouwprocedures voor PlusWonen zijn erop gericht de hoeveelheid afval in het productieproces en op de bouwplaats tot een minimum terug te brengen. Dit begint al bij het ontwerp van de architect, maar ook contractuele afspraken met co-makers dragen hieraan bij. Inmiddels veroorzaakt PlusWonen 30% minder afval dan een traditioneel woningbouwproject, een welkome stap die ook een forse reducering oplevert van CO_2-uitstoot.

3. De woningen zijn niet alleen onderhoudsarm maar ook energiezuinig. Dit is geheel volgens de Trias Energeticagedachte. Hierbij wordt eerst gekeken naar een zo goed mogelijke isolatie om vervolgens zo duurzaam mogelijk energie op te wekken en zuinig om te gaan met fossiele brandstoffen.

4. Het terugdringen van het watergebruik kan sterk gereduceerd worden door opties als het afkoppelen van de hemelwaterafvoer, de scheiding van het afvalwaterriool en de waterbesparende douchekoppen. Uiteindelijk is het met PlusWonen mogelijk het watergebruik tot 50% te reduceren.

5. De woonomgeving is niet alleen comfortabel voor de toekomstige bewoners maar ook voor de aanwezige flora en fauna in de wijk. PlusWonen-projecten dragen bij aan het onstaan van groene wijken door bewust te kiezen voor bijvoorbeeld irrigeren. Ook op het niveau van de woningen wordt er rekening gehouden met de flora en fauna in de wijk. Zo is het mogelijk om woningen te voorzien van groene daken of dakpannen waarin vogels kunnen nestelen.

6. Ketenintegratie en samenwerking voorkomt onnodige inspanning en materiaalgebruik. Het voorkomen van fouten komt de kwaliteit ten goede en voorkomt onnodige milieubelasting. Duurzaam inkopen en het aangaan van strategische samenwerkingen met co-makers verbetert het bouwproces. Hierbij is koppeling van informatie en verbetering van communicatie essentieel. VolkerWessels maakt gebruik van de eigen BIM-systematiek, een bouwinformatiesysteem dat borg staat voor de integratie van proces en techniek. Een duurzame en slimme zet.

4 kernpunten

1. Bodemwarmtepomp
Alle woningen worden voorzien van een bodemwarmtepomp. Het exacte concept wordt in de volgende fase verder uitgewerkt. Het streven is de woningen te laten voldoen aan de duurzaamheidsambitie van Nieuwegein. Hiervoor is een initiële toets gemaakt door adviesbureau DWA. De initiële conclusie op basis van de getoetste ontwerpen is dat de ambitie van de gemeente haalbaar is. Voor de boomgaard dient echter wel het glasoppervlak van enkele typen iets verminderd te worden. Dit is zo gering dat dit gedaan kan worden zonder het ontwerp aan te tasten en zal uitgewerkt worden in de vergunningsfase. Op woningtype niveau zal op basis van de vergunningstukken en definitieve oriëntatie blijken of alle woningtypes definitief aan de ambitie van de gemeente kunnen voldoen.

2. Klimaatadaptatie
De leefomgeving is zo ingericht dat deze bestand is tegen wateroverlast, hittestress en langdurige droogte. Door het toepassen van wadi's en veel groen wordt geanticipeerd op klimaatveranderingen.

3. Circulaire gebiedsontwikkeling
Het (her)gebruiken grondstoffen en beperken afvalstromen, juist bij de bouw van nieuwe woningen en de inrichting van gebieden.

Voor de ontwikkeling wordt een Madaster materialenpaspoort bijgehouden. Het materiaalgebruik wordt in het bouwproces efficiënt ingezet. Materiaalkeuzes worden gemaakt op basis van GreenCalc+ berekeningen die uitgaan van de Levenscyclusanalyse (LCA).

De voorkeur gaat uit naar duurzame materialen met een beperkte milieubelasting. Waar mogelijk zal grond en materiaal op de locatie worden hergebruikt. Bijvoorbeeld het puin uit het gebouw proberen te hergebruiken in de wegcunetten.

4. Gezondheid
In onze leefomgevingen is het aangenaam verblijven en zetten we bewoners aan tot gezond gedrag.

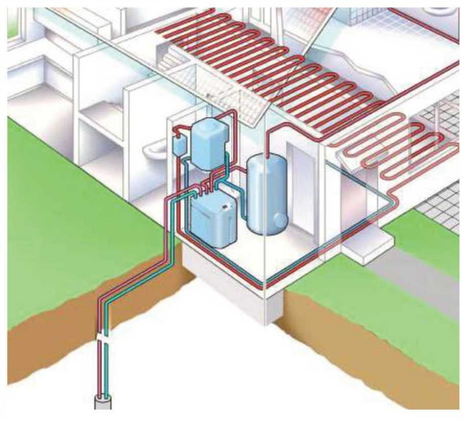
















DUURZAAMHEID RIJNDAEL

Klimaatadaptatie: water

De openbare ruimte in Rijndael wordt klimaatadaptief ingericht om klaar te zijn voor extreme regenbuien.

Wadi's en greppels
Door heel Rijndael worden infiltratiezones toegepast voor de tijdelijke opslag van water. Deze infiltratiezones maken we in de vorm van wadi's en greppels.
Deze vangen extreme regenval op en bevorderen tegelijkertijd de ecologie en biodiversiteit in het plan door het extensieve karakter. Wadi´s zijn tijdens droge zomers leuke plekken om te spelen, bijvoorbeeld met stapstenen.

Groene daken
Door platte daken van bergingen en garages te voorzien van groendaken zijn deze in staat om tijdens piekbuien tijdelijk water op te vangen en langzaam naar de openbare ruimte te laten overvloeien.

Waterinfiltrerende bestrating
Groene parkeerplaatsen met KAP grasbetonelementen zorgen niet alleen voor een groener straatbeeld, maar vergroten ook het oppervlakte grond waar water makkelijk kan infiltreren. Op enkele plekken wordt een deel van de straten ook op deze manier uitgevoerd, met groene stroken aan beide zijden van de gebakken klinkers.

Zichtbare opvang
Door waterproblematiek ook zichtbaar te maken voor bewoners geven we een aantal voorbeelden hoe wij dit onder de aandacht willen brengen, zoals een regenton bij de woning als waterbuffering en hergebruik stimuleert om bijvoorbeeld de tuin te bewateren. Per woning wordt een waterton of regenschutting toegepast als regenwaterbuffer.

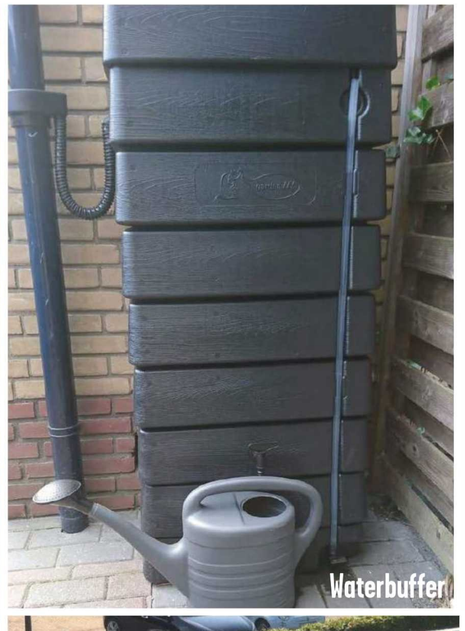

Waterinfiltrerende bestrating








Wadi's


Waterbuffer


Groene parkeerplaatsen


Groene daken bergingen

DUURZAAMHEID RIJNDAEL

Klimaatadaptatie: hitte

De openbare ruimte in Rijndael wordt klimaatadaptief ingericht om hittestress tegen te gaan en aangename plekken te creëren welke aantrekkelijk zijn tijdens warme dagen. Om het hittebestendig te maken passen we verschillende methodes toe.

Bestaande bomen behouden
Door volwassen, grote bomen te behouden in het plangebied heeft de openbare ruimte niet alleen een volwassen en aantrekkelijke uitstraling vanaf de realisatie, maar biedt het ook mogelijkheden om aangename plekken te creëren om te recreëren. Zo functioneren grote bomen met een dichte kroon als koelspots in de openbare ruimte, en zorgen deze ervoor dat de temperatuurstijging op warme dagen wordt verminderd. Door deze bomen te combineren met zitgelegenheden en speelplaatsen neemt de bruikbaarheid en aantrekkelijkheid van deze plekken enorm toe. Dit is in het inrichtingsplan uitgewerkt.

Daarnaast zorgt de schaduw van de bestaande bomen in de Parklaan er bijvoorbeeld voor dat de bestrating niet teveel opwarmd tijdens een warme dag. En door middel van evapotranspiratie koelen ze tegelijkertijd de lucht.

Minder verharding openbare ruimte
Door de verharding in de openbare ruimte te minimaliseren en meer groene gebieden toe te voegen verkleinen we de oppervlaktes welke potentieel tot een stijging van de temperatuur kunnen lijden tijdens zonnige dagen. Dit versterken we door daarnaast ook voor materialen met een lichtere kleur te kiezen, welke minder warmte vasthouden.

Open water als verkoelend element
Rondom het plangebied bevinden zich enkel grote gebieden met water, zoals het Merwedekanaal en de nog te ontwikkelen Watertuin. Door heel Rijndael is ook open water te vinden in de openbare ruimte. Zo behouden we gedeeltelijk de bestaande vijver in de Buitenplaats, en combineren we deze met een speelplaats met waterpomp en zitgelegenheden om een aantrekkelijke en koele plek te maken tijdens een warme dag. Elders in het plangebied zijn ook sloten te vinden, welke meehelpen met de koeling van de lucht.



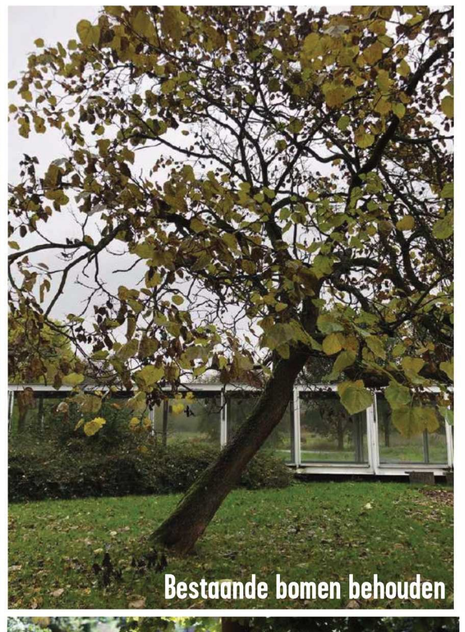














DUURZAAMHEID RIJNDAEL

Natuurinclusiviteit

De woonomgeving zal niet alleen comfortabel voor de toekomstige bewoners, maar ook voor de aanwezige flora en fauna in de wijk worden ingericht.

Het project zal bijdragen aan het ontstaan van groene wijken door bewust te kiezen voor bijvoorbeeld irrigeren. Het landschappelijke ontwerp van lange groene lanen, het park en het oeverpark langs het Merwedekanaal als groene ladders maakt het aantrekkelijk als vliegroute voor vogels en vleermuizen.

De openbare ruimte wordt daarnaast ook ingericht om het zo aantrekkelijk mogelijk te maken voor dieren en insecten. Hiervoor passen op verschillende plekken insectenhotels in, en kiezen we voor ruig bloemrijk grasland. Niet alleen goed voor de biodiversiteit, maar ook mooi voor de bewoners.

Ook op het niveau van de woningen wordt er rekening gehouden met de flora en fauna in de wijk. Zo passen we groene daken toe op bergingen en garages, en worden nestkasten toegevoegd waarin vogels en vleermuizen zich kunnen nestelen.


Klimplanten

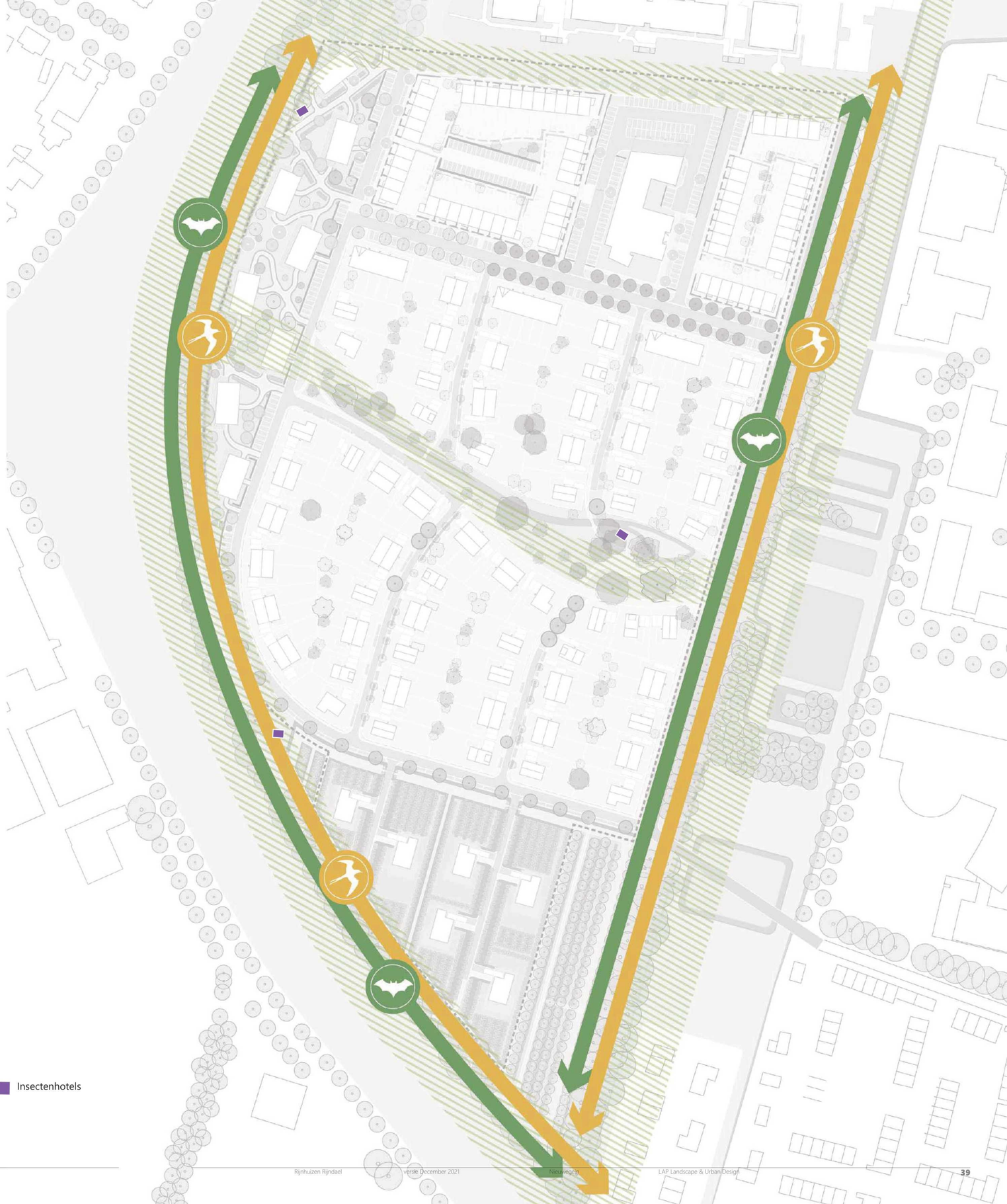

Bloemrijk grasland


Insectenhotels




Groene daken


Nestkasten



VOORLOPIG ONTWERP

Inrichtingsplan Landschap

INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

Voetgangers

Rijndael is een gezonde leefomgeving waarin het aantrekkelijk is voor voetgangers om te voet door te wijk te bewegen. Zo worden sommige kleine straten als speelstraten ingericht of zonder troittor, waarbij de straat een shared space is tussen voetgangers, fietsers en auto's. En zijn alle ontmoetingsplekken in de buurt met elkaar verbonden door middel van aantrekkelijke wandelpaden door het groen. Ideaal voor het rondje met het hondje.







INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

Fietsers

Rijndael is aantrekkelijk voor fietsers om zich te verplaatsen. Verschillende verbindingen met omliggende woonwijken maken het een makkelijke en veilige route, zeker ook voor kinderen. Zo komt er een noord-zuid verbinding ter plaatse van de Kelvinbaan, welke uitgevoerd wordt als fietsstraat en verbonden kan worden met de toekomstige fietsverbinding over het Merwedekanaal. In de kleine straten in de Buitenplaats worden ingericht als shared space, waarbij voetgangers, fietsers en aut'o's dezelfde weg delen.


Fietsstraat


Ruimte voor veilig fietsen


Lokale verbinding



INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP
Autoverkeer

De nieuwe wijk kent een hiërarchie in de wegenstructuur. Er is duidelijk een verschil tussen de wegen waar de auto zich thuis voelt en waar deze te gast is. Door auto's wordt er zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte geparkeerd.

In twee straten van de Buitenplaats zijn draaipunten aanwezig, geschikt voor hulpdiensten en pakketbezorgers om te kunnen draaien. In de kleine straten in de Buitenplaats worden ingericht als shared space, waarbij voetgangers, fietsers en aut'o's dezelfde weg delen.







INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

Parkeerbalans

Blok A						
	BVO	GO	Aantal		Parkeer norm	PP's
Type A0	150	130	11		1,35	14,85
Type A1	152	132	6		1,35	8,1
Type A2	159	134	2		1,35	2,7
Type A3	159	132	2		1,35	2,7
Type B1	155	138	7		1,35	9,45
Type B2	169	140	3		1,7	5,1
Type B3	187	156	1		1,7	1,7
Totaal pp in openbare ruimte						45

Blok B						
	BVO	GO	Aantal		Parkeer norm	PP's
Type C0	156	138	13		1,35	17,55
Type C1	158	139	8		1,35	10,8
Type C2	164	146	2		1,7	3,4
Type C3	168	140	2		1,7	3,4
Type C4	187	157	1		1,7	1,7
Type D1	164	144	7		1,7	11,9
Type D2	177	148	2		1,7	3,4
Type D3	194	163	2		1,7	3,4
Poort?	157	123	1		1,35	1,35
Totaal pp in openbare ruimte						57

Blok C						
	BVO	GO	Aantal		Parkeer norm	PP's
Type A1	210	172	8		1,7	13,6
Type A2	208	175	8		1,7	13,6
Type A3	210	172	8		1,7	13,6
Totaal pp in openbare ruimte						41

Blok D			
	Aantal	Parkeer norm	PP's
2 onder 1 kap	4	1,8	7,2
Vrijstaande woningen	4	1,8	7,2
Rijwoningen (Hoekhuis)	2	1,8	3,6
Rijwoningen	3	1,7	5,1
		Totaal	23,1
Totaal pp in eigen terrein	8	1,5	12
Totaal pp in openbare ruimte			11,1
Totaal pp in openbare ruimte			11

Blok E			
	Aantal	Parkeer norm	PP's
2 onder 1 kap	10	1,8	18
Vrijstaande woningen	3	1,8	5,4
Rijwoningen (Hoekhuis)	2	1,8	3,6
Rijwoningen	4	1,7	6,8
		Totaal	33,8
Totaal pp in eigen terrein	13	1,5	19,5
Totaal pp in openbare ruimte			14,3
Totaal pp in openbare ruimte			14

Blok F			
	Aantal	Parkeer norm	PP's
2 onder 1 kap	10	1,8	18
Vrijstaande woningen	4	1,8	7,2
Rijwoningen (Hoekhuis)	2	1,8	3,6
Rijwoningen	3	1,7	5,1
		Totaal	33,9
Totaal pp in eigen terrein	14	1,5	21
Totaal pp in openbare ruimte			12,9
Totaal pp in openbare ruimte			13

Blok G			
	Aantal	Parkeer norm	PP's
2 onder 1 kap	8	1,8	14,4
Vrijstaande woningen	7	1,8	12,6
		Totaal	27
Totaal pp in eigen terrein	15	1,5	22,5
Totaal pp in openbare ruimte			5

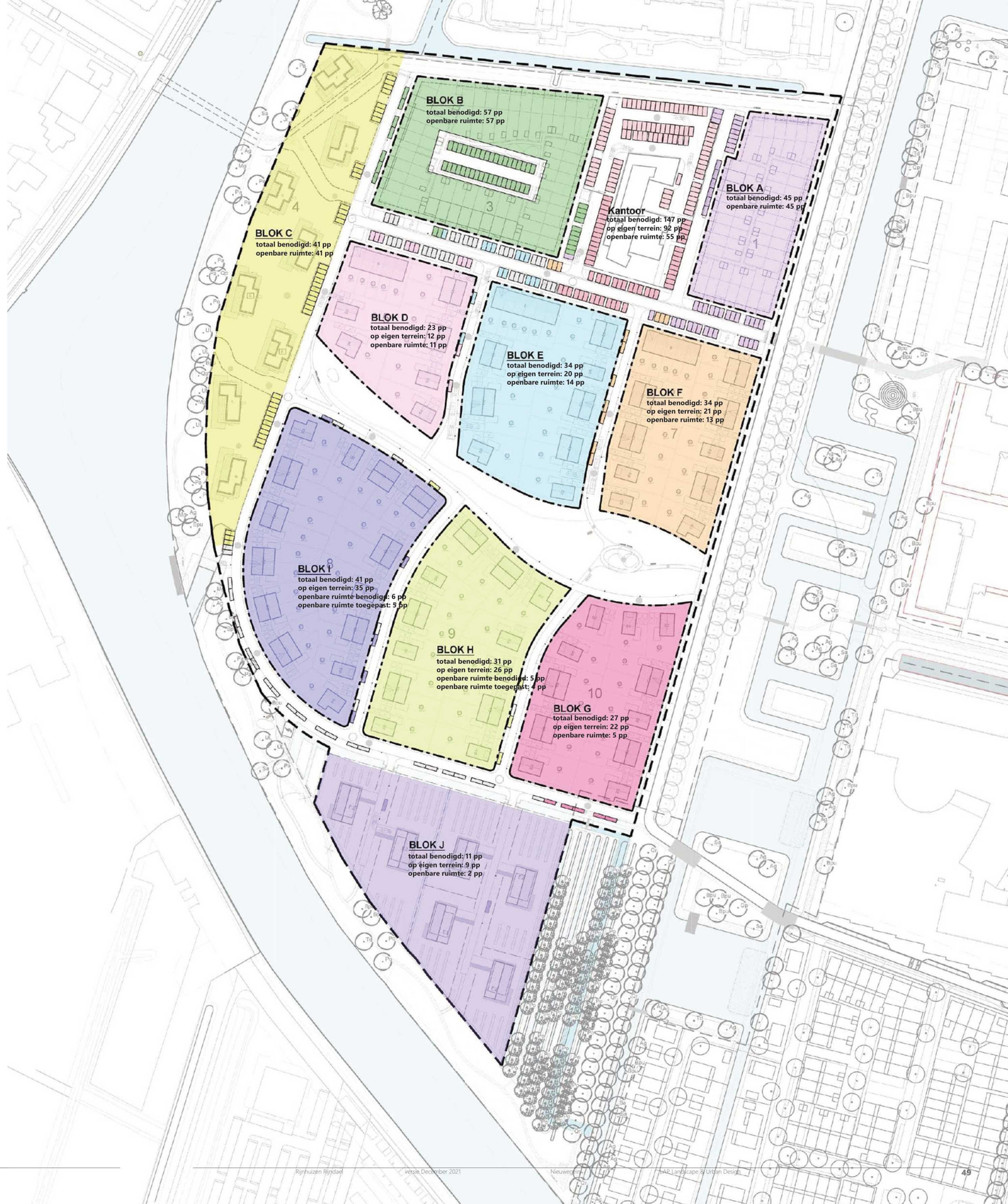
Blok H			
	Aantal	Parkeer norm	PP's
2 onder 1 kap	10	1,8	18
Vrijstaande woningen	7	1,8	12,6
		Totaal	30,6
Totaal pp in eigen terrein	17	1,5	25,5
Totaal pp in openbare ruimte			5

Blok I			
	Aantal	Parkeer norm	PP's
2 onder 1 kap	18	1,8	32,4
Vrijstaande woningen	5	1,8	9
		Totaal	41,4
Totaal pp in eigen terrein	23	1,5	34,5
Totaal pp in openbare ruimte			7

Blok J			
	Aantal	Parkeer norm	PP's
Vrijstaande woningen	6	1,8	10,8
		Totaal	10,8
Totaal pp in eigen terrein	6	1,5	9
Totaal pp in openbare ruimte			2

Parkeerplaats ruimte reservering: 53 pp

Parkeerplaats openbaar: 197 pp



INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

Parkeren materialisering

In Rijndael wordt er zowel geparkeerd op eigen terrein als in de openbare ruimte. Alle parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden als groene parkeerplaatsen uitgevoerd met KAP grasbetonelementen. Daarnaast bevinden zich in de openbare ruimte parkeerplaatsen volgens het overloop parkeren concept, waarbij in geval van een grote parkeerbehoefte groen aangelegde parkeerplaatsen beschikbaar komen voor parkeren.


Groene parkeerplaatsen


Parkeren ruimte reservering

Groene ruimtereservering voor extra parkeerplaatsen indien deze nodig blijken te zijn.

Parkeren kantoor
Het kantoor in de Parklaan heeft voor 147 parkeerplaats grond in privé bezit. Een deel van de parkeerplaatsen ligt op een privaat parkeerterrein achter de slagboom. Een deel van de parkeerplaatsen ligt aan de openbare ruimte, waarvan een deel prive toegankelijk zal zijn en een deel openbaar toegankelijk.
In het voorliggende voorstel zijn er 55 parkeerplekken rondom het kantoor openbaar toegankelijk. De parkeerplaatsen aan de noordzijde - 92 stuks - zijn alleen toegankelijk voor de kantoor eigenaar / gebruiker.

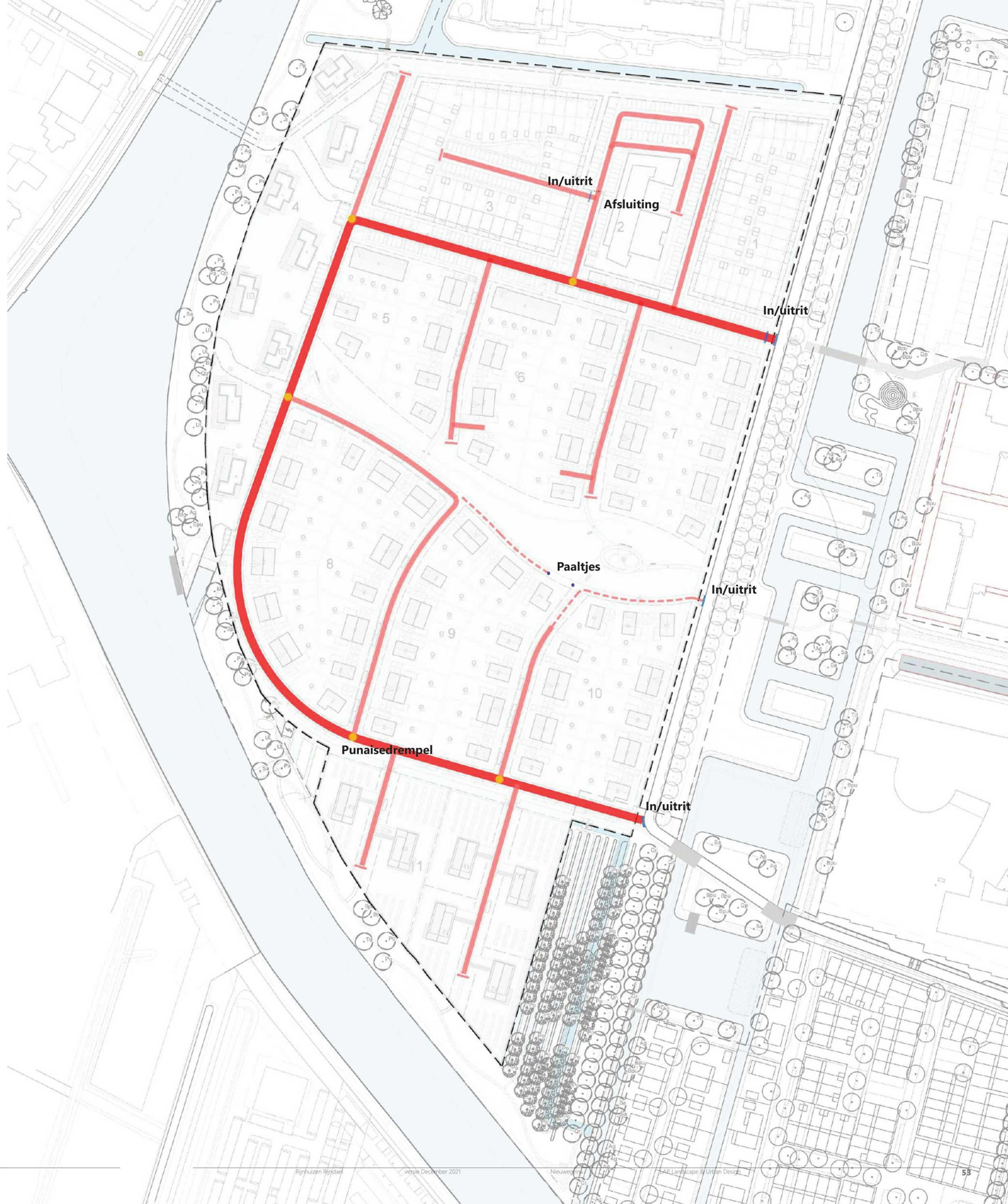
Deze inpassing is in overleg zo ingepast om 1) een private / afgesloten straat aan de Parklaan te voorkomen, 2) de kantoor eigenaar deels een prive parkeer terrein te geven (eis kantoor), 3) parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het kantoor een openbaar karakter te geven en 4) aan alle wet en regelgeving te kunnen voldoen

In het onderzoek van Goudappel voor parkeren is geconcludeerd dat er in totaal 168 parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn. Voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen en om practische redenen (afstand woning/pp) worden er echter 197 pp gerealiseerd. Daarnaast geldt er in de openbare ruimte voor 53 parkeerplekken een ruimte reservering, welke in eerste instantie als groen aangelegd zullen worden.



INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

In/uitritten

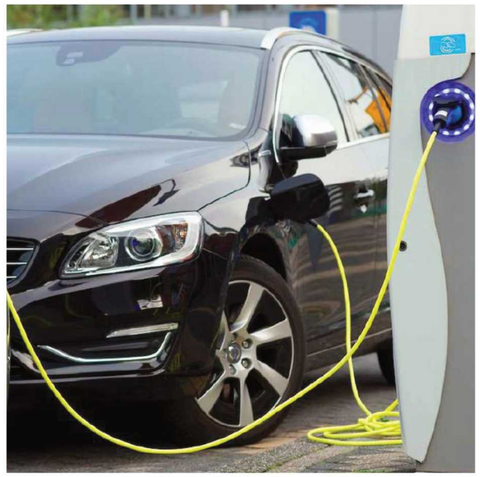


Punaisedrempel

INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

Elektrische oplaadpalen

Veel autogebruikers rijden tegenwoordig elektrisch en dit aandeel zal de komende jaren alleen maar toenemen. In Rijndael stimuleren wij deze ontwikkeling door bewoners een laadpaal aan te bieden op hun privé terrein. De woningen die geen privé parkeerplaats hebben parkeren in de openbare ruimte. Mocht er behoefte bij bewoners blijken voor laadpalen in de openbare ruimte dan kunnen toekomstige bewoners bij de gemeente een verzoek indienen nadat de oplevering en overdracht van het openbaar gebied aan de gemeente.



Zoekgebieden openbaar opladen

Privaat parkeren

INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

Bomenplan bestaand groen

De woonblokken in Rijndael zijn zo gepositioneerd om waar mogelijk zoveel mogelijk waardevol en levensvatbaar groen te behouden. Dit is de basis geweest voor de "groene ladders" in het plan en tevens is de verkaveling van de griend en boomgaard zorgvuldig ingepast met oog op bestaand en nieuw te planten groen. Alle bomen zijn in kaart gebracht. Waardevolle bomen blijven behouden of worden herplant waar mogelijk en er worden nieuwe bomen toegevoegd in het plangebied.

Het behouden van beeldbepalende bestaande bomen en groepen bomen in Rijndael geeft de openbare ruimte al direct een volwassen karakter en kwaliteit.









- Laanbomen Parklaan
- Fruitbomen Boomgaard
- Bomen Buitenplaats

INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

Te kappen bomen

Voor 17 bomen in Rijndael is eind 2021 een kapvergunning aangevraagd. Voor de drie bomen in de Parklaan met boomnummer 362, 384 en 417 geldt dat deze kapvergunningsvrij zijn vanwege hun stamomtrek.

Id.	Boomsoort (wetenschappelijk naam)	Kwaliteit	Toekomst-verwachting	Stamomtrek in cm
8	Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	Matig	Matig	207 cm
9	Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	Matig	Matig	201 cm
10	Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	Matig	Matig	220 cm
421	Malus domestica	Slecht	Slecht	103 cm
424	Malus domestica	Dood	Dood	113 cm
425	Malus domestica	Dood	Dood	135 cm
431	Malus domestica	Dood	Dood	126 cm
435	Malus domestica	Slecht	Slecht	94 cm
437	Malus domestica	Slecht	Slecht	97 cm
438	Malus domestica	Slecht	Slecht	157 cm
475	Malus domestica	Goed	Goed	167 cm
476	Malus domestica	Dood	Dood	116 cm
479	Malus domestica	Matig	Matig	141 cm
488	Malus domestica	Dood	Dood	126 cm
489	Malus domestica	Dood	Dood	126 cm
496	Malus domestica	Slecht	Slecht	110 cm
497	Malus domestica	Matig	Slecht	94 cm

INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

Boomverplantingsoverzicht

Aan de hand van twee verplantingsonderzoeken is vastgesteld dat verschillende bomen in de Boomgaard en de Buitenplaats verplantbaar zijn. Het gaat om totaal 10 bomen waarvoor elders in het plangebied een nieuwe locatie is gevonden. Met het verplanten van deze bomen worden kwalitatief hoogwaardige bomen behouden, welke een extra kwaliteit toegevoegen aan de nieuwe openbare ruimte in Rijndael.

Id.	Boomsoort (wetenschappelijk naam)	Conditie	Kwaliteit	Toekomst-verwachting
16	Fagus sylvatica 'Dawyck'	Goed	Goed	Goed
69	Fagus sylvatica	Goed	Goed	Goed
129	Acer pseudoplatanus	Redelijk	Redelijk	Redelijk
145	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Redelijk	Redelijk	Redelijk
146	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Redelijk	Redelijk	Redelijk
427	Malus domestica	Redelijk	Redelijk	Redelijk
433	Malus domestica	Redelijk	Redelijk	Redelijk
472	Malus domestica	Redelijk	Matig	Matig
541	Gleditsia triacanthos f. inermis	Goed	Redelijk	Redelijk
568	Betula utilis 'Doorenbos'	Redelijk	Redelijk	Redelijk











INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

Bomen nieuwe soorten en maten

Bij de aanplant van nieuwe bomen worden verschillende soorten toegevoegd, zowel van de 1e, 2e en 3e orde. Hiervan willen we dat circa 20 procent vaneen klimaatbestendige soort is, welke beter bestand zijn tegen droogte en wateroverlast.

Op enkele plekken waar bomen moesten wijken voor woningbouw zullen extra grote bomen worden teruggeplant, zoals in de Boomgaard. Hier worden mooie en grote fruitbomen teruggeplant. Op deze manier blijft karakter van de Boomgaard behouden, en heeft de openbare al direct na oplevering een volwassen uitstraling.

Onderstaand is een selectie van boomsoorten weergeven voor de verschillende gebieden in Rijndael. Het gaat hierbij nog niet om een definitieve lijst, maar een selectie van potentiële soorten en afmetingen als deze volwassen zijn.



CARPINUS BETULUS

VOLGROEIDE HOOGTE
15 - 20 M

VOLGROEIDE BREEDTE
12 - 15 M



ALNUS CORDATA (ELZEN)

VOLGROEIDE HOOGTE
10 - 15 M

VOLGROEIDE BREEDTE
4 - 8 M



ROBINIA PSEUDOACACIA

VOLGROEIDE HOOGTE
10 - 15 M

VOLGROEIDE BREEDTE
6 - 9 M



GLEDITSIA TRIACANTHOS 'SUNBURST'

VOLGROEIDE HOOGTE
8 - 12 M

VOLGROEIDE BREEDTE
4 - 8 M



CORNUS KOUSA

VOLGROEIDE HOOGTE
4,5 - 6 M

VOLGROEIDE BREEDTE
4,5 - 6 M



AMELANCHIER LAMARCKII

VOLGROEIDE HOOGTE
6 - 8 M

VOLGROEIDE BREEDTE
6 - 8 M



MALUS DOMESTICA

VOLGROEIDE HOOGTE
4-6M

VOLGROEIDE BREEDTE
4-6M



PYRUS COMMUNIS 'DOYENNÉ DE COMICE

VOLGROEIDE HOOGTE
6-10M

VOLGROEIDE BREEDTE
4-6M



SALIX ALBA

VOLGROEIDE HOOGTE
4,5 - 6 M

VOLGROEIDE BREEDTE
4,5 - 6 M



ACER CAMPESTRE 'ELSRIJK'

VOLGROEIDE HOOGTE
10-12M

VOLGROEIDE BREEDTE
7- 8 M



TILIA TOMENTOSA

VOLGROEIDE HOOGTE
20-25M

VOLGROEIDE BREEDTE
15-20M

INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

Beplanting maaiveld inrichting

Het maaiveld in Rijndael zal bestaand uit een mix van gazon grassen en gebieden met ruige bloemrijke graslanden.

In de Boomgaard wordt een mengsel voor bloemweides toegepast, speciaal geselecteerd voor boomgaarden, aantrekkelijk voor insecten zoals bijen hommels en vlinders.







Vanwege het natte karakter van de Griend zal hier een mengel van wilde graslanden worden toegepast, geschikt voor drassige gronden.

Door ruige bloemrijke graslanden toe te voegen in delen van de openbare ruimte, zoals de wadi's en greppels, wordt de biodiversiteit verbeterd en voegen we meer kleur toe. Daarnaast zijn de graslanden minder intensief in onderhoud, waar deze maar 2x per jaar gemaaid hoeven worden in plaats van 20x voor het normale gazon gras.

De mandelige gebieden zullen worden onderhouden door bewoners, en de openbare ruimte door gemeente Nieuwegein.

- Hagen
- Gazon gras
- Bloemrijke graslanden
- Bloemrijke boomgaard
- Drassige graslanden

INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

Materialisatie







Verharding

- Rijweg
  Straatbaksteen, keiformaat, keperverband;
  kleur - rood-bruin genuanceerd (Aragon donker)
- Rijweg
  Straatbaksteen, dikformaat, halfsteensverband;
  kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)
- Trottoir
  Straatbaksteen, waalformaat, halfsteensverband;
  kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)
- Parkeerplaatsen
  KAP Graselement; 40x20x12cm;
  kleur - grijs
- Parkpad
  Halfverharding wandelpad; kleur: grijs
- Boomgaard pad
  Halfverharding wandelpad; kleur: grijs
- Speeltuin
  Boomschors

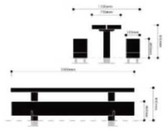
Een voorstel voor materialisatie van het prive (parkeer) terrein van het kantoor is door de ontwikkelaar voorgesteld aan kantoor eigenaar. Echter kan de ontwikkelaar de kantoor eigenaar niet dwingen om akkoord te gaan met de voorgestelde materialisatie op hun privé terrein.

INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP
Meubilair

Bij de keuze van straatmeubilair in Rijndael zoals bankjes, fietsenrekken en afvalbakken zal worden aangesloten bij het voorstel van MTD, zoals weergeven in het onderstaande overzicht.

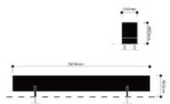
Picknickbank
- type: Pure Douglas picknickset II
- lxbxh: 3000x1590x800mm
- leverancier: grijsen park & straatdesign
- staal onderstel, thermisch verzinkt en tweelaags gepoedercoat in RAL 7016 Antracietgrijs of vergelijkbaar (iom beheer)
- met beeldmerk Rijnhuizen in hout gebrand/ gegraveerd, plaats midden bank zie voorbeeld.





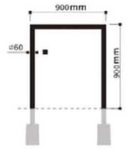
enkelzijdige bank
- type: Pure Douglas enkelzits
- lxbxh: 3000x350x460mm
- leverancier: grijsen park & straatdesign
- staal onderstel, thermisch verzinkt en tweelaags gepoedercoat in RAL 7016 Antracietgrijs of vergelijkbaar (iom beheer)
- met beeldmerk Rijnhuizen in hout gebrand/ gegraveerd, zie voorbeeld.





fietsparkeren
- type: fietsnietje type Square dubbel
- lxbxh: 1300x900x900mm
- gepoedercoat in RAL 7016 Antracietgrijs of vergelijkbaar (iom beheer)
- leverancier: grijsen park & straatdesign





afvalbak
- type: Constructo 50
- lxbxh: 280x460x91100mm
- gepoedercoat in RAL 7016 Antracietgrijs of vergelijkbaar (iom beheer)
- leverancier: grijsen park & straatdesign





1. Picknickbank
2. Enkelzijdige bank
3. Fietsparkeren
4. Afvalbak

INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP
Speelplekken

Voor de definitieve invulling van de verschillende speelplekken in Rijndael worden placegames georganiseerd in samenwerking met Club Rhijnhuizen.

De speeltuinen zullen in algemene zin, zoals ook opgenomen in het DO Landschapsontwerp, een natuurlijk beeld hebben met natuurlijke materialen met een bescheiden tijdloze vormgeving.

Er komen speelplekken voor verschillende leeftijdscategorieën. Het betreft een ingerichte speelplek voor de leeftijd 6-12 in de groene middenzone. De inrichting vind plaats met natuurvriendelijke materialen. Voor de jongere kinderen 0-6 moeten speelplekken in de nabijheid van de woningen plaatsvinden. Voor het gehele gebied betreft het drie kleinere speelplekken, op goed bereikbare en sociaal veilige plekken.

Voor de rijwoningen van Parklaan is er een speelplek aan de binnenzijde van het woonblok. Daarnaast komt wellicht buiten het ontwikkelgebied in de watertuin een natuurlijke speelplek voor kinderen van 6-12.

Voor kinderen ouder dan 12 is geen speelplek voorzien, omdat zij minder wijk afhankelijk zijn en gemakkelijk iets verder zelf lopen of fietsen naar speelplekken en voorzieningen. Zij kunnen terecht op het schoolplein, het oeverpark of op één van de andere vele plekken die Rijnhuizen/Nieuwegein te bieden heeft, zoals het Fort.


Natuurlijke materialen




Educatief spelen



INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

Waterhuishouding/compensatie

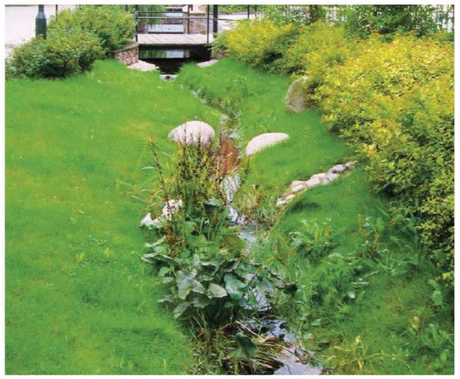
Verschillende infiltratiezones in de vorm van wadi's en greppels zijn toegepast in Rijndael voor de tijdelijke opslag van water. Deze vangen zeer extreme regenval op en bevorderen tegelijkertijd de ecologie en biodiversiteit in het plan door het extensieve karakter. Ook wordt een deel van de bestaande vijver op het vormalige SKF behouden.
Aan de noordkant bevindt zich een brede sloot, welke het plangebied scheidt van het EMC terrein.

Het landschap van de Griend bestaat voornamelijk uit watergangen met rabatten en wilgen, welke daarmee bijdragen aan de waterhuishouding.

Aan de westkant van Rijndael bevindt zich het Merwedekanaal, waarop gedeeltelijk afgewaterd gaat worden. Dit geldt ook voor de Watertuin aan de oostzijde.









INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

Waterparagraaf

Verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m2)
Gebouwen	16509
Verharding	21270
Huidige verharding	**37779**
Het plan	Oppervlakte (m2)
Gebouwen	16456
Tuinen	
Tuinen 70% verhard Parklaan	4153,8
Tuinen 50% verhard Buitenplaats	14397
Open bestrating (50% verhard)	3406,5
Bestrating	21739
Nieuwe verharding	**60152,3**
Toegevoegde verharding	22373,3
Te compenseren 10%	2237,33

Water	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m2)
Bestaande oppervlakte water	5563
Het plan	Oppervlakte (m2)
Te behouden oppervlaktewater	1360
Nieuw oppervlaktewater	1890
Watertuin	3573
Riet eilanden	1053
Nieuw oppervlakte water	7876
Toegevoegd oppervlaktewater	2313
Waterberging & infiltratiezones	
Wadi	
Nieuwe waterberging & infiltratiezones	3058
Groene daken	
Garages	2070
Bergingen	376
Nieuwe waterberging	2446

Conclusie	
Verharding	
Toegevoegde verharding	22373,3
Te compenseren 10%	2237,33
Water	
Toegevoegd oppervlaktewater	**2313**
Compensatie water	**75,67**
Nieuwe waterberging & infiltratiezones (x0,3)	**917m3**



INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP
Verlichting

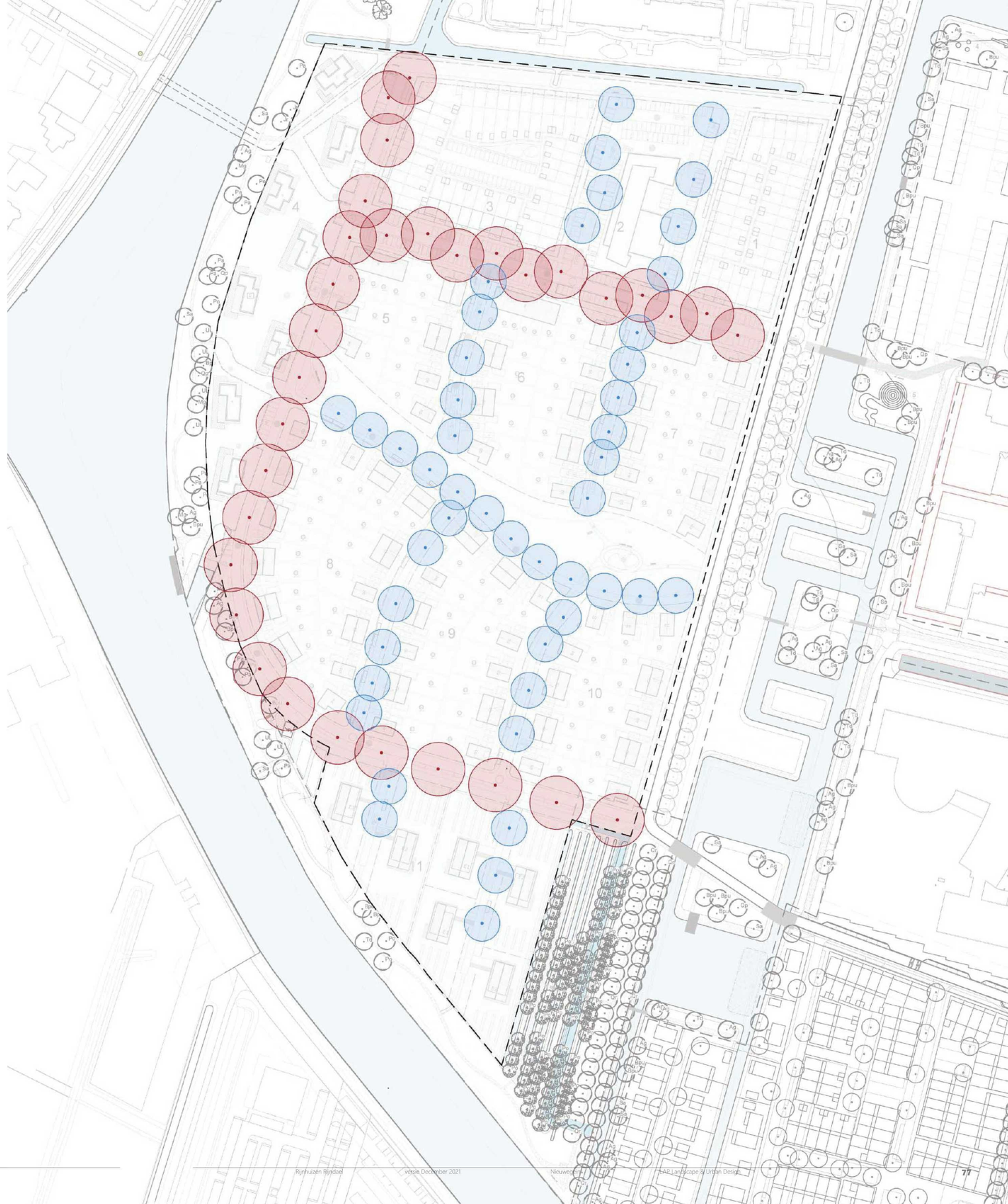
Bij de keuze van verlichting in Rijndael zal worden aangesloten bij het DO Landschapsontwerp. Hierbij is energiezuinigheid een belangrijk aandachtspunt.







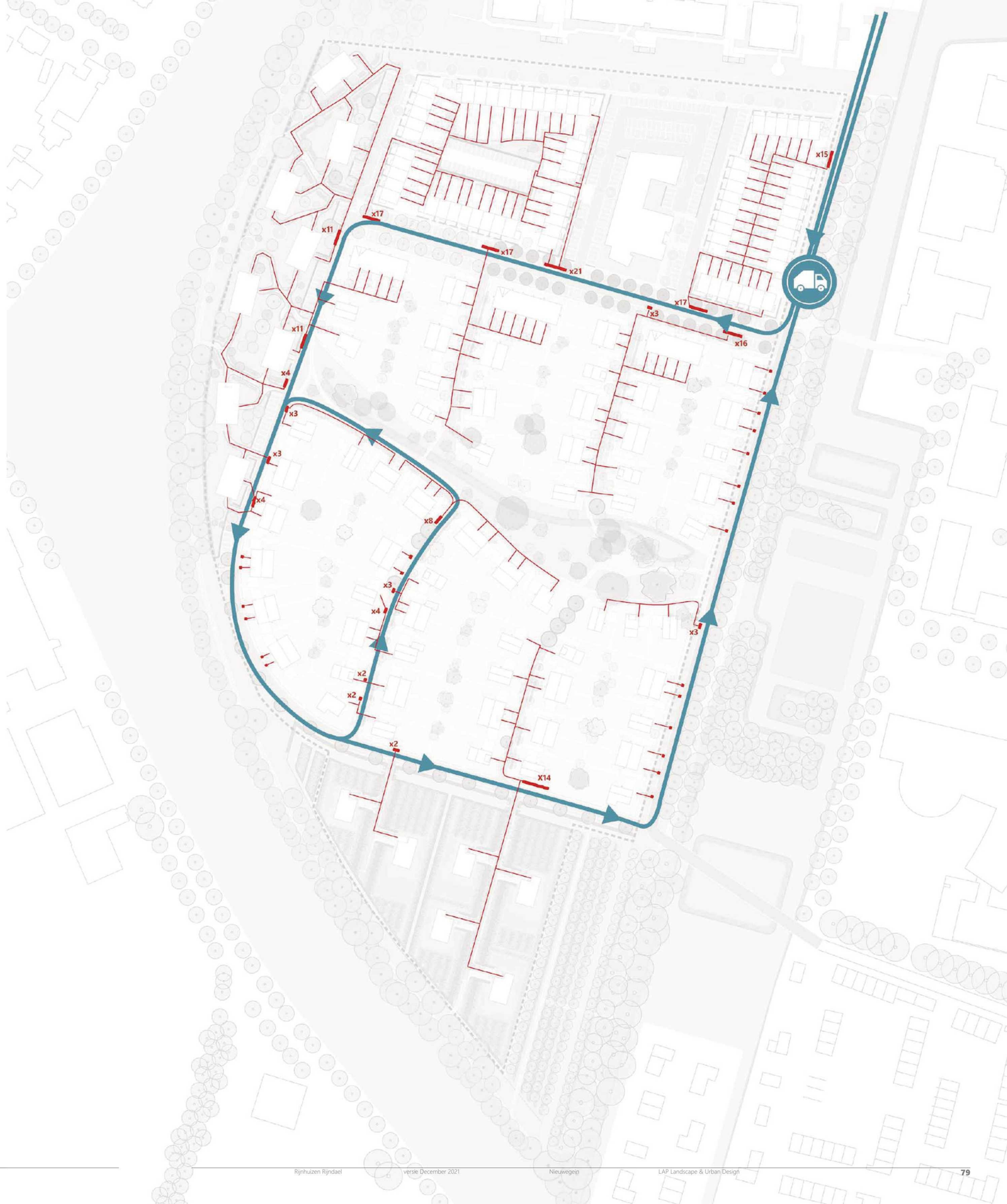




INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

Afvalinzameling / kliko opstelplaatsen

Op naastgelegen kaart is de beoogde vuilniswagen route weergegeven. Daarbij is uitgegaan van de gemeentelijk eisen met betrekking tot de breedte van de weg en noodzakelijk keerlussen. De rijbaan waar de vuilniswagen overheen moet kent een minimale breedte van 5,5 meter. De loopafstanden voor de toekomstige bewoners om hun bak langs de ophaalroute van de vrachtwagen te zetten zijn conform richtlijnen.



Route vuilniswagen

Kliko's (0.45x0.45m)

x3 Aantal kliko's

Afstand woning tof afvalpunt (<150m)

INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

Nuts trace

Nuts
Ten Noordwesten ligt er een Hoge Druk gasleiding in het gebied. Doelstelling is om de bebouwing zo te positioneren dat deze gasleiding niet verlegd hoeft te worden. Momenteel is de ontwikkelaar in overleg met de nutspartijen (via de Combi Midden) om de behoefte van deze partijen komend jaar in het plan te verwerken.

Buisleiding
Over het plangebied zijn in de noordwest kant een doorgaande Vitens waterleiding en een hoge druk gasleiding van Liander gelegen. In de planvorming is rekening gehouden met de ligging van deze leidingen waarbij de toekomstige woningen op voldoende afstand tot deze leidingen zijn gelegen.



Positie 1



Positie 2

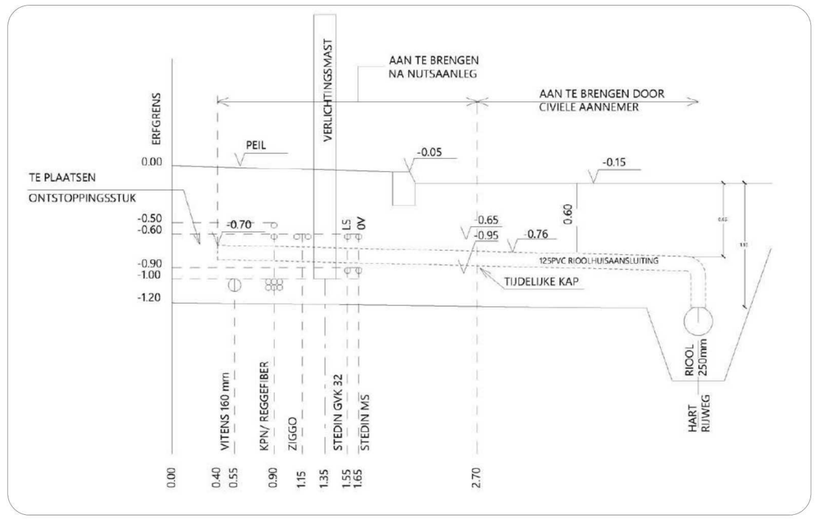


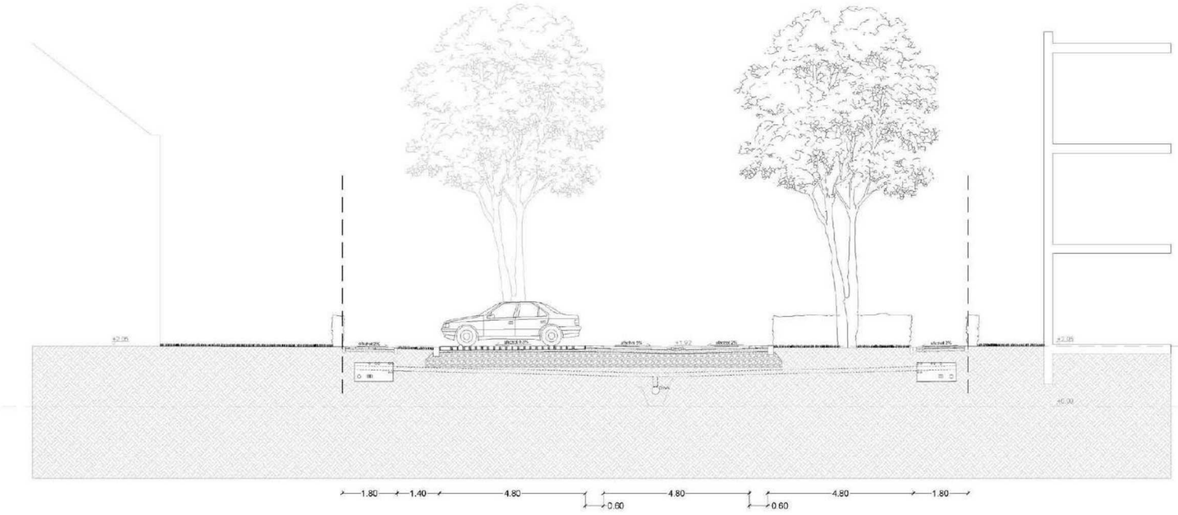
Positie 3



INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

Nuts







Verharding

V1 Rijweg
Straatbaksteen, kelformaat, kepenverband;
kleur - rood-bruin genuanceerd (Aragon donker)

V2 Rijweg
Straatbaksteen, dikformaat, halfsteensverband;
kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)

V3 Trottoir
Straatbaksteen, waalformaat, halfsteensverband;
kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)

V4 Parkeerplaatsen
KAP Grasselement; 40x20x12cmc
kleur - grijs

V5 Parkpad
Halfverharding wandelpad; kleur: grijs

V6 Boomgaard pad
Halfverharding wandelpad; kleur: grijs

V7 Streetlux
Boomrichors

Banden

B1 Opsluitbanden
Betonbanden 10/20x100 cm
kleur - grijs

B2 Opsluitbanden
Betonbanden 20/40x100 cm
kleur - grijs

Disclaimer: ingetekende bebouwing is indicatief en wordt verder uitgewerkt door de architect





Verharding

V1 Rijweg
Straatbaksteen, kelformaat, kepenverband;
kleur - rood-bruin genuanceerd (Aragon donker)

V2 Rijweg
Straatbaksteen, dikformaat, halfsteensverband;
kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)

V3 Trottoir
Straatbaksteen, waalformaat, halfsteensverband;
kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)

V4 Parkeerplaatsen
KAP Grasselement; 40x20x12cmc
kleur - grijs

V5 Parkpad
Halfverharding wandelpad; kleur: grijs

V6 Boomgaard pad
Halfverharding wandelpad; kleur: grijs

V7 Streetlux
Boomrichors

Banden

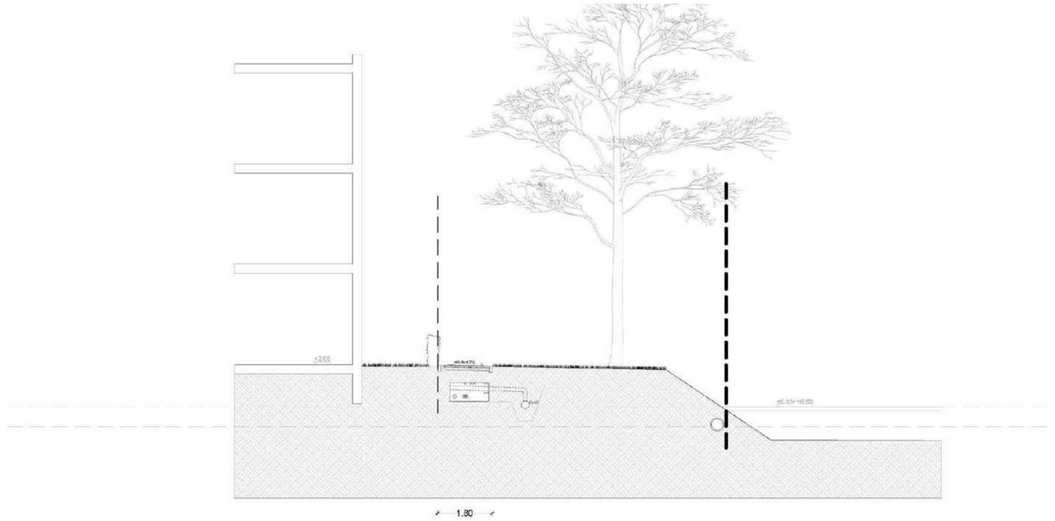
B1 Opsluitbanden
Betonbanden 10/20x100 cm
kleur - grijs

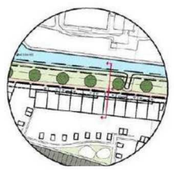
B2 Opsluitbanden
Betonbanden 20/40x100 cm
kleur - grijs

Disclaimer: ingetekende bebouwing is indicatief en wordt verder uitgewerkt door de architect

INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

Nuts





Verharding

V1	Rijweg Straatbaksteen, keiformaat, keperverband; kleur - rood-bruin genuanceerd (Aragon donker)	V4	Parkeerplaatsen KAP Grassteentjes; 40x20x12cm; kleur - grijs	B1	Opsluitbanden Betonbanden 10/20x100 cm kleur - grijs
V2	Rijweg Straatbaksteen, dikformaat, halfsteensverband; kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)	V5	Parkpad Halfverharding wandelpad; kleur: grijs	B2	Opsluitbanden Betonbanden 20/40x100 cm kleur - grijs
V3	Trottoir Straatbaksteen, waalformaat, halfsteensverband; kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)	V6	Recreatieve pad Halfverharding wandelpad; kleur grijs		
		V7	Speeltuin Boomschors		

Banden

Disclaimer: ingetekende bebouwing is indicatief en wordt verder uitgewerkt door de architect.



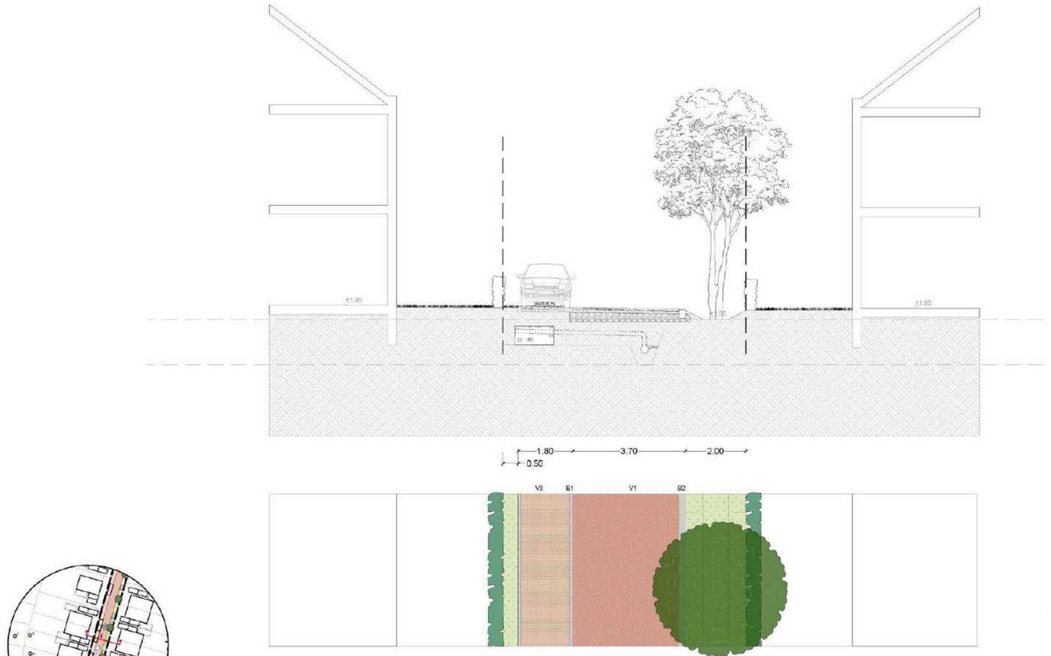


Verharding

V1	Rijweg Straatbaksteen, keiformaat, keperverband; kleur - rood-bruin genuanceerd (Aragon donker)	V4	Parkeerplaatsen KAP Grassteentjes; 40x20x12cm; kleur - grijs	B1	Opsluitbanden Betonbanden 10/20x100 cm kleur - grijs
V2	Rijweg Straatbaksteen, dikformaat, halfsteensverband; kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)	V5	Parkpad Halfverharding wandelpad; kleur: grijs	B2	Opsluitbanden Betonbanden 20/40x100 cm kleur - grijs
V3	Trottoir Straatbaksteen, waalformaat, halfsteensverband; kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)	V6	Recreatieve pad Halfverharding wandelpad; kleur grijs		
		V7	Speeltuin Boomschors		

Banden

Disclaimer: ingetekende bebouwing is indicatief en wordt verder uitgewerkt door de architect.

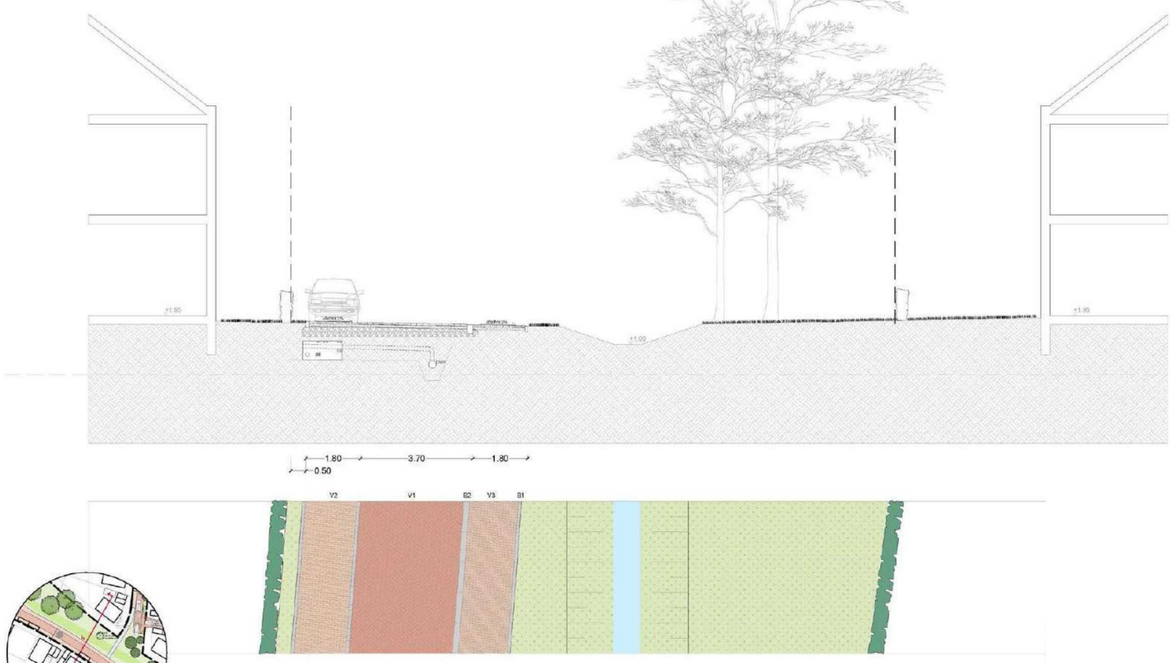


Verharding

V1	Rijweg Straatbaksteen, keiformaat, keperverband; kleur - rood-bruin genuanceerd (Aragon donker)	V4	Parkeerplaatsen KAP Grassteentjes; 40x20x12cm; kleur - grijs	B1	Opsluitbanden Betonbanden 10/20x100 cm kleur - grijs
V2	Rijweg Straatbaksteen, dikformaat, halfsteensverband; kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)	V5	Parkpad Halfverharding wandelpad; kleur: grijs	B2	Opsluitbanden Betonbanden 20/40x100 cm kleur - grijs
V3	Trottoir Straatbaksteen, waalformaat, halfsteensverband; kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)	V6	Recreatieve pad Halfverharding wandelpad; kleur grijs		
		V7	Speeltuin Boomschors		

Banden

Disclaimer: ingetekende bebouwing is indicatief en wordt verder uitgewerkt door de architect.



Verharding

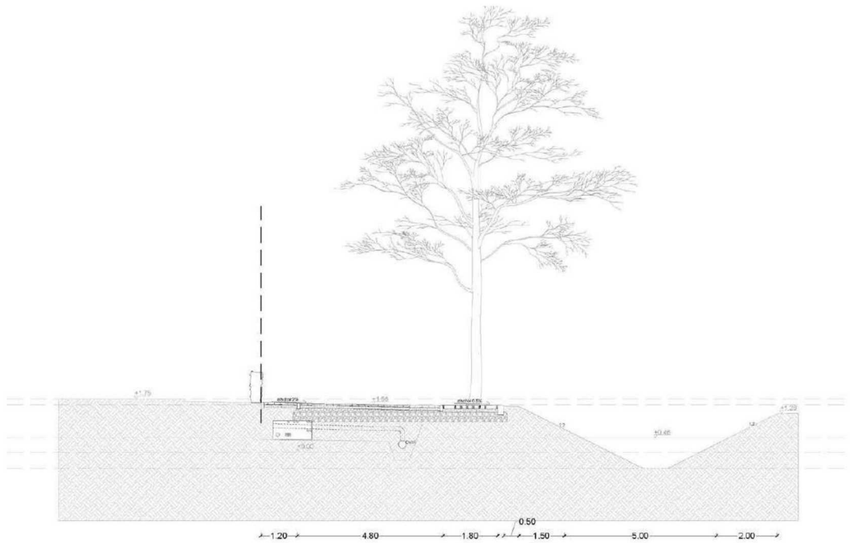
V1	Rijweg Straatbaksteen, keiformaat, keperverband; kleur - rood-bruin genuanceerd (Aragon donker)	V4	Parkeerplaatsen KAP Grassteentjes; 40x20x12cm; kleur - grijs	B1	Opsluitbanden Betonbanden 10/20x100 cm kleur - grijs
V2	Rijweg Straatbaksteen, dikformaat, halfsteensverband; kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)	V5	Parkpad Halfverharding wandelpad; kleur: grijs	B2	Opsluitbanden Betonbanden 20/40x100 cm kleur - grijs
V3	Trottoir Straatbaksteen, waalformaat, halfsteensverband; kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)	V6	Recreatieve pad Halfverharding wandelpad; kleur grijs		
		V7	Speeltuin Boomschors		

Banden

Disclaimer: ingetekende bebouwing is indicatief en wordt verder uitgewerkt door de architect.

INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

Nuts





Verharding

V1 Rijweg
Straatbaksteen, keiformaat, kepserverband; kleur - rood-bruin genuanceerd (Aragon donker)

V2 Rijweg
Straatbaksteen, dikformaat, halfsteensverband; kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)

V3 Trottoir
Straatbaksteen, waalformaat, halfsteensverband; kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)

V4 Parkeerplaatsen
KAP Graselement; 40x20x12cmc
kleur - grijs

V5 Parkpad
Halfverharding wandelpad; kleur grijs

V6 Roomgaand pad
Halfverharding wandelpad; kleur grijs

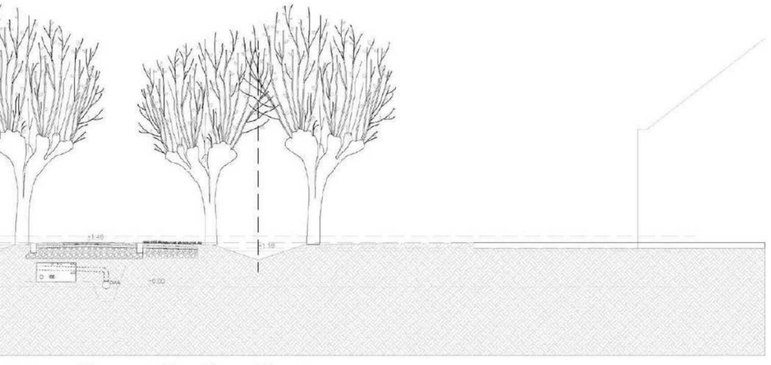
V7 Speeltuin
Boomschors

Banden

B1 Opsluitbanden
Betonbanden 10/20x100 cm
kleur - grijs

B2 Opsluitbanden
Betonbanden 20/40x100 cm
kleur - grijs

Disclaimer: ingetekende bebouwing is indicatief en wordt verder uitgewerkt door de architect.





Verharding

V1 Rijweg
Straatbaksteen, keiformaat, kepserverband; kleur - rood-bruin genuanceerd (Aragon donker)

V2 Rijweg
Straatbaksteen, dikformaat, halfsteensverband; kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)

V3 Trottoir
Straatbaksteen, waalformaat, halfsteensverband; kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)

V4 Parkeerplaatsen
KAP Graselement; 40x20x12cmc
kleur - grijs

V5 Parkpad
Halfverharding wandelpad; kleur grijs

V6 Roomgaand pad
Halfverharding wandelpad; kleur grijs

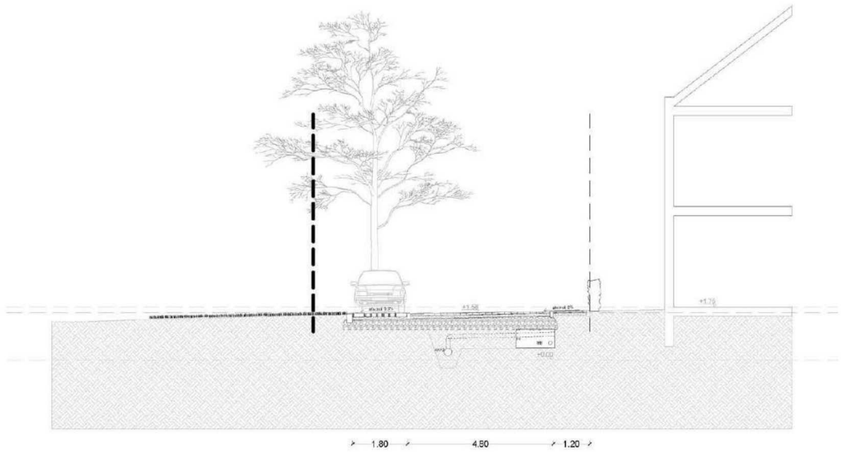
V7 Speeltuin
Boomschors

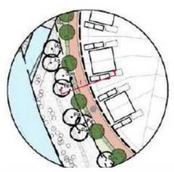
Banden

B1 Opsluitbanden
Betonbanden 10/20x100 cm
kleur - grijs

B2 Opsluitbanden
Betonbanden 20/40x100 cm
kleur - grijs

Disclaimer: ingetekende bebouwing is indicatief en wordt verder uitgewerkt door de architect.





Verharding

V1 Rijweg
Straatbaksteen, keiformaat, kepserverband; kleur - rood-bruin genuanceerd (Aragon donker)

V2 Rijweg
Straatbaksteen, dikformaat, halfsteensverband; kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)

V3 Trottoir
Straatbaksteen, waalformaat, halfsteensverband; kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)

V4 Parkeerplaatsen
KAP Graselement; 40x20x12cmc
kleur - grijs

V5 Parkpad
Halfverharding wandelpad; kleur grijs

V6 Roomgaand pad
Halfverharding wandelpad; kleur grijs

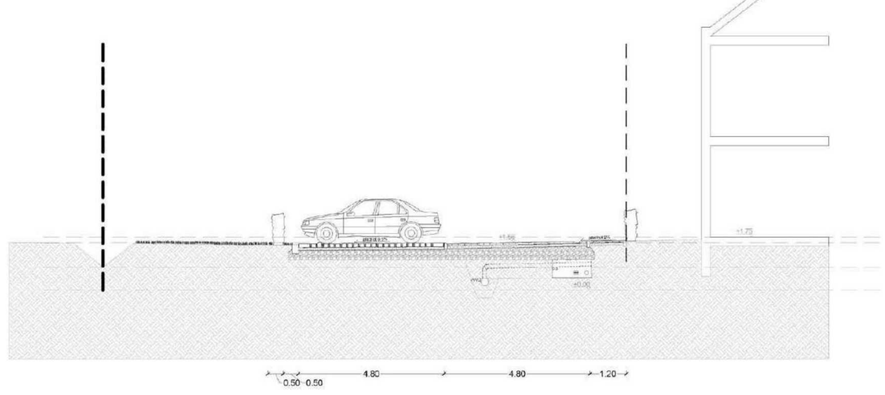
V7 Speeltuin
Boomschors

Banden

B1 Opsluitbanden
Betonbanden 10/20x100 cm
kleur - grijs

B2 Opsluitbanden
Betonbanden 20/40x100 cm
kleur - grijs

Disclaimer: ingetekende bebouwing is indicatief en wordt verder uitgewerkt door de architect.





Verharding

V1 Rijweg
Straatbaksteen, keiformaat, kepserverband; kleur - rood-bruin genuanceerd (Aragon donker)

V2 Rijweg
Straatbaksteen, dikformaat, halfsteensverband; kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)

V3 Trottoir
Straatbaksteen, waalformaat, halfsteensverband; kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)

V4 Parkeerplaatsen
KAP Graselement; 40x20x12cmc
kleur - grijs

V5 Parkpad
Halfverharding wandelpad; kleur grijs

V6 Roomgaand pad
Halfverharding wandelpad; kleur grijs

V7 Speeltuin
Boomschors

Banden

B1 Opsluitbanden
Betonbanden 10/20x100 cm
kleur - grijs

B2 Opsluitbanden
Betonbanden 20/40x100 cm
kleur - grijs

Disclaimer: ingetekende bebouwing is indicatief en wordt verder uitgewerkt door de architect.

INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

Nuts





Verharding

V1 Rijweg
Straatbaksteen, keformaat, kepserverband;
kleur - rood-bruin genuanceerd (Aragon donker)

V2 Rijweg
Straatbaksteen, dikformaat, halfsteenverband;
kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)

V3 Fietspad
Straatbaksteen, waalformaat, halfsteenverband;
kleur -rood-bruin genuanceerd (Bergerac lichter)

V4 Parkeerplaatsen
KAF Graselement; 40x20x12cm;
kleur - grijs

V5 Parkpad
Halfverharding wandelpad; kleur: grijs

V6 Roomspand pad
Halfverharding wandelpad; kleur: grijs

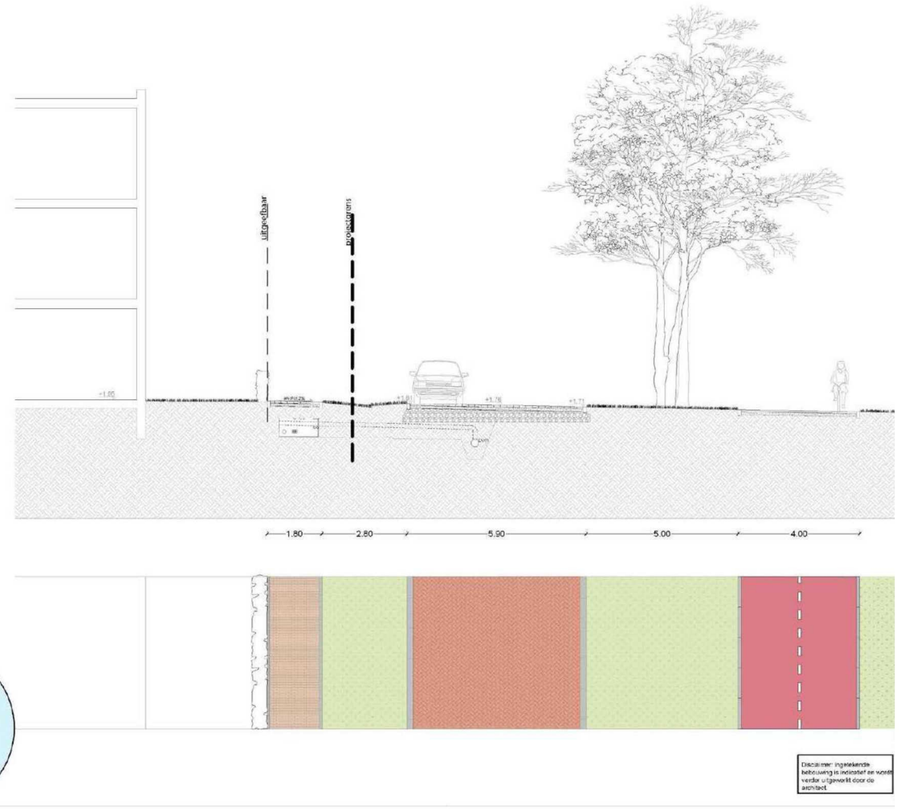
V7 Speeltuin
Boomschors

Banden

B1 Opsluitbanden
Betonbanden 10/20x100 cm
kleur - grijs

B2 Opsluitbanden
Betonbanden 30/40x100 cm
kleur - grijs

Disclaimer: ingetekende bebouwing is indicatief en wordt verder uitgewerkt door de architect.

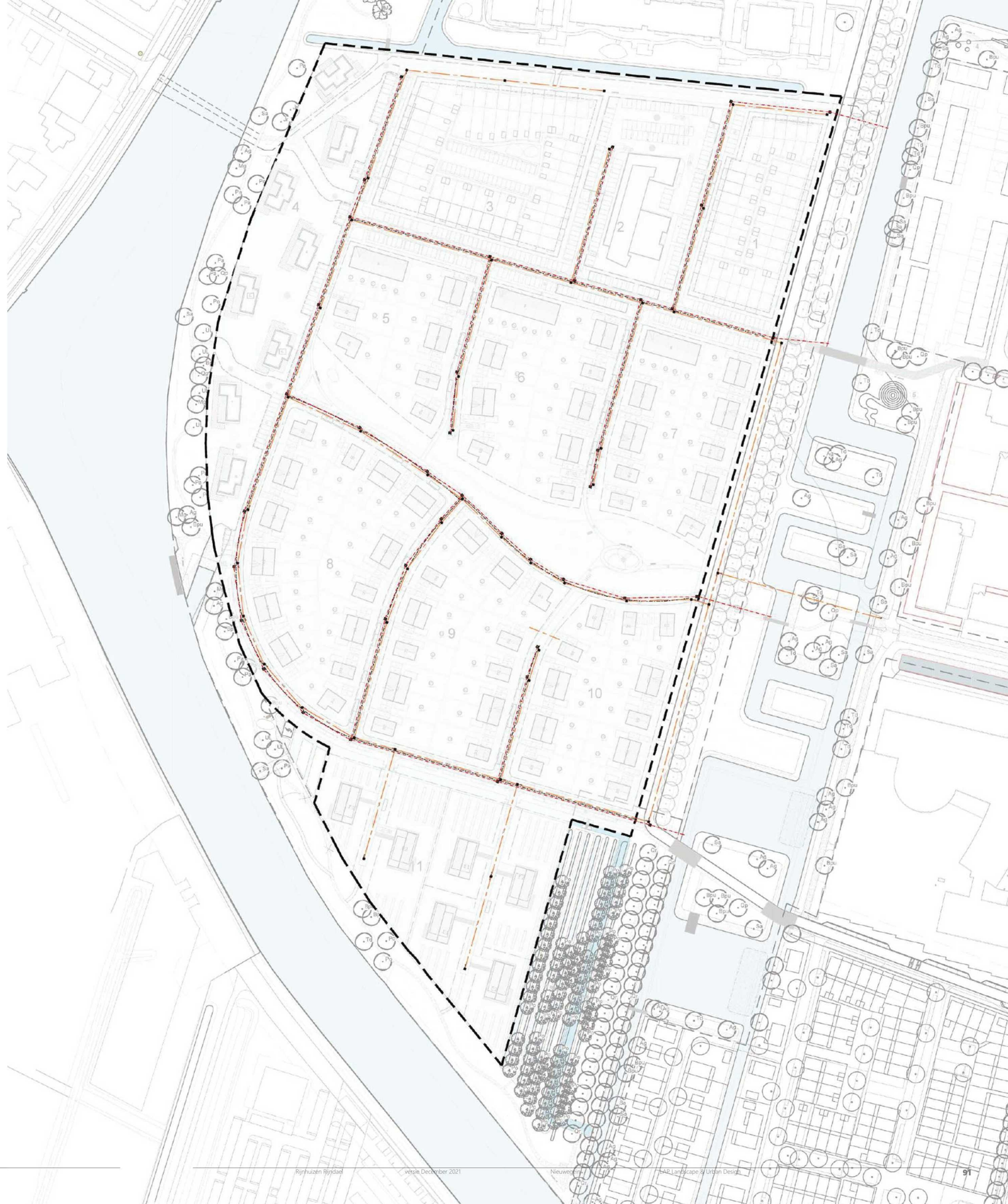




Disclaimer: ingetekende bebouwing is indicatief en wordt verder uitgewerkt door de architect.

INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

Riolering



INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

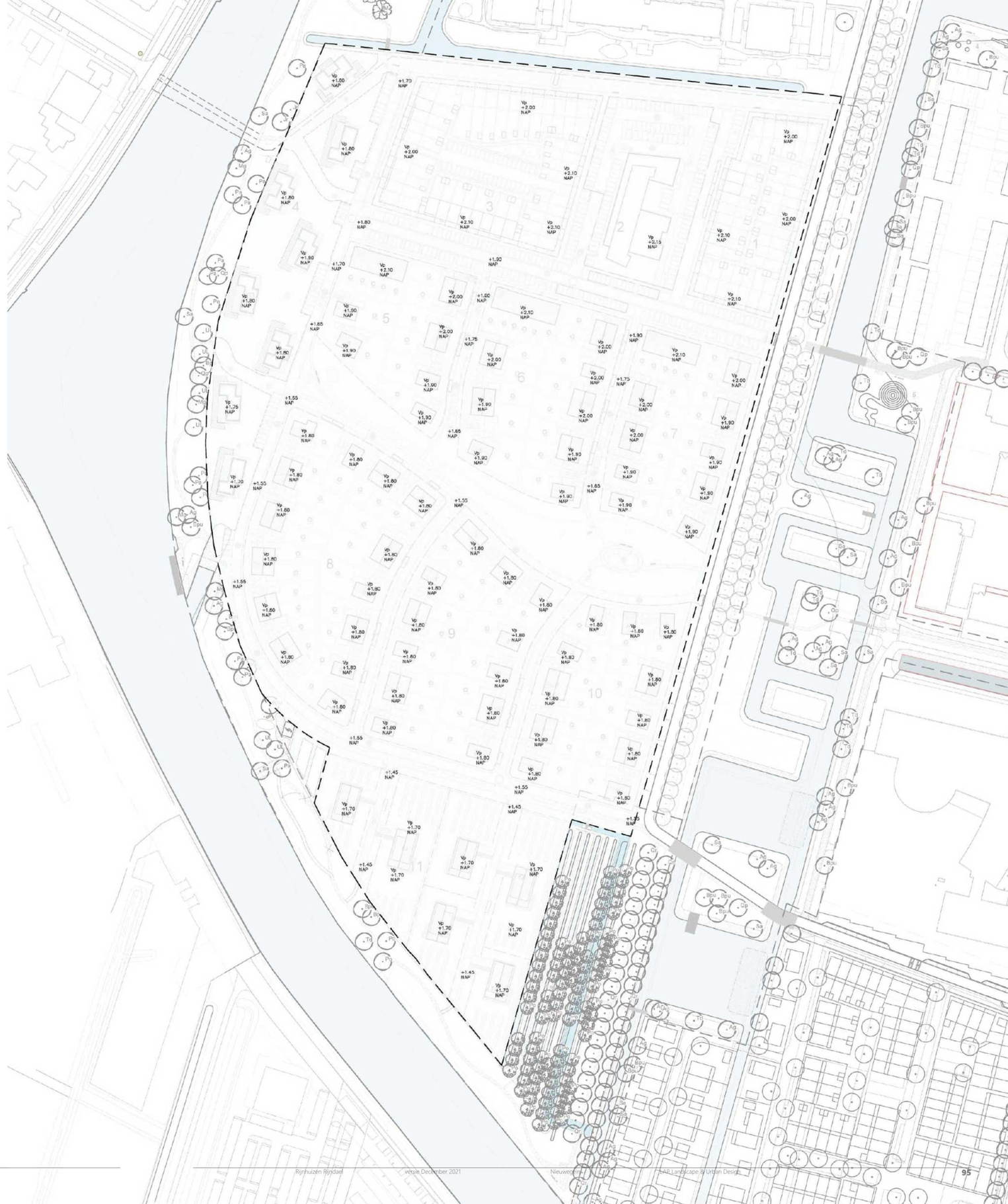
Kunstwerken

In het plangebied zijn ter hoogte van de Griend drie duikers aanwezig. Hierdoor kan er stroming blijven plaatsvinden, wat de waterkwaliteit ten goede komt.



INRICHTINGSPLAN LANDSCHAP

Vloerpijlen & maaiveldhoogtes



VOORLOPIG ONTWERP

Inrichtingsplan deelgebieden

THEMAKAART
Groen

Cultuurhistorische landschap is de drager:
- Aanwezige groenkarakteristieken worden gehandhaafd en versterkt.
- De situering van bouwvolumes volgt uit de drager
- Inbedding in het landschap versterkt de identiteit per deelgebied èn de samenhang door de gezamenlijke oorsprong in het landgoed.
- Elk deelgebied een eigen groene identiteit > elk deelgebied een eigen rol binnen één landgoed



THEMAKAART

Kleuren en materialen



Kleur als verbondenheid

- Vier deelgebieden, elk een eigen karakteristiek en een eigen sfeer;
- subtiele kleurverschillen tussen deelgebieden
- Vier deelgebieden, wel een sterke verbondenheid;
- Kleuren vormen een herkenbare verbinding tussen aangrenzende deelgebieden
- Natuurlijke en ingetogen materialen passend bij het landgoed

Overgang

- Geleidelijke overgang kleuren en materialen over de deelgebieden



THEMAKAART

Kleuren en materialen

Cultuurhistorische landschap is de drager:

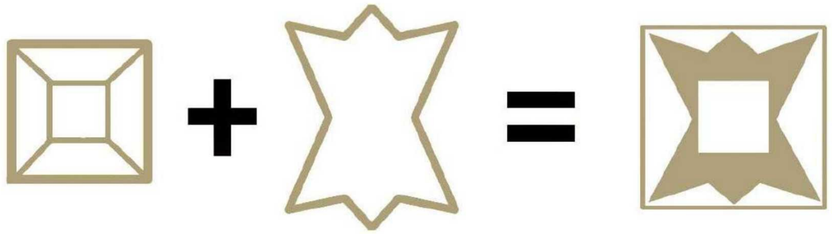
- Griend: sobere volumes in zwart hout
- Boomgaard: aardetinten tussen bruine boomstammen
- Parklaan: rood als bestaand kantoorpand

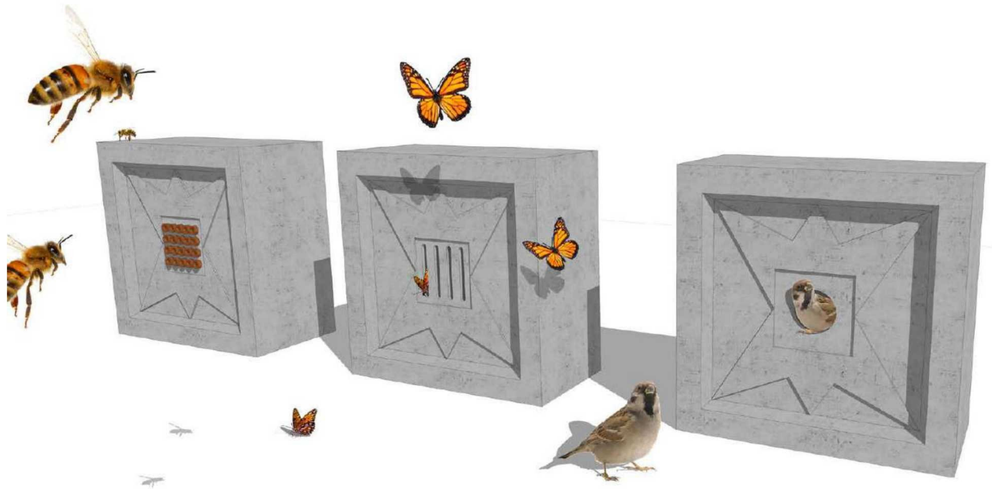
  Buitenplaats: informele kleurenmix slaat bruggen



THEMAKAART

Natuurinclusieve knipoog: inpasbare nestkast/ bijenhotel/vlinderhuis







VOORLOPIG STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

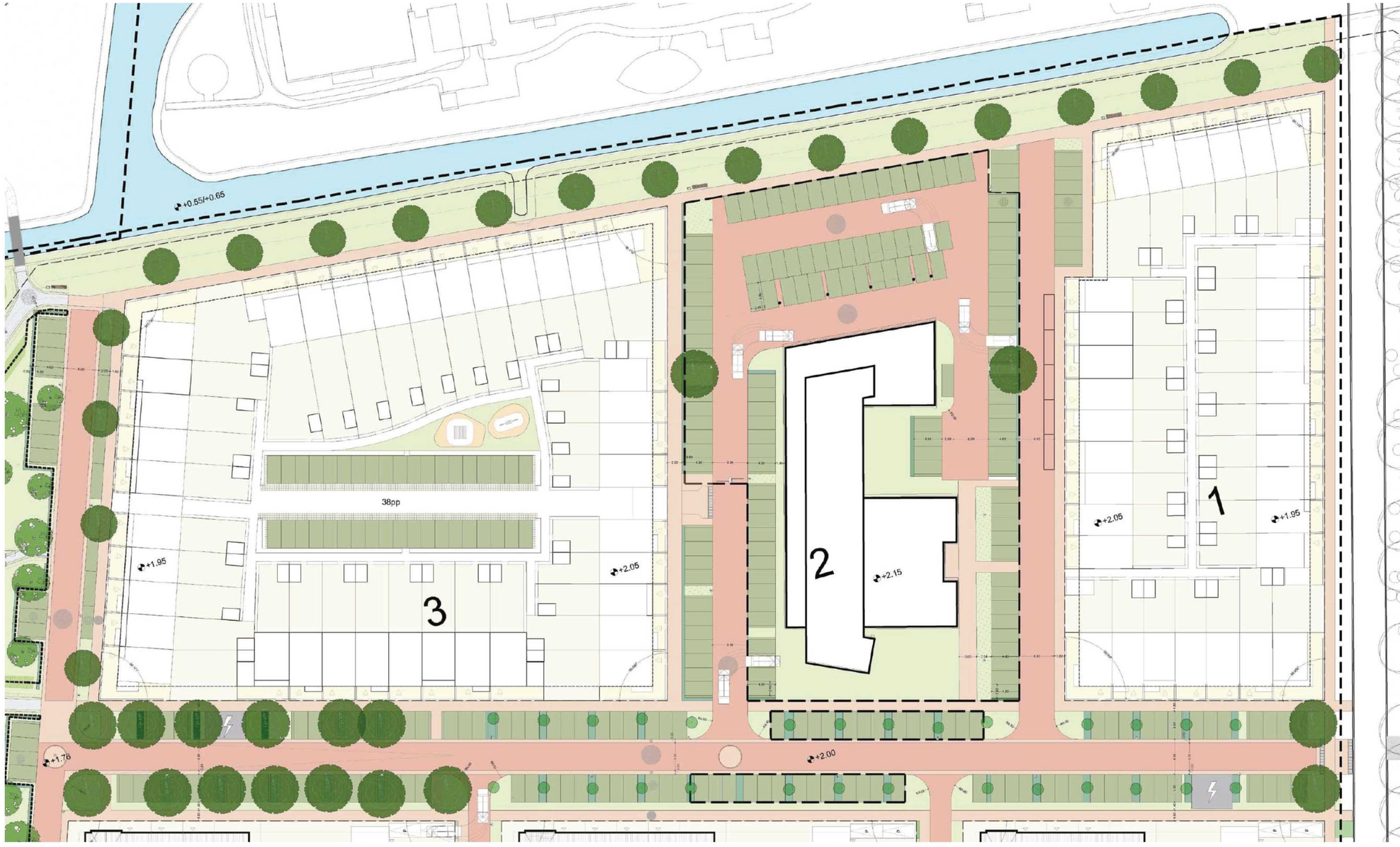
Parklaan

Parklaan

Parklaan is het meest dichte en 'stedelijke' deel binnen de zone van de nieuwe buitenplaatsen. In bouwvolume vormt het een overgang tussen de grote bouwmassa's van kantorenpark Rhijnhuysen en de kleinschalige en losse bebouwing van Buitenplaats. De meer aaneengesloten en robuuste bouwmassa's vormen een tegenwicht tegen de, ten opzichte van de andere delen, stenige openbare ruimte en grote hoeveelheid parkeren, als gevolg van het ingepaste kantoorgebouw. Het bouwvolume bestaat in feite uit drie blokken die rondom voorkanten hebben; twee bouwblokken met woningen en het kantoorgebouw, die in uitstraling, kleur, materiaal en stijl samenhang vertonen.

• Het bestaande kantoor en de twee bouwblokken liggen tussen twee groene sporten van de ladder; de Parklaan en de sloot. De straatjes tussen de blokken zijn hierop gericht.
• Alle drie de bouwvelden zijn alzijdig georiënteerd met aan alle zijden voordeuren.
• Met tuinmuren en gebouwde erfscheidingen worden gesloten bouwblokken gecreëerd, die als eenheid ervaren worden.
• Woningen hebben een ondiepe voortuinen of gevelstoepen, waardoor er een relatie ontstaat met het aanliggend openbaar gebied.
• Aan de lange laan is er sprake van een doorgaande openbare groenzone die als een soort collectieve voortuin voor de aanliggende bebouwing functioneert.
• De ontsluiting en parkeren is voor de drie blokken volledig vanaf de parklaan georganiseerd, de noordzijde (kantorenpark Rhijnhuysen) is autovrij
• De noordzijde vormt een aantrekkelijke voetgangersroute die oeverpark en lange laan verbindt.
• De grote parkeervraag voor het kantoor wordt direct rondom het kantoor opgelost, de parkeerplaatsen zijn eigendom van de belegger van het kantoorgebouw.
• Bezoekersparkeren voor de woningen concentreren we aan de Parklaan.

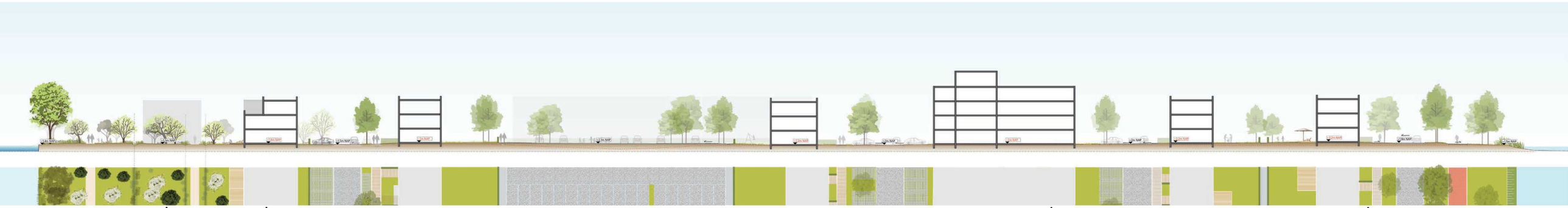




Historische lange laan met waardevolle bomen behouden en versterken als brede groene voorzone.

VOORLOPIG STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Parklaan





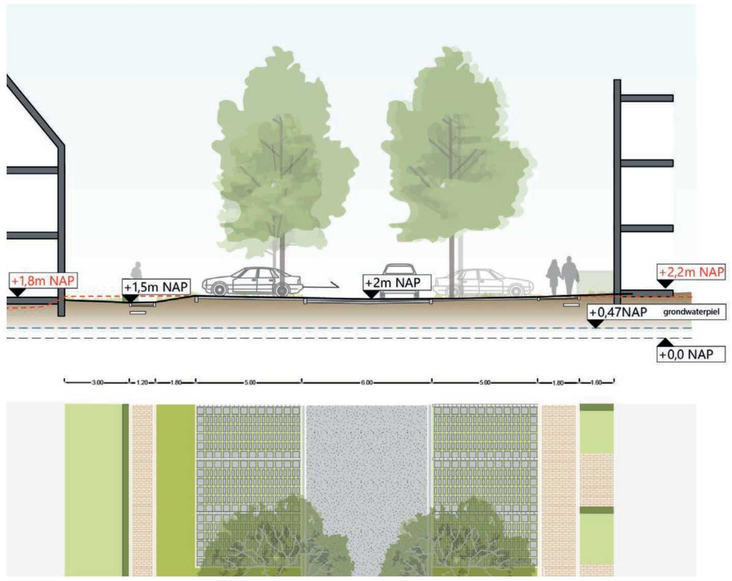




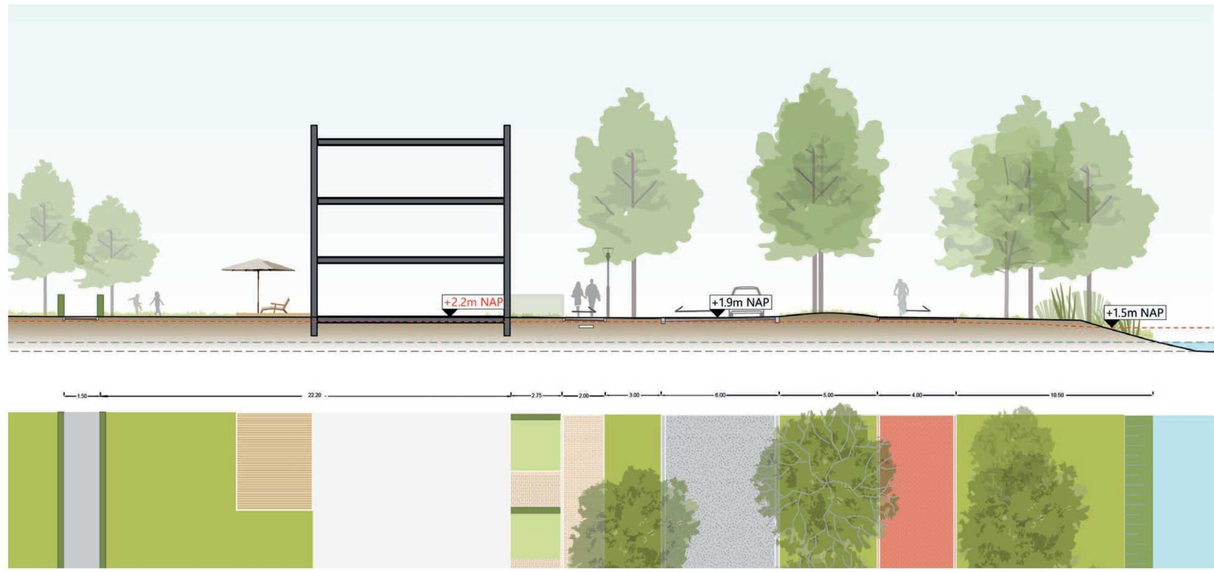














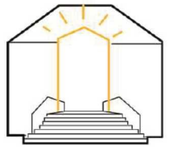
VOORLOPIG ONTWERP ARCHITECTUUR

Architectuur referenties Parklaan

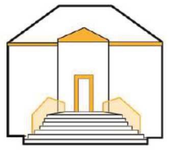
In Parklaan vormen de drie blokken van Parklaan een hechte eenheid. Daarbij worden kleur en middelen geleend van het kantoor maar op een eigentijdse en vriendelijk manier vertaald naar woningbouw, waarbij meer aandacht is voor de plastiek en de uitstraling van individuele woningen binnen het geheel van het bouwblok. Zo wordt met de nieuwbouw aangesloten op de recente geschiedenis van de plek. Kenmerken van de bebouwing zijn:

• Moderne en eigentijdse uitstraling
• In de basis een bouwmassa van drie lagen plat, waarbij de derde laag ook deels bebouwd kan zijn.
• Een geleding van de bouwmassa door deels naar voren en terugspringende delen (rooilijn, erkers, derde laag).
• Een rode of rood-bruine baksteen met verschillende baksteen details, bijzondere metselverbanden en detaillering in het metselwerk
• Binnen het bouwblok herkenbare accenten in de vorm van bijvoorbeeld erkers, een hekwerk of delen van de plint. De accenten vormen een speels patroon binnen het bouwblok.
• Een donkere kleur voor de kozijnen, zodat gevelopeningen worden ervaren als gaten in de gevel.





Accent
• verbijzondering in woonblok



Bijzondere detaillering
• dakrand
• hekwerk
• herkenbare entree



Geleding gevel
• plint, midden, kap
• verticale gevelopeningen







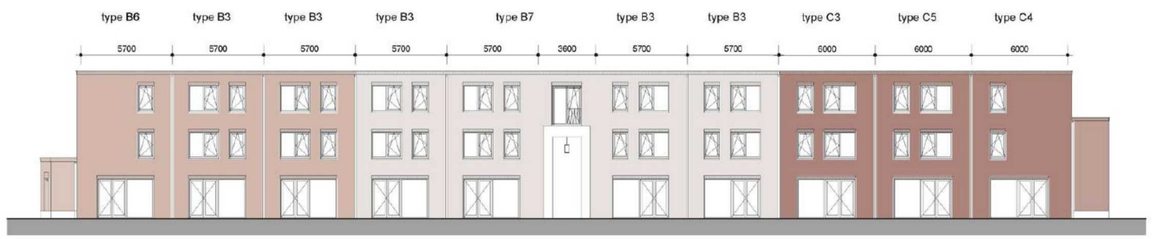


VOORLOPIG ONTWERP ARCHITECTUUR

Gevels Parklaan

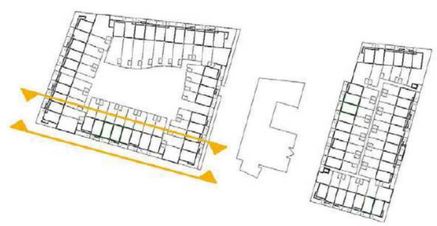


voorgevel



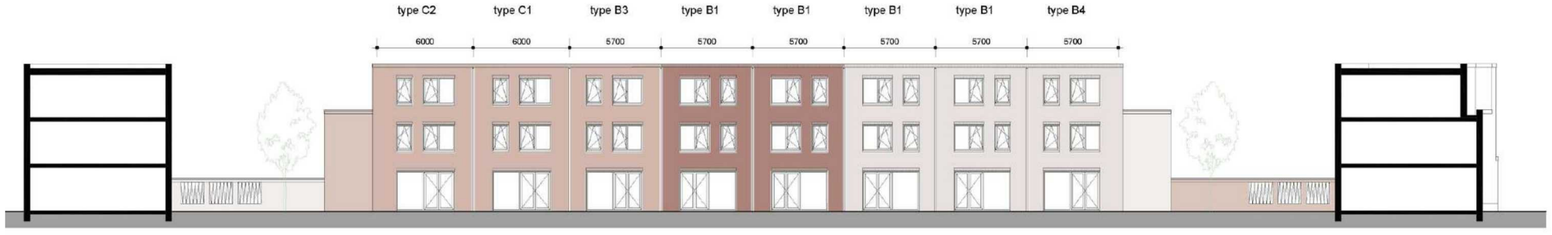
achtergevel







voorgevel

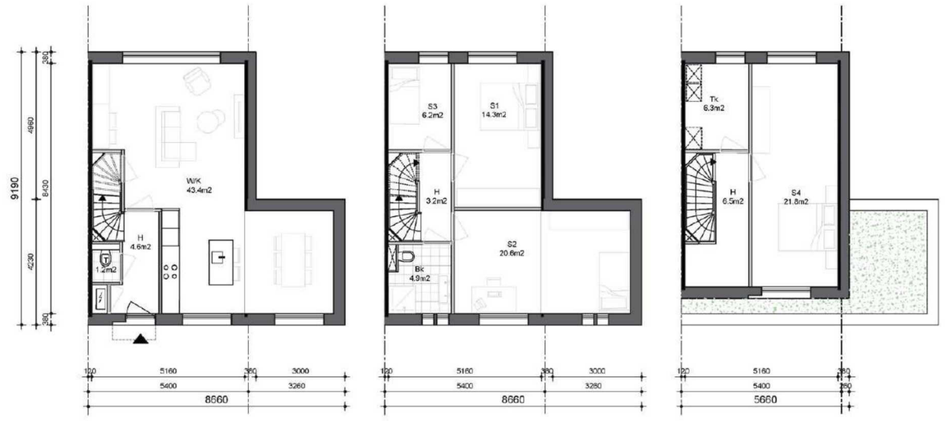


achtergevel

VOORLOPIG ONTWERP ARCHITECTUUR

Plattegronden Parklaan

type A4.2 - 1.100 / A3



begane grond
BVO 65m2
GO 54m2

1e verdieping
BVO 65m2
GO 54m2

2e verdieping
BVO 47m2
GO 39m2

type A4.2 - 5400 K

m2 totaal
BVO 162m2
GO 136m2

type B3 - 1.100 / A3



begane grond
BVO 52m2
GO 46m2

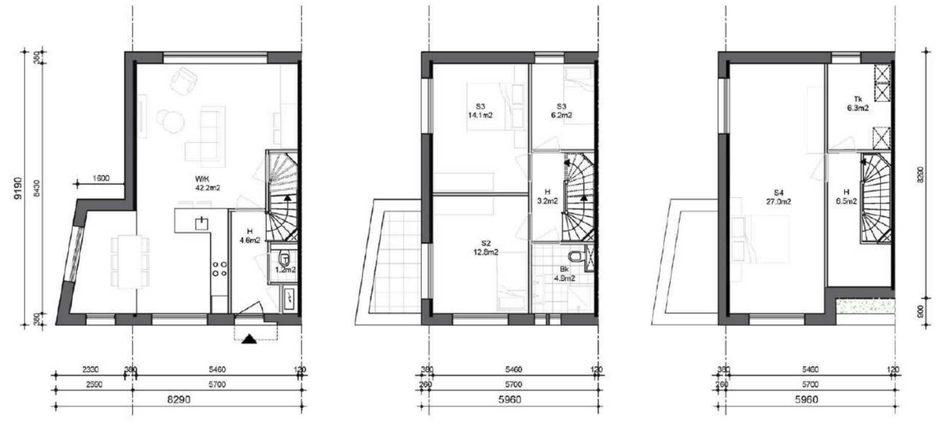
1e verdieping
BVO 52m2
GO 46m2

2e verdieping
BVO 47m2
GO 41m2

type B3 - 5700 T

m2 totaal
BVO 151m2
GO 133m2

type B6.1 - 1.100 / A3



begane grond
BVO 63m2
GO 53m2

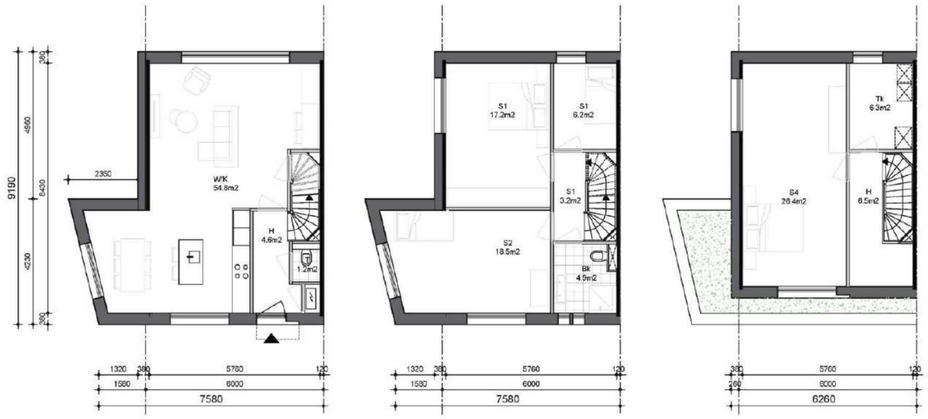
1e verdieping
BVO 55m2
GO 46m2

2e verdieping
BVO 53m2
GO 44m2

type B6.1 - 5700 K

m2 totaal
BVO 171m2
GO 143m2

type C4.2 - 1.100 / A3



begane grond
BVO 65m2
GO 55m2

1e verdieping
BVO 65m2
GO 55m2

2e verdieping
BVO 52m2
GO 43m2

type C4.2 - 6000 K

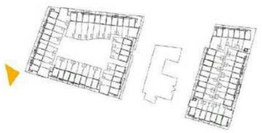
m2 totaal
BVO 182m2
GO 163m2

VOORLOPIG ONTWERP ARCHITECTUUR

Impressies Parklaan



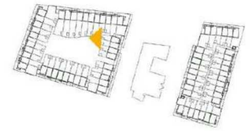
Hoekwoning





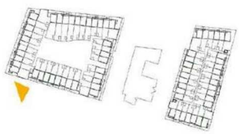


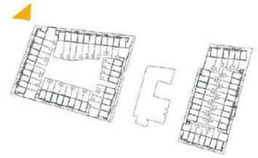
Binnenzijde blok





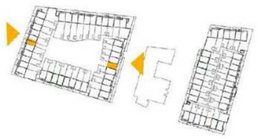
Parklaan woning





Hoekwoning





Poortwoning







hoogwaardige poort



bestaande poort Kasteel rijnhuizen

VOORLOPIG ONTWERP ARCHITECTUUR

Materialisatie Parklaan



Cap Gris Nez - Nelissen
voeg doorstrijkmortel 8mm terugliggend, kleurcode 2771

Kozijnkleur
ombergrijs - RAL 7022



plint
architectonisch beton, light grey gestraald

* def. kleurkeuze voegen n.t.b. obv. proefmuur (ca. 1m2) voorafgaand aan uitvoering; alternatief 1 tint lichter en 1 tint donkerder opzetten

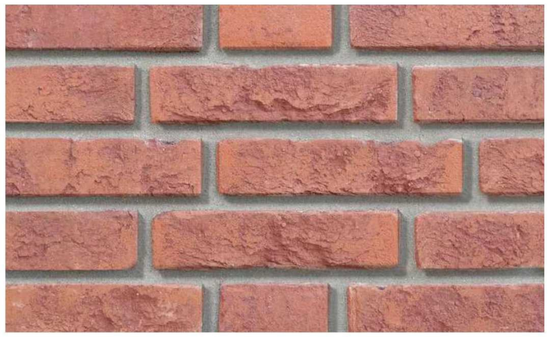




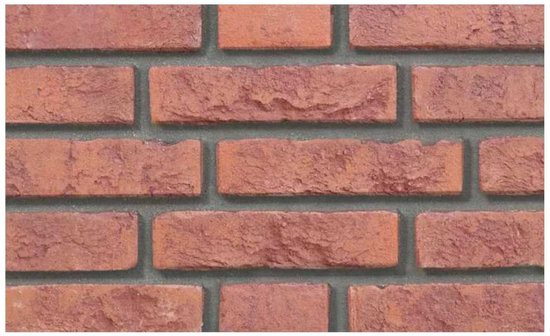








Calicia - Wienerberger
voeg doorstrijkmortel 8mm terugliggend, kleurcode 2735



Calicia - Wienerberger
voeg doorstrijkmortel 8mm terugliggend, kleurcode 2774



VOORLOPIG STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Deelgebied: Boomgaard

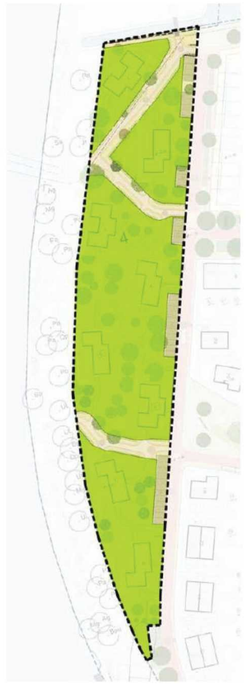
Boomgaard

In de Boomgaard komen luxe gezinswoningen in een collectieve tuin. In de verkaveling is uitgegaan van clusters van steeds drie woningen en een privé buitenruimte (terraszone). De driekappers zijn specifiek voor de plek ontworpen woningen waarbij de drie woningen samen één volume vormen. De volumes zijn onderling zo gepositioneerd dat ze allemaal maximaal profiteren van een vrij zicht op het oeverpark en tegelijkertijd zoveel mogelijk uitzicht en privacy hebben rondom hun privé buitenruimte. De Boomgaard zelf is een collectieve tuin die de bewoners gezamenlijk zullen onderhouden en beheren. Inzake het onderhoud en scheiding privé/ mandelig / openbaar zullen bij de verkoop van de woningen contractuele afspraken worden gemaakt.

De Boomgaard is volledig autovrij. De blokken zijn 11,30 bij 21 meter en de berging wordt binnen het hoofdvolume opgelost. Deze blokken zijn zo gepositioneerd dat er maximaal rekening wordt gehouden met de bestaande bomen. Tevens wordt het groen aangevuld met nieuwe fruitbomen en worden er 3 waardevolle fruitbomen verplant binnen de Boomgaard.

• De woningen zijn omgeven door groen in de boomgaard; tussen en rondom de woningen is voldoende ruimte voor het zoveel mogelijk handhaven van bestaande maar ook het inpassen van nieuwe bomen.
• De woonblokjes verspringen ten opzichte van elkaar en worden met zicht op het kanaal gepositioneerd, waarbij rekening zal worden gehouden met het doorzichten naar het kanaal, de bestaande bomen, de ligging van de bestaande gasleiding en privé buitenruimte.
• De bouwblokken zullen een privé buitenruimte krijgen in de vorm van een terras, aangevuld met een grote collectieve tuin. De terrassen zullen binnen de aangegeven terraszone mee ontworpen worden met de woning. De collectieve buitenruimte rondom bouwvolumes wordt als collectieve tuin (Boomgaard) inricht en opgeleverd, waarna het door bewoners in stand gehouden moet worden.
• Tussen de privé buitenruimte en collectieve tuin wordt de erfscheiding mee-ontworpen als een overgang met elementen, zoals een muur, een berging, een haag of een hoogte verschil, zodat voor iedereen duidelijk is waar de grens ligt.
• Tussen de collectieve tuin en het openbaar gebied (oeverpark) wordt de grens op een zachte manier met natuurlijke elementen en greppels.
• Parkeren vindt plaats aan de openbare straat, op afstand van de woningen.





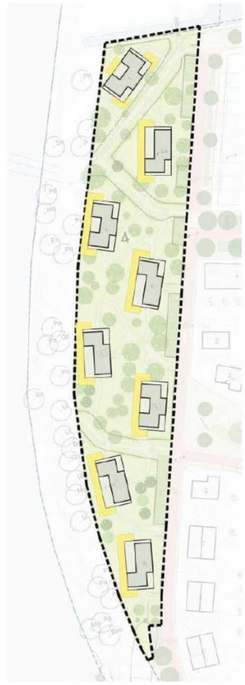
1. Openbare groenvoorziening

	Boomgaard	9700 m²	
	Openbaar	1885 m²	**19,4%**
	Prive	7815 m²	**80,6%**
	Openbaar - totaal	1885 m²	**19,4%**



2. Private groenvoorziening

	Boomgaard	9700 m²	
	Prive	2695 m²	**27,8%**
	Groen	5120 m²	**52,8%**
	Groen		**52,8%**



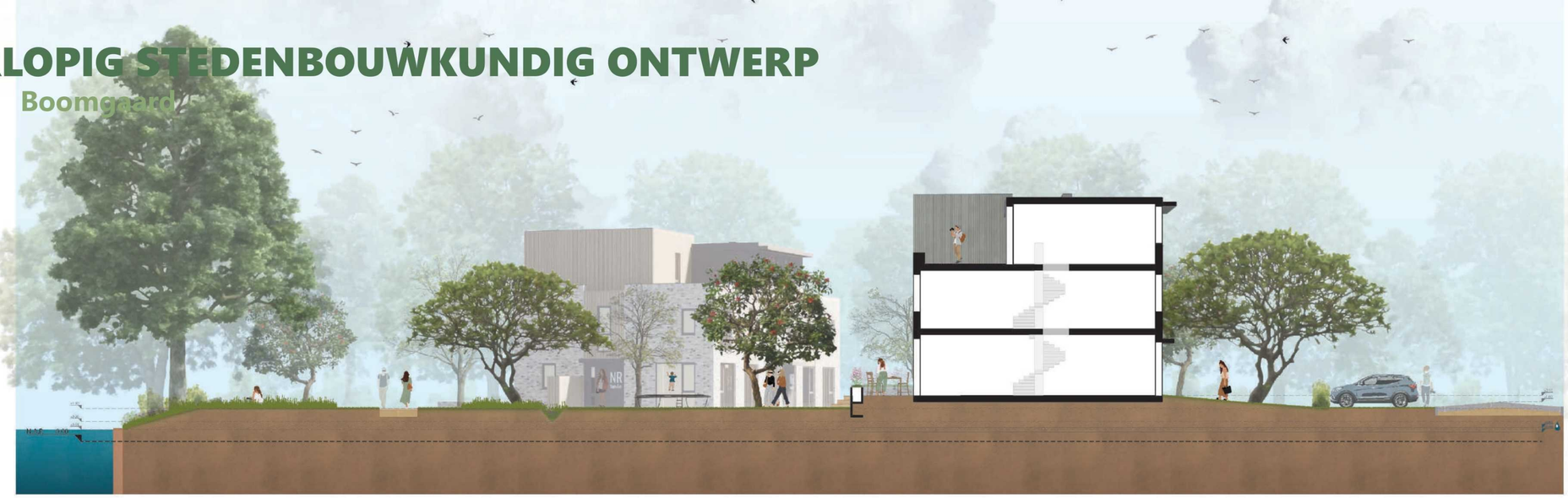
3. Verharding

	Boomgaard	9700 m²	
	Bebouwing	1889 m²	**19,5%**
	Terassen	806 m²	**8,3%**
	Totaal		**27,8%**



VOORLOPIG STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Boomgaard





Open

Dicht

Open waterzijde

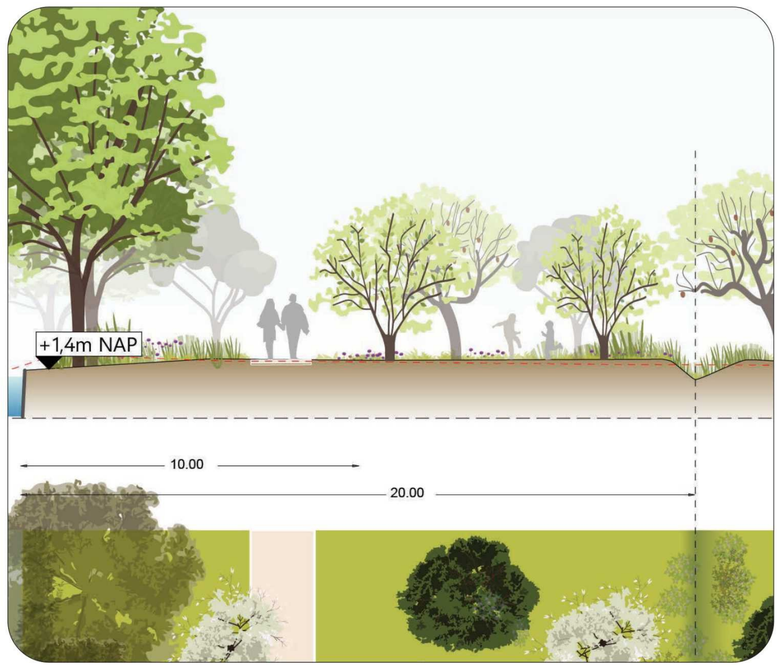
Greppels als ‘ontzichtbare’ barriere

Ruige bloemrijke graslanden rondom greppels

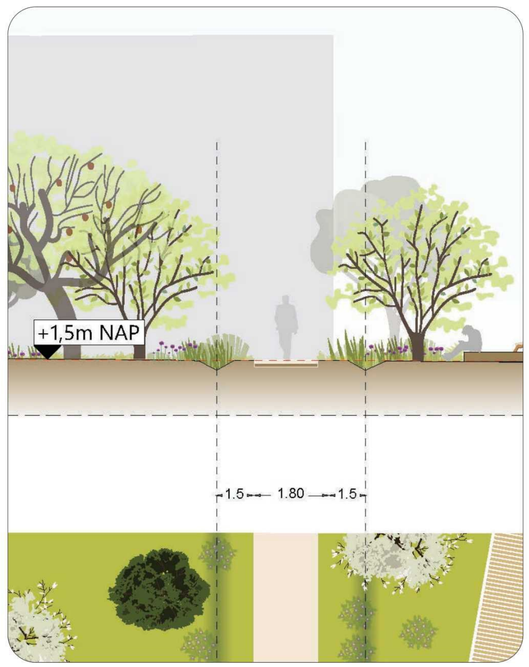
Bloembakken voor privacy

Gemengde hagen als afsluiting van de Boomgaard

D1



D2



D3

