



Helmkruid - Wiersdijk

Gebiedsgericht omgevingsprogramma

10 maart 2026 | Gemeente Nieuwegein



Inhoud

1.	Inleiding	5
2.	Sportpark Parkhout	6
3.	Analyse	8
3.1	Omgeving	9
3.2	Verkeer en parkeren	9
3.3	Kabels en leidingen	9
3.4	Groen	9
3.5	Geluid 's-Gravenhoutseweg	10
3.6	Geluid tramlijn	10
4.	Lokaal beleid & lokale regels	11
4.1	Succesfactoren Groei van de stad	11
4.2	Omgevingsvisie; Nieuwegein verstedelijkt en vergroent	13
4.3	Omgevingsprogramma wonen	13
4.4	Omgevingsprogramma en Omgevingsplan Duurzaam bouwen	13
4.5	Omgevingsprogramma circulair bouwen	13
4.6	Omgevingsprogramma Natuur in de Stad	13
5.	Openbare ruimte plangebied	14
6.	Ruimtelijke randvoorwaarden woningbouw	17
6.1	Gebouw	17
6.2	Cultuurhistorie	19
6.3	Terrein	21
6.4	Architectuur en materialisering	23
6.5	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	25
6.6	Programma	26





1. Inleiding

Aanleiding

In maart 2016 heeft de gemeenteraad een raadsbesluit aangenomen waarin de locatie Wiersdijk is aangemerkt als woningbouwlocatie. Hierdoor wordt het mogelijk om het parkeerterrein om te vormen naar een woningbouwcomplex. Ruimtelijk gezien is een compact appartementencomplex met maximaal 40 tot 45 woningen van maximaal 5 lagen in een groene setting hier passend. De vraag naar geschikte woningen voor senioren (met een zorgbehoefte) is groot en deze locatie nabij de tramhalte biedt hiervoor mogelijkheden.

Het parkeerterrein is gelegen aan de rand van Sportpark Parkhout. Het sportpark is volop in ontwikkeling. Er zijn nieuwe clubhuizen gebouwd en er zijn velden aangelegd voor de hockeyvereniging (MHCN), die vanuit Rijnhuizen verhuisd naar het Sportpark. Daarnaast is het parkeerterrein aan de westkant van het sportpark uitgebreid. Een deel van de huidige parkeerplaatsen op de woningbouwlocatie is hierdoor al gecompenseerd. De overige parkeerplekken worden gecompenseerd op het veld ten noord-westen van de ontwikkellocatie. De woningbouw moet in samenhang worden ontwikkeld met het nieuwe parkeerterrein en de inrichting van het zuidoostelijke deel van het sportpark. Daarnaast dient het plan rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische, en groene waarden van de omgeving.

Locatie en context

De locatie is gelegen ten westen van de tramhalte "De Wiersdijk" en in de zuid-oost hoek van Stadspark Oudegein. De locatie vormt de toegang naar de tramhalte, een aantal sportverenigingen en de bouwspeltuin. De Helmkruid ligt in het verlengde van de Wiersdijk en was vroeger ook onderdeel van de Wiersdijk. De Wiersdijk is een oude ontginningsas en langs deze as bevindt zich op sommige plekken ook nog de historische lintbebouwing. De bebouwing aan de overzijde van de weg, Helmkruid 2 t/m 28, is hier een voorbeeld van.

Doel

Het gebiedsgericht omgevingsprogramma wordt opgesteld om gemeentelijke randvoorwaarden te geven aan de herontwikkeling op locatie. De gemeente vat hier haar ambities samen en stelt uitgangspunten waarbinnen een bouwplan moet vallen. Het fungeert als een sjabloon, waarbij de uiterste mogelijkheden worden weergegeven. Het is uiteindelijk aan de ontwikkelende partij om, binnen deze kaders en bestaand beleid, een gedegen bouwplan bij de gemeente aan te leveren.

Leeswijzer

De eerste pagina's wordt de locatie geanalyseerd en worden belangrijke aspecten aangeduid. Deze worden vertaald in ruimtelijk randvoorwaarden. Hierin wordt duidelijk wat de invloed van de analyse is en hoe dat zijn weerslag heeft op de voorwaarden. Aan de hand van de ruimtelijke randvoorwaarden kan een bouwplan worden ingevuld.

Juridische status

Dit document is een gebiedsgericht omgevingsprogramma als bedoeld in artikel 3.4 en artikel 3.5 van de Omgevingswet. Het gebiedsgerichte omgevingsprogramma is een uitgangspunten- en toetsingsdocument. Dit wil zeggen dat het als sjabloon fungeert. Er zijn geen vaste maten – mits dit anders staat aangegeven. Wanneer dit niet staat aangegeven, is het ruimte voor een creatieve invulling. Hierdoor worden maten die essentieel zijn als uitgangspunt wel aangegeven, maar blijft er waar mogelijk ruimte voor creativiteit in het bouwplan. Afwijkingen zijn mogelijk als dit ten goede komt aan de kwaliteit van het bouwplan, en ontwikkeling anders onmogelijk is. Dit gebiedsgericht omgevingsprogramma geldt naast de overige omgevingsprogramma's.

Participatie

De gemeente heeft een participatieleidraad vastgesteld (Leidraad voor initiatieven in de fysieke leefomgeving). Op dit omgevingsprogramma is geparticipeerd. Er zijn informatiemomenten geweest, nieuwsbrieven verstuurd en sessie georganiseerd. Deze momenten, inclusief de output hiervan, zijn terug te lezen in bijlage 1.

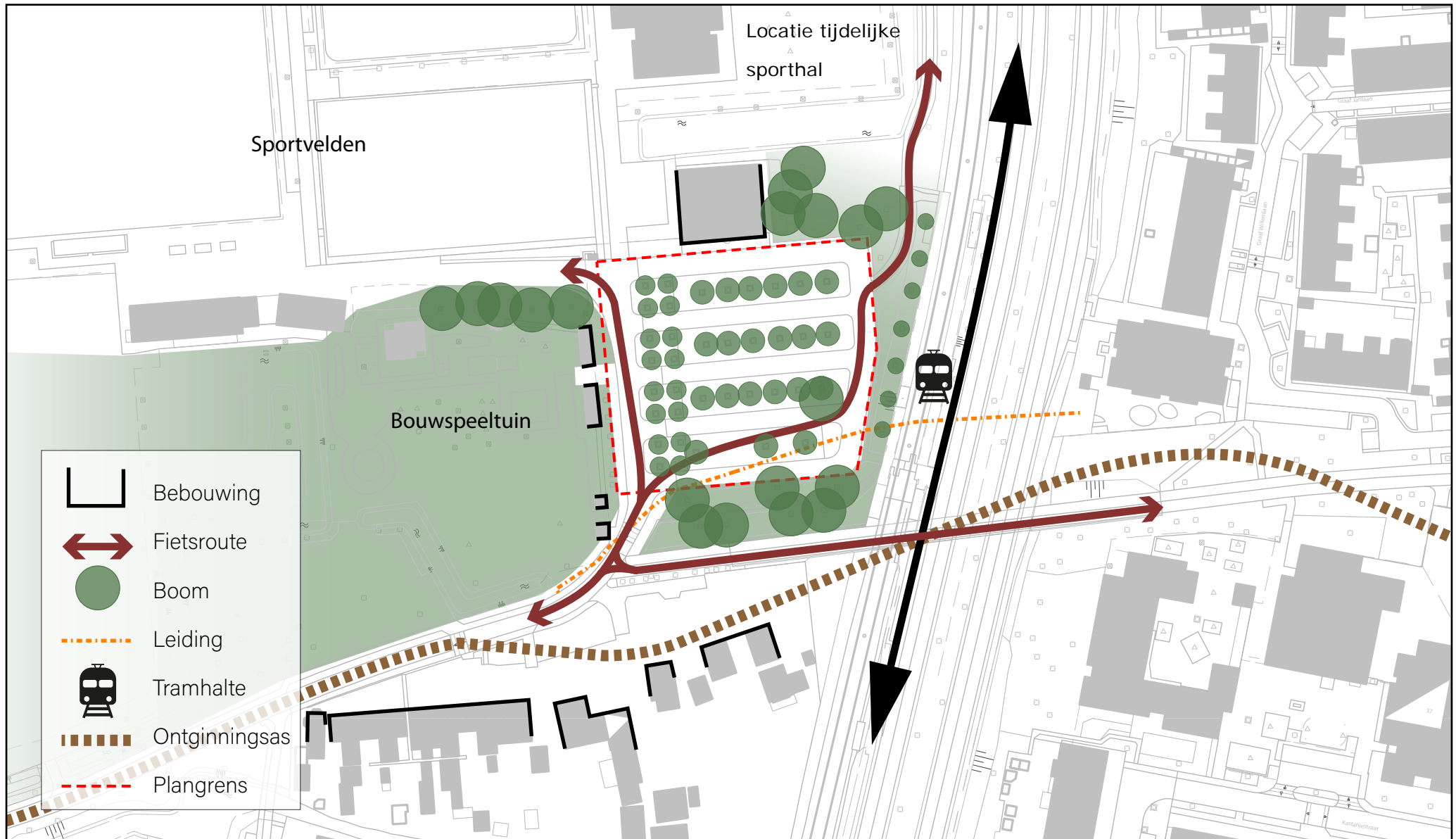
2. Sportpark Parkhout

Herontwikkeling sportpark

Het Sportpark Parkhout is recent verbeterd en vernieuwd. Er zijn nieuwe sportvelden gerealiseerd en nieuwe clubhuizen gebouwd. De hockeyclub verhuist vanuit Rijnhuizen naar het sportpark. Na de aanleg van de hockeyvelden en de bouw van het clubhuis voor de hockey is een groot deel van het Sportpark gereed. Vervolgens is de zuid-oost hoek aan de beurt, naast de ontwikkeling van een woongebouw wordt ook de openbare ruimte aangepakt.



3. Analyse





3.1 Omgeving

Ten noorden van de locatie liggen sportvelden, sportverenigingen, de tijdelijke sporthal en het stadspark. Direct aan het terrein ligt het pand van de tafeltennisvereniging (VTV) en de toegang naar de bouwspeeltuin (Jeugdland). Ten zuiden bevindt zich nog wat vooroorlogse lintbebouwing, daarachter ligt de woonwijk Hoogzandveld. Ten oosten van het plangebied liggen de tramlijn en de 's-Gravenhoutseweg, een tunnel onder het spoort en de weg zorgt voor een fietsverbinding met de naastgelegen woonwijken Fokkesteege en Zandveld.

3.2 Verkeer en parkeren

Aan het plangebied ligt een tramhalte waardoor de locatie goed te bereiken is met het openbaar vervoer. Verschillende fietsroutes kruisen elkaar hier ook. Een recreatief fietspad vanuit het park komt uit op de huidige parkeerplaats en onder de tramlijn door ligt een fietstunnel, dat fietspad haakt weer aan op de Helmkruid. Fietsers uit verschillende richtingen fietsen nu over het parkeerterrein, om bij de sportclubs, bouwspeeltuin en het park te komen.



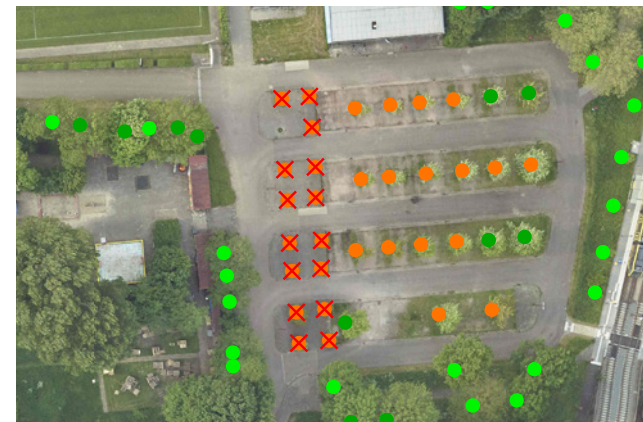
Het huidige parkeerterrein wordt gebruikt door leden van de verschillende sportverenigingen en bezoekers van de bouwspeeltuin.

3.3 Kabels en leidingen

Onder het plangebied door loopt een hoge druk gasleiding. Bebouwing dient minimaal 2 meter afstand te houden van deze leiding.

3.4 Groen

Het plangebied is gelegen in een zeer groen gebied en in de huidige situatie is er ook veel groen aanwezig op het terrein. Er staat een groot aantal bomen op het parkeerterrein. Deze worden gekapt en financieel gecompenseerd in het openbaar gebied (volgens de BEA). Er vindt herplant plaats, conform het Bomenbeleidsplan Nieuwegein 2019. Al het overig groen in de omgeving wordt behouden of verbeterd. De flora en fauna-onderzoeken die uitgevoerd zijn tonen aan dat er geen vleermuizen of beschermde diersoorten in de directe omgeving zijn. Wel dient er een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld voor de bouwactiviteiten. Mitigerende maatregelen zijn voorsnog niet nodig.



Te kappen bomen (doorkruist)

3.5 Geluid 's-Gravenhoutseweg

De geluidsbelasting op de appartementen bedraagt ten hoogste 63 dB als gevolg van het wegverkeer over de 's-Gravenhoutseweg. De maximaal te ontheffen geluidsbelasting van 70 dB wordt niet overschreden. Voor de locatie is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk, zodat aan de eisen van het binnengeluidniveau conform het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Omgevingswet) kan worden voldaan.



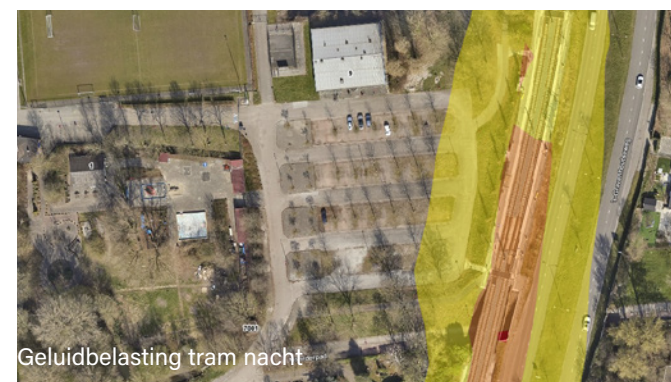
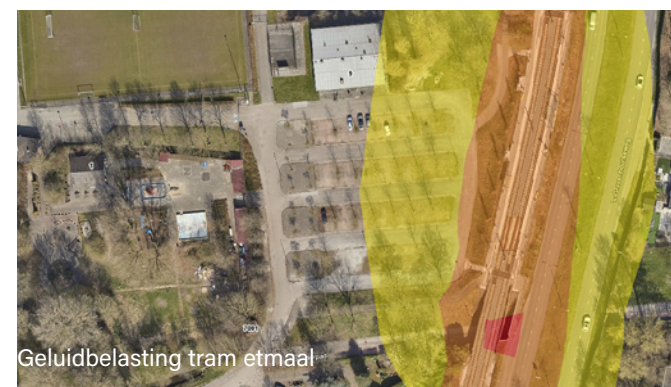
Legenda

Kwalificatie	Geluidbelasting etmaalwaarde	Geluidbelasting nachtwaarde
levendig	55-59 dB	50-54 dB
Luid	60-64 dB	55-50 dB
Erg luid	65-69 dB	60-64 dB
Lawaaiërig	70-75 dB	65-69 dB
Erg lawaaiërig	>75 dB	>70 dB



3.6 Geluid tramlijn

De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 59 dB als gevolg van de trambaan SUNIJ-lijn. De maximaal te ontheffen geluidsbelasting van 65 dB wordt niet overschreden. Voor de trambaan is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Echter, deze vallen onder het maatregelenpakket ten gevolge van het wegverkeers 's-Gravenhoutseweg. Die geluidsbelasting is hoger.





4. Lokaal beleid & lokale regels

4.1 Succesfactoren Groei van de stad

Op 22 juni 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het onderzoek naar grip op de groei van de stad. In dit onderzoek zijn 5 kritische succesfactoren opgesteld, waar ontwikkelingen aan moeten voldoen. Op deze wijze kan de stad op een gezonde, duurzame en veilige manier groeien. Hieronder volgen de 5 kritische succesfactoren waar de ontwikkeling aan moet voldoen.

1. *Ruimtelijke ordening en inrichting moeten bijdragen aan een leefbare en veilige stad.* Goede woningbouw en openbare ruimte dragen bij een hogere kwaliteit van leven, leefbare buurten en veiligheidsgevoel. Zet ook in op een goede differentiatie van de woningvoorraad.
2. *Voorzieningen moeten meegroeien in de nabijheid.* Met het toevoegen van woningen moet ook het voorzieningenniveau meegroeien. Als de horecavoorziening op deze locatie verdwijnt is het dus wenselijk om een andere voorziening toe te voegen, zodat het voorzieningenniveau in ieder geval niet daalt.
3. *Investeren in de kwalitatieve versterking van het groen.* Het groen, dat voldoende aanwezig is, vraagt bij groei om kwalitatieve versterking en kan een grotere bijdrage leveren aan de gezondheid van de Nieuwegeinse inwoners.
4. *Blijvend inzetten op lopen, fietsen en openbaar vervoer.* Om het autogebruik niet evenredig mee te laten groeien met de groei van de stad en de regio moet blijvend worden ingezet op lopen, fietsen en openbaar vervoer.
5. *Gebiedsgericht en integraal werken is een voorwaarde.* Het is van essentieel belang om aan de voorkant van een ontwikkeling gebiedsgericht af te wegen. Hierbij wordt onderzocht en afgewogen wat een gebied kan bijdragen aan de doelen van de omgevingsvisie. Uit deze gebiedsgerichte afweging kan komen dat woningbouw op bepaalde plekken geen goede keuze is ondanks dat op stadsniveau de bouw van 9.000 woningen mogelijk is.



Hieronder wordt beschreven op welke manier deze woningbouwlocatie bijdraagt aan de 5 factoren:

1. *Ruimtelijke ordening en inrichting moeten bijdragen aan een leefbare en veilige stad.* "Goede woningbouw en openbare ruimte kan bijdragen aan een hogere kwaliteit van leven, leefbare buurten en een verhoogd veiligheidsgevoel". De parkeerplaats Wiersdijk is nu een oude parkeerplaats welke al een tijd niet is onderhouden. Doordat hier nieuwbouw plaatsvindt zal de sociale controle verbeterd worden en ontstaat er een veiliger gevoel in de nabije omgeving. Er is meer controle op de tramhalte en ook in dit deel van het sportpark zal meer levendigheid zijn. Er komt nieuwe verlichting welke ook bijdraagt aan een veiliger gevoel.
2. *Voorzieningen moeten meegroeien in de nabijheid.* De doelgroep voor deze woningen is senioren. Het voorzieningenniveau groeit niet direct mee, echter doet de ligging veel goed voor de nieuwbouw. Gelegen aan het park, de tramhalte vlakbij en nabij een zorgcirkel helpen hierbij.
3. *Investeren in de kwalitatieve versterking van het groen.* Door de nieuwbouw zullen de bomen moeten worden verwijderd. De waarde van de bomen is bepaald en wordt verrekend in de investering in het groen. Er ontstaat ruimte om extra groen toe te voegen in de omgeving. Er wordt ingezet op kwalitatief groen.
4. *Blijvend inzetten op lopen, fietsen en openbaar vervoer.* Er komt een inpassende fietsenstalling in de nieuwbouw. De tramhalte is vlakbij en de fietspaden worden logisch langs de nieuwbouw geleid. Over het Helmkruid loopt het regionaal fietsnetwerk. Daarbij kan er naar de noordzijde zo het park ingewandeld worden.
5. *Gebiedsgericht en integraal werken is een voorwaarde.* Het gebiedsgericht omgevingsprogramma biedt ruimte om ook buiten de kaders van het ontwikkelgebied te kunnen kijken. De nieuwbouw zorgt voor een upgrade van specifiek de parkeerplaats, maar ook daarbuiten wordt woonrijp gemaakt. Dit wil zeggen dat ook omliggend gebied wordt geüpgraded. Hierdoor wordt er een goede aanhechting gemaakt tussen sportpark en nieuwbouw. Daarnaast wordt er onderzocht of het mogelijk is om te investeren in het Helmkruid.



4.2 Omgevingsvisie; Nieuwegein verstedelijkt en vergroent

De omgevingsvisie 'Nieuwegein, verstedelijkt en vergroent' is vastgesteld in april 2021. In de omgevingsvisie staan de gemeentelijke ambities voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn omschreven aan de hand van drie centrale thema's: duurzaamheid, veiligheid en gezondheid. Ontwikkelingen in Nieuwegein moeten bijdragen aan een gezond, veilig en duurzaam Nieuwegein. Deze thema's hebben een ruimtelijke vorm gekregen in de volgende speerpunten: Verbonden met de stad, verbonden met elkaar; Fijne en groene stad met een levendig centrum Toekomstbestendige stad voor jong en oud; en, Bedrijvige stad in een sterke regio.

Specifiek voor woningbouw is opgenomen dat het bouwen van nieuwe woningen alleen is toegestaan op de aangewezen woningbouwlocaties of in plaats van bestaande gebouwen. De locatie Wiersdijk is één van de aangewezen woningbouwlocaties.

4.3 Omgevingsprogramma wonen

In april 2024 is het omgevingsprogramma wonen vastgesteld door de gemeenteraad. Het project Wiersdijk draagt als volgt bij aan de ambities uit het omgevingsprogramma wonen:

1. Bij nieuwbouw streeft de gemeente naar een differentiatie van ons woningbouwprogramma te weten twee derde betaalbaar: 30% sociale huur, 12% lage middenhuur en 24% betaalbare koop of middenhuur. En een derde dure woningen.
2. De appartementen die worden gebouwd zijn voor het overgrote deel geschikt voor senioren. De gemeente zet daarnaast in op het toevoegen van zorggeschikte en geclusterde woningen (waar zorg aan huis mogelijk is).
3. Binnen de zorgcirkels worden levensloopbestendige woningen gebouwd, waarbij de Wmo-richtlijn een eis is.
4. Er wordt ingezet op clustering van zorg en verkennen voorkeursaanbieders van zorgpartijen per complex of gebied.
5. Met de bouw van de appartementen wordt ingezet op doorstroming.
6. De minimale grootte van een woning is 50 m².

4.4 Omgevingsprogramma en Omgevingsplan Duurzaam bouwen

In januari 2022 is het omgevingsprogramma Duurzaam bouwen: Woningbouw vastgesteld. Nieuwegein wilt haar gemeente in goede staat doorgeven aan volgende generaties. Daarmee is de keuze genomen om bij alle woningbouwontwikkelingen duurzaam bouwen als uitgangspunt te nemen. Met duurzaam bouwen wordt (onder andere) bedoeld dat nieuwe woningen in hun eigen energiebehoefte voorzien. Nieuwegein gaat dus voor ten minste energieneutraal. Er wordt circulair gebouwd, wat betekent dat niets wordt weggegooid en het bouw materiaal hoogwaardig wordt hergebruikt.

In het omgevingsprogramma staan 12 heldere prestatie-eisen en 17 uitgangspunten voor woningbouw. Daarnaast worden voor ontwikkelende partijen uitgangspunten opgelegd die helpen om een gebouw duurzamer te maken. Het merendeel van deze prestatie-eisen - voor duurzaamheid en klimaatadaptatie - is doorvertaald naar lokale regels in het Omgevingsplan Duurzaam Bouwen.

4.5 Omgevingsprogramma circulair bouwen

In het Omgevingsprogramma Circulaire Stad van de gemeente Nieuwegein staat dat de gemeente aan de hand van Het Nieuwe Normaal circulair bouwen en slopen als speerpunt heeft.

4.6 Omgevingsprogramma Natuur in de Stad

In dit programma wordt ingegaan op natuurinclusief bouwen en het zorg dragen voor biodiversiteit en ecologie, op verschillende niveaus.

5. Openbare ruimte plangebied

Schetsontwerp

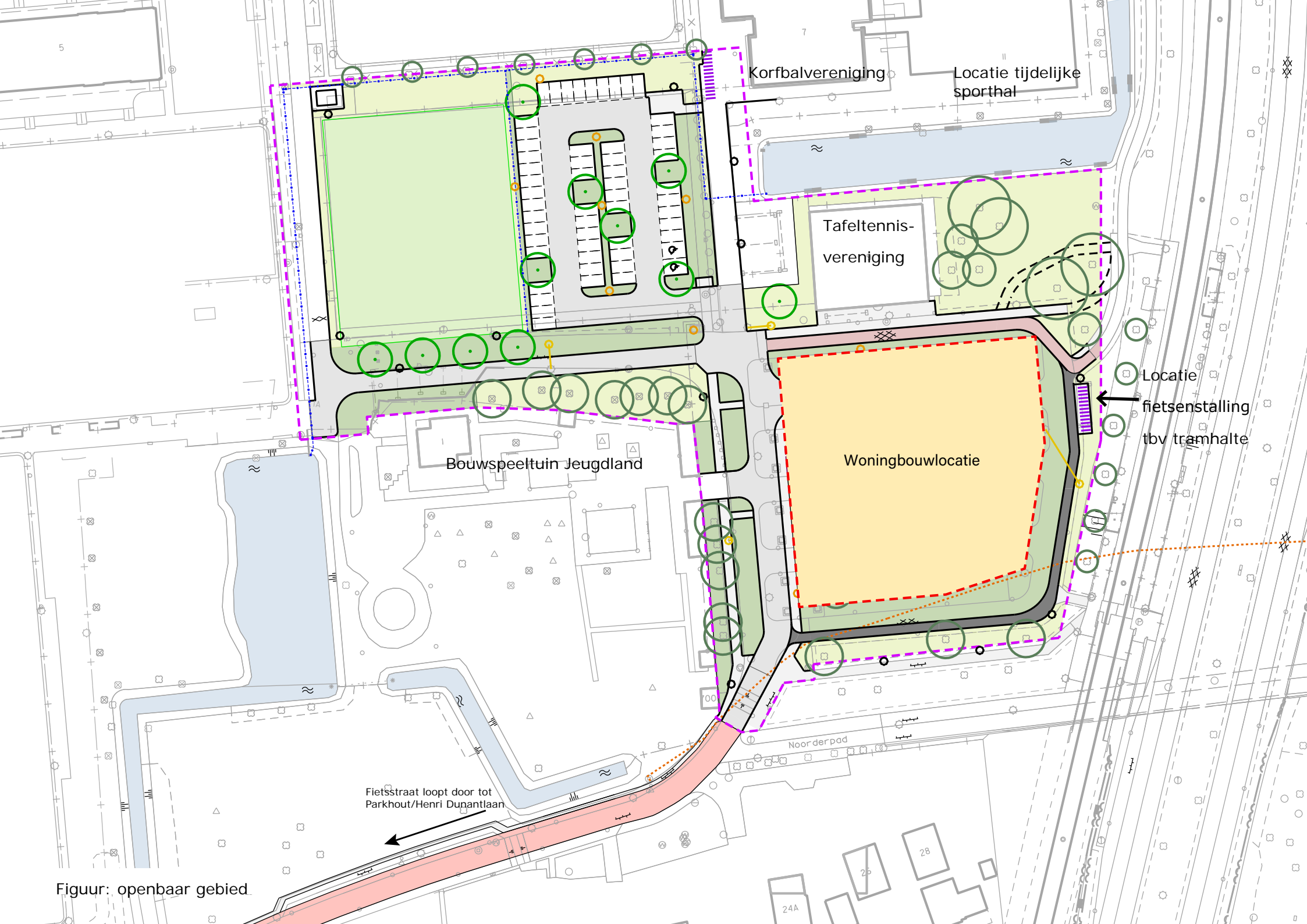
In dit hoofdstuk wordt de openbare ruimte in de direct omgeving van de woningbouwlocatie omschreven. Om de nieuwe situatie helder te maken, is een schetsontwerp gemaakt voor het gebied Parkhoud Zuid, inclusief de ontwikkellocatie Helmkruid - Wiersdijk.

Het schetsontwerp voorziet een aantal belangrijke ingrepen. De woningbouw is aangegeven met een vlak, waarbinnen op een pagina later de invulling is getoond. Er komt een parkeerplaats aan de noordzijde van het plangebied waar het parkeren is geregeld voor alle betrokkenen. Daarnaast ligt een stuk recreatief gras. De groene stroken op de locatie zijn kwalitatief.

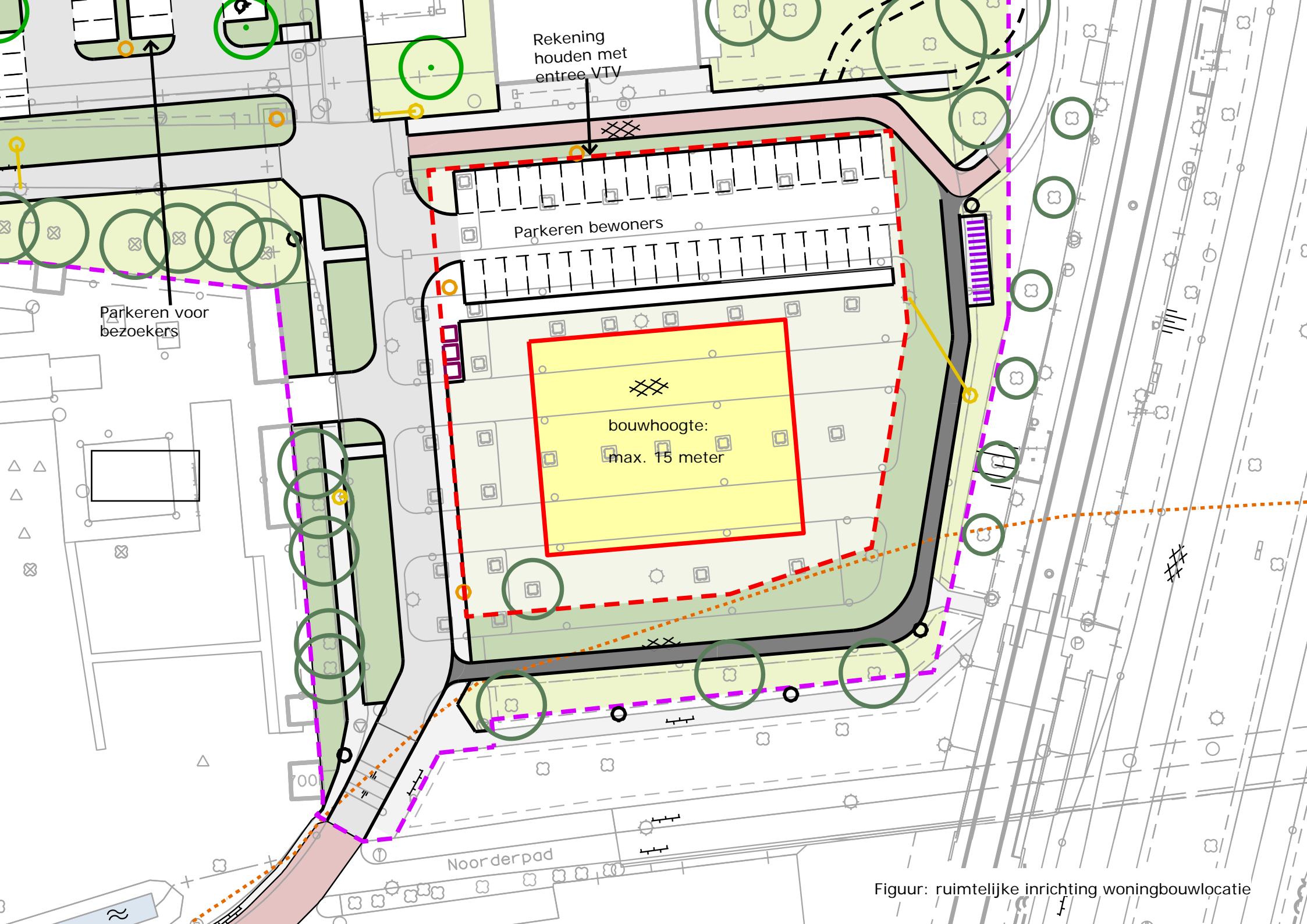
De hoofdontsluiting komt via het Helmkruid. Op het Helmkruid komen fietsers en gemotoriseerd verkeer samen. In het plangebied liggen er fietspaden en halfverhardingspaden om de stromen te scheiden. De verenigingen zijn eenvoudig te bereiden.

Legenda

	Rijbaan		Bestaande boom behouden
	Trottoir		Extra groen bv. boom
	Fietspad		Opgaand groen
	Parkeerplaatsen		Recreatief gras
	Invalide parkeerplaats		Nieuwe lichtmast
	Fietsenstalling		Lichtmast verplaatsen



Figuur: openbaar gebied

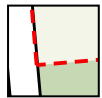


Figuur: ruimtelijke inrichting woningbouwlocatie

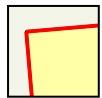


6. Ruimtelijke randvoorwaarden woningbouw

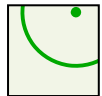
Legenda



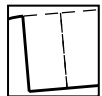
Grens woningbouwlocatie



Bouwvlak



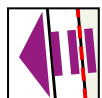
Groene terrein inrichting rondom gebouw



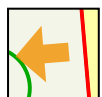
Parkeerterrein



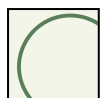
Bezoekers fietsparkeren nabij entree



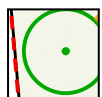
Voorkantuitstraling



Alzijdige uitstraling



Boom behouden



Nieuwe boom (locatie n.t.b.)

De locatie Helmkruid - Wiersdijk is geschikt voor de bouw van een appartementencomplex van maximaal 5 lagen. Omdat de locatie is gelegen in een groene omgeving en aan de rand van het park dient de nieuwbouw qua sfeer en uitstraling te passen in de landelijke groene omgeving.

6.1 Gebouw

Entree en oriëntatie

Het woongebouw dient een alzijdige uitstraling te krijgen. Met name de zijde aan de westkant dient een voorkantuitstraling te krijgen. Dit kan door hier de hoofdentree te situeren of bijvoorbeeld door een gemeenschappelijke ruimte met openslaande deuren aan deze zijde te maken.

Massa, vorm en afmetingen

Het bouwvlak houdt ruime afstand van de plangrenzen en is gelegen midden op het perceel. Rondom blijft ruimte over voor parkeren en een groene inrichting. Binnen het bouwvlak mag 1 robuust volume worden gebouwd van maximaal 5 lagen (max. 15 meter). De footprint van het gebouw is vierkant of rechthoekig en niet groter dan 25 x 30 meter. De hoofdvorm van het gebouw is rechthoekig maar mag uitsparingen hebben. Bouw evenwijdig aan de rooilijnen. Er wordt een plat dak toegepast. Balkons vallen geheel of gedeeltelijk binnen het hoofdvolume. Bergingsruimten voor opslag en stalling van fietsen dienen intern te worden ingepast.



Alzijdige uitstraling, balkons binnen hoofdvolume



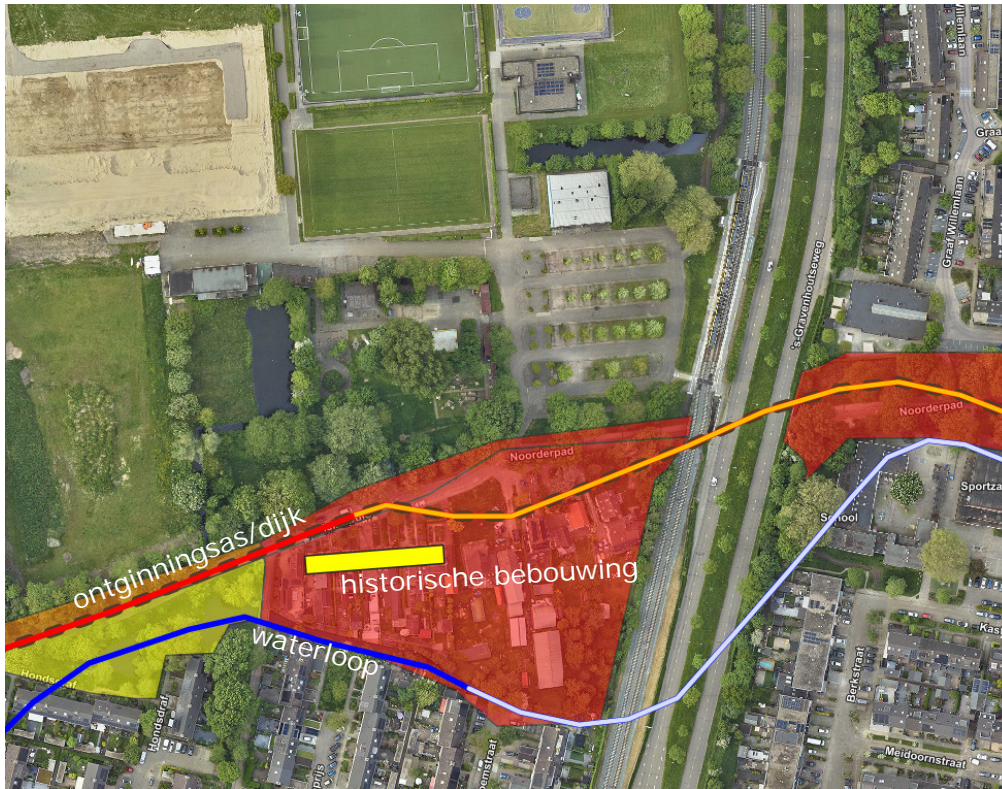
Eisen gebouw:

- Alzijdige uitstraling
- Bouw binnen aangegeven bouwvlak
- 1 volume (bergingen e.d. intern oplossen)
- Balkons geheel of gedeeltelijk binnen bouwvolume
- Duidelijke entree aan westkant.
- Bouw evenwijdig aan rooilijnen



6.2 Cultuurhistorie

De Helmkruid/Wiersdijk is een overblijfsel van een oude ontginningsas. Dit zie je nog terug in de huidige situatie, met de bomen die de weg flankeren en het water dat erlangs loopt. De ontwikkeling van het woongebouw moet dat respecteren en waar mogelijk versterken. Het bouwvlak ligt mede om die reden wat verder naar achter ten opzichte van de ontginningsas. Het gaat hier namelijk niet om traditionele lintbebouwing langs de as maar om een wat grootschaliger gebouw dat niet passend zou zijn in het lint. Ook de architectuur moet er aan bijdragen dat er geen verstoring optreedt in het beeld van het lint. Daarom is het belangrijk dat het gebouw een ingetogen en rustige uitstraling krijgt. Geen gladde, koude, spiegelende, glimmende gevels, maar het gebouw moet juist een vriendelijke uitstraling krijgen die past bij het landschappelijke karakter van de ontginningsas en het park. Ook het vergroenen van de kavel kan bijdragen aan dit karakter.



Cultuurhistorische waardenkaart