

ONTWIKKELKADER ZEEPFABRIEK

Nieuwegein



Nieuwegein



Colofon

Dit Ontwikkelkader is tot stand gekomen in opdracht van de gemeente Nieuwegein. Het Ontwikkelkader is opgesteld door BGSV / Urban Xchange en Zecc.

Het kaartmateriaal in dit document is gemaakt door BGSV en Zecc. Er zijn tevens referentiebeelden opgenomen. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto of beeld, dan kunt u contact opnemen met BGSV.

Nieuwegein, 9 juli 2024

BGSV | bureau voor stedenbouw en landschap
Urban Xchange

ZeCC
GROUNDED ARCHITECTURE

ONTWIKKELKADER ZEEPFABRIEK

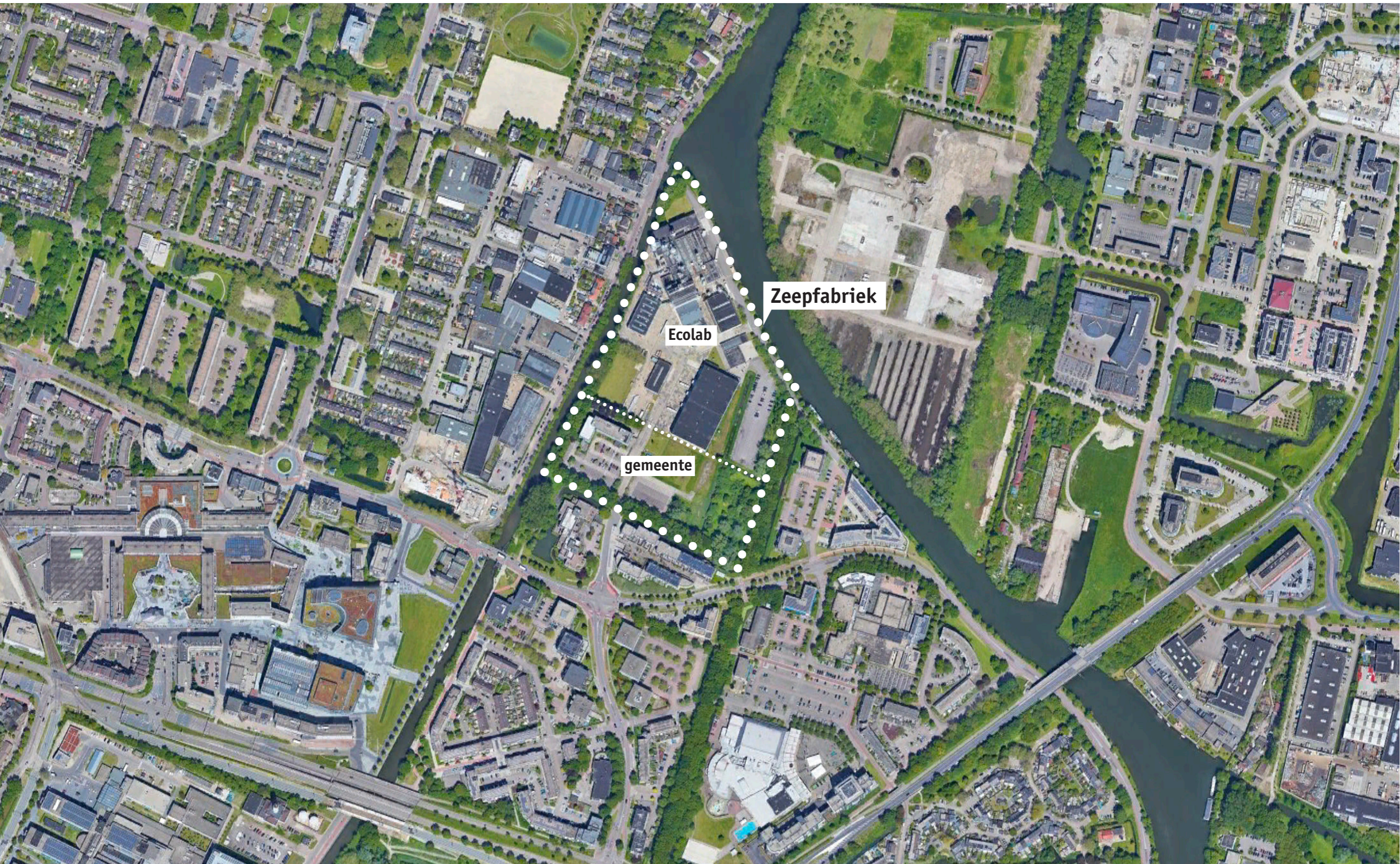
Nieuwegein



Nieuwegein



versie 9 juli 2024



Zeepfabriek

Ecolab

gemeente

INHOUD

Voorwoord	
1. Inleiding	9
1.1 De Zeepfabriek komt vrij!	
1.2 Naar een Ontwikkelkader	
1.3 Leeswijzer	
2. Gebiedsbeschrijving	13
2.1 Plangebied	
2.2 Historie	
2.3 Stedelijke context	
2.4 Bijzondere kenmerken huidige situatie	
3. Uitgangspunten - beleid	17
3.1 Omgevingsvisie Nieuwegein 2040	
3.2 Grip op groei van de stad	
3.3 Naar een Groot stadshart	
3.4 Overig relevant beleid	
4. Toekomstvisie - identiteit	21
4.1 De Zeepfabriek maakt iets los	
4.2 De gewenste identiteit als richtinggevend principe	
4.3 Wensbeeld Zeepfabriek	
4.4 Positionering	
4.5 Doelgroepen	
4.6 Kernwaarden gebiedsidentiteit	
4.7 Thema's gebiedsidentiteit	
5. Ruimtelijke structuur en mobiliteit	26
5.1 Toelichting op de ruimtelijke structuur	
5.2 Verbonden met de omgeving	
5.3 Gezonde en groene leefomgeving	
5.4 Karakterplek aan het water	
5.5 Mobiliteit	
6. Transformatie fabriekscomplex	35
6.1 Ruimtelijke strategie fabrieksgebouwen	
6.2 Ruimtelijke strategie fabrieksterrein en daklandschap	
7. Toekomstbestendige leefomgeving	39
7.1 Integrale benadering	
7.2 Groene leefomgeving	
7.3 Duurzame en circulaire maatregelen	
8. Programma	43
8.1 Programmatisch concept	
8.2 Zeepfabriek als ontmoetingsplek	
8.3 Zeepfabriek als talentplek	
8.4 Zeepfabriek als ondernemersplek	
8.5 Zeepfabriek als woonplek	
8.6 Buitenruimte en tijdelijke functies	
8.7 Programma in cijfers	
9. Beeldkwaliteit	49
9.1 Buitenruimte	
9.2 Nieuwbouw	
9.3 Zeepfabriek	
10. Ontwikkelstrategie	69
10.1 Duurzaam transformeren	
10.2 Ontwikkelkader als kaderstellend document	
10.3 Ontwikkelen in de tijd - fasegewijze transformatie	
10.4 Selectie van marktpartijen	
10.5 Placemaking in de 'tussentijd'	
10.6 Opzetten financiële kaders	
10.7 Uitvoerbaarheid	
10.8 Organisatorisch	
BIJLAGE Participatie	73
Erfgoed in detail	losse bijlage

VOORWOORD



Wie in Nieuwegein kent niet Ecolab, of de Persilfabriek? Of weet van dat kenmerkende industrieel uitziende gebouw dat je ziet vanaf de Herenstraat en de vernieuwde Doorslagsluis? Omringd door de Doorslag en het Merwedekanaal als een verrassend stukje van Nieuwegein waar gebouwen, stenen en water een verhaal vertellen van verleden en nu.

Toen we eind 2022 hoorden dat Ecolab haar deuren zou gaan sluiten in Nieuwegein, was onze eerste reactie er één van schrik. Want hoeveel generaties inwoners uit Nieuwegein hebben er niet hun brood verdiend? Vervolgens maakte ook het naastliggende bedrijf Henkel bekend dat ze een bedrijfspand elders gingen zoeken vanwege de verouderde staat van het huidige pand.

Al snel zagen we hoe uniek dit gebied is en hoeveel mogelijkheden het biedt voor onze stad. Als gemeente hebben we goede gesprekken gevoerd met Ecolab en Henkel. We zagen het als unieke mogelijkheid voor de stad om een deel van het terrein te kopen, het Henkel-terrein. We zien kansen, én uitdagingen in tijden van schaarste.

Zodra bekend werd dat de fabriek zou sluiten, begonnen de ideeën voor toekomstig gebruik binnen te stromen. We gaven het gebied en de herontwikkeling een naam: de Zeepfabriek. Een enthousiast team uit de gemeente ging met hulp van Ecolab aan de slag om rondleidingen en bijeenkomsten te organiseren, en ideeën te horen om te komen tot een nieuw verhaal voor de Zeepfabriek.

Honderden mensen uit de stad hebben meegedaan, meegedacht en meegedroomd. Zij hebben elkaar en ons geïnspireerd met hun plannen en dromen voor de toekomst van de Zeepfabriek. En wat we iedere keer weer merken: deze plek doet iets met ons, ze geeft energie en spreekt tot onze verbeelding.

Het resultaat daarvan ligt voor u: een ontwikkelkader. Waarin ideeën van inwoners en de wens van ons als gemeente om de Zeepfabriek in samenhang met de omliggende wijken te ontwikkelen, bij elkaar komen. Een ambitiedocument waarin duidelijk wordt hoe deze verborgen parel geactiveerd kan worden tot een prachtige toevoeging aan Nieuwegein. Samengevat: de toekomstige Zeepfabriek als Ontmoetingsplek, als Talentenplek, als Ondernemersplek en als Woonplek. Met respect voor haar geschiedenis en waar het goed is om samen te leven. Dit ontwikkelkader is een uitnodiging om het verhaal van de Zeepfabriek met die diverse plekken, vorm te gaan geven. En dat zullen we graag in gezamenlijkheid doen.

Marieke Schouten
Wethouder Wonen & Ruimtelijke Ordening





Groene rand langs de zuidelijke watergang



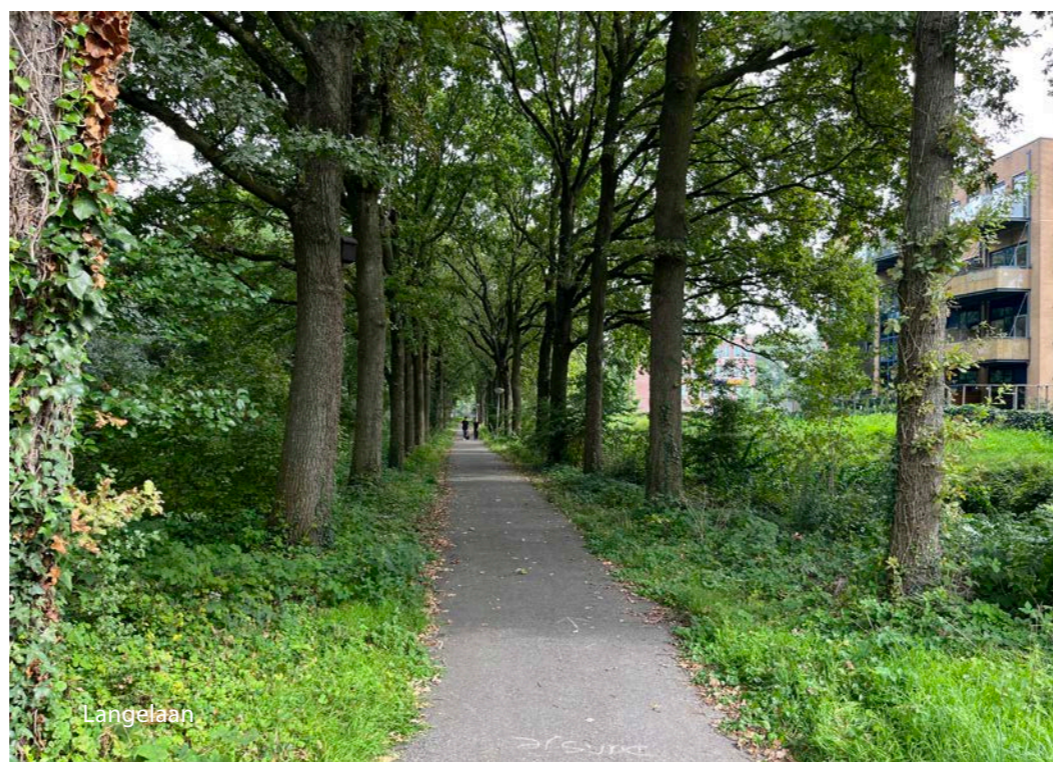
Sluis aan de Doorslag



Zeepfabriek



Oever Merwedekanaal en Zeepfabriek



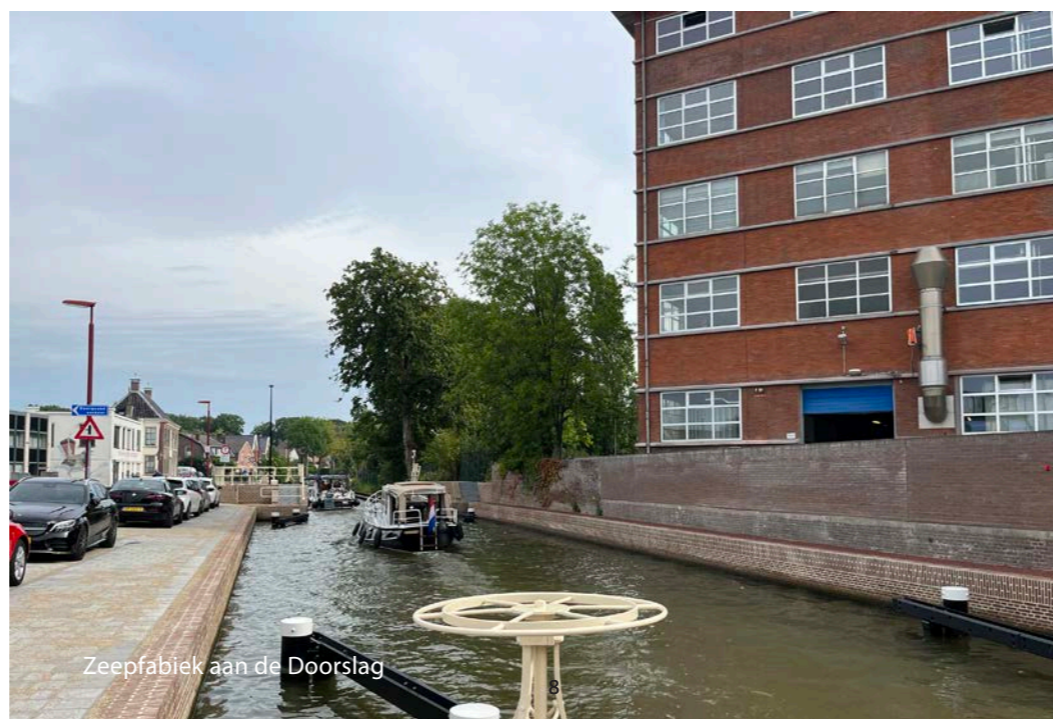
Langelaan



Napoleonroute



Fabrieksstraatje



Zeepfabriek aan de Doorslag



Gebied tussen Zeepfabriek en Noordstedeweg

1. INLEIDING

Op een prachtige plek aan het water, middenin Nieuwegein, liggen de fabrieksterreinen van Ecolab en Henkel. Beter bekend als de Persilfabriek. Voor meer dan negentig jaar is hier waspoeder gemaakt. Nu beide bedrijven hun activiteiten hier beëindigen komt een einde aan een lange industriële geschiedenis op deze markante plek. Tegelijk ontstaat voor Nieuwegein de uitzonderlijke kans om voor dit gebied van 7 hectare een nieuwe toekomst te creëren. Veel betrokkenen zijn ervan doordrongen dat de Zeepfabriek de potentie heeft om met de juiste ontwikkeling een schaa sprong en kwaliteitssprong voor de stad te ontketenen. Het zou daarom bijzonder spijtig zijn wanneer hier niet-gewenste ontwikkelingen zouden ontstaan. Om die reden hebben de gemeente Nieuwegein en Ecolab besloten om alle wensen en ambities voor het gebied vast te leggen in een Ontwikkelkader. De hierin opgestelde kaders en richtlijnen zullen leidend zijn bij de verdere ontwikkelplannen voor de Zeepfabriek. .

1.1 Zeepfabriek komt vrij!

Met het vertrek van Ecolab en Henkel komt een einde aan een lange industriële geschiedenis op deze plek. De productie van waspoeder was iets fascinerends en de fabriek gaf jarenlang voor velen betekenis als werkplek, als herkenningspunt en als bron van verhalen. En dus verdwijnen onvermijdelijk betekenissen en waarden. Maar met het vrijkomen van de Zeepfabriek erft Nieuwegein ook een cadeau voor de toekomst waar nieuwe invullingen een plek kunnen gaan krijgen. De gemeente Nieuwegein, Ecolab, omwonenden en de vele andere betrokkenen zijn dan ook vastbesloten om de Zeepfabriek om te vormen tot een nieuwe en betekenisvolle plek in het hart van de stad. En juist omdat de Zeepfabriek in meerdere opzichten een unieke plek is, verdient de herontwikkeling een zorgvuldig proces.

In de eerste plaats omdat het hier gaat om iconisch industrieel erfgoed dat al lange tijd het beeld bepaalt op de splitsing van het Merwedekanaal en de Doorslag. De gunstige ligging aan het water was een belangrijke aanleiding voor industriële activiteiten. Vanaf 1932 is deze locatie door Henkel ontwikkeld tot een zeepfabriek voor onder meer het wasmiddel Persil. In meerdere bouwperiodes is het complex vernieuwd en uitgebreid. Met name de oudere bouwdelen hebben cultuurhistorische waarde. Behoud en nieuwe betekenissen geven aan dit erfgoed is een belangrijk uitgangspunt voor de stad. Daarbij komt dat de Persilfabriek voor veel bewoners ook een vertrouwd baken is. In de hoogtijdagen werkten hier zo'n 250 mensen en bracht Persil naast werk ook een herkenbaar gezicht (en zeepgeur) aan het water. Al bijna een eeuw is het complex onderdeel van de beleving en de identiteit van Jutphaas en Nieuwegein.

In de tweede plaats verdient het gebied een zorgvuldig proces omdat het terrein binnen Nieuwegein een unieke ligging heeft. De plek ligt midden in de stad, tussen City en Rijnhuizen, tussen Jutphaas en Merwestein, en aan de karakteristieke water-as tussen Kasteel Rijnhuizen en Stadspark Oudegein. Op het kruispunt dus van de centrumstedelijke drukte en de dorps rust. Van oudsher lag het terrein al op de route van Jutphaas naar Vreeswijk met een sluisbrug en verbindingsweg langs het water. Maar als fabrieksterrein op een 'schiereiland' is het complex al geruime tijd een niet-toegankelijke verborgen enclave. Met het openen van het gebied en het zoeken naar de potentie ervan, is de ruimtelijke en functionele samenhang met de omgeving dus essentieel. Het inkleuren van de witte vlek in het midden van de 'kaart' van Nieuwegein kan de hele stad fundamenteel een nieuwe kleur geven. Dat geeft een grote verantwoordelijkheid voor de herontwikkeling.

Daarbij komt in de derde plaats dat Nieuwegein niet stil staat. De snelgroeiende stad heeft tot 2030 een bouwprogramma staan van 5.100 woningen, met de mogelijkheid door te groeien naar 9.000 nieuwe woningen. Ook dat verandert de 'kaart' van Nieuwegein ingrijpend. Een groot deel van dit bouwprogramma wordt binnenstedelijk in City (2.500 woningen) en Rijnhuizen (2.500 woningen) gerealiseerd. Midden in deze snel veranderende kaart ligt de Zeepfabriek. Deze dynamische context is derhalve een belangrijk gegeven in het vinden van nieuwe betekenissen voor het plangebied.

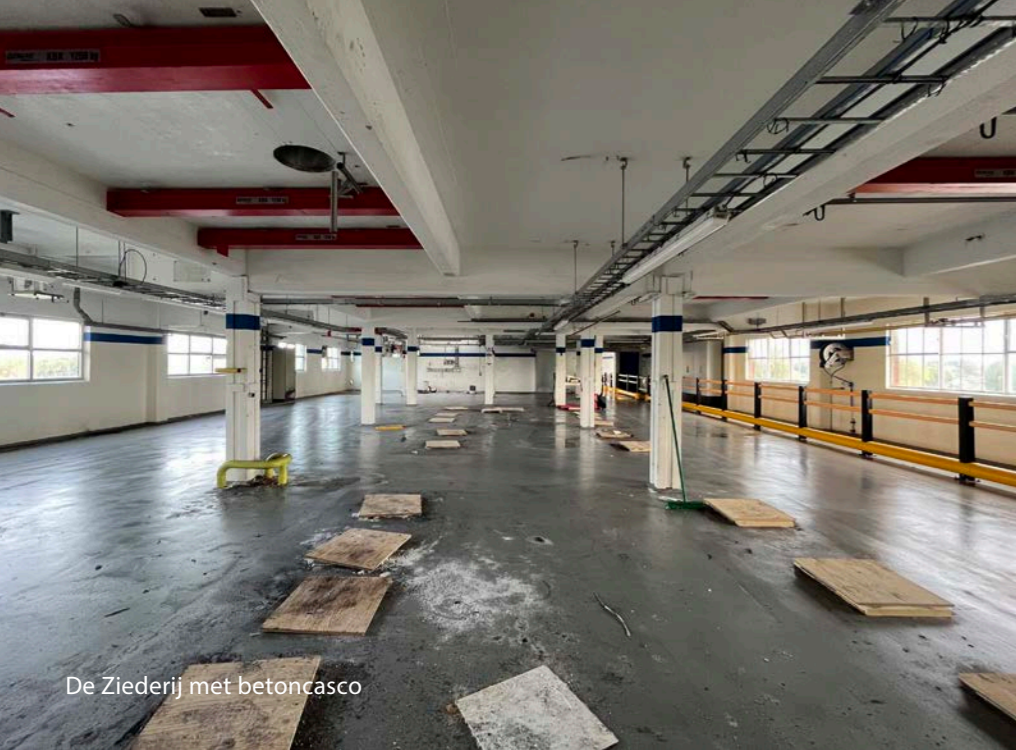
1.2 Naar een Ontwikkelkader

Met het vrijkomen van de iconische Zeepfabriek is een uitzonderlijke kans ontstaan op een nieuwe toekomst. Iedereen die zich betrokken voelt bij de Zeepfabriek is ervan doordrongen dat het erfgoed de potentie heeft om een (kwalitatieve) schaa sprong voor de stad te ontketenen. Met nieuwe betekenissen kan dit deel van Merwestein weer toegankelijk en waardevol zijn voor de stad. De eigenaren van het gebied, Ecolab en de gemeente Nieuwegein, willen graag dat het gebied in de juiste richting wordt ontwikkeld. Zij hebben daarom het initiatief genomen om alle wensen en ambities voor het gebied vast te leggen in een Ontwikkelkader. De hierin opgestelde kaders en richtlijnen zullen leidend zijn bij de verdere ontwikkelplannen voor de Zeepfabriek.

De nieuwe toekomst voor de Zeepfabriek is begonnen met het besluit van Ecolab en Henkel om hun bedrijfsactiviteiten in Nieuwegein te beëindigen. Het gebied van zeven hectare bestaat uit twee delen waarbij het zuidelijke deel van Henkel in 2024 is aangekocht door de gemeente Nieuwegein en het noordelijke deel (met het fabriekscapex) in eigendom is van Ecolab. Het is de bedoeling van de gemeente en Ecolab dat het gebied wordt verkocht aan ontwikkelende marktpartijen. Om te voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen gaan ontstaan heeft de gemeente in september 2023 besloten om een richtinggevend ontwikkelkader op te stellen.

Het doel van het Ontwikkelkader Zeepfabriek is om de ambities, kaders en randvoorwaarden voor de herontwikkeling te geven. Die gaan primair over de toekomstige gebiedsidentiteit, de gewenste programmatische invullingen, het ruimtelijke ontwerp en de condities voor behoud en hergebruik van het industrieel erfgoed. Tegelijk dient het Ontwikkelkader aan de marktpartijen voldoende ruimte en flexibiliteit te geven voor hun creativiteit, het verdere ontwerp en de haalbaarheid. Het beleid van de gemeente is randvoorwaardelijk, waarbij met name de doelen uit de Omgevingsvisie (2021) en de succesfactoren uit het Onderzoek naar grip op de groei van de stad (2023) belangrijke onderleggers voor dit Ontwikkelkader zijn.

Voor **de totstandkoming van het Ontwikkelkader** is een zorgvuldig participatieproces gevoerd met de eigenaren, belanghebbenden uit de omgeving en de inwoners van Nieuwegein, als ook intern binnen de gemeente inclusief de verantwoordelijke bestuurders en raadsleden. Juist voor zo'n waardevol stuk stad maak je samen het verhaal. Iedereen voelt immers: een nieuwe toekomst van de Zeepfabriek heeft hoge impact op de stad. Om te komen tot afgewogen keuzes zijn de Nieuwegeinse participatiewaarden uit de Participatienota 'Samen met de stad' (2021) toegepast. Het heeft geleid tot een uitgebreid participatieproces waarbij zoveel mogelijk meningen, verwachtingen en ideeën zijn meegenomen in het uiteindelijke document.



De Ziederij met betoncasco



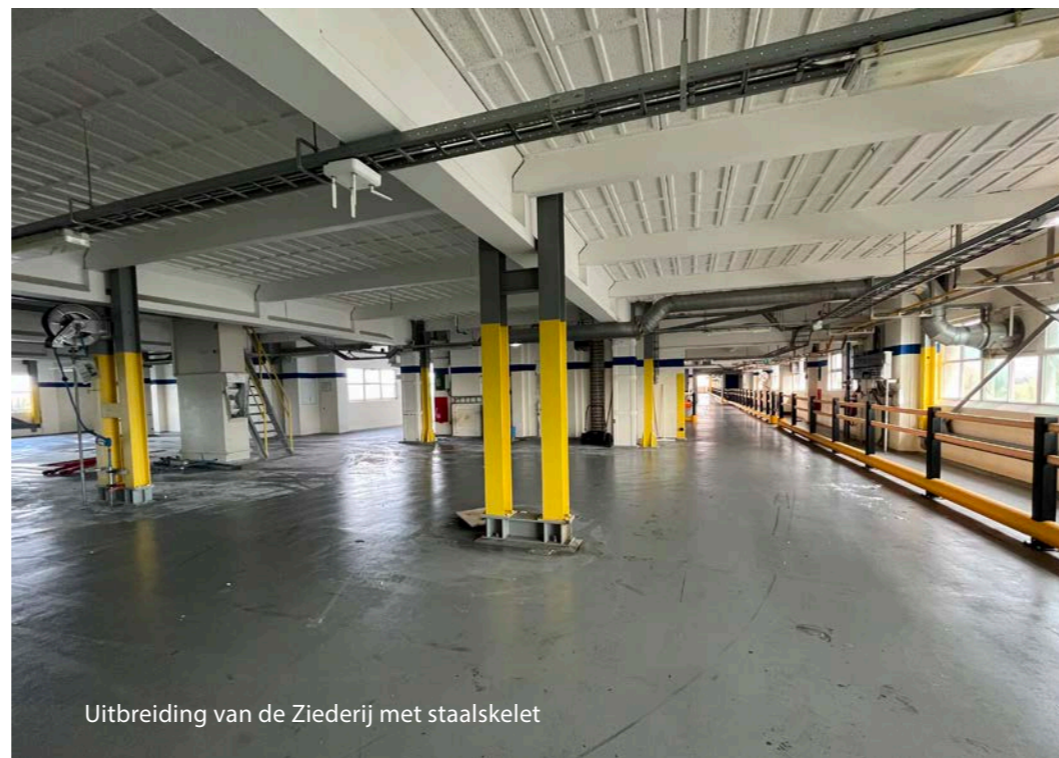
De Pakkerij



Het Watergasgebouw



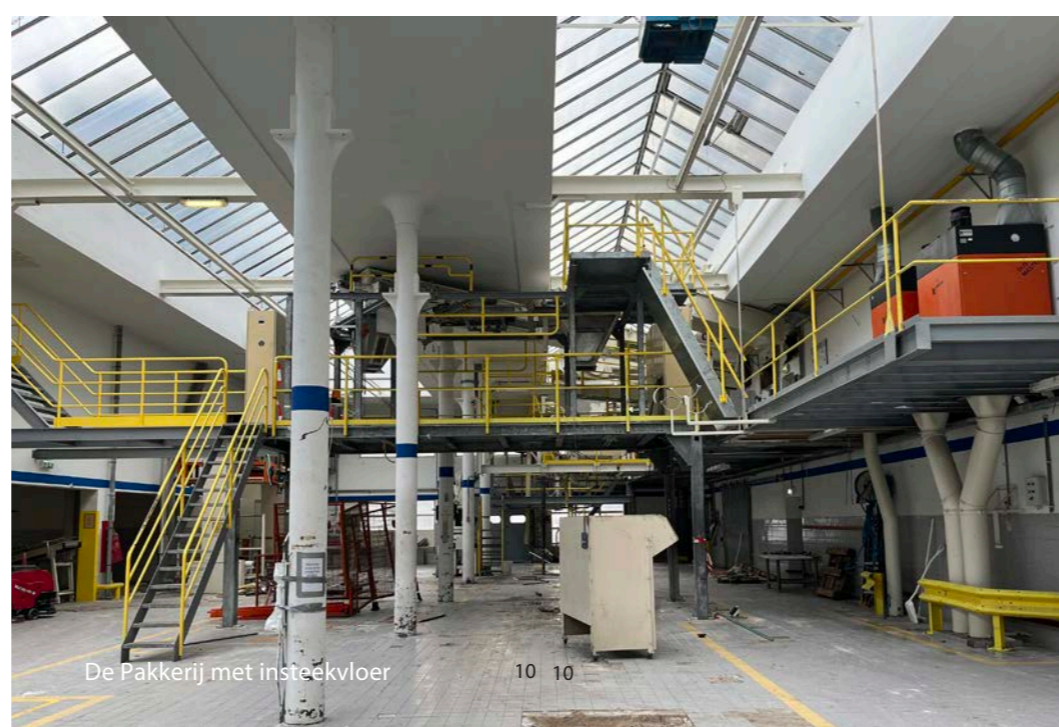
Sparing van een silo in de Ziederij



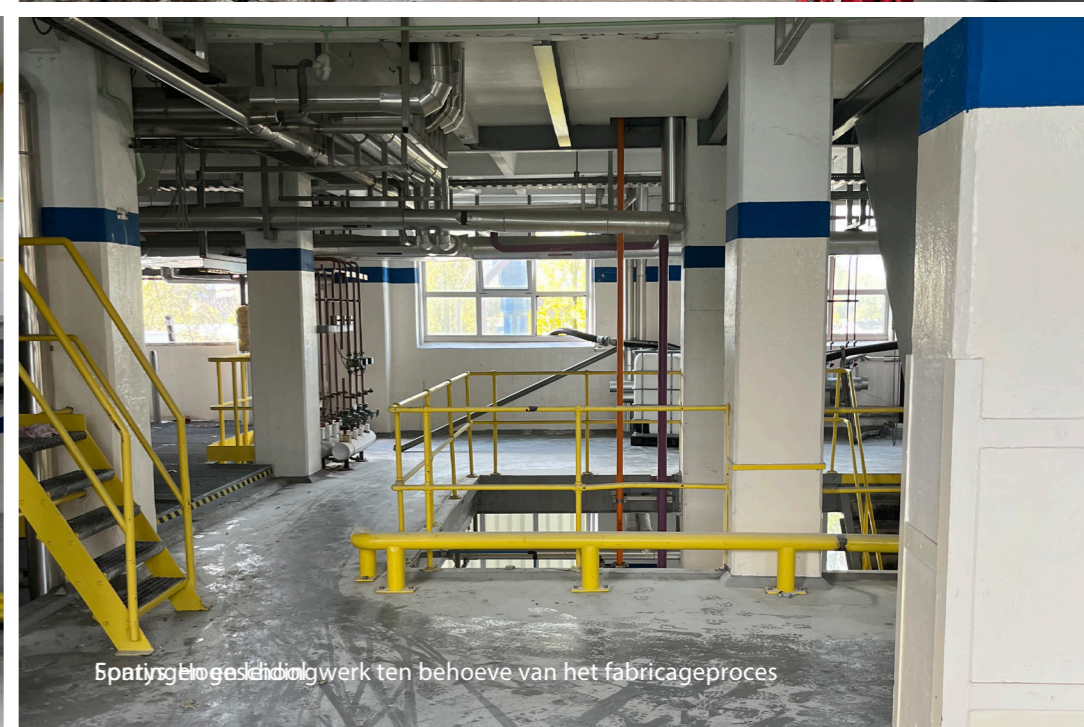
Uitbreiding van de Ziederij met staalskelet



Het Ketelhuis



De Pakkerij met insteekvloer



Sparing van het gaschouwwerk ten behoeve van het fabricageproces

Het opstellen van het Ontwikkeldkader Zeepfabriek vond plaats tussen oktober 2023 en juni 2024. De gemeente Nieuwegein is opdrachtgever van het Ontwikkeldkader en verzorgt ook de projectleiding. Bij het opstellen is nauw samengewerkt met Ecolab, de eigenaar van het fabriekscomplex. Voor de totstandkoming van het Ontwikkeldkader is opdracht gegeven aan de bureaus BGSV, Urban Xchange en ZECC Architecten. In november 2023, maart 2024 en juni 2024 zijn in de fabriek zelf drie drukbezochte avonden georganiseerd waarbij bewoners en andere belanghebbenden meegenomen zijn in het proces en actief bevraagd zijn naar hun meningen. In januari 2024 heeft Ecolab een aantal veel bezochte rondleidingen door de fabriek gegeven. Naast deze openbare bijeenkomsten is op initiatief van de gemeente een inspiratiegroep geformeerd van circa vijftien betrokken Nieuwegeiners, met wie het projectteam bepaalde ideeën voor het gebied verder kon uitdiepen. Deze inspiratiegroep is eveneens drie keer bijeengekomen in dezelfde periode als de openbare inloopavonden. Tenslotte is separaat aan het participatieproces de gemeenteraad meegenomen in het proces, juist vanwege de impact op de stad en het feit dat het Ontwikkeldkader een (beoogd) raadsbesluit is. In december 2023 is aan raadsleden een rondleiding en presentatie gegeven, en in maart en juli 2024 is er een Avond van de Stad gewijd aan de Zeepfabriek.

1.4 Leeswijzer

Het Ontwikkeldkader bestaat uit tien hoofdstukken. Na deze inleiding begint het document bij een beschrijving van het plangebied (hoofdstuk 2) met aandacht voor de historie, de stedelijke context en de bijzondere kenmerken. Vervolgens wordt stil gestaan bij het gemeentelijke beleid (hoofdstuk 3) dat het vertrekpunt vormt voor de verdere planontwikkeling.

De gemeentelijke visie op de toekomstige invulling van het gebied begint bij een beschrijving van de gewenste gebiedsidentiteit (hoofdstuk 4). Deze identiteit wordt vervolgens uitgewerkt naar ontwikkelkaders voor de ruimtelijke structuur en mobiliteit (hoofdstuk 5), de transformatie van het fabriekscomplex (hoofdstuk 6), de toekomstbestendige leefomgeving (hoofdstuk 7), het programma (hoofdstuk 8) en de beeldkwaliteit (hoofdstuk 9). In hoofdstuk 10 wordt ingegaan op de ontwikkelstrategie die de gemeente voorziet.

In bijlage 1 wordt ingegaan op het participatietraject en wat dit heeft opgeleverd voor dit Ontwikkeldkader. In een (separate) bijlage 2 wordt de volledige analyse van alle bouwdelen van het fabriekscomplex beschreven.

Een driehoekige locatie

Het plangebied heeft een lange en veelzijdige historie. De driehoekige locatie in de punt van twee waterlopen is in de 12e en 13e eeuw ontstaan. In de middeleeuwen was de stad Utrecht al een belangrijk handelscentrum met gunstige waterverbindingen via de Vecht en de Kromme Rijn. Na het afdammen van de Kromme Rijn raakte de stad de verbinding met de Lek kwijt en besloot men een kanaal te graven, de Vaartse Rijn. Vanaf 1122 werd het eerste deel gegraven van Tolsteeg naar Jutphaas, in 1148 doorgetrokken tot de Hollandse IJssel (de Doorslag). Nadat op last van Floris V de Hollandse IJssel bij Klaphek (1285) werd afgedamd verloor de stad wederom de verbinding met de Lek. Hierop kreeg in 1295 de Vaartse Rijn bij Jutphaas een nieuwe aftakking naar Vreeswijk en de Lek (Nieuwe Vaart). Daarmee ontstond het driehoekige terrein.

Napoleontische route

Een bijzonderheid van de locatie is dat één van de Napoleontische routes hier overheen ging. Op zijn maandenlange reis door de Nederlanden stak Napoleon Bonaparte met een gevolg van duizenden soldaten in 1811 de Lek over bij Vianen. Om vervolgens vanaf Vreeswijk langs de Vaartse Rijn zijn weg te vervolgen naar Jutphaas, alwaar hij overnachtte in Huis de Geer. Napoleon schijnt zich op zijn tocht naar Utrecht nogal te hebben geërgerd aan de modderwegen. Door wekenlange herfstregens was onder meer de zandweg langs de Vaartse Rijn veranderd in een modderbaan, waarop de paarden slechts met moeite stapvoets vooruit konden komen. Direct na zijn reis besloot hij om de gehele route te bevorderen tot de Route Impériale 2 van Parijs naar Amsterdam, waarbij de weg zo snel mogelijk van een klinkerbestrating moest worden voorzien. Al in 1814 was de weg tussen Vreeswijk en Jutphaas tot aan Utrecht met klinkers bestraat; een aanzienlijke luxe voor die tijd. Op de splitsing met de Doorslag verscheen een brug, zodat er een directe aansluiting mogelijk was. Later in de 19e eeuw werd die brug vervangen door een voor die tijd moderne draaibrug, waarvan nog enige resten zichtbaar zijn.

De fabriek van Cockuyt

Bij de sluis in de Doorslag ontwikkelde zich in de loop der eeuwen enige bedrijvigheid. In de zeventiende eeuw stond er al een molen aan de Doorslag. In de vroege 19e eeuw liet burgemeester Schalij in de punt van de driehoek een villa bouwen. In 1872 werd de molen omgevormd tot een olie- en lijnkoekenfabriek, gerund door Cornelis Johannes Cockuyt. Aan het einde van de 19e eeuw werd het Merwedekanaal aangelegd, de hoognodige scheepvaartverbinding tussen Amsterdam en de Rijn. Als onderdeel van het Merwedekanaal

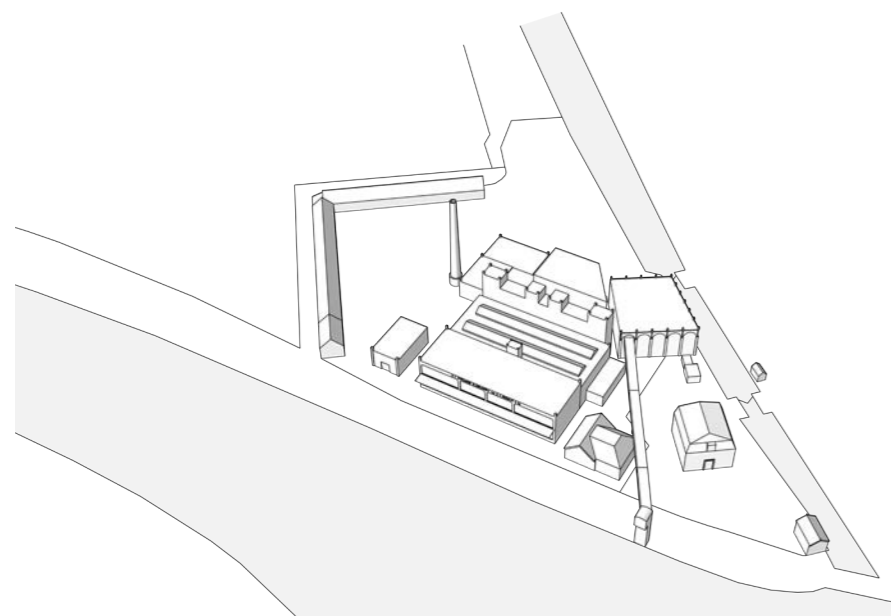
werden de bestaande Vaartse Rijn en Nieuwe Vaart verbreed en verdiept. Langs het kanaal vestigden zich tal van industrieën. Ook de fabriek van Cockuyt profiteerde van het gemoderniseerde kanaal, en groeide in de loop der jaren uit tot de Jutfaasche Olieslagerij NV met 60 medewerkers. Het complex bestond onder meer uit een stoomoliefabriek, pakhuizen, graansilo, ketelhuis, smederij en zelfs arbeiderswoningen. Rond 1930 gingen de zaken slechter waarna het bedrijf in 1931 stopte met alle werkzaamheden.

De Persilfabriek

In 1932 werd het fabrieksterrein met alle bedrijfsgebouwen, de oliemolen, het kantoorgebouw, de oude villa en de arbeiderswoningen opgekocht door het Duitse concern Henkel & Cie A.G. Vanaf dat moment werd in Jutphaas onder de naam N.V. Nederlandsche Persil Maatschappij waspoeder en andere reinigingsmiddelen geproduceerd. Het vermaarde Persil was een door Henkel ontwikkeld waspoeder dat 'een witte was zonder schrobben' belofde. Naast Persil werden hier onder meer reinigingsmiddelen als Henco, Imi, Ata en Sil geproduceerd. De strategische ligging van de fabriek aan het Merwedekanaal was van vitaal belang. Grondstoffen waaronder lijnzaadolie werden merendeels vanuit Duitsland aangevoerd, terwijl de distributie gebeurde vanuit de pakhuizen en het verkoopkantoor in Amsterdam. Persil werd een groot succes, mede door de opkomst van wasmachines in huishoudens. Nieuwe groeiperioden leiden tot een constante uitbreiding en modernisering van het complex tussen de jaren '30 en jaren '90. Het complex bestaat dan ook uit een grote diversiteit aan gebouwen uit meerdere bouwperiodes en met verschillende kwaliteit en cultuurhistorische waarde. In de jaren '50 en '60 groeide het bedrijf uit naar 250 medewerkers waarmee de Persilfabriek decennialang een grote betekenis had voor Jutphaas en Nieuwegein.

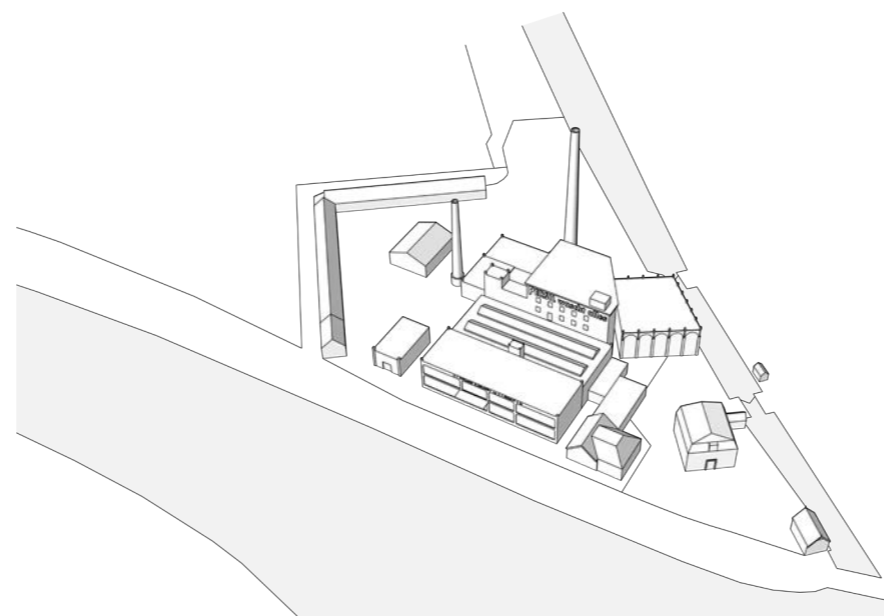
Recente geschiedenis

In 1991 heeft Henkel de fabriek verkocht aan het Amerikaanse concern Ecolab. Het kantoor uit de jaren '80 (Brugwal 11) bleef eigendom van Henkel. In 2016 is de oude villa gesloopt. Mede door de opkomst van vloeibare wasmiddelen kreeg Ecolab te maken met een forse daling van de verkoop van waspoeder. Ecolab heeft uiteindelijk besloten om de productie van waspoeder in Nieuwegein te beëindigen en het fabriekscomplex te gaan verkopen. In 2023 zijn alle werkzaamheden in de fabriek gestopt en is de fabriek ontmanteld. Ook Henkel heeft in 2023 besloten om haar kantooractiviteiten op de locatie in Nieuwegein te beëindigen. Sinds begin 2024 wordt een aantal bedrijfsgebouwen binnen het fabriekscomplex verhuurd voor tijdelijke activiteiten.



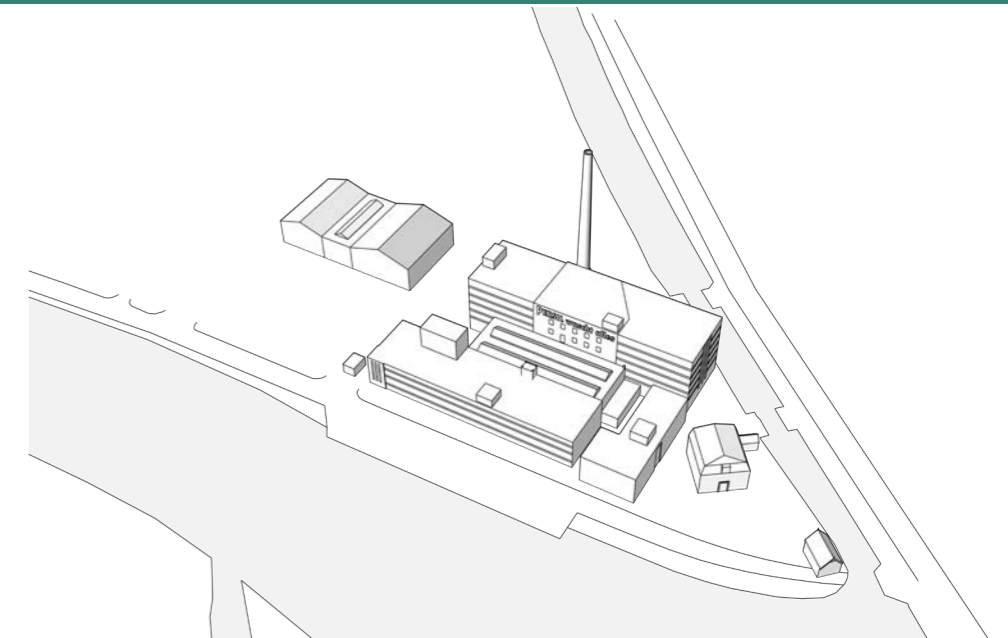
tot 1930 | Olie- en lijnkoekenfabriek 'Cockuyt'

De fabriek is gebouwd met een front naar de sluis, met rondom woningen voor de medewerkers en een directeurswoning op de kop. Aan het kanaal werd de kade intensief gebruikt met een herkenbare scheepselevator.



1930 - 1945 | N.V. Nederlandsche Persil Maatschappij

Er werden in de loop der jaren meerdere gebouwen bij het fabriekscomplex bijgebouwd, onder meer een herkenbare schoorsteen. Het front draaide zich richting het Merwedekanaal.



1945 - 1955 | Grootschalige uitbreiding en verbouwing fabriekscomplex

De woningen moesten plaats maken voor uitbreidingen van het fabriekscomplex. Kantoor, Magazijn en Werkplaatsen groeien mee met de fabriek. Het oorspronkelijke volume aan de sluis verdwijnt.

2. GEBIEDSBESCHIJVING

Op een prominente en centrale plek in Nieuwegein ligt het besloten bedrijventerrein van Ecolab en Henkel. Het geheel oogt als een rauwe industriële locatie met een wirwar aan bedrijfsgebouwen, grijze betonplaten en ruige begroeiingen langs het water van de Doorslag en het Merwedekanaal. Een bijna vergeten stuk stad. Maar wel met een indrukwekkend industrieel verleden, cultuurhistorisch erfgoed en een geweldige zichtlocatie aan het water, middenin Nieuwegein. Een locatie met veel kansen en mogelijkheden, niet in het minst door verbindingen te leggen met de kleurrijke omgeving. De huidige situatie vormt het vertrekpunt voor het Ontwikkelkader. Veel van wat er nu aanwezig is zal behouden blijven, met uiteraard veel potentie voor nieuwe invullingen en betekenissen. Daarnaast is er letterlijk volop ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. In dit hoofdstuk beschrijven we dit vertrekpunt.

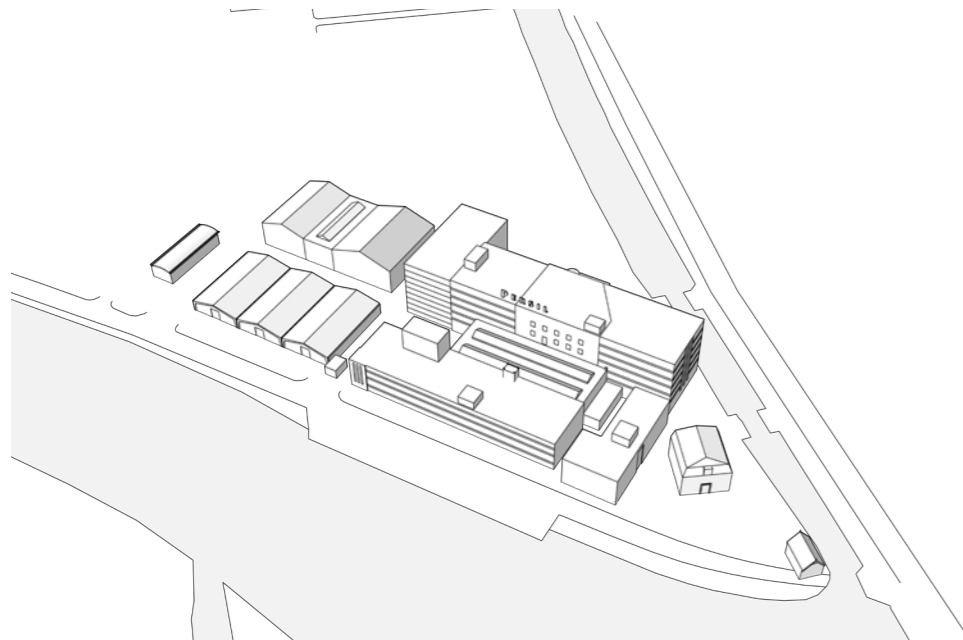
2.1 Plangebied

Het plangebied betreft de percelen van Ecolab en de gemeente (voormalige Henkel-locatie). Tezamen hebben deze een omvang van bijna zeven hectare. Ondanks het verschil in eigendom wordt in dit Ontwikkelkader het geheel nadrukkelijk als één plangebied beschouwd. Met het vrijkomen van beide terreinen ontstaat immers de unieke kans om één samenhangend geheel te maken. Gezien de ligging en gezamenlijke historie van beide percelen is een integraal planproces en ontwikkeling wenselijk en noodzakelijk. De eigendomsgrens tussen beide percelen heeft dan ook geen betekenis voor het Ontwikkelkader.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het water van de Doorslag en aan de noordoostzijde door het water van het Merwedekanaal. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door een brede groenzone met fietspad (Lange Laan), en aan de zuidzijde door een groenzone die het terrein van Henkel scheidt van andere kantoren en woonbebouwing aan de Brugwal en Villawal. Het terrein van Ecolab is bereikbaar via de Meentwal en het Vreeswijkserijpad, en het terrein van de gemeente (voormalige Henkel-locatie) via de Brugwal.

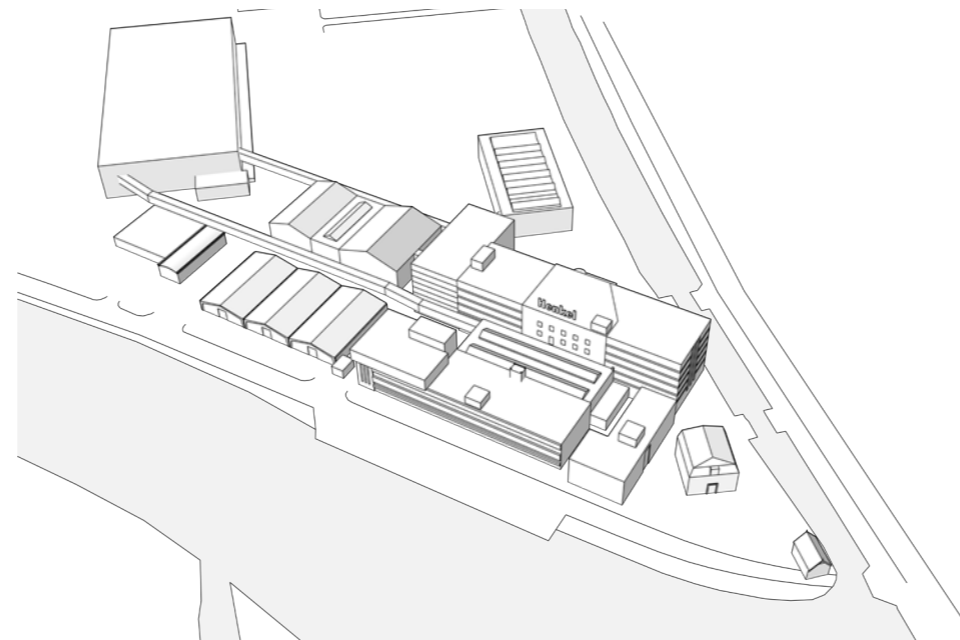
2.2 Historie

De locatie van de Zeepfabriek heeft een indrukwekkend verleden. In het kort wordt hier de geschiedenis van deze plek verteld, en de bouwkundige geschiedenis van de Persilfabriek.



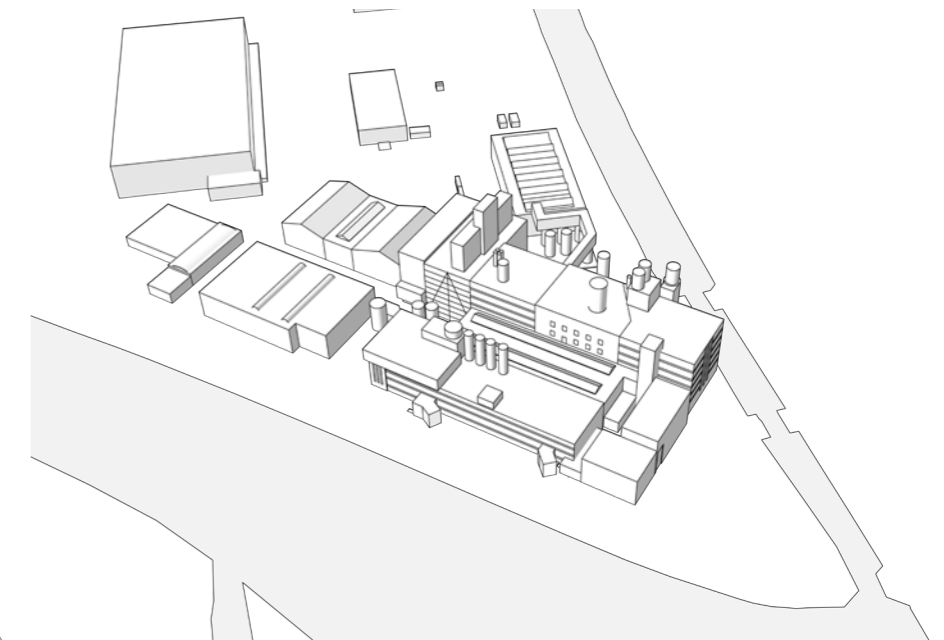
1955 - 1965 | Uitbreiding en verbouwing fabriekscomplex

Het fabriekscomplex strekt zich steeds meer uit in de lengte langs het Merwedekanaal, tevens wordt het entreegebouw toegevoegd met kantine aan het begin van het fabriekscomplex.



1965 - 1985 | Automatisering en andere richting

Grote opschaling van de fabriek vraagt om grote nieuwe toevoegingen. Deze tijd wordt gekenmerkt door de komst van nieuwe hallen in een gedraaide richting. Luchtbruggen worden toegevoegd om het fabricageproces te vereenvoudigen.



1985 - 2023 | Industrialisering fabriek

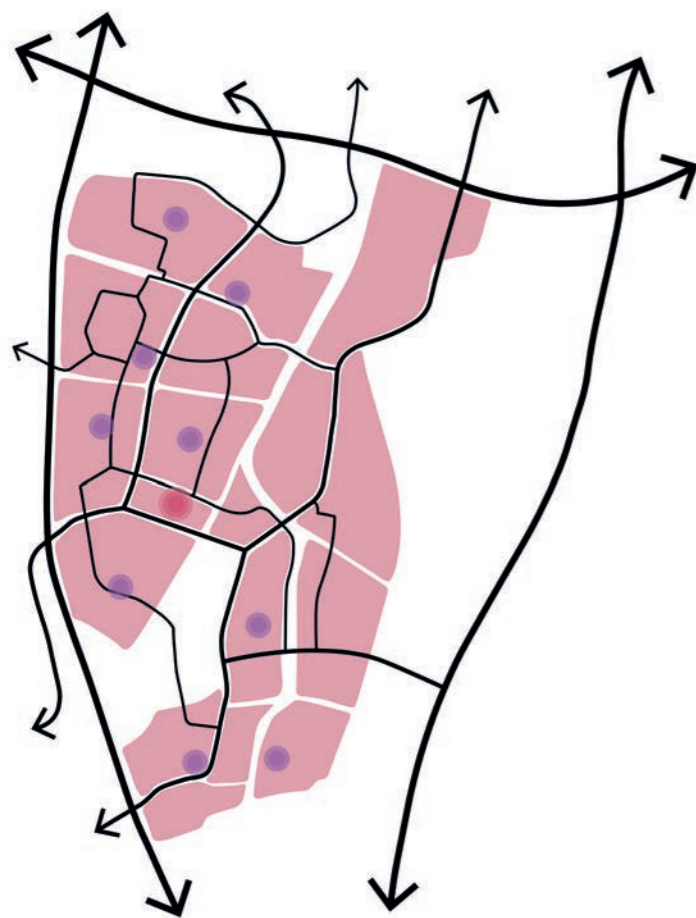
Het fabricageproces industrialiseert, rondom het gehele fabriekscomplex worden silo's geplaatst in de tussenruimtes en op daken. Hierdoor krijgt het daklandschap een herkenbaar industrieel silhouet. In 2023 is de Zeepfabriek ontmanteld.

2.3 Stedelijke context

De stedelijke context waarin de Zeepfabriek zich bevindt heeft veel veranderingen doorgemaakt en is zich ook nu in hoog tempo aan het veranderen. Dat gegeven is een belangrijk vertrekpunt voor het toekomstperspectief van de Zeepfabriek.

Veranderend decor

De bijzondere situatie doet zich voor dat het terrein anderhalve eeuw onafgebroken als fabriek heeft gefunctioneerd, maar dat de omliggende context in de loop der jaren een complete metamorfose heeft ondergaan. De fabriek heeft als het ware steeds weer in een andere omgeving gelegen. Tot de jaren '60 lag de Persilfabriek op korte afstand van het dorp Jutphaas. Met de samensmelting van Jutphaas en Vreeswijk tot de nieuwe gemeente Nieuwegein in 1971 en de aanwijzing als groeikern in 1972 startte een ongekende nieuwbouwontwikkeling. Met name vanaf de jaren '80 is het terrein steeds meer ingekapseld geraakt in een stedelijke context. Met de ontwikkeling van City Plaza in de jaren '90 en de meer recente grootschalige uitbreidingen ervan ligt de Zeepfabriek inmiddels op een steenworp afstand van City, vanouds het kernwinkelgebied en stadscentrum. Al die jaren bleef de fabriek als een anker op zijn plek.



Nieuwegein groeistad - autostad - slaapstad



Cultuurhistorie langs waterwegen

Cultuurhistorie langs waterwegen

Tot de komst van het spoor en de autowegen waren de waterwegen in de regio de belangrijkste assen voor verplaatsingen van mens en goederen. Niet toevallig ontstonden nederzettingen, landgoederen, overslagpunten en industrieën tot begin '20e eeuw vooral langs die waterwegen. Binnen het verstedelijkte landschap van vandaag zijn deze waterwegen veranderd tot waardevolle blauwe lijnen met veel cultuurhistorie en een hoge ruimtelijke kwaliteit. De Doorslag en het Merwedekanaal vormen prachtige water-assen door de stad die herontdekt zijn als dragers voor verstedelijking. Door de markante ligging op de splitsing van deze waterwegen maakt de Zeepfabriek prominent onderdeel uit van deze beide cultuurhistorische assen. Binnen die context heeft de oude fabriek ook een relatie met het vele andere industrieel erfgoed langs het Merwedekanaal.

Kantelpunt voor de autostad

De snelle groei van Nieuwegein ontstond in de jaren '70 en '80 na de aanwijzing als groeikern. De zelfstandige dorpen Jutphaas en Vreeswijk werden samengevoegd en de woningbouw groeide in de loop van de tijd naar elkaar tot een grote stad. De stedenbouwkundige principes van destijds hebben Nieuwegein grotendeels gevormd. De hoofdstructuur van de nieuwe gemeente werd ontworpen op de sneltram en de auto, met brede doorgaande lijnen waar de afzonderlijke nieuwbouwwijken aan werden 'opgehangen'. De ordening van destijds richtte zich ook op het scheiden van functies met separate concentraties voor de woonwijken, kantoren, bedrijven, winkels en andere stedelijke en bovenwijkse voorzieningen. Het maakt dat Nieuwegein voor een groot deel een autostad is geworden met 'slaapwijken' uit verschillende bouwperiodes die grotendeels van elkaar gescheiden zijn door harde infrastructuur. Een groot contrast met hoe nu naar stedenbouw wordt gekeken; een gezonde stedelijke leefomgeving, menging van functies, ontmoeting en interactie, verbinding, samenhang, inclusiviteit en een oriëntatie op voetgangers en fietsers zijn de leidende principes van vandaag. Door de bijzondere ligging middenin Nieuwegein en aan de verbindende cultuurhistorische water-as heeft de Zeepfabriek de kans om het patroon van de stad te doorbreken. Door te verbinden en ontbrekende 'waarden' toe te voegen kan het een kantelpunt zijn voor de autostad.



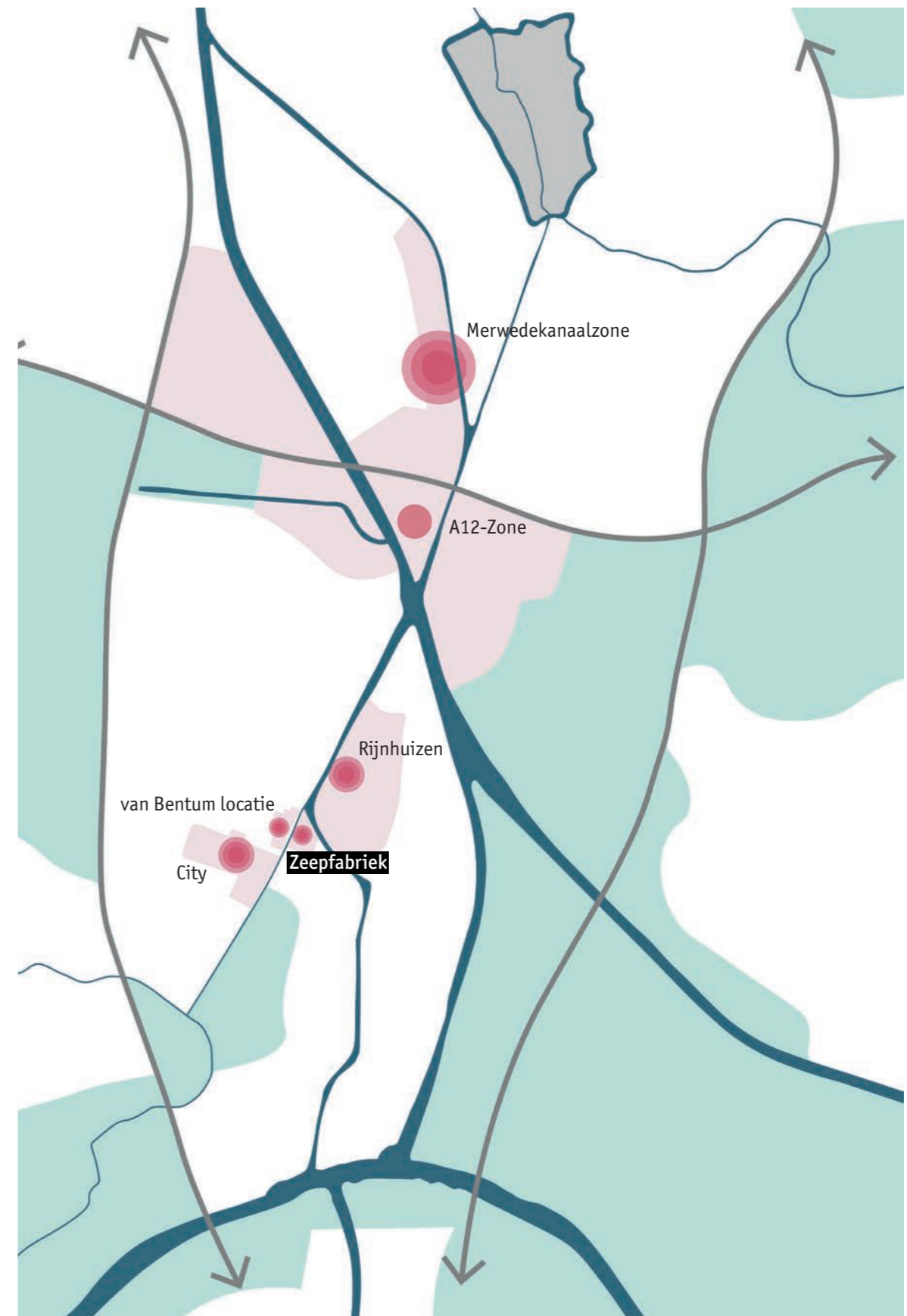
Zicht over Merwedekanaal vanaf het dak van de Zeepfabriek

Context van een snelgroeende stad

De veranderende context gebeurt op verschillende schaalniveaus. Op de schaal van de Utrechtse regio is een ongekende groei gaande die gepaard gaat met een grote verstedelijkingstransformatie. Een belangrijk deel van de opgave ligt in de A12-zone en langs het Merwedekanaal waar de stad Utrecht en Nieuwegein elkaar raken. Ook dichterbij de Zeepfabriek zijn grote ontwikkelingen gaande waaronder in City en Rijnhuizen. Kansen ontstaan wanneer de Zeepfabriek zich (letterlijk) verbindt met deze ontwikkelingen. Maar de veranderingen in de directe omgeving zijn niet alleen kwantitatief. De stedelijke context verandert ook kwalitatief waarbij nadrukkelijk wordt gestuurd op nieuwe identiteiten voor de omliggende plekken. Deze zijn minstens zo bepalend voor het perspectief van de Zeepfabriek. Ten eerste is dat de wens van de gemeente om het huidige stadscentrum te vergroten en te verbinden naar de omliggende gebieden met aanvullende identiteiten. Binnen die context liggen er bijzondere kansen voor de Zeepfabriek, niet in het minst in de relatie met ontwikkelingen aan de overzijde van de Doorslag (Herenstraat-Kruyderlaan-Van Bentumlocatie) en de overzijde van het Merwedekanaal (verbinding met Rijnhuizen). Ten tweede liggen er kansen in de relatie met Merwestein, de aangrenzende wijk met een diversiteit aan woningen, kantoren en voorzieningen. De Zeepfabriek kan ruimtelijk, programmatisch en sociaal iets toevoegen aan de wijk.



Zicht over City vanaf het dak van de Zeepfabriek



Verstedelijking langs Merwedekanaal en Amsterdam Rijnkanaal

2.4 Bijzondere kenmerken huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van twee percelen met verschillende eigenaren en verschillende entrees. Toch is ruimtelijk het terrein als een geheel te beschouwen. Een karakterschets 'van buiten naar binnen' brengt ons langs een aantal belangrijke kenmerken.

Zichtlocatie langs waterwegen

Een opvallende eigenschap is de zichtbaarheid van buitenaf door de ligging aan de twee waterwegen. Het fabriekscomplex springt vanaf de westelijke, noordelijke en oostelijke zijde in het oog. Het water van de Doorslag en het Merwedekanaal zijn dan ook bepalende dragers van de identiteit. Ook zonder bruggen voelt de locatie 'dichtbij' – met name vanaf de Herenstraat ter hoogte van de Doorslagsluis gezien waar de noordwestelijke hoek van de fabriek haast het water raakt. Beide waterwegen worden druk bevaren, met name door recreatievaart.

Randen en oevers

De oevers zijn grotendeels groen en beplant met bomen. Aan de zijde van het Merwedekanaal ligt nog een kade voor laden en lossen. De verharde weg langs het kanaal over het terrein van Ecolab (Vreeswijkserijpad) behoorde voorheen tot de verbinding tussen Vreeswijk en Jutphaas en is onderdeel van de historische Napoleontische route.

Bebouwing

Het fabriekscomplex bestaat uit diverse gebouwen uit verschillende bouwperiodes en met verschillende cultuurhistorische en bouwkundige waarden. Een nadere beschrijving hiervan wordt separaat gegeven in bijlage 2. De fabriek is in 2023 ontmanteld door Ecolab. Enkele bedrijfsruimtes worden momenteel met tijdelijke contracten verhuurd aan verschillende ondernemers. Op het zuidelijke perceel bevindt zich het kantoor van Henkel (Brugwal 11).

Terrein

Beide percelen hebben een eigen entree; het perceel van Ecolab via de Meentwal en het Vreeswijkserijpad, en het perceel van de gemeente (met kantoor Henkel) via de Brugwal. De buitenruimte op beide percelen is grotendeels verhard met stelconplaten. Enkele onverharde delen zijn gemaaide grasvlakken. Op beide percelen bevinden zich bij de entrees verharde vlakken voor maaiveldparkeren. De oostelijke en zuidelijke randen van het terrein zijn groenzones met een variërende omvang. Over het terrein lopen enkele waterlopen.

Ecologische waarde

Ondanks dat het terrein voor het grootste deel uit bedrijfsgebouwen en verharding bestaat, hebben het groengebiedje aan de zuidoostzijde en de bestaande bomenrijen op onderdelen ecologische waarde. Dit bestaande groen op het terrein biedt houvast om de ecologische waarde uit te bouwen. Uit een eerste quickscan van het zuidelijk deel van het terrein (en omgeving) blijkt dat er veel vleermuizen zijn. Het gebied is ideaal als foerageergebied en er zal nader onderzoek gedaan moeten worden naar foerageren, essentiële vliegroutes en verblijfplaatsen in het hele plangebied. Ook zijn er meerdere soorten amfibieën aangetroffen, waaronder de poelkikker die beschermd is. Nader onderzoek is noodzakelijk. Tenslotte komen er roofvogels zoals de sperwer, buizerd, bosuil en ransuil voor die hier mogelijk essentiële functies hebben.

Bodem

De bodem op het perceel van de gemeente bestaat voornamelijk uit 1 à 2 meter zand met daaronder tot ca 2 à 3 meter diepte siltige/zandige klei. Dieper dan 3 meter wordt verwacht dat de bovenste 10 tot 20 meter grotendeels uit siltige/zandige klei met af en toe een zandige stroomgeul bestaat, en dat de lagen daaronder

zandiger zullen zijn tot een diepte van circa 40 à 50 meter, waar het eerste watervoerende pakket overgaat in een dik waterremmend of waterscheidend kleipakket.

Voor het perceel van de gemeente (Brugwal 11) is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit op dit perceel vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor andere gebruiksfuncties (zoals wonen of maatschappelijk). Een eventuele sanering zal beperkt zijn. Vanuit de Wet bodembescherming vormt de bodemkwaliteit vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen verkoop en herontwikkeling van de locatie.

De bodem op het perceel van Ecolab bestaat daar waar niet gegraven of gebouwd is geweest voornamelijk uit siltige/zandige klei, met af en toe wat zandigere afzettingen door oude geulsystemen. Op het terreindeel waar de fabriek staat zijn plaatselijk tot 1 à 2 meter dikke puinlagen aanwezig. De bovenste twee meters bestaan derhalve vooral uit zand of puin, met daaronder de siltige/zandige klei tot in elk geval circa 2,5 meter onder maaiveld. Direct rondom de hal van het distributiecentrum is de bodem opgebouwd uit 1,5 tot 2 meter zand en daaronder uit siltige/zandige klei.

Op het perceel van Ecolab (Brugwal 11a) blijkt uit verkennend bodemonderzoek dat er sprake is van bodemverontreiniging op bebouwde en onbebouwde gronden. Door Ecolab wordt in overleg met de Omgevingsdienst de mate van deze bodemverontreiniging nader onderzocht. De verwachting is dat sanering noodzakelijk zal zijn. Sanering zal randvoorwaardelijk zijn voor de herontwikkeling.

Archeologie

Op de gemeentelijke beleidskaart (zie kaartuitsnede) is aan het Zeepfabriek-terrein grotendeels een lage archeologische verwachting gegeven. Deze lage verwachting komt voort uit het feit dat dit gebied historisch voornamelijk gebruikt is als landbouwgrond. Concreet betekent dit dat er archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden wanneer er bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 150 cm onder maaiveld, gecombineerd met een plangebied dat groter is dan 10.000 m².

Ter plaatse van de voormalige olieslagmolen (ten zuiden van de Doorslagsluis) is een cirkel ingetekend met een strenger regime. Hier moet archeologisch onderzoek uitgevoerd worden wanneer er bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 30 cm onder maaiveld, op een minimale oppervlakte van 500 m².

Langs het Merwedekanaal (destijds de Schalkwijksewetering) lag de Route Impériale No. 2, een Napoleontische route. Dit is een bijzondere historische route die in theorie in de archeologie terug te zien zou moeten zijn. De aanleg van het Merwedekanaal vanaf 1892 heeft de watergang echter flink verbreed. Archeologisch onderzoek kan uitwijzen of deze Napoleontische route nog aanwezig is in de bodem.



Uitsnede gemeentelijke beleidskaart archeologie

3. UITGANGSPUNTEN - BELEID

De gemeente Nieuwegein heeft op een aantal relevante beleidsterreinen keuzes gemaakt die mede het vertrekpunt geven voor het toekomstperspectief van de Zeepfabriek. Het gaat hierbij onder meer om stadsbrede visies voor ruimte, mobiliteit, economie en wonen. Deze beleidsuitspraken bestaan deels uit richtlijnen voor concrete maatregelen en deels uit ambities die nader vorm moeten krijgen. De Zeepfabriek is als markant en centraal gelegen transformatiegebied bij uitstek een plek waar ambities tastbaar gemaakt kunnen worden.

3.1 Omgevingsvisie Nieuwegein 2040

In de Omgevingsvisie Nieuwegein 2040 staat centraal wat voor stad Nieuwegein in 2040 wil zijn en wat de gemeente gaat doen om dat te bereiken. Dit wordt beschreven aan de hand van verschillende ambities en keuzes over de inrichting van de fysieke leefomgeving. Nieuwegein wil een veilige, duurzame en gezonde stad zijn. De Omgevingsvisie vormt mede het vertrekpunt voor de ontwikkeling van de Zeepfabriek. Belangrijke speerpunten zijn:

- 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

3.2 Grip op groei van de stad

In 2023 heeft de gemeente het onderzoek 'Grip op de groei van de stad Nieuwegein' uitgevoerd. In het onderzoek zijn de effecten, kansen en opgaven in beeld gebracht van de bouw van in totaal 9.000 woningen die tot 2030 onderdeel uitmaken van de woningbouwprogrammering. Het rapport maakt inzichtelijk onder welke condities de stad kan groeien. Daarvoor zijn vijf kritische succesfactoren benoemd die ook het vertrekpunt vormen voor de ontwikkeling van de Zeepfabriek:

- Ruimtelijke ordening en inrichting moeten bijdragen aan een leefbare en veilige stad
- Voorzieningen moeten meegroeien in de nabijheid
- Investeren in de kwalitatieve versterking van het groen
- Blijvend inzetten op lopen, fietsen en openbaar vervoer
- Gebiedsgericht en integraal werken is een voorwaarde

3.3 Naar een Groot Stadshart

In het midden van de stad Nieuwegein is er veel dynamiek. De grote gebiedsontwikkelingen in City en Rijnhuizen zijn volop in ontwikkeling. Het aangekondigde vertrek van het Antonius Ziekenhuis geeft vragen over de toekomstige invulling van de plek. Tegelijkertijd wordt druk gewerkt aan de opgaven voor de Herenstraat-Kruyderlaan, Nijpelsplantsoen en de Zeepfabriek. Deze transformatiegebieden moeten nog tot volle ontwikkeling komen, maar zullen op hun beurt weer invloed hebben op City en Rijnhuizen en de andere gebieden (en vice versa). Ook verandert de positie van bijvoorbeeld Merwestein in het stedelijk netwerk door de ontwikkelingen. Daarnaast spelen in de diverse gebieden ook gebiedsoverstijgende opgaven op het vlak van bijvoorbeeld de groei van de stad, mobiliteit, groen en werkgelegenheid die van invloed zijn op de mogelijke ontwikkeling van de gebieden. Dit gebied in het midden van de stad noemen we op dit moment het Groot Stadshart. Door de ontwikkelingen in samenhang te bezien kan er scherper gestuurd worden op het benutten van de aanwezige kansen en mogelijkheden voor de afzonderlijke gebieden, voor het Groot Stadshart, voor Nieuwegein en de regio. De Zeepfabriek speelt mede door zijn ligging een belangrijke rol in het verbinden en in het realiseren van samenhang.

3.4 Overig relevant beleid

Per beleidsthema wordt hier een (niet-uitputtend) samenvattend overzicht gegeven van bestaande kaders die aan de orde zijn bij de herontwikkeling van de Zeepfabriek.

Woonbeleid

Het Omgevingsprogramma Wonen 2024 is gestoeld op vier ambities. De gemeente Nieuwegein vindt het belangrijk dat haar woningvoorraad past bij de wens en de behoefte van haar inwoners. Dat geldt voor nu, maar ook in de toekomst (ambitie 1). Het aandeel kwetsbare inwoners is hoog in Nieuwegein. Daarom krijgen de huisvesting van aandachtsgroepen en de zorg- en ondersteuningsbehoefte in relatie tot wonen een steeds grotere rol binnen het woonbeleid (ambitie 2). Voorts wil de gemeente voorzien in wonen, welzijn en zorg voor alle doelgroepen in de wijk zonder dat de leefbaarheid (ambitie 3) onder druk komt te staan. Tenslotte vraagt de bestaande woningvoorraad om aandacht. Er ligt een grote opgave om te verduurzamen en de kwaliteit van woningen te verbeteren (ambitie 4).

Het Woningbouwprogramma 2030 laat zien waar in Nieuwegein kansen zijn voor woningbouw. Maar ook waar niet gebouwd gaat worden. Het programma is het antwoord op de grote vraag naar woningen in Nieuwegein, met name gericht op:

- Woningen in het hogere segment om naar door te stromen;
- Woningen die betaalbaar zijn voor starters;
- Woningen die geschikt zijn om langer zelfstandig in te kunnen wonen;
- Woningen voor mensen die na een verblijf in een zorginstelling zelfstandig kunnen gaan wonen, en voor mensen die willen wonen met zorg of begeleiding.

Economisch beleid

De Economische visie (2017) heeft als doel de werkgelegenheid in stand te houden door partijen met elkaar te verbinden en te werken vanuit een 'ja, mits' houding. De gemeente is trots op haar centrale ligging, bereikbaarheid, ondernemers en werkgevers. Het economische beleid kent vier leidende thema's: De werknemer centraal, Regionaal is het nieuwe lokaal, Profileren en Innoveren. De ontwikkeling van de Zeepfabriek haakt vooral aan op het laatste thema; ruimte bieden aan startende ondernemers die met een innovatief product de wereld willen veroveren.

De Winkelvisie Nieuwegein (2017) is een voortzetting van het beleid om buurt- en wijkwinkelcentra in stand te houden. Ze vormen het sociale hart van de wijk en zijn daarom ook belangrijk voor de inwoners. Daarnaast staat de gemeente ervoor open om in nieuwe woonwijken ook de mogelijkheid voor een supermarkt te bieden. Het gaat dan wel om woonwijken die volwaardig als zelfstandige wijk functioneren met school, gezondheidszorg etc. De ervaringen uit Rijnhuizen leren dat daar minimaal 2.500 tot 3.000 woningen voor nodig zijn, en er tevens sprake moet zijn van een geïsoleerde ligging ten opzichte van andere winkelcentra. Het Zeepfabriek-terrein ligt dicht bij City, vanouds het stadscentrum, en heeft een beperkte omvang waardoor het beleidsmatig niet wenselijk is dat er winkels gerealiseerd gaan worden.

Het Omgevingsprogramma Horeca (2023), Balans als Basis, richt zich op het bieden van een aantrekkelijk en diverse horeca-aanbod in Nieuwegein. Met daarnaast een eenduidig toetsingskader voor nieuwe initiatieven. Ruimtelijk bezien blijft de focus liggen op City, Jutphaas en Vreeswijk en in de buurt- en wijkwinkelcentra. Voor unieke locaties en/of horecaconcepten kan er gemotiveerd afgeweken worden van de betreffende planologische kaders op de locatie.

Ruimtelijke kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2016) stimuleert het beschermen en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Nieuwegein. Het is een inspirerend en toetsend kader voor de ruimtelijke beoordeling van bouwwerken op het gebied van stedenbouw, landschap, cultuurhistorie en archeologie. De nota gaat uit van: 'streng waar het moet, vrij waar het kan'. Een bijzonder gebouw op een bijzondere plek vraagt bijvoorbeeld om strengere eisen dan een schuur in een achtertuin. De ruimtelijke analyse en uitwerking van het Ontwikkelkader Zeepfabriek wordt na goedkeuring onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De onafhankelijke Commissie Omgevingskwaliteit Nieuwegein (CON) adviseert Nieuwegein bij grote ruimtelijke plannen. Een deel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is opgenomen in de Omgevingsvisie Nieuwegein en de Erfgoedvisie.

Erfgoed

De Erfgoedvisie 2019-2024 heeft als titel 'Verbinden met verhalen'. Het bevat de ambities voor het Nieuwegeinse erfgoed, gericht op de belangrijkste cultuurhistorische thema's van de stad. Enerzijds wordt ingezet op bescherming en behoud, anderzijds heeft het uitdragen en zichtbaar maken van ons erfgoed ook de aandacht. Het culturele erfgoed moet meegewogen worden en onderdeel uitmaken van ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen. In 2022 is de Erfgoedvisie opgegaan in de Omgevingsvisie van Nieuwegein. Hierin worden de ambities op het gebied van erfgoed nog steviger neergezet.

Mobiliteit

In de Mobiliteitsvisie Nieuwegein 2030 is bepaald wat Nieuwegein belangrijk vindt voor mobiliteit. Mobiliteit moet bijdragen aan de ambities op het gebied van leefbaarheid, economie, duurzaamheid, gezondheid en deelname aan de maatschappij. Dit betekent dat ook in de toekomst wonen, werken, onderwijs en vrijetijdsbesteding voor alle inwoners bereikbaar blijven. En dat de kansen van een veranderende mobiliteit worden benut. Nieuwegein moet kunnen groeien en tegelijk voor de toekomst aantrekkelijk, verkeersveilig en bereikbaar zijn. Daarmee wordt bedoeld dat iedereen zo snel als mogelijk op zijn of haar bestemming kan zijn, dat auto's en het openbaar vervoer zoveel mogelijk rijden op schone energie en dat de stad uitnodigt om te fietsen en te lopen.

In het Koersdocument Parkeren 2020 is vastgelegd hoe Nieuwegein omgaat met parkeren bij nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw en transformatie). Er wordt ontwikkelaars een alternatief geboden naast de bekende CROW-parkeernormen, waarbij meer aandacht is voor de specifieke kenmerken van de omgeving (demografie, autobezit), de parkeerdruk op straat en aanvullende concrete mobiliteitsmaatregelen rond bijvoorbeeld deelauto's en deelfietsen. Op deze wijze draagt Nieuwegein bij nieuwe ontwikkelingen actief bij aan het stimuleren van deelmobiliteit en aan een efficiënt ruimtegebruik.

Spelen, sporten en ontmoeten

Ruim baan voor oorspronkelijk spelen, sporten en ontmoeten! In de Speelvisie Nieuwegein wil de gemeente kinderen, jeugd en jongeren uitdagen om buiten te spelen, te sporten en elkaar te ontmoeten. Daarbij wordt de nadruk minder gelegd op toestellen en gaat de aandacht vooral naar mogelijkheden voor het (oorspronkelijke) spel. Ook gaat de gemeente naar een eerlijke verdeling van de speelvoorzieningen en speellocaties in de stad. Daarbij wordt niet meer gekeken op plekniveau maar op buurniveau, en wordt gestreefd naar een aanpak waarbij het groen, verharding, water, verkeer en parkeren ook worden meegenomen.

Groen

In het Groenstructuurplan 2017 zijn de groene hoofdlijnen beschreven die het natuurnetwerk van Nieuwegein weergeven. Dit 'groene geraamte' vormt en ondersteunt de visueel en ecologisch samenhangende ruimtelijke structuur van Nieuwegein, en ondersteunt de thema's uit de Omgevingsvisie Nieuwegein 2040. Ook is beschreven welk beeld gewenst is bij de verschillende onderdelen van deze groenstructuur. Tenslotte geeft het Groenstructuurplan kaders en uitgangspunten mee voor veranderingen van het openbaar gebied, gericht op behoud en verdere ontwikkeling van een kwalitatief goede en goed beheer(s)bare groenstructuur, waarin alle benodigde en gewenste functies een plaats krijgen.

In het Omgevingsprogramma Natuur in de Stad 2023-2033 is opgenomen wat de basis is van onze natuurlijke omgeving en wat gedaan moet worden om een gezonde leefomgeving te realiseren. Met dit omgevingsprogramma wordt een stap gezet in de richting van het toekomstbeeld voor Nieuwegein; in 2040 is Nieuwegein een stad waar de aanwezigheid van algemene inheemse planten en dieren heel normaal is en blijft. Met alles wat deze planten en dieren nodig hebben om goed te groeien en bloeien. De pijlers Verbinden, Verbeteren, Vergroten, Beschermen en Betrekken vormen de basis van het omgevingsprogramma. Bij die pijlers horen duidelijke doelen, maatregelen en acties waarmee Nieuwegein werkt aan een stad die klaar is voor de toekomst.

Duurzaamheid en klimaat

De gemeente Nieuwegein wil de stad in goede staat aan toekomstige generaties doorgeven en kiest er daarom voor om duurzaam bouwen bij alle woningbouwontwikkelingen als uitgangspunt te nemen. In het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: Woningbouw 2022 wordt een overzicht gegeven van de instrumenten en werkwijzen die de gemeente inzet om de prestatie-eisen en uitgangspunten op het vlak van duurzaam bouwen te vertalen in acties. Met duurzaam bouwen wordt bedoeld dat de nieuwe woningen ten minste energieneutraal zijn. Ook wordt er circulair gebouwd en stimuleert het ontwerp fietsen en lopen. Ontwikkende partijen krijgen twaalf heldere prestatie-eisen voorgelegd, die zijn terug te vinden in het Omgevingsprogramma.

In het Omgevingsprogramma Klimaatadaptatie 2023-2026 wordt invulling gegeven aan de opgave om de leefomgeving in Nieuwegein klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Nieuwegein wil toekomstbestendig worden en blijven. De stad moet zo ingericht worden dat de effecten van klimaatverandering goed kunnen worden opgevangen en dat inwoners, ondernemers en andere partners in de gemeente straks goed in staat zijn om met die verandering om te gaan. In het omgevingsprogramma worden de ambities en keuzes uit de Omgevingsvisie Nieuwegein 2040 concreet gemaakt. De uitvoeringsprojecten worden geïntroduceerd en uitgelegd, evenals de mogelijkheden om samen te werken aan projecten met inwoners en andere partnerorganisaties, de juridische en financiële instrumenten en hoe hierover met elkaar te communiceren en kennis te delen.

In overeenstemming met de Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040 wil de gemeente in 2040 een klimaatneutrale stad zijn. Dit sluit aan op het Klimaatverdrag van Parijs. Om klimaatneutraal te worden is het van belang om de energievoorziening volledig te verduurzamen. Dit betekent een aardgasloze gebouwde omgeving, waarbij elektrisch wordt gekookt en verwarmd wordt via een warmtenet, elektrische warmtepompen of andere duurzame technieken. Voor het bereiken van energieneutraliteit is nieuwbouwen of transformeren zonder aardgasaansluiting echter niet voldoende. Mits technisch haalbaar wil de gemeente Nieuwegein dat er nu al volledig energieneutraal wordt gebouwd en verbouwd. Energieneutraal betekent

momenteel: bouwen met BENG-eis 3 op 100%, waarbij al het gebouwgebonden energieverbruik is verduurzaamd. De gemeente daagt bouwers graag uit extra prestaties te leveren op energieneutraliteit. Bij voorbeeld via een 'nul-op-de-meter' energieconcept, waarbij zowel gebouw- als gebruikersgebonden energieverbruik is verduurzaamd.

Leefbaarheid en veiligheid

In het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid gaan bewoners, maatschappelijke organisaties, overheden en bedrijven de komende jaren concreet aan de slag om de kansen voor inwoners in de centrale wijken te verbeteren. Binnen dit programma gaat Nieuwegein aan de slag met de Centrale As. De Centrale As doorsnijdt verschillende wijken in Nieuwegein en bestaat uit het oostelijk deel van Batau-Noord en -Zuid, het westelijk deel van Zuilenstein, een groot deel van Jutphaas Wijkersloot, Merwestein en Fokkesteeg. Het programma richt zich op verbeteren van leefbaarheid en versterken van de veiligheid en weerbaarheid. De doelen van het programma zijn:

- Investeren in bestaanszekerheid en voorkomen dat het mis gaat: iedere bewoner in de Centrale As kan de basisbehoeften betalen en krijgt hulp als dat niet lukt.
- Vergroten van kansen voor de jeugd: alle kinderen en jongeren in de Centrale As kunnen gezond en veilig opgroeien en worden wie ze willen zijn.
- Werken aan leefbare en veerkrachtige wijken: alle bewoners van de Centrale As voelen zich veilig en prettig in hun buurt en in hun woning.

De locatie Zeepfabriek ligt in deze Centrale As en sluit aan bij de bestaande wijk Merwestein en de voorzieningen in deze wijk (zoals het sport- en evenementencomplex Merwestein). Het Ontwikkelkader Zeepfabriek is er mede op gericht om waar mogelijk op zowel het fysieke als het sociale aspect een bijdrage te leveren aan de doelen van het programma.

Sociaal domein

De gemeente Nieuwegein streeft naar een bloeiende samenleving waarin alle inwoners mee kunnen doen. Een samenleving waar inwoners zoveel als mogelijk op eigen kracht goed en gezond kunnen leven en grip hebben op hun leven. In de Koers Sociaal Domein (2024) wordt beschreven hoe de gemeente dat samen met bewoners en alle andere partners in de stad wil bereiken, en wat de richting is waarop de gemeente met de sociale leefomgeving wil inzetten. Dat gaat over gemeenschapszin, bestaanszekerheid en toekomstbestendige zorg en ondersteuning.

De ontwikkeling van de Zeepfabriek biedt een mooie kans om een multifunctionele ruimte te creëren die bijdraagt aan de culturele en maatschappelijke dynamiek van Nieuwegein. Zo'n ruimte sluit goed aan bij de speerpunten van de Koers Sociaal Domein. Door ruimte te bieden aan culturele en maatschappelijke activiteiten wordt een belangrijke basis gelegd voor gemeenschapszin, ontmoeting en veerkracht. Dit draagt bij aan een prettige leefomgeving voor de inwoners en kan helpen om kosten voor zorg en ondersteuning te voorkomen of te verminderen.

Kunst en cultuur

In de Cultuurvisie Nieuwegein wordt een integrale visie gegeven op het cultuurbeleid. De gemeente wil hiermee een bijdrage leveren aan een mooie stad met een aantrekkelijk verblijfsklimaat en een aantrekkelijke openbare ruimte waar het prettig wonen en verblijven is. De Cultuurvisie is gebaseerd op vijf thema's:

- Wensen vervullen (het bij elkaar brengen van vraag en aanbod)
- Doelgroepen verleiden (participatie verhogen van inwoners die minder meedoen)
- Nieuwegein exposeren (promotie van cultuur, toerisme en recreatie)
- De stad verlevendigen (cultuur en evenementen via netwerken en vrijwilligers bevorderen)
- Cultureel bedrijven (cultureel ondernemerschap faciliteren)

Gezondheid

Vanuit een brede kijk op positieve gezondheid en door preventieve maatregelen op de gezonde leefstijl en leefomgeving wil de gemeente de gezondheid van Nieuwegeiners bevorderen. In het Omgevingsprogramma Gezondheid; Nieuwegein Gezond 2024-2026 wordt daar richting aan gegeven. Het Omgevingsprogramma omvat de volgende ambities:

Gezonde leefstijl

1. Gezond gewicht hebben, behouden en bevorderen
2. Middelengebruik voorkomen, verminderen en stoppen
3. Mentale gezondheid versterken

Gezonde leefomgeving

- 4a. Sociale leefomgeving die bijdraagt aan gezondheid
- 4b. Fysieke leefomgeving die bijdraagt aan gezondheid

De ambities op gezonde leefstijl en leefomgeving dragen bij aan een gezondere stad en worden waar mogelijk verankerd binnen alle beleidsdomeinen. De ontwikkeling van de Zeepfabriek biedt een mooie kans om bij te dragen aan het realiseren van de ambities op het vlak van leefstijl, mentale gezondheid en de sociale- en fysieke leefomgeving.

Financiële kaders

In de Nota Grondbeleid 2020-2024 zijn de ambities van de gemeente verwoord voor het te voeren grondbeleid. Het grondbeleid is voor de gemeente een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van onder andere volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, duurzaamheid, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te verwezenlijken. Nieuwegein hanteert het principe van 'situationeel grondbeleid': er zal per situatie maatwerk worden toegepast over het te voeren grondbeleid. Dit is afhankelijk van de geformuleerde doelstellingen, de prioriteit die de gemeente aan een ontwikkeling geeft, de financiële consequenties en de risico's die gelopen worden.

De Nota Grondprijzen 2023 geeft uitvoering aan de Nota Grondbeleid waarin het grondbeleid en de te hanteren instrumenten zijn vastgelegd. Jaarlijks stelt het college van B&W de Nota Grondprijzen vast en daarmee de vaste prijzen voor sociale huurwoningen, niet-commerciële voorzieningen en snippergroen.



Vogelvluchtimpresie

4. TOEKOMSTVISIE - IDENTITEIT

In dit hoofdstuk wordt de gewenste nieuwe identiteit van de Zeepfabriek beschreven. Het gaat hierbij om een gemeenschappelijke toekomstvisie die na een intensief participatieproces tot stand is gekomen. Drie verhaallijnen komen samen in de gewenste identiteit. (1) De stoere karakterplek aan het water wordt omgevormd tot een levendige ontmoetingsplek voor jong en oud. (2) Met een andersoortige identiteit wordt de Zeepfabriek een nieuwe en aanvullende plek binnen het Groot Stadshart. (3) En het gebied krijgt een buitengewoon groene en gezonde buitenruimte met het gezicht naar het water van de Doorslag en het Merwedekanaal. De nieuwe identiteit van de Zeepfabriek toont respect voor het erfgoed en biedt Nieuwegein een nieuwe plek om elkaar te ontmoeten. Door te verbinden met de directe omgeving kan de Zeepfabriek de centrale positie waarmaken; langs de cultuurhistorische water-as, binnen het Groot Stadshart en als betekenisvolle buurtplek voor de directe omgeving. Zo kan de Zeepfabriek met al zijn vertelkracht een plek worden waar heel Nieuwegein trots op gaat zijn.

4.1 De Zeepfabriek maakt iets los

Met de Zeepfabriek heeft Nieuwegein een onverwachte, maar schitterende erfenis gekregen. In de vele gesprekken met Nieuwegeiners over de Zeepfabriek komt steeds naar voren hoe bijzonder dit wordt ervaren. Waarbij ook stevast de hoop en verwachting wordt uitgesproken dat deze erfenis wordt ingezet voor iets moois voor de stad. Er blijkt een breed gedeeld enthousiasme voor deze kans voor Nieuwegein. Mensen beginnen in de eerste plaats vaak te vertellen over de fabriek zelf. De oude Persilfabriek was er altijd en heeft belangrijke cultuurhistorische waarde. Wat dit voor veel Nieuwegeiners nú oplevert is een nieuw stukje stad dat ruw en ongepolijst is, met veel karakter en veel mogelijkheden voor nieuwe invullingen. Vervolgens beginnen mensen te wijzen naar de bijzondere locatie. Niet alleen heeft Nieuwegein als voormalige groeikern relatief weinig industrieel erfgoed. Maar vooral de centrale ligging ervan maakt de plek uniek; middenin Nieuwegein, op een steenworp afstand van alle grote voorzieningen, en omringd door water en groen. En bovendien heeft de plek ook nog ruimte; de twee percelen tezamen geven maar liefst zeven hectare ontwikkelpotentie. Het maakt bij elkaar dat wat hier gebeurt ook daadwerkelijk impact kan hebben voor Nieuwegein als geheel.

Juist dát gegeven maakt bij veel Nieuwegeiners iets los: op deze bijzondere plek met het erfgoed kan een nieuw verhaal worden geschreven voor de stad. Middenin Nieuwegein kan een karakterplek ontstaan die wordt ingezet om te ontmoeten, te verbinden en nieuwe waarden toe te voegen. Of zoals een bewoner zei: 'een warme plek die van ons wordt en waar we trots op kunnen zijn'.

4.2 De gewenste identiteit als richtinggevend principe

De opgave is dus om voor de Zeepfabriek een nieuw toekomstperspectief te creëren dat met respect voor het erfgoed en de directe omgeving voldoet aan de ambities en verwachtingen van heel Nieuwegein. Dat begint bij het formuleren van de gewenste gebiedsidentiteit. De identiteit gaat over de essenties van wat het gebied straks gaat 'zijn'; over de gewenste sfeer, karakter, uitstraling en beleving van het gebied. Met het vaststellen van de nieuwe identiteit ontstaat een het wenkend toekomstbeeld dat als een kompas richting gaat geven aan alle inhoudelijke keuzes bij de verdere inrichting en vormgeving van de Zeepfabriek.

Het met elkaar vaststellen van de gewenste gebiedsidentiteit is heel bepalend voor de toekomst. Dat komt omdat een identiteit vooral gaat over gedeelde waarden en inhoudelijke thema's die voor de lange termijn

helderheid verschaffen over de gewenste ontwikkelrichting. Dat is bewust heel iets anders dan een gefixeerd eindbeeld met een planmatige vastgoedontwikkeling. Door te sturen op identiteit (en niet op een gefixeerd eindbeeld) kan ruimte worden gegeven aan flexibiliteit en het inspelen op onvoorspelbare gebeurtenissen in de toekomst. De praktijk leert dat gebieden met een sterke identiteit in staat zijn betekenis te geven aan gebruikers, en mee te kunnen bewegen met de toekomst. Met het vizier op de identiteit als het kompas kunnen nieuwe ontwikkelingen de ruimte krijgen – zolang ze passen bij de gewenste identiteit en deze gaan versterken.

De nieuwe identiteit voor de Zeepfabriek komt echter niet 'zomaar' uit de lucht vallen, en is ook niet 'zomaar' op de tekentafel bedacht. De nieuwe gebiedsidentiteit bouwt in de eerste plaats voort op wat er al is – fysiek natuurlijk, maar ook in de beleving van betrokkenen. Vanzelfsprekend is hier onder meer de geschiedenis, het aanwezige erfgoed en het water van belang. Ook wat er in de directe omgeving gebeurt en de beeldvorming in de stad hebben invloed.

De nieuwe identiteit wordt vervolgens bepaald door de drijfveren en ambities die we hebben en de keuzes die we vandaaruit met elkaar maken over de toekomstrichting: het wensbeeld. Een deel van de ambities en keuzes is al gemaakt op stadsniveau. Zo zijn gemeentelijke ambities en bepaalde beleidskeuzes die raakvlakken hebben met de Zeepfabriek richtinggevend (zie hoofdstuk 3). Andere keuzes zijn tot stand gekomen tijdens het participatietraject en de vele gesprekken met betrokkenen. Ze raken een reeks van onderwerpen met betrekking tot het wensbeeld ten aanzien van positionering, gebruik, doelgroepen, sfeer en karakter, behoud van het erfgoed, verbindingen met de omgeving en ruimtelijke inrichting.

De nieuwe identiteit van de Zeepfabriek wordt hierna beschreven en gaat over het wensbeeld, de kernwaarden, de positionering, de doelgroepen en de (inhoudelijke) thema's voor het gebied.

4.3 Wensbeeld Zeepfabriek

Gedurende het participatietraject bleek er in Nieuwegein een opvallende eensgezindheid te bestaan over het gewenste toekomstbeeld voor de Zeepfabriek. Dat wensbeeld bestaat uit drie verhaallijnen:

- (1) Het omvormen van de stoere karakterplek aan het water tot levendige ontmoetingsplek;
- (2) Het creëren van een andersoortige identiteit binnen het Groot Stadshart;
- (3) Het inrichten van een gezonde en groene leefomgeving.

Verhaallijn 1 | Karakterplek aan het water

De eerste verhaallijn gaat over de bijzondere potentie van de fabriek zelf. Veel betrokkenen worden enthousiast van het idee om deze stoere en attractieve locatie om te vormen naar een levendige ontmoetingsplek. Met al zijn karakteristieken kan de Zeepfabriek mogelijk iets toevoegen aan wat nu ontbreekt in Nieuwegein. Aan het ervaren gemis van een cultuurhistorisch stadshart waar van alles te beleven is. En aan het ervaren gemis van een verbindingsplek in een groeikern die voornamelijk is opgebouwd uit afzonderlijke woonwijken die van elkaar gescheiden zijn door een overheersende auto-infrastructuur. Daarbij komt ook de huidige barrièrewerking van het water. Door de Zeepfabriek in te zetten om te verbinden en om nieuwe betekenissen toe te voegen kan hier mogelijk een nieuw verhaal voor Nieuwegein worden gemaakt.

Wensbeeld

Behoeftte is aan een 'warme' sfeer, een plek die verleidt en uitnodigt om te ontmoeten, te verblijven en samen activiteiten te ondernemen. Een laagdrempelige, toegankelijke en inclusieve omgeving waar jong en oud Nieuwegein naar toe komt omdat hier van alles te beleven is. Vanwege het fantastische panorama aan het water ligt hier de kans om de Zeepfabriek ook naar buiten toe een gezicht te geven, en letterlijk te openen. Vanaf de overzijde van het water moet je worden verleid om naar deze magische en spannende plek toe te gaan. Daar waar de oude fabriek introvert en 'gesloten' was vraagt de ontmoetingsplek juist om een 'open' karakter met veel expressiviteit, een goede doorwaadbaarheid en goede verbindingen voor fietsers en voetgangers. Daarbij mag de historie ook verteld worden. Het industrieel erfgoed met zijn cultuurhistorische waarden, de oude waterlopen en alle verhalen over de Napoleontische route, de lijnoliemolen, de bijna honderdjarige waspoederfabriek en de binding met Jutphaas. Het vraagt om het in beeld brengen van de historie en storytelling.

Zo'n karakterplek met veel vertelkracht kan voor trots zorgen bij de Nieuwegeiners. Belangrijk is dat met de ontwikkeling naar een nieuwe identiteit het gevoel groeit dat de Zeepfabriek 'van ons' is, zodat er binnen de stad een gevoelsmatig eigenaarschap ontstaat. Dit kan worden versterkt door Nieuwegeiners in alle fasen mee te laten doen; 'zelf-doen' en 'van onderop' activiteiten ontplooiën en ondernemen helpen mee om het gebied in de harten van de stad te laten sluiten.

Verhaallijn 2 | Onderdeel van het Groot Stadshart

De tweede verhaallijn gaat over de bijzondere kans om het stadshart aan te vullen. Het wensbeeld van de karakterplek aan het water past bij de toekomstvisie van de gemeente om het centrumgebied te verruimen naar een Groot Stadshart met meerdere identiteiten. De Zeepfabriek kan met een heel eigen invulling een aanvullende identiteit gaan zijn op City en de andere gebieden in de directe omgeving. Belangrijk daarbij is dat de kracht van het huidige stadscentrum niet wordt gekopieerd.

Wensbeeld

Ten eerste kan de Zeepfabriek zich onderscheiden ten opzichte van andere plekken met een complementaire mix van functies. Het wensbeeld is een bruisende omgeving met een diversiteit aan functies binnen de thema's ontmoeten, talentontwikkeling, ondernemen en wonen (zie par. 4.7 en hoofdstuk 8 voor een verdere beschrijving van de programmatische thema's). Ten tweede kan de Zeepfabriek zich onderscheiden met een eigen sfeer en beleving. Met de ongepolijste, stoere en iconische Zeepfabriek heb je de mogelijkheid om een andersoortige invulling te geven met formules die autonoom en uitgesproken zijn, lef tonen en misschien ook wat tegendraads of eigenwijs in de wereld staan. Programmatisch kan de Zeepfabriek dus ook een nieuw baken gaan zijn voor Nieuwegein. Daarnaast kun je de centrale ligging benutten om nieuwe stedelijke verbindingen te gaan maken. Letterlijk maar ook figuurlijk. Als verbindingsplek komen hier allerlei doelgroepen samen, wat aanleiding kan zijn om interactie en gemeenschapsvorming te stimuleren met op-ontmoeting-gerichte concepten binnen de verschillende programmaonderdelen. En tenslotte heb je het water en het groen, wat uitnodigt om de kades en de buitenruimtes te benutten voor ontmoeten, verblijven en buitenactiviteiten.

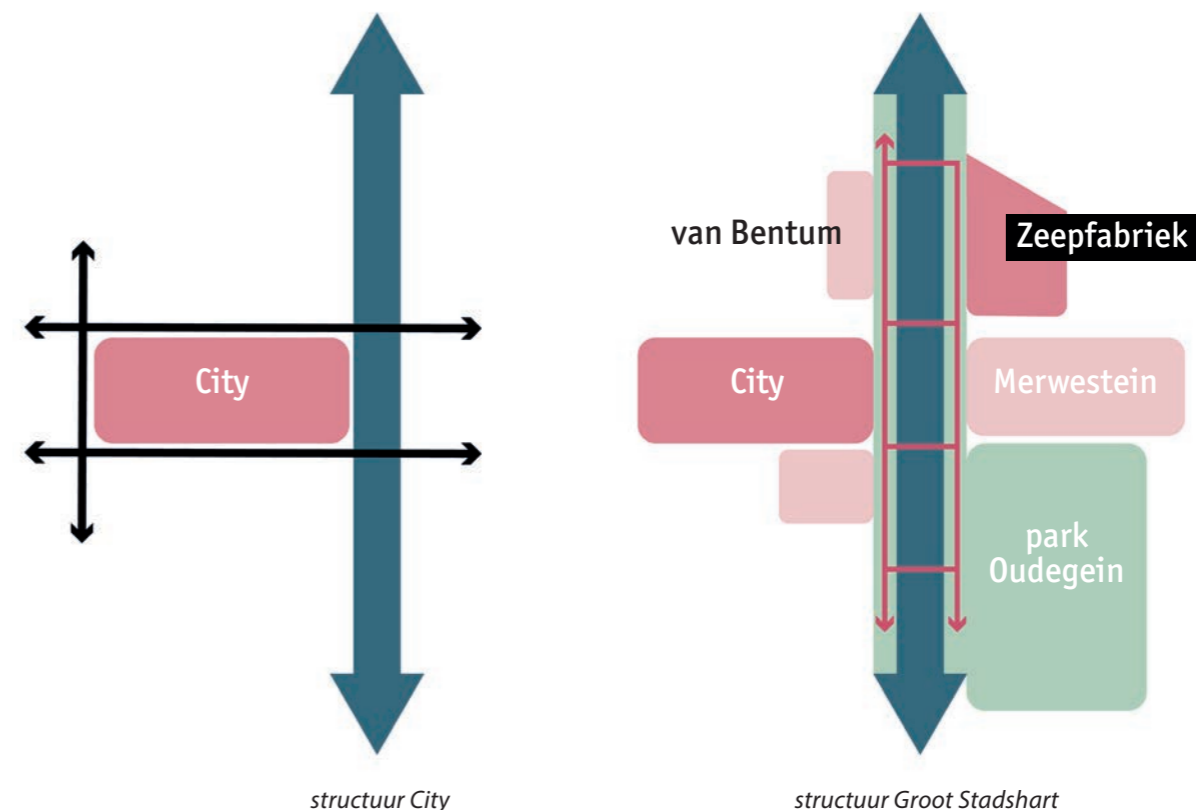
Verhaallijn 3 | Gezonde en groene leefomgeving

De derde verhaallijn gaat over de bijzondere kans om een bedrijventerrein van zeven hectare midden in de stad om te vormen tot een gezonde en groene leefomgeving. Dit sluit aan bij de Omgevingsvisie Nieuwegein (2020) waarin wordt ingezet op kwaliteitsverbetering van groen en water om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen, een gezonde leefomgeving te creëren, de biodiversiteit te vergroten en de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. De ambitie is om met meer groen de groenverhouding te verhogen en met meer kwaliteit meer impact te realiseren. Dat geldt ook voor water, waarbij de gemeente inzet op het langer opvangen en bufferen van hemelwater, en het beleefbaar maken van oppervlaktewater (creëren

van gezicht naar het water, paden langs het water en speelmogelijkheden). Ook het realiseren van een mobiliteitstransitie is een belangrijke tool in het streven naar een gezonde en duurzame stad. Nieuwegein zet bij gebiedstransformaties in op het terugdringen van autogebruik en het stimuleren van lopen, fietsen en openbaar vervoer.

Wensbeeld

Behoeftte is aan een gebiedsontwikkeling waar de buitenruimte zo veel mogelijk groen en gezond is ingericht en het water zo veel mogelijk beleefbaar is. Een groene leefomgeving heeft veel impact op mensen, dieren en planten. Groen en blauw dragen bij aan de gewenste transformatie van het harde fabrieksterrein naar de uitnodigende ontmoetingsplek. Met een doordachte natuurinclusieve inrichting kunnen gewenste ecologische verbindingen worden gerealiseerd waardoor de biodiversiteit kan worden vergroot. Met een veel hogere groenverhouding in de buitenruimte ontstaat een groene en gezonde leefomgeving die uitnodigt om te bewegen en te ontspannen en die klimaatbestendig is ingericht. Principes voor een gezonde verstedelijking zijn hier uitgangspunt. Een belangrijk element in het realiseren van veel groen is het (zoveel mogelijk) autovrij maken van het terrein. Parkeren van auto's gebeurt in een gebouwde parkeerhub en verder is het gebied het domein van voetgangers en fietsers. De waterfronten aan de Doorslag en het Merwedekanaal zijn uiterst belangrijk in het realiseren van de gewenste ruimtelijke kwaliteit; met groene routes voor voetgangers en fietsers, met verschillende sfeervolle verblijfsplekken aan het water en met gebouwen die zich openen naar het waterfront.



4.4 Positionering

Medebepalend voor het verhaal van de Zeepfabriek is hoe het gebied zich gaat positioneren en onderscheiden van andere gebieden. Daarbij is het benoemen van de beoogde doelgroepen heel belangrijk. Het gaat om meerdere schaalniveaus.

De Zeepfabriek binnen de nieuwe verstedelijkings-as

Op het niveau van de stedelijke regio is de prominente ligging aan de water-as van Merwedekanaal en Doorslag doorslaggevend voor de positionering van de Zeepfabriek. Die plek aan het water heeft grote betekenis door het verleden én voor de toekomst. Het Merwedekanaal was vanaf eind 19e eeuw een belangrijke verbinding-as waarlangs allerlei industrieën zich vestigden. Zo behoort de Zeepfabriek tot een ketting van industrieel erfgoed langs het Merwedekanaal die gezamenlijk het verhaal van de industrialisatie aan deze water-as vertellen.

Niet toevallig vormt het water ook een nieuwe verstedelijkings-as. Met het verdwijnen van veel fabrieken is productie aan het water steeds meer vervangen door consumptie van het waterfront. Zo is de Merwedekanaalzone inmiddels een van de belangrijkste transformatiegebieden van Utrecht. En ook in de verstedelijkingsvisie voor de A12-zone vormt het water een belangrijke identiteitsdrager. Waarbij de toekomstige betekenis van het water nog eens versterkt wordt door het belang van hoogwaardige fietsroutes in de gewenste mobiliteitstransitie. Al met al maakt de Zeepfabriek op de stedelijk-regionale schaal deel uit van een stapsgewijze transformatie van het waterfront. Het geeft de kans om ook de nieuwe identiteit van de Zeepfabriek te verbinden met deze transitie, en als bestemmingsgebied onderdeel te worden van een groter verhaal van geschiedenis en toekomst.

De Zeepfabriek binnen de cultuurhistorische as

Op het niveau van de stad heeft de prominente ligging aan de water-as tevens betekenis vanuit cultuurhistorisch opzicht, dat zich in het heden vertaalt naar de reeks markante belevingsplekken binnen Nieuwegein. De driehoekige locatie op de splitsing van de twee waterwegen is al aan het eind van de 13e eeuw ontstaan. Datzelfde water verbindt door de gedeelde geschiedenis veel van het cultuurhistorisch erfgoed in Nieuwegein, zoals natuurlijk de vroegere dorpen Jutphaas en Vreeswijk, maar ook Kasteel Rijnhuizen, Fort Jutphaas, Huis de Geer en Huis Oudegein. Het zijn nu de verschillende karaktervolle belevingsplekken met vertelkracht binnen de stad en waar mensen graag naartoe gaan. De Zeepfabriek kan als nieuwe belevingsplek én verbindingssplek een belangrijke positie innemen langs deze as.

De Zeepfabriek binnen het Groot Stadshart

Op het niveau van het centrum van Nieuwegein kan de Zeepfabriek betekenis krijgen als een nieuw onderdeel van het Groot Stadshart. In de toekomstvisie van de gemeente wordt het centrumgebied verruimd naar een stadshart met meerdere identiteiten. Door zich te onderscheiden met een andere programmatische invulling en sfeer kunnen de verschillende 'werelden' binnen het Groot Stadshart elkaar gaan versterken. Belangrijk daarbij is dat de verschillende delen van het stadshart ruimtelijk met elkaar verweven worden, met aangename verbindingen voor voetgangers en fietsers. De 'eigen' invulling van de Zeepfabriek staat hierboven beschreven in de 2e verhaallijn in par. 4.3.

De Zeepfabriek op buurtniveau

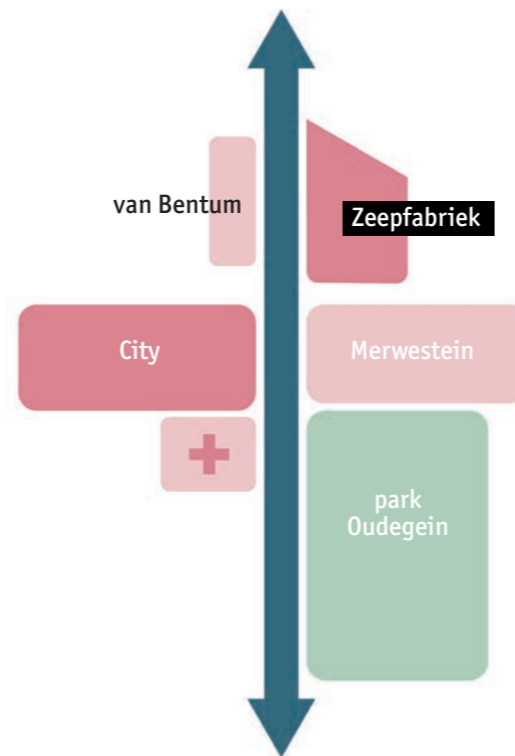
Op het niveau van de stad heeft de Zeepfabriek een unieke centrale ligging met de potentie om de omliggende wijken en buurten met elkaar te verbinden. Dat geldt vooral voor Merwestein, City, Herenstraat-Kruyderlaan, Jutphaas en Rijnhuizen. Waar het fabriekscomplex omzooimd door water voorheen een niet-toegankelijke enclave en barrière vormde, kan de toekomst er heel anders uitzien. Door het 'schiereiland' te openen en aan alle kanten te verbinden met zijn omgeving ontstaat er voor Nieuwegein een compleet andere 'kaart'. De betekenis als verbindingssplek voor Nieuwegein kan verder worden versterkt door je ook in de programmering te richten op 'verbinding'. Zo kan de Zeepfabriek betekenis krijgen voor de omliggende



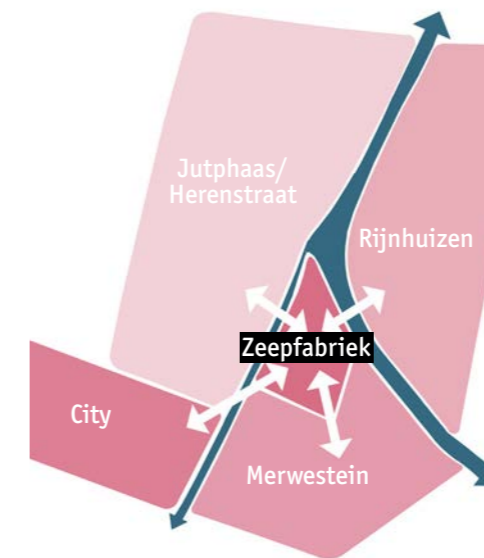
Cultuurhistorische as



Nieuwe verstedelijkings-as



Groot Stadshart



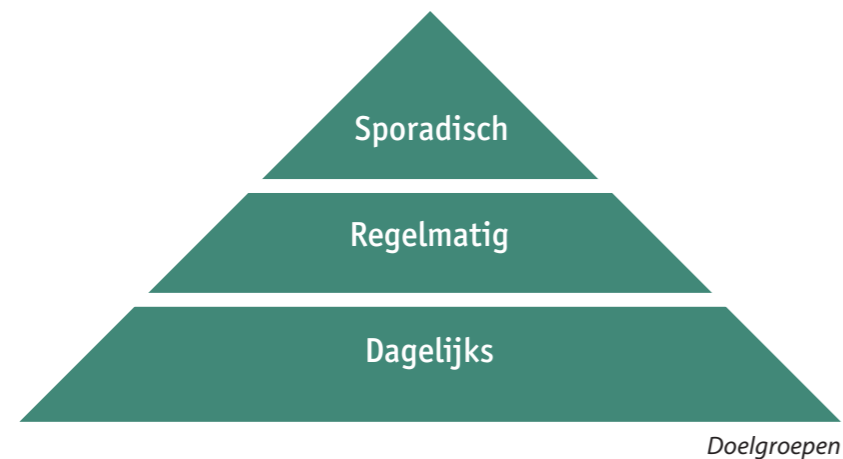
Wijken en buurten

wijken als ontmoetingsplek, vrijetijdsbestemming en plek om je talenten te ontwikkelen. Een fabrieksterrein waar je helemaal omheen moest wordt een hotspot waar je juist naar toegaat. Specifiek voor **Merwestein** liggen er kansen om de Zeepfabriek ook in te zetten als ontmoetingsplek voor de buurt. De Zeepfabriek ligt in Merwestein en kan een belangrijke rol spelen in het versterken van Merwestein. De Zeepfabriek voegt iets unieks toe aan de wijk, iets om trots op te kunnen zijn. Een belangrijke ambitie is daarom dat Merwestein profiteert van de nieuwe ontwikkelingen. Om de potentie als ontmoetingsplek voor de buurt te kunnen benutten is het van belang dat de Zeepfabriek goed verbonden wordt met de rest van Merwestein; zowel ruimtelijk, programmatisch als sociaal.

4.5 Doelgroepen

Verreweg de meeste betrokkenen zien de Zeepfabriek primair als een centrale ontmoetingsplek voor Nieuwegeiners. Een plek met een bijzondere ligging en veel cultuurhistorische lading die iets kan bieden wat er nog niet is in Nieuwegein. In wat betrokkenen inbrengen gaat het vooral over 'cultuur' en 'gedeelde waarden' en veel minder over 'structuur' of 'iconisch vastgoed'. Behoeftes aan een stadshart-beleving vanuit een gevoeld eigenaarschap en trotsheid. Die behoefte aan een dieper gevoelde lading van een plek die je met elkaar deelt brengt met zich mee dat de Zeepfabriek zich in vooral moet richten op de bewoners zelf.

Dat zijn in de eerste plaats de 'dagelijkse gebruikers' – de mensen die er wonen, werken of vrijwel dagelijks naartoe komen voor activiteiten, en de 'regelmatige gebruikers' – de mensen die hier wekelijks of maandelijks zijn om af te spreken, horeca te bezoeken, te sporten of andere dingen te doen. Zij vormen de essentie van een stadshart, en dragen de plek op handen. Van hen is de Zeepfabriek straks. Daarom ook is het toevoegen van de woonfunctie belangrijk, omdat dit bijdraagt aan het creëren van een gevoeld eigenaarschap. En om dezelfde reden is het verbinden met de direct aangrenzende woonbuurten (Merwestein, City, Herenstraat-Kruyderlaan, Jutphaas en Rijnhuizen) ook belangrijk.



Maar daarnaast is het mooi (en ook gewenst) dat de vertelkracht en het iconische karakter van de Zeepfabriek ook een bredere aantrekkingskracht gaan krijgen, op mensen die verder weg wonen of bij gelegenheid een bepaalde bestemming bezoeken. Dat zijn de 'sporadische gebruikers' – de mensen die hier een keer per jaar of misschien zelfs maar een keer in hun leven gaan komen. Deze bezoekers zijn dan weliswaar niet de 'dagelijkse' dragers van de plek maar geven wel kleur aan de reikwijdte van het verhaal.

Nadrukkelijk is de Zeepfabriek er voor iedereen en zal het aanbod aan functies ook een mix moeten zijn om 'voor elk wat wils' te creëren. Dat houdt niet tegen dat voor bepaalde doelgroepen specifieke aandacht nodig en gewenst is. Met name jongeren vinden dat er onvoldoende ontmoetingsplekken, doe-activiteiten en talentontwikkelingsmogelijkheden zijn in Nieuwegein. Jongeren vormen dan ook een belangrijke subgroep binnen het geheel.

4.6 Kernwaarden gebiedsidentiteit

De uiteindelijke gebiedsidentiteit van de Zeepfabriek zal tot uitdrukking komen in een gedeelde beleving van alles wat zich in het gebied gaat manifesteren. Om daar richting aan te geven kunnen we de gewenste identiteit terugvoeren naar een aantal overkoepelende thema's en waarden. Thema's gaan over de tastbare inhoud in het gebied: wat gaat de Zeepfabriek bieden? Misschien nog meer bepalend zijn de niet-tastbare waarden die over karakter en beleving gaan, en betekenis en gewicht geven aan de thema's: wat wil de Zeepfabriek vertellen?

Kernwaarden identiteit



Waarden worden sterker wanneer ze door meer mensen worden gevoeld en gedeeld. De Zeepfabriek zal ook meer relevantie krijgen wanneer meer mensen zich er mee gaan identificeren: bewoners, ondernemers en dagelijkse gebruikers die trots zijn op hun plek, en andere bezoekers die er ook graag deel van uitmaken. De gebruikers in het gebied zijn dus belangrijk bij het uitbouwen van de identiteit. Of ze nu dagelijks aanwezig zijn of sporadisch op bezoek komen. Zij zijn immers degenen die de waarden uitdragen en zorgen voor vertelkracht.

Voor Nieuwegein krijgt een gebied als de Zeepfabriek meer betekenis wanneer het toegevoegde waarden biedt, waarden die elders in de stad niet gevonden worden. Zo kan een plek een bijzondere positie in de stad innemen.

Tijdens het participatietraject zijn veel woorden gebruikt om het gewenste karakter uit te drukken. Die zijn gegroepeerd naar zes kernwaarden met daaromheen vergelijkbare woorden die meer inhoud geven. Zie figuur pagina 24.

4.7 Thema's gebiedsidentiteit

Met vier overkoepelende thema's wordt benoemd wat hier in de toekomst concreet gaat gebeuren. Deze thema's vertellen het inhoudelijke verhaal van de identiteit en vormen daarmee een richtlijn voor de verdere programmatische invulling van het gebied. De thema's zijn ontmoetingsplek, talentenplek, ondernemersplek en woonplek. Hier worden ze kort toegelicht. In het hoofdstuk 'programma' worden ze verder uitgewerkt naar de programmatische kaders.

ONTMOETINGSPLEK

De Zeepfabriek wordt een bruisende bestemming en uitgaansplek waar altijd wat te doen is.

De Zeepfabriek krijgt een levendige mix aan ontmoetingsfuncties voor jong en oud. Het gaat om concepten in horeca, cultuur en andere vrijetijdsactiviteiten die passen bij de kernwaarden van het gebied; zoals sfeervol, spannend, autonoom, ongedwongen, kleinschalig, laagdrempelig en uitnodigend. Het doel is dat de Zeepfabriek een verblijfsbestemming wordt met een 16-uursdynamiek. Hier is altijd wat te doen: ontmoeten, beleven, genieten, kijken, meemaken, ontspannen.

TALENTENPLEK

De Zeepfabriek wordt een levendige activiteitenplek voor talentontwikkeling.

De Zeepfabriek krijgt een divers aanbod voor jong en oud om actief mee te doen: creëren, maken, ontdekken, sporten, bewegen, oefenen. In een ongedwongen en laagdrempelige omgeving worden Nieuwegeiners uitgenodigd om mee te doen en hun talenten te ontwikkelen. Het gaat om concepten in sport, dans, beweging, muziek, kunst, techniek, materiaalbewerking, educatie, leerwerk. Specifieke aandacht verdienen de jongeren met oog voor de sociale en mentale kant: een veilige en uitnodigende plek om erbij te horen, je talenten te ontdekken en waardering te krijgen.

ONDERNEMERSPLEK

De Zeepfabriek wordt een creatieve werkomgeving voor startups, creatieve en innovatieve ondernemers, en ambachtelijke makers.

De Zeepfabriek krijgt een mix van verschillende werkruimtes zoals ateliers, makersplekken, co-working, co-offices. Het doel is om met community-concepten een creatieve en innovatieve werkomgeving te maken voor verschillende typen ondernemers. Belangrijk daarbij is een mix in huurniveaus, vernieuwende concepten, programma's voor interactie en kruisbestuiving, experimenteeruimte, expositieruimtes.

WOONPLEK

De Zeepfabriek wordt een nieuwe woonomgeving met stedelijke woongemeenschappen.

De Zeepfabriek krijgt een divers aanbod van woningen binnen de vorm van stedelijke woongemeenschappen. Het doel is om voor jong en oud een aantrekkelijke woon- en leefomgeving te maken nabij de stedelijke levendigheid. Met stoere appartementenblokken rondom gemeenschappelijke buitenruimtes krijgt de Zeepfabriek nieuwe concepten met aandacht voor samenleven, delen en zorgen voor elkaar. Op gebiedsniveau komt een variatie in betaalbaarheid en woontypen. En een variatie in 'dichtbij' of 'verder weg' van de levendige hotspot in de fabriek.

Thema's identiteit

5. RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN MOBILITEIT

Het Zeepfabriek-terrein heeft de ligging en de ruimte om een prachtig nieuw stuk stad te worden. Om de gewenste gebiedsidentiteit vorm te geven en tot ontwikkeling te laten komen is een nieuwe ruimtelijke structuur nodig. Een ruimtelijk raamwerk waarbinnen de transformatie kan plaatsvinden. Wat waardevol is blijft en gaat aangevuld worden met nieuwe kwaliteiten. Zo blijft het grootste deel van het karakteristieke fabriekscomplex behouden en wordt hier een nieuwe invulling aan gegeven. In dit hoofdstuk wordt de nieuwe ruimtelijke structuur beschreven als uitwerking van de nieuwe identiteit.

5.1 Toelichting op de ruimtelijke structuur

In de ruimtelijke structuur worden de structurerende kwaliteiten van het plangebied vastgelegd zodat er een kader ontstaat waarbinnen nieuwe ontwikkelingen (gefaseerd) plaats kunnen vinden. In dit Ontwikkelkader wordt dus het kader vastgelegd – daarbinnen is straks alle ruimte voor flexibiliteit in de verdere invulling.

De ruimtelijke structuur wordt in de eerste plaats gevormd door: de bestaande Zeepfabriek, de groenstructuur en de ontsluitingsstructuur. De ruimtelijke structuur zorgt voor de verbinding met de directe omgeving zoals Merwestein, Rijnhuizen, City en Herenstraat-Kruyderlaan. Binnen de ruimtelijke structuur zijn bouwvelden vastgelegd waarbinnen toekomstige nieuwbouw kan plaatsvinden.

5.2 Verbonden met de omgeving

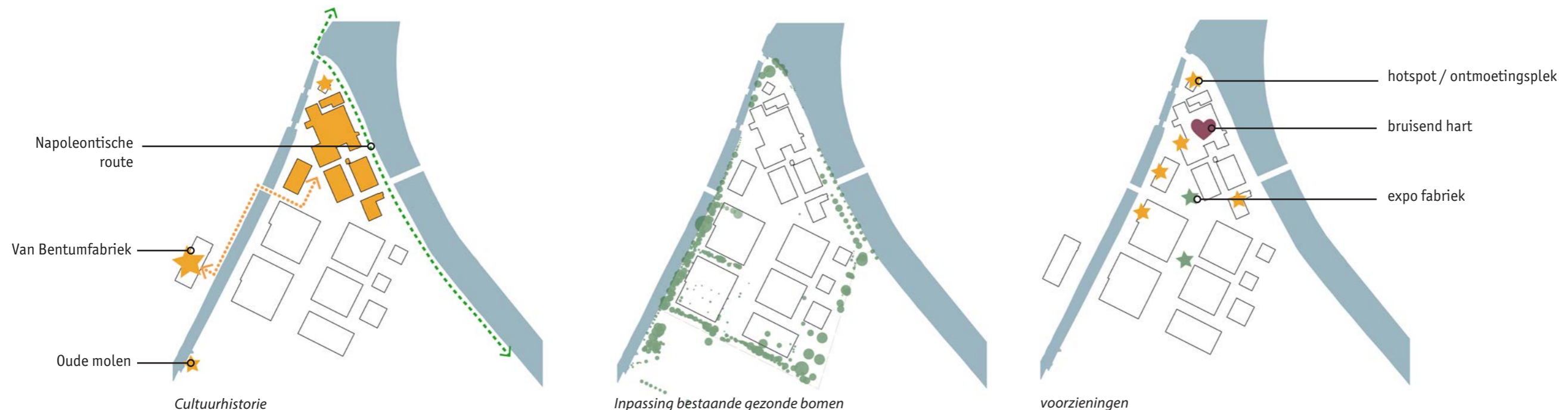
In lijn met de gewenste identiteit wordt de Zeepfabriek een karaktervolle plek binnen het Groot Stadshart van Nieuwegein. Om dat te realiseren wordt een sterke verbinding met City, Jutphaas, Merwestein, Stadspark Oudegein en Rijnhuizen gemaakt. Belangrijk daarbij is een nieuwe route langs de Doorslag; de water-as. Deze water-as verbindt het Groot Stadshart door middel van wandelroutes, fietspaden en groene oevers. Zo ontstaat er langs beide oevers van de Doorslag een autovrij verblijfsgebied als nieuwe drager van het groter stadshart.

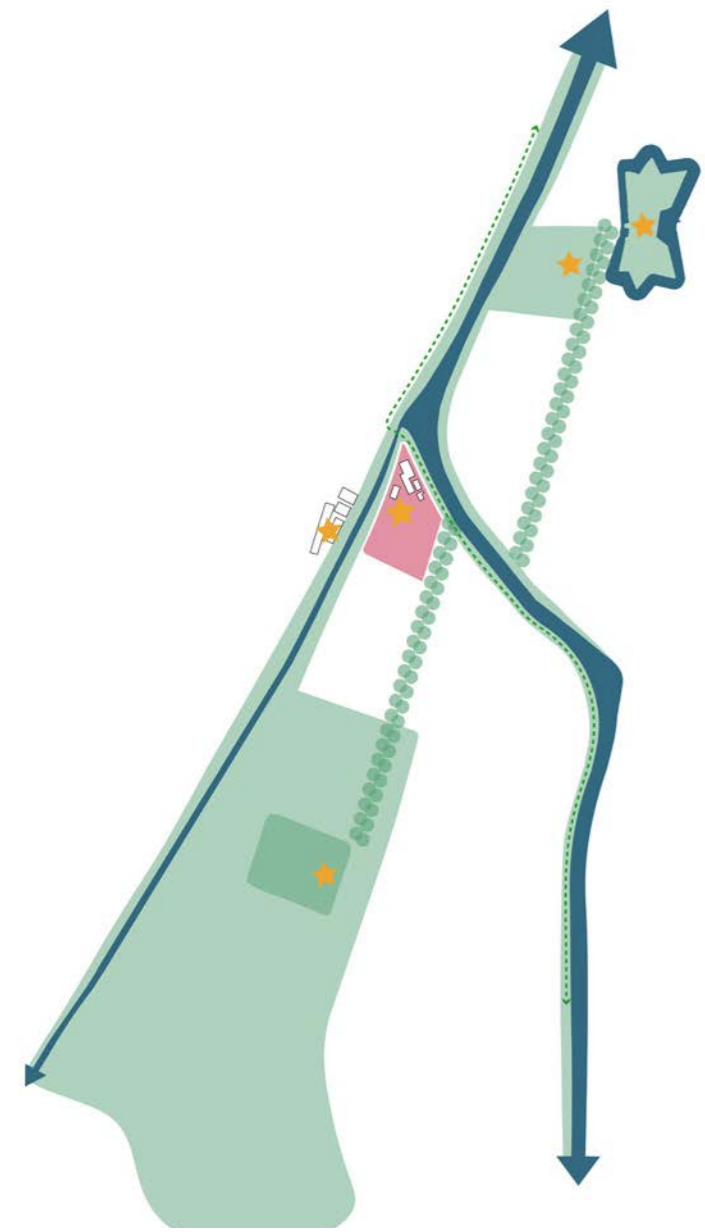
Om de Zeepfabriek optimaal met de omgeving te verbinden komen er drie bruggen voor langzaam verkeer. (1) Over de Doorslag komt een nieuwe fietsers- en voetgangersbrug die aansluit op de snelfietsroute op de Herenstraat. Zo kan ook de Van Bentum-locatie onderdeel worden van het groter stadshart. (2) In de punt van het Zeepfabriek-terrein komt een nieuwe voetgangersbrug over de Doorslag. Het wandelpad sluit aan op het Vreeswijkserijpad en is onderdeel van de oever met een hoge verblijfskwaliteit langs het Merwedekanaal. Met de brug wordt bijgedragen aan het herstellen van de Napoleontische route. (3) Over het Merwedekanaal komt een nieuwe fietsers- en voetgangersbrug van en naar Rijnhuizen.

De nieuwe fietsverbindingen worden op het Zeepfabriek-terrein verbonden met de Lange Laan, waarmee de verbinding richting de wijk Merwestein, het Cals College, Sportcomplex Merwestein en verder richting Stadspark Oudegein wordt geoptimaliseerd. De Lange Laan wordt in het midden van het plangebied voor voetgangers verbonden met de Zeepfabriek om ook deze zijde van Merwestein optimaal te verbinden met het plangebied. Een goede aansluiting van de Lange Laan naar de Griendwal (oversteek Vreeswijksestraatweg) is daarbij belangrijk.

Door deze nieuwe en uitstekende verbindingen met City, Jutphaas, Merwestein en Rijnhuizen liggen vrijwel alle voorzieningen voor fietsers en voetgangers binnen handbereik. Tevens zorgen ze voor sterk verbeterde looproutes en loopafstanden naar de tramhaltes en bushaltes waardoor de Zeepfabriek ook goed ontsloten is met het openbaar vervoer. Nieuwe verbindingen voor langzaam verkeer richting de omgeving maken het mogelijk om een gezonde, duurzame en stedelijke leefomgeving te creëren waarbij zo min mogelijk wordt ingezet op gebruik en bezit van een auto door maximaal gebruik te maken van andere modaliteiten. Het Zeepfabriek-terrein wordt voor auto's alleen ontsloten via de entree aan de Brugwal.

Voor het verder verbeteren van de routing en bereikbaarheid is het van belang dat op dit moment in City verkeerskundige onderzoeken plaatsvinden. Deze hebben als doel om de toenemende verkeersstromen in beeld te brengen, en vervolgens te komen tot duurzame verkeersoplossingen die leiden tot een betere afwikkeling van langzaam verkeer, openbaar vervoer en autoverkeer.





Groenstructuur



Structuur op wijkniveau



Ruimtelijke structuur



Mogelijke invulling bouwvelden

Ruimtelijke structuur met bouwvelden

5.3 Gezonde en groene leefomgeving

Het Zeepfabriek-terrein heeft in de huidige staat weliswaar gedeeltelijk een groen karakter maar dit heeft nu nauwelijks gebruikswaarde. De aanwezige groenstructuren op het terrein en in de omgeving worden daarom sterker aangezet en het aanwezige water rondom het gebied wordt optimaal benut.

Op het Zeepfabriek-terrein wordt een autoluwe omgeving gecreëerd met veel groene ruimte voor de nieuwe bewoners en alle overige gebruikers. De bestaande bomen op het terrein worden zoveel mogelijk ingepast in de nieuwe ruimtelijke structuur. De groenstructuur bestaat uit de oevers langs het Merwedekanaal en de Doorslag, de groene rand en het centrale groene midden; het Waspark.

De bestaande bomen bevinden zich met name langs de randen van het plangebied; de oevers en de zijde van de Lange Laan en Brugwal. De oevers behouden een groen karakter en worden onderdeel van een doorgaande openbare oeverstructuur langs het Merwedekanaal en de Doorslag. De oevers krijgen meer ruimte en worden zichtbaar en beleefbaar. Langs het Merwedekanaal wordt meer ruimte gemaakt voor een toegankelijke en publieke inrichting. Langs de oevers worden publieke en recreatieve functies toegevoegd die de oevers betekenis geven. Langs het Merwedekanaal komt op de plek van de oude Napoleontische route een nieuwe wandelroute die deze historische route weer betekenis geeft. De groene oever langs de Doorslag wordt verbonden richting de Zavelwal en Stadspark Oudegein. Aan de oostzijde van het plangebied verbindt de Lange Laan het Zeepfabriek-terrein met Stadspark Oudegein.

De groene rand aan de zuid- en oostzijde van het plangebied wordt verbreed en versterkt. De groene rand vormt samen met de Lange Laan een parkzone in Merwestein. De Lange Laan is onderdeel van de groenstructuur tussen Stadspark Oudegein en Kasteel en Fort Rijnhuizen.

Het Waspark verbindt de Zeepfabriek met de Brugwal en de Binnenwal. De sfeer van de centrale groene ruimte wordt doorgezet op de Brugwal richting de Binnenwal. Zo wordt de Zeepfabriek direct en zichtbaar verbonden met Merwestein.

De nieuwe groenstructuur zorgt ervoor dat bijna 50% van het plangebied een groene inrichting krijgt. Naast de groene openbare ruimte worden ook groene collectieve binnentuinen gerealiseerd binnen de bouwvelden. De nieuwe bebouwing draagt met groene binnentuinen, terrassen en groene daken en gevels bij aan de groene sfeer van het Zeepfabriek-terrein.

Op het Zeepfabriek-terrein dient de watergang aan de westzijde van het parkeerterrein van Ecolab te worden gedempt ten behoeve van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Deze watergang moet gecompenseerd worden door het water langs de Lange Laan aan de zijde van het Zeepfabriek-terrein te verbreden.

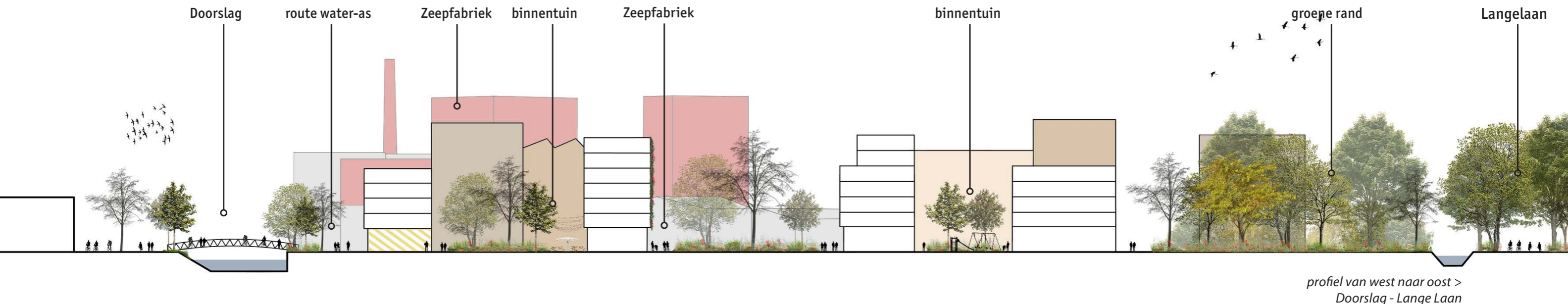
De robuuste groenstructuur zorgt voor een klimaatadaptieve omgeving met minder verharding en meer verkoeling in de openbare ruimte. Door vergroenen wordt er meer water geïnfiltreerd in de bodem. Door het toevoegen van bomen wordt CO₂ opgenomen en zuurstof geproduceerd. Door het sterk vergroenen van de openbare en collectieve ruimtes komt er ruimte voor meer biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Veel ruimte voor groen betekent ook een gezonde leefomgeving met veel ruimte voor bewegen en ontspannen.

5.4 Karakterplek aan het water

In hoofdstuk 4 is beschreven hoe het unieke fabriekscomplex de basis wordt voor een nieuwe alternatieve bestemming als ontmoetingsplek, talentenplek en ondernemersplek. Met de rauwe en industriële uitstraling heeft de Zeepfabriek alles in zich om een geheel eigen karakter te ontwikkelen binnen het groter stadshart. Het programma krijgt een mix aan functies die tezamen een aanvullende levendige stadscultuur gaan vormen. De kaders voor het programma worden verder toegelicht in hoofdstuk 8.

Openen fabriekscomplex

Ruimtelijk wordt het fabriekscomplex getransformeerd naar uitnodigende en meer open gebouwen door de gevels op de begane grond te openen en te activeren. Het doel is om in en rondom de fabriek een open, toegankelijke en doorwaadbare wereld te verkrijgen met verrassende en levendige routes. Het aaneengesloten en aan elkaar gebouwde fabriekscomplex wordt op cruciale plekken geopend en doorgebroken zodat er een gebied ontstaat waarbinnen je kan dwalen en iedere keer iets nieuws kan ontdekken. In de Pakkerij wordt een (deels) publieke hal gemaakt die daarmee onderdeel wordt van de routes in het gebied. Je wordt hier uitgenodigd om het industriële complex van binnenuit te bekijken. Met de ingrepen ontstaat er een stelsel van plekken voor ontmoeting en interactie, zowel in de buitenruimte als in de oude Zeepfabriek. De kaders voor het fabriekscomplex worden verder toegelicht in hoofdstuk 6.





Impressie route langs de Doorslag

Situering publieksfuncties

De situering van publieksfuncties binnen het gebied is essentieel. Door deze te koppelen aan de plekken waar het belangrijk is om de buitenruimte te activeren dragen ze bij aan het stelsel van nieuwe ontmoetingsplekken.

Waterfronten

De prachtige ligging van de Zeepfabriek aan het water van het Merwedekanaal en de Doorslag wordt optimaal benut door openbare oevers met routes te maken en het gezicht naar het waterfront te versterken. Het zicht op de fabriek vanaf het Merwedekanaal en de Herenstraat kan worden versterkt door een silhouet op het dak van de fabriek toe te voegen. Op de Zeepfabriek kan een spectaculaire opbouw worden gerealiseerd als eyecatcher en beeldmerk langs het Merwedekanaal.

De oever van het Merwedekanaal krijgt een openbaar en groen karakter met een hoge verblijfskwaliteit. Het groene karakter vermengt zich met het industriële karakter van de fabriek en de industriële kade. De oever langs de Doorslag is onderdeel van de water-as. De water-as is de drager van het groter stadshart. De oever langs de Doorslag heeft een kleinschaliger karakter door het smalle water, een wisselende rooilijn en weelderig groen, de bebouwing begeleidt de route tussen City/Merwestein en de Zeepfabriek. Aan deze route langs de water-as wordt op tenminste één plek in de plint van de nieuwbouw als ontmoetingsplek geprogrammeerd als stapsteen naar het fabriekscomplex.

Nieuwbouw

Binnen het plangebied wordt nieuwbouw in een hoge dichtheid toegevoegd. In de nieuwbouw worden woningen en een mix aan functies gerealiseerd, zodat er een gemengd stedelijk gebied ontstaat. De plinten van de nieuwbouw begeleiden de openbare ruimte en hebben een open karakter met zichtbare publieke voorzieningen en woningen. De nieuwbouw zorgt voor een nieuwe sfeer in dit gebied met een bebouwingstypologie bestaande uit bouwblokken met een collectieve tuin. De collectieve tuinen vormen de verbinding tussen de privé buitenruimtes en de openbare ruimte. Deze typologie zorgt voor een nieuwe bebouwingstypologie in Nieuwegein als schakel tussen de hoogbouw in City en de laagbouw met veel privétuinen in grote delen van Nieuwegein. Doorzichten door de collectieve tuinen verbinden de groenstructuren in het gebied.

In de groene rand zijn drie bouwvelden en een parkeerhub opgenomen tussen de bomen. Het meest zuidelijke bouwveld aan de zijde van de Lange Laan zou kunnen worden aangewend voor een onderwijsfunctie. Vanaf dit bouwveld is een rechtstreekse verbinding gemaakt met de Lange Laan, het Cals College en Sportcomplex Merwestein.

Plinten

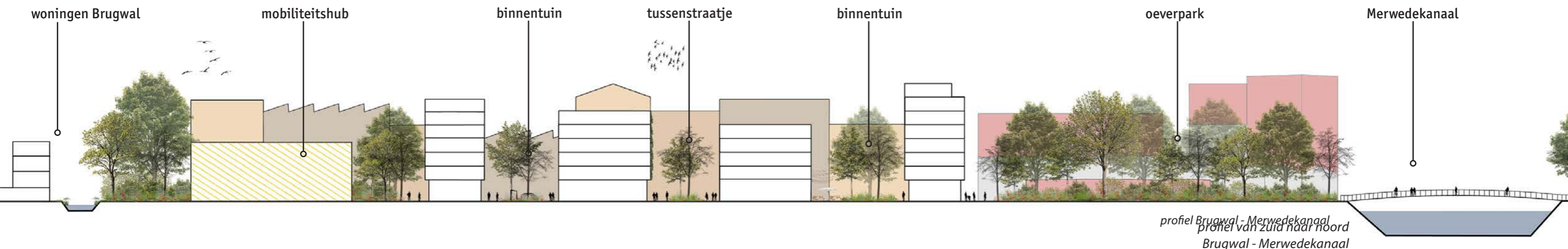
Vanuit het perspectief van de stad op ooghoogte spelen levendige plinten een cruciale rol in het bevorderen van een aangename en dynamische stedelijke ervaring. Plinten, de onderste delen van gebouwen die direct grenzen aan de straat, vormen een belangrijk contactpunt tussen het gebouw en de voorbijganger. Gebouwen met goed ontworpen en kleurrijke plinten maken het Zeepfabriek-terrein aantrekkelijker, vriendelijker en uitnodigender. Niet alleen verrijkt dit de visuele ervaring, maar het bevordert ook de sociale veiligheid in het gebied.

De bebouwing op het Zeepfabriek-terrein (zowel de oudbouw van het fabriekscomplex als de nieuwbouw) richten zich alzijdig naar buiten met open, transparante en (waar mogelijk en gewenst) levendig geactiveerde plinten. Maar er is wel een verschil in de verdeling van programma over het gebied en de gewenste levendigheid. De meeste publieksgerichte functies (ontmoetingsplek, talentenplek en ondernemersplek) worden geprogrammeerd in de fabrieksgebouwen. Deze gebouwen worden waar mogelijk op begane grondniveau geopend om zo bij aan de gewenste levendigheid in het gebied. Door het gebruik van transparante materialen, zoals grote ramen of glazen deuren, kunnen voorbijgangers naar binnen kijken in de aanwezige cafés/restaurants, voorzieningen en creatieve werkplaatsen. Met name de situering van onderscheidende horeca is cruciaal bij het verkrijgen van de gewenste publieke levendigheid; vandaar dat hiervoor specifieke locaties zijn aangewezen.

De meeste woningen worden geprogrammeerd in de nieuwbouw. Het zuidelijke deel van het terrein heeft daarom meer een woonfunctie. De woonblokken zijn alzijdig, en ook op de begane grond wordt vooral gewoond. Op bepaalde plekken in de plinten van de nieuwbouw wordt ruimte gereserveerd voor andersoortige functies (dat kan horeca zijn maar ook andere hier passende voorzieningen).

Bouwvelden

Binnen de ruimtelijke structuur zijn bouwvelden gesitueerd die gefaseerd ontwikkeld kunnen worden. De bouwvelden krijgen een stedelijke invulling met een maximale bouwhoogte tussen de vijf en acht bouwlagen. De bouwhoogtes sluiten zo aan bij de Zeepfabriek en vormen een tussenschaal tussen de hoogbouw van City en de laagbouw in grote delen van Nieuwegein.



5.5 Mobiliteit

Een belangrijke ruimtelijke onderlegger van de Zeepfabriek is het mobiliteitsconcept. De ruimtelijke kwaliteit is gericht op voetgangers en fietsers. Dit gebeurt met een doordacht mobiliteitsconcept dat past bij de locatie, bij de nieuwe doelgroepen en bij een groene en gezonde stad. Het plangebied zet sterk in op een gezonde verstedelijking met de ambitie om wandelen, fietsen en openbaar vervoer zoveel mogelijk te stimuleren, en het autogebruik zo laag mogelijk te houden.

STOMP

Voor de inrichting van de openbare ruimte is een hiërarchie aangebracht in de wijze van verplaatsing. Dit wordt het STOMP principe genoemd. In het plangebied staan de voetgangers voorop, dan de fietsers en het OV, vervolgens deelauto's en pas als laatste de privéauto. De verblijfskwaliteit is leidend waarbij voetgangers volop de ruimte krijgen. Het plangebied krijgt zoveel mogelijk een autovrij binnenstedelijk milieu.

Lopen

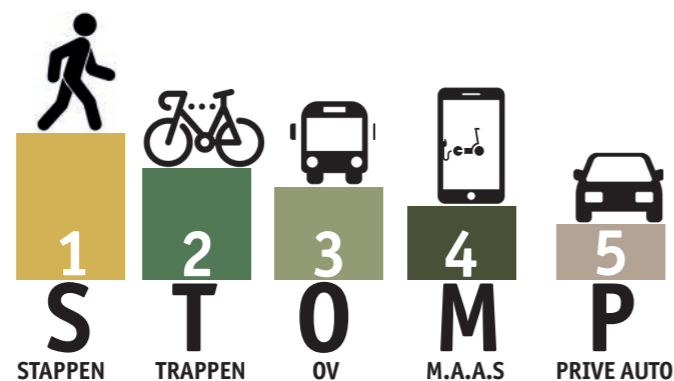
De structuur van het plangebied is ideaal voor de voetganger. Het gebied is autovrij waarbij de auto's parkeren in de hub en zo aan de rand van het gebied worden afgevangen. De voorzieningen voor dagelijks gebruik in City liggen op loopafstand door een nieuwe wandelroute te maken langs de Doorslag. De Noordstedeweg vormt in de huidige situatie een barrière voor het verkrijgen van een kwalitatief aaneengesloten verblijfsgebied langs de water-as/de Doorslag. Indien er mogelijkheden zijn om deze barrière te beslechten of te wijzigen dan zou dat versterkend werken in het realiseren van een aaneengesloten verblijfsgebied binnen het Groot Stadshart aan weerszijden van de Doorslag.

Fietsen

Fietsgebruik is een essentieel onderdeel van het mobiliteitsconcept. Door de centrale ligging binnen Nieuwegein zijn veel voorzieningen goed te bereiken per fiets. Fietsen past bij de ambities van een gezonde stad; de fiets als duurzame vervoerswijze krijgt dan ook ruim baan. Met goede verbindingen en voorzieningen voor het fietsgebruik hebben mensen voor korte ritten een goed alternatief voor de auto. Daarnaast wordt door het stimuleren van fietsgebruik de drempel voor OV-gebruik verlaagd omdat het voor- en natransport wordt verbeterd.

Fietsverbindingen

Het Zeepfabriek-terrein krijgt een uitstekende verbinding met het fietsnetwerk van Nieuwegein en de stedelijke regio. Met nieuwe fietsbruggen over het Merwedekanaal en de Doorslag en een aansluiting van het fietspad op de Lange Laan wordt het Zeepfabriek-terrein een spil in het fietsnetwerk. Naast een goed netwerk is het ook belangrijk om de fietsroutes kwalitatief te optimaliseren. Daarbij is de verdere inrichting (bestrating, verlichting, plinten etc.) belangrijk.



Fietsenstallingen

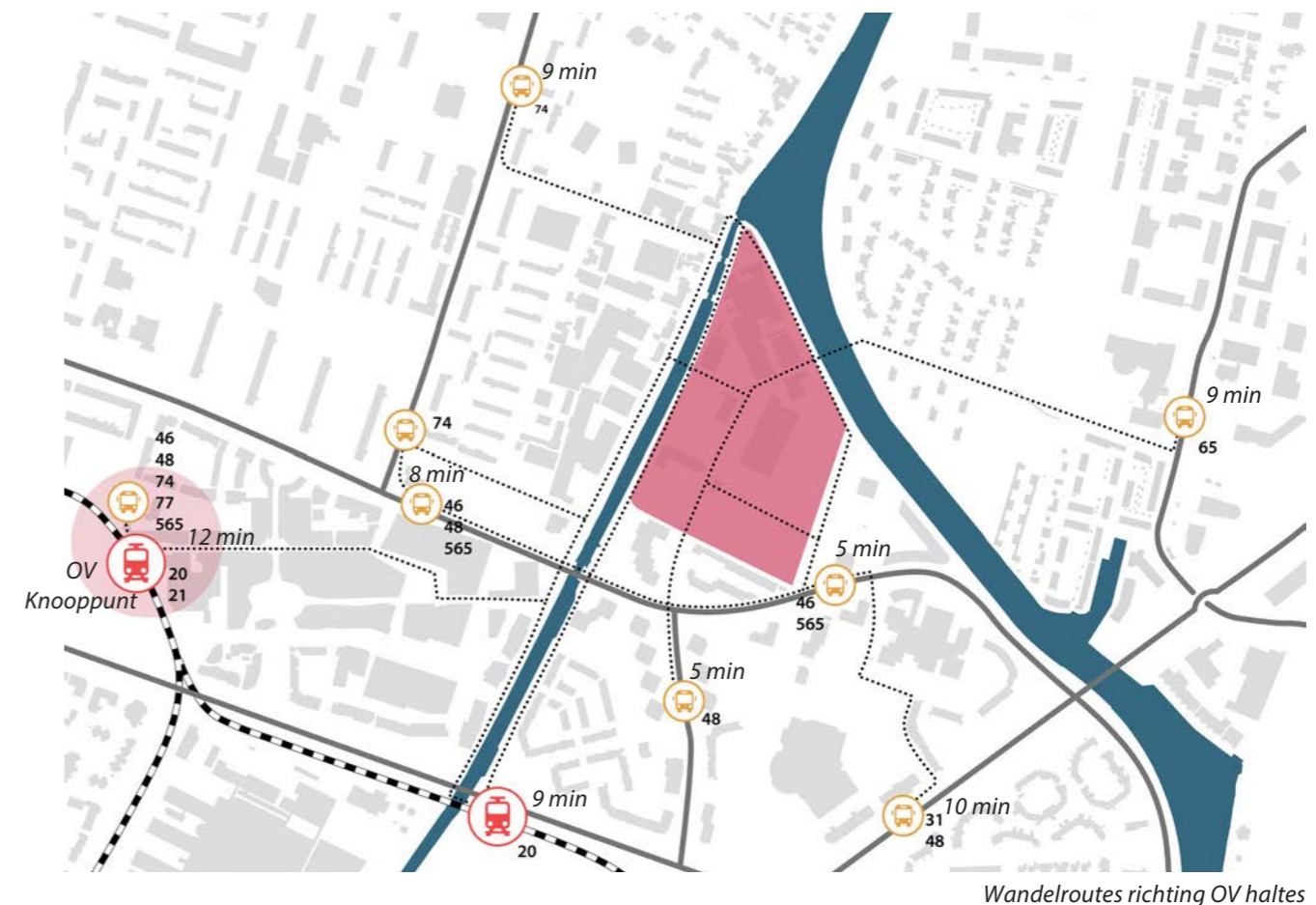
Naast goede fietsverbindingen is het minstens zo belangrijk om goede en veilige fietsenstallingen te realiseren. Het basisprincipe is dat dit decentraal, comfortabel en inpandig gebeurt. Voor alle gebouwen binnen het plangebied geldt dat het stallen van de fiets uiterst comfortabel en zonder belemmeringen moet zijn voor bewoners en andere gebruikers van het gebouw. In de nieuwbouw moet dit inpandig worden opgelost.

Fietsvoorzieningen

Aanvullende fietsvoorzieningen zijn belangrijk om het gebruik van de fiets gemakkelijk, zorgvrij en aantrekkelijk te maken. Ideeën zijn bijvoorbeeld: een fietservice voor reparatie en onderhoud, deelfietsen (ook voor bakfietsen, elektrische fietsen en steps) en lease fietsen inclusief onderhoud en verzekering. Specifiek voor elektrische fietsen is het belangrijk dat er oplaadstations komen op plekken als fietsenstallingen en fietsdeelplekken. De elektrische fiets is sterk in opkomst en kan ook voor langere afstanden de auto vervangen.

Openbaar vervoer

Door de centrale ligging in Nieuwegein is de Zeepfabriek goed ontsloten met het openbaar vervoer. De nieuwe bruggen en nieuwe verbindingen in het ruimtelijk raamwerk zorgen voor sterk verbeterde looproutes en loopafstanden. De Regiotram zorgt voor snelle verbindingen naar Utrecht CS en het Utrecht Science Park, als ook naar Nieuwegein-Zuid. De dichtstbijzijnde tramhalte is tramhalte Merwestein op circa 10 minuten loopafstand (circa 600 meter). Door de nieuwe wandelroute langs de Doorslag ontstaat er een rechtstreekse voetgangersverbinding met de tramhalte. Het nieuwe OV-knooppunt in het Stationsgebied van City ligt op circa 15 minuten loopafstand (circa 1 km).



Diverse bushaltes (waaronder aan de Vreeswijksestraatweg, de Binnenwal, de Merwesteintunnel en de Sluyterslaan) liggen op korte loopafstand waarmee het plangebied naar alle kanten wordt ontsloten. Deze zijn via de nieuwe bruggen over de Doorslag en de nieuwe verbindingen richting de Lange Laan snel en direct te bereiken.

In een volgende ontwikkelfase van de Zeepfabriek kan worden onderzocht of en in hoeverre een verdere optimalisatie van het openbaar vervoer wenselijk en mogelijk is.

Mobility as a Service (MaaS)

In hoogstedelijke gebieden is het delen van auto's een serieuze trend en daarmee een serieus alternatief voor het terugdringen van autobezit. Mobility as a Service (MaaS) staat voor een transitie in mobiliteit waarbij de consument mobiliteit inkoopt in plaats van investeert in vervoermiddelen. Het vervoermiddel is dan geen eigendom meer van de gebruiker; er wordt alleen voor het gebruik ervan betaald. Doordat vervoermiddelen worden gedeeld kunnen meerdere personen gebruik maken van dezelfde auto, fiets of scooter. Met het reduceren van het eigen autobezit wordt dus per saldo het aantal auto's verminderd. Maar met autodelen blijkt ook het gebruik af te nemen. Mensen worden bewuster wanneer ze betalen voor het gebruik. Het aantal aanbieders groeit snel. De deelauto's staan geparkeerd in de parkeerhub en zijn ook beschikbaar voor bewoners in de omgeving.

Autoverkeer en parkeren

Het mobiliteitsconcept voor het Zeepfabriek-terrein gaat uit van een lager autobezit en autogebruik dan gebruikelijk. Nieuwe bewoners en gebruikers accepteren, of kiezen er bewust voor, dat op deze locatie wordt ingezet op een laag autobezit en dat autogebruik slechts beperkt wordt gefaciliteerd. Juist hier kan dit omdat er voldoende alternatieven zijn voor veel verplaatsingen. Niettemin blijft de privéauto voor een deel van de bewoners en andere gebruikers onmisbaar. Ook de bedrijven zullen deels gebruik blijven maken

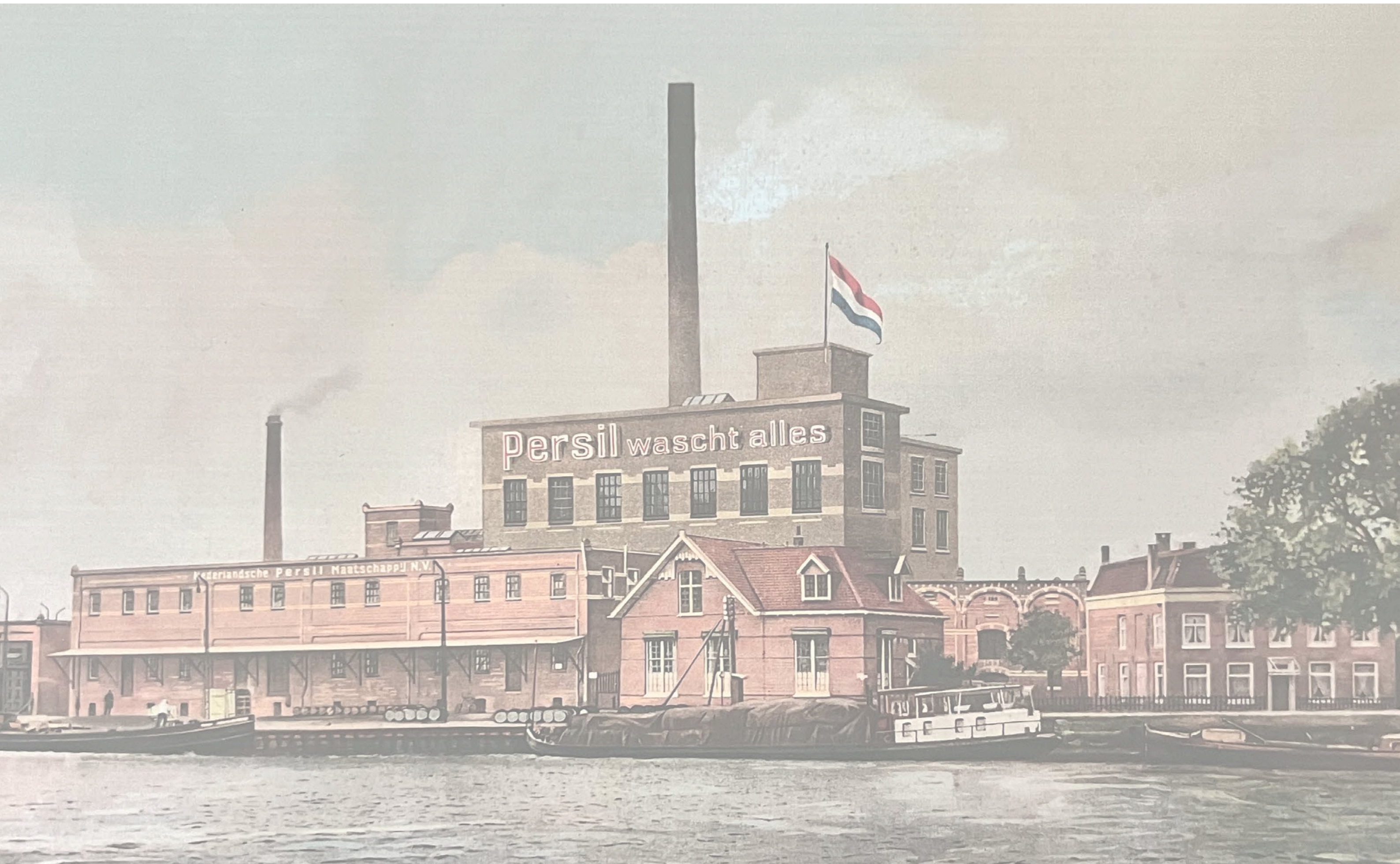
van autotransport. Door al het autoverkeer aan de rand van het Zeepfabriek-terrein onder te brengen in een parkeerhub, ontstaat een groot aaneengesloten autovrij gebied. Ook bewoners en werknemers parkeren hun auto in de parkeerhub. Nieuwe bewoners en gebruikers kiezen bewust voor deze locatie met een autobezit dat slechts beperkt wordt gefaciliteerd. In de parkeerhub worden ook andere voorzieningen ondergebracht zoals een pakketwand, trafo, deelmobiliteit, etc.

Bij de situering van de hub is rekening gehouden met een maximale loopafstand van 250 meter tot de eindbestemming. De nieuwbouwwoningen liggen binnen een straal van 150 meter. In de uitwerking moet een mobiliteitsplan opgesteld worden om parkeeroverlast in de omgeving te voorkomen. Voor auto-toegankelijkheid geldt een aantal uitzonderingen. Voor laden en lossen zijn alle gebouwen (woningen, bedrijven, voorzieningen) in het plangebied wel bereikbaar. Dat geldt ook voor de hulpdiensten, afvalinzameling en de toegankelijkheid voor invaliden.

De parkeerhub wordt ontsloten via de Brugwal. Bij het binnenrijden van de hub is er via het Waspark zicht op het fabriekscomplex aan de andere kant van het terrein. De uitgang voor voetgangers is georiënteerd op het Waspark. De route voor voetgangers tussen de hub en de Zeepfabriek loopt via het Waspark met zicht op de fabriek.

In het plangebied wordt gewerkt met lage autoparkeernormen. Dit betekent dat per huishouden of per bedrijf minder parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Het beperkte aantal parkeerplaatsen is onderdeel van het groene en gezonde gebiedskarakter en dient duidelijk gecommuniceerd te worden naar potentiële kopers/huurders. Bij de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen in het plangebied moet rekening worden gehouden met dubbelgebruik.





6. TRANSFORMATIE FABRIEKSCOMPLEX

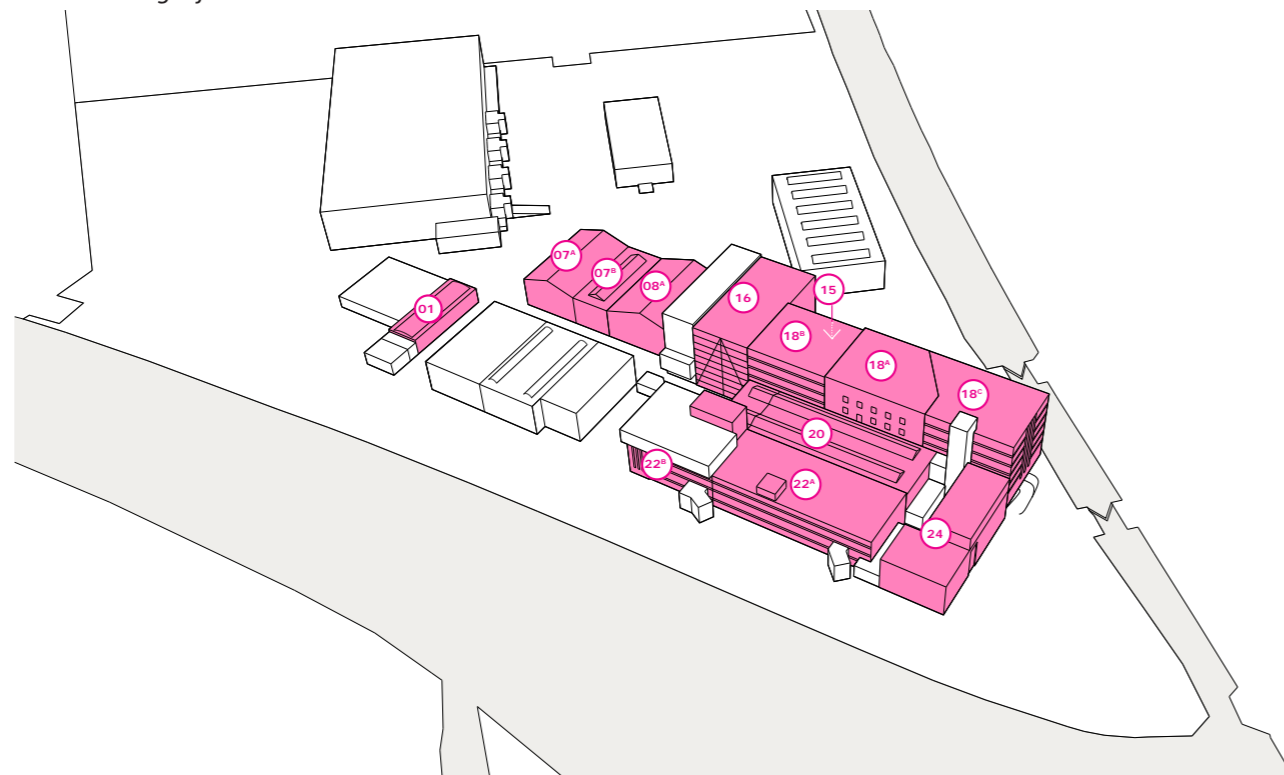
De ontstaansgeschiedenis van het fabriekscaplex is uitvoerig geanalyseerd. Daarbij is gebruik gemaakt van de bouwhistorische en cultuurhistorische waardestelling. De volledige analyse van alle bouwdelen is opgenomen in een separate bijlage. Aan de hand van de analyse en de waardestelling is een ruimtelijke strategie opgesteld voor het fabriekscaplex. Dit hoofdstuk geeft inzicht in de gewenste transformatie van de verschillende bouwdelen en het omliggende fabrieksterrein. Hierbij gaat het om het waarden en behouden van de bestaande gebouwen en het vrijmaken en openen van de gebouwen richting de omgeving. Toevoegingen aan het gebouwensemble kunnen de fabriek ruimtelijk versterken en programma kan zorgen voor activering van de plek.

BEHOUDEN

Type 1: Cultuur- & bouwhistorisch waardevol (transformatie)

Het grootste deel van het complex bestaat uit cultuurhistorisch en bouwhistorisch waardevolle fabrieksgedouwen met een eigen verschijning, identiteit en functie. De afleesbaarheid, samenhang en ruimtelijke opzet van deze volumes is door de jaren heen gegroeid en vertelt het verhaal van de Zeepfabriek. Deze cultuurhistorisch en bouwhistorisch waardevolle gebouwen blijven grotendeels behouden. Ze zijn door hun ruime opzet met hoge verdiepingen en sterke constructie goed geschikt voor transformatie. Deze gebouwen vormen een solide stenen/betonnen basis en kunnen drager worden voor een breed programma met onder meer onderscheidende horeca, cultuur, publieksactiviteiten, wonen en creatieve werkplekken (zie hoofdstuk 8). Bij type 1 'transformatie' is herstel en afleesbaarheid van de afzonderlijke bouwdelen belangrijk, en dus moet de onderscheidende identiteit en hoofdstructuur van de gebouwen behouden blijven. Het is mogelijk om de industriële gebouwen op maaiveld met de omgeving te verbinden.

01	Ontvangstgebouw - kantine	18	Ziederij
07	Smederij & Garage	20	Pakkerij
08	Watergascentrale	22	Magazijn & Lab
15	Ketelhuis	24	Kantoor
16	Mengerij		



6.1 Ruimtelijke strategie fabrieksgedouwen

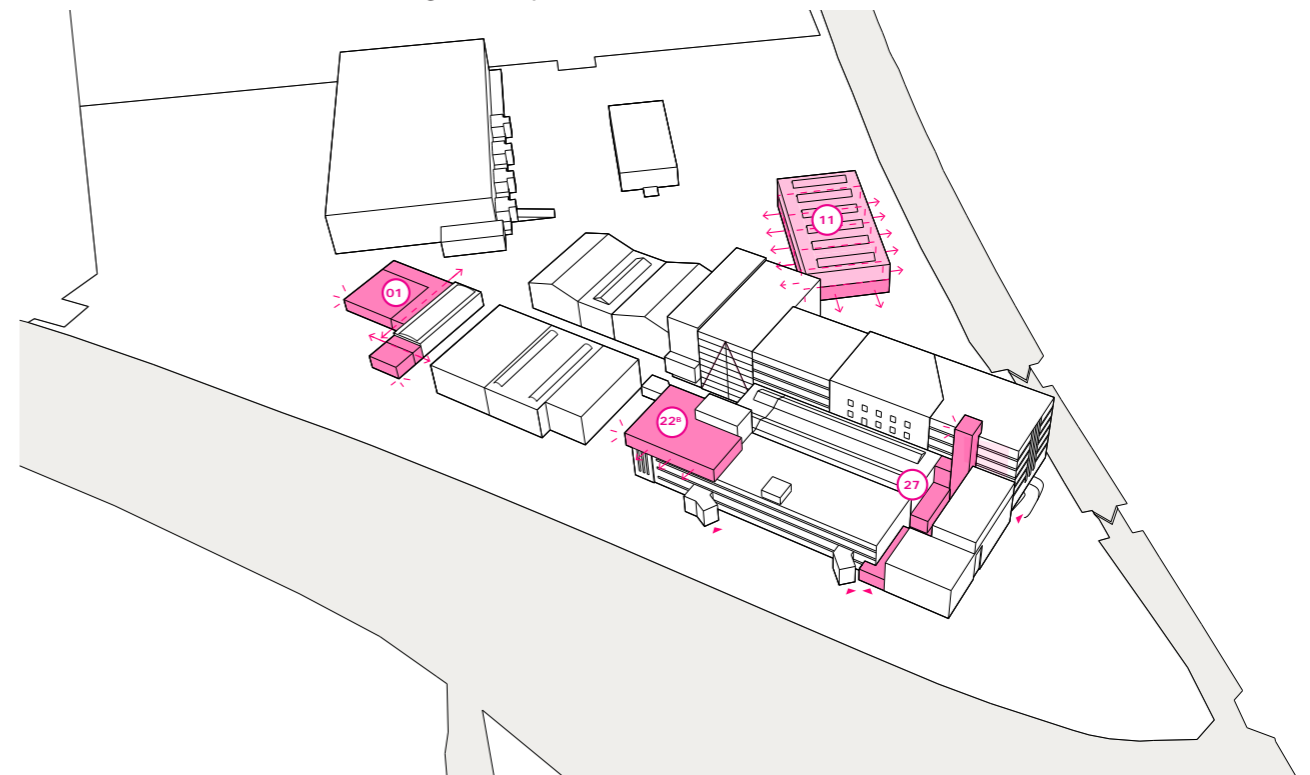
De Zeepfabriek heeft een langjarige en kleurrijke ontstaansgeschiedenis met als resultaat dat het complex bestaat uit een grote verscheidenheid aan gebouwen. Niet alle gebouwen binnen dit ensemble hebben dezelfde bouwhistorische of cultuurhistorische waarde. Voor de gewenste transformatie wordt uitgegaan van vier typen.

AANPASSEN

Type 2: Bouwkundig en/of ruimtelijk interessant (transformatie/vernieuwbouw)

Een deel van de fabrieksgedouwen en/of toevoegingen aan de gebouwen is minder waardevol. Deze gebouwen zijn qua architectuur niet noemenswaardig, maar beschikken soms wel over een ruimtelijke of functionele kwaliteit of restwaarde. Door deze bouwdelen te hergebruiken ontstaat er een bijzondere toegevoegde laag aan het bestaande complex en kans voor verbijzondering op- en aan de bestaande gebouwen. Transformatie of vernieuwbouw van deze gebouwen is dan ook zeer interessant en kan daarnaast ook als functionele oplossing gebruikt worden om ruimtelijke knopen beter op te lossen. Deze bouwdelen zouden een frisse, optimistische en transparante toevoeging kunnen worden die een verbinding zoekt met de omgeving. Soms als toevoeging op- of aan een bestaand gebouw. Soms als robuuste basis voor een nieuwe toevoeging.

01	Ontvangstgebouw - portiersloge & kleedruimtes
11	Plint Emballagegebouw
22	Dakopbouw laboratorium
27	Transformatorhuis, ontsluiting & entreeportaal



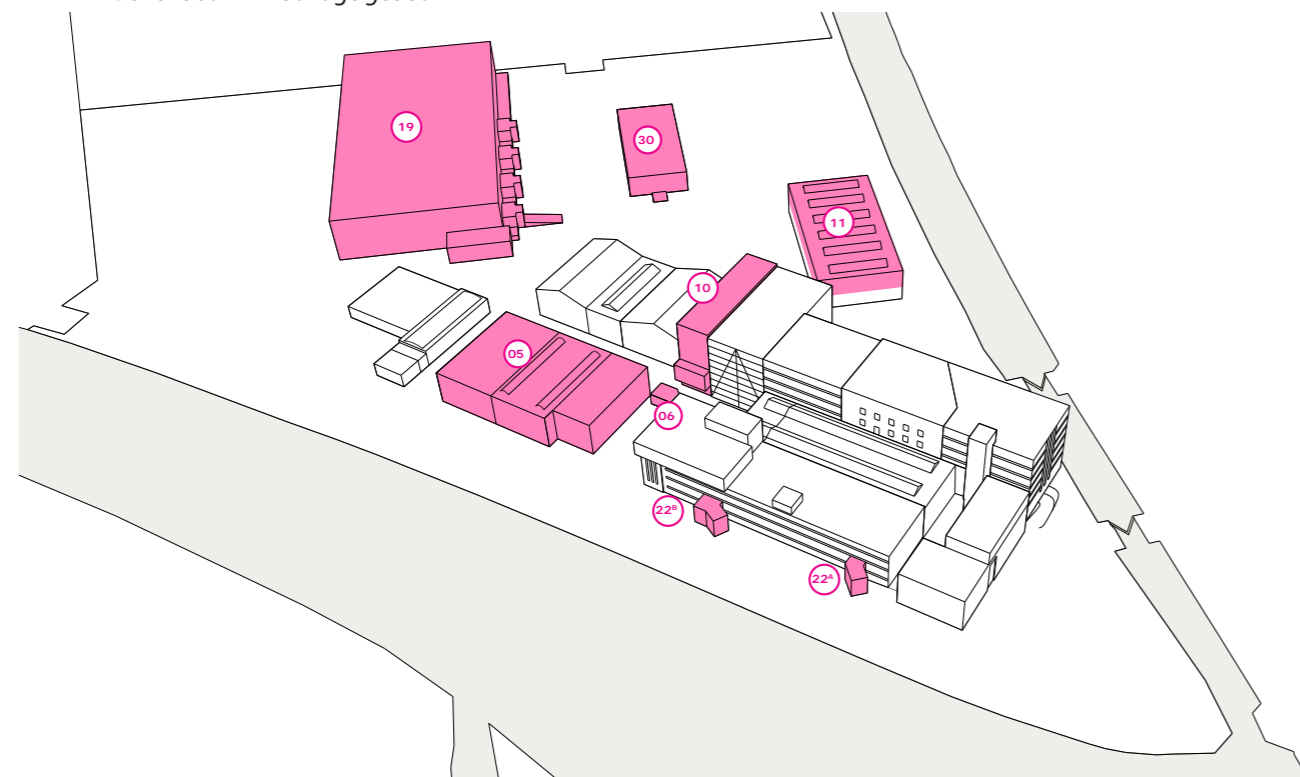
SLOPEN

Type 3: Niet waardevol en/of ruimtelijk oninteressant (te slopen en/of herbruikbaar)

Een aantal van de gebouwen, met name in de latere jaren gebouwd, heeft een meer tijdelijke uitstraling en geen onderscheidende verschijning. Deze opslagloodsen, magazijnen en/of aanbouwen zijn van functionele aard en hebben geen kenmerkende gevel. De gebouwen dragen niet bij aan de ruimtelijke structuur van het fabrieksterrein en dienen derhalve gesloopt te worden. Zo ontstaat er ruimte voor het toevoegen van nieuwe bouwvolumes en zicht op de te behouden gebouwen. Veel van deze gebouwen hebben een relatief jonge staalconstructie en/of andere bouwelementen die mogelijk nog van goede kwaliteit zijn. Als waardevolle circulaire materialen bieden ze een kans om hergebruikt te worden in het gebied.

Het kantoorpand van Henkel (Brugwal 11) ligt buiten het fabriekscomplex en valt ook buiten de hier beschreven strategie voor het transformeren daarvan. Dit kantoorpand is functioneel verouderd en dient te worden gesloopt op plaats te maken voor de nieuwbouwstrategie zoals beschreven in hoofdstuk 5.

05	Opslaghallen	19	Expeditie gebouw
06	Toiletgebouw	27	Loadingdocks
10	Tussenlid	30	Tijdelijke opslagloods
11	Bovenbouw Emballage gebouw		

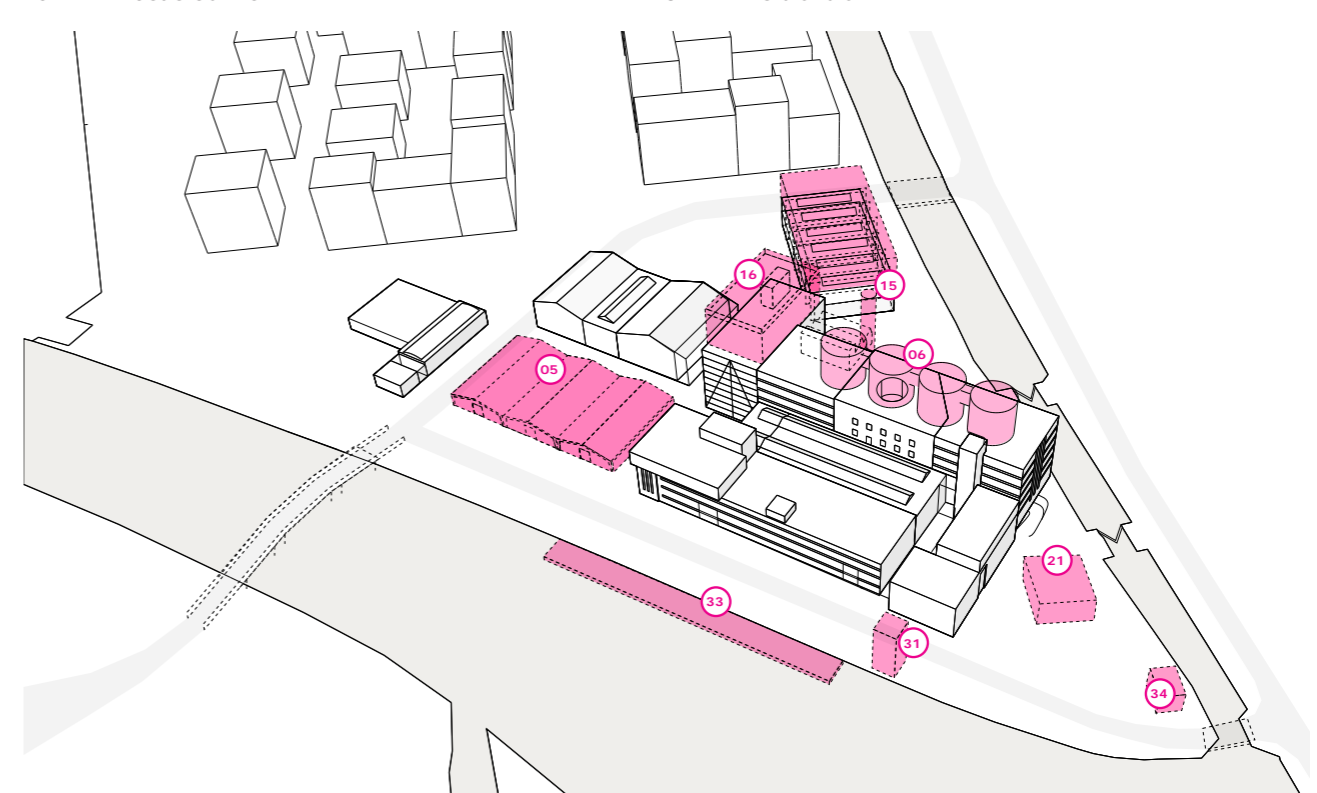


TERUGBRENGEN

Type 4: Verloren relictten, smaakmakers & karaktervol voor het complex

Het fabriekscomplex met robuuste relictten, industriële interventies en functionele logica is door de jaren heen door aanpassing van het productieproces meermaals gewijzigd. De laag met industriële elementen is na de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten door Ecolab grotendeels ontmanteld. Een aantal van deze elementen kan terugkomen als verwijzing naar het verleden en kunnen zo karaktervolle smaakmakers worden in de openbare ruimte en bestaande gebouwen. Het kunnen verfrissende toevoegingen zijn om een plek te duiden of om een bijzondere functie toe te voegen. Deze elementen slaan de brug tussen heden en verleden, kunnen bijdragen aan een ruimte voor experiment en kunnen een eigentijdse verbindende laag aan de identiteit van de fabriek toevoegen. Dit kunnen inrichtingselementen zijn in de openbare ruimte, een schoorsteen, gridstructuur of lichtmast. Hierbij is het wenselijk om aan te sluiten op de vroegere vormtaal en gebruik van het herkenbare functionele kleurenpalet.

05	Opslagloodsen met zadeldak	21	Villa Voorzorg
06	Opslagsilo's 1	31	Scheepselevator
15	Gemetselde schoorsteen	33	Aanlegkade
16	Poederbunker	34	Sluishuis



6.2 Ruimtelijke strategie fabrieksterrein en daklandschap

Naast de gewenste transformatie van de bestaande bebouwing geldt ook een strategie voor het activeren van de directe buitenruimte (omliggende fabrieksterrein) en het daklandschap.

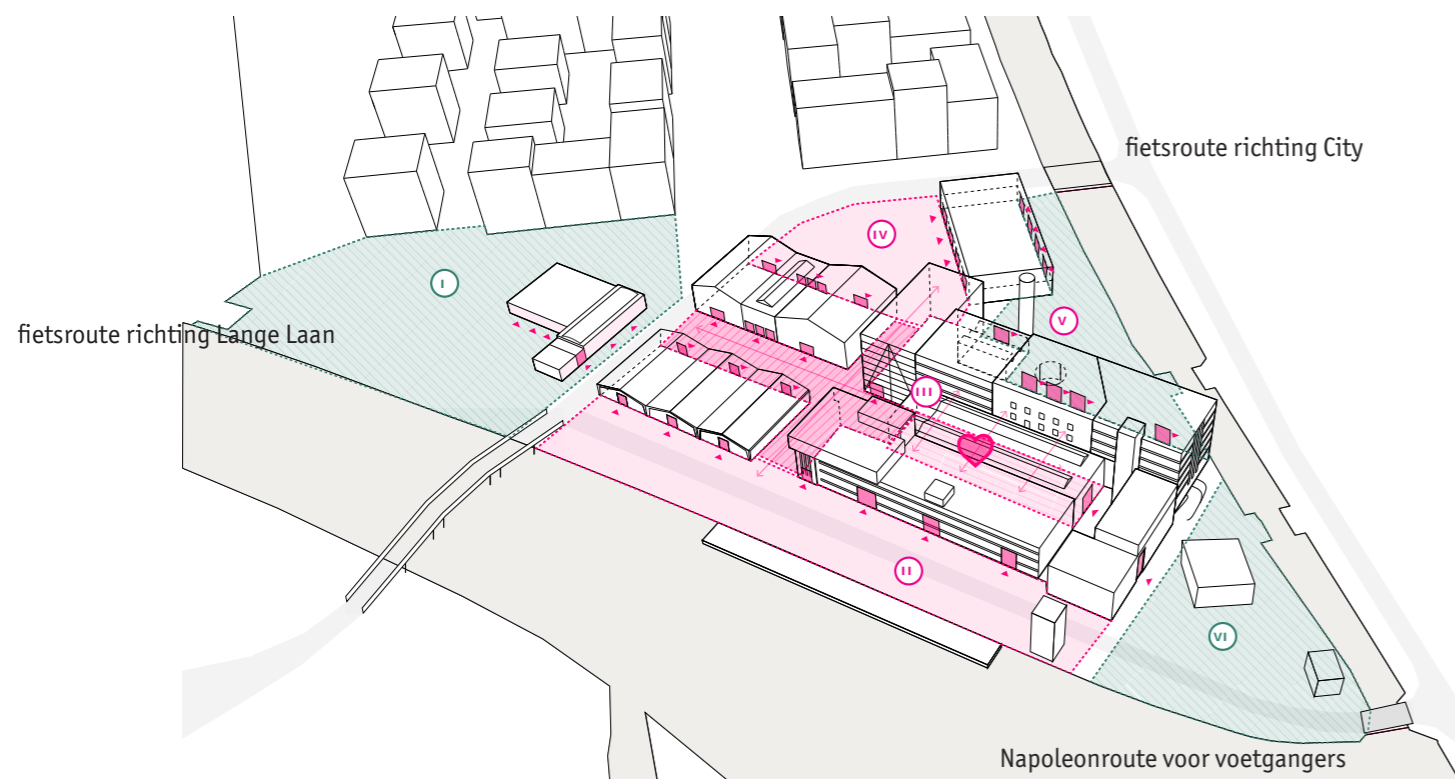
VERBINDEN

Openen van bouwdelen en activeren van openbare ruimte

Rondom de fabriek ligt een aantal verschillende stedelijke ruimtes die onderdeel zijn van het fabrieksterrein maar allemaal toch anders zijn door de ligging en ruimtelijke vorm. Het activeren van deze plekken in de openbare ruimte en het toevoegen van entrees aan de bebouwing is essentieel om een levendige en kwalitatieve openbare ruimte te krijgen. Het Zeepplein is een ontmoetingsplek voor talent tussen makers, performance en bewoners. Het Fabrieksstraatje is een smalle stedelijke ruimte tussen de gebouwen en loopt door in de voor het publiek toegankelijke Pakkerij. Het Sluisplein is een besloten ruimte aan de Doorslag verbonden met het Ketelhuis. Door de fabriek alzijdig te openen ontstaan er nergens achterkanten en ontstaat er een gebied om te ontdekken en te verblijven.

- I Ontvangstpaviljoen aan groene oever
- II Fabriekskade met aanlegstijger
- III Fabrieksstraat & Pakkerij

- IV Zeepplein
- V Sluisplein & kade
- VI park Voorzorg

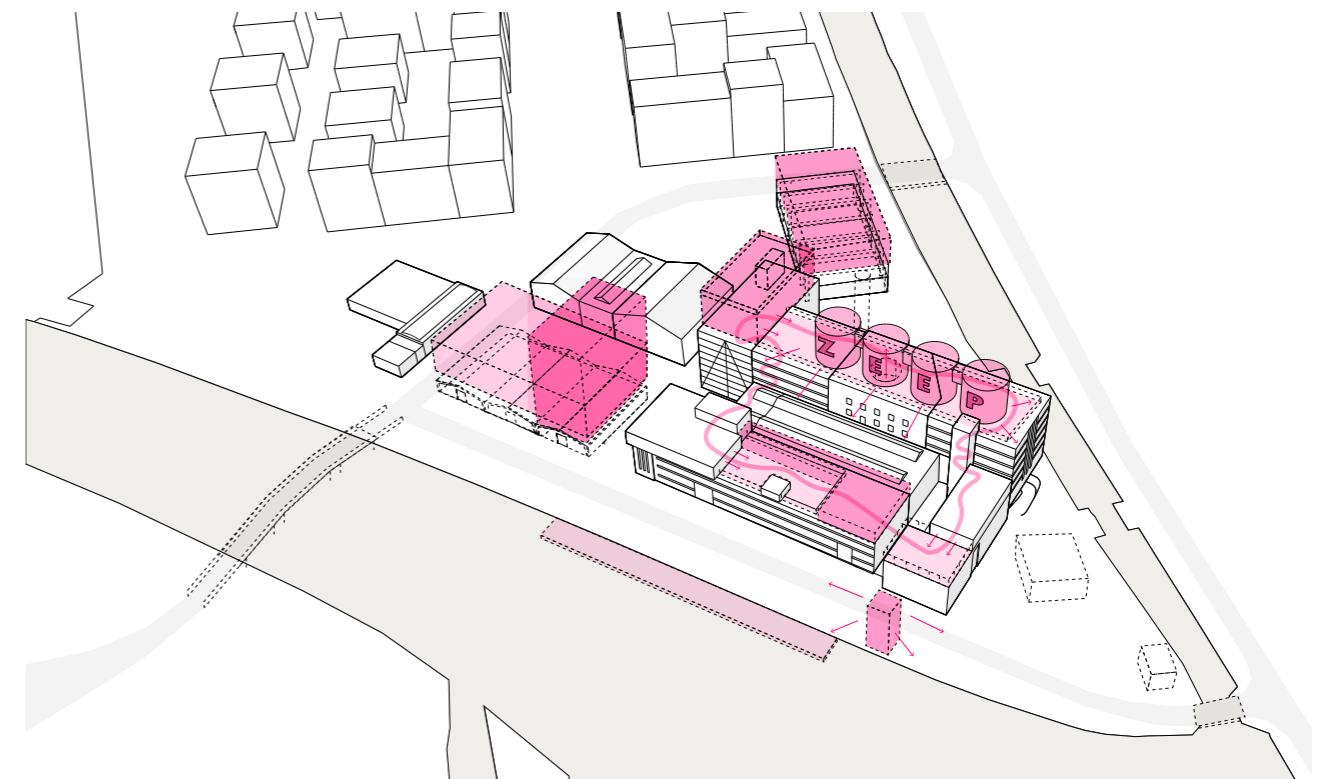


TOEVOEGEN EN VERBIJZONDEREN

Activeren van het daklandschap met herkenbaar silhouet

Het daklandschap van de fabriek vormde vroeger een bijzonder herkenbaar silhouet van de fabriek. Het daklandschap kan een nieuwe betekenis krijgen bij de transformatie van de Zeepfabriek. Enerzijds doordat het met nieuwe toevoegingen mogelijk is om aanvullende programma's aan de fabriek toe te voegen en anderzijds omdat de nieuwe delen een nieuwe identiteit kunnen toevoegen met een strakke en industriële uitstraling.

De bijzondere toevoegingen zorgen eveneens voor een speels en kenmerkend zicht van en naar de omgeving en dragen bij aan de expressie van het fabriekscomplex. De toevoegingen zijn toegankelijk vanuit de bestaande gebouwen en staan mogelijk in verbinding met elkaar als drager van een nieuwe community. Te denken valt aan wonen, een bijzonder boetiek hotel met rooftopbar, groene daken, ruimte voor installaties: een combinatie tussen rauw, groen en bottom-up.





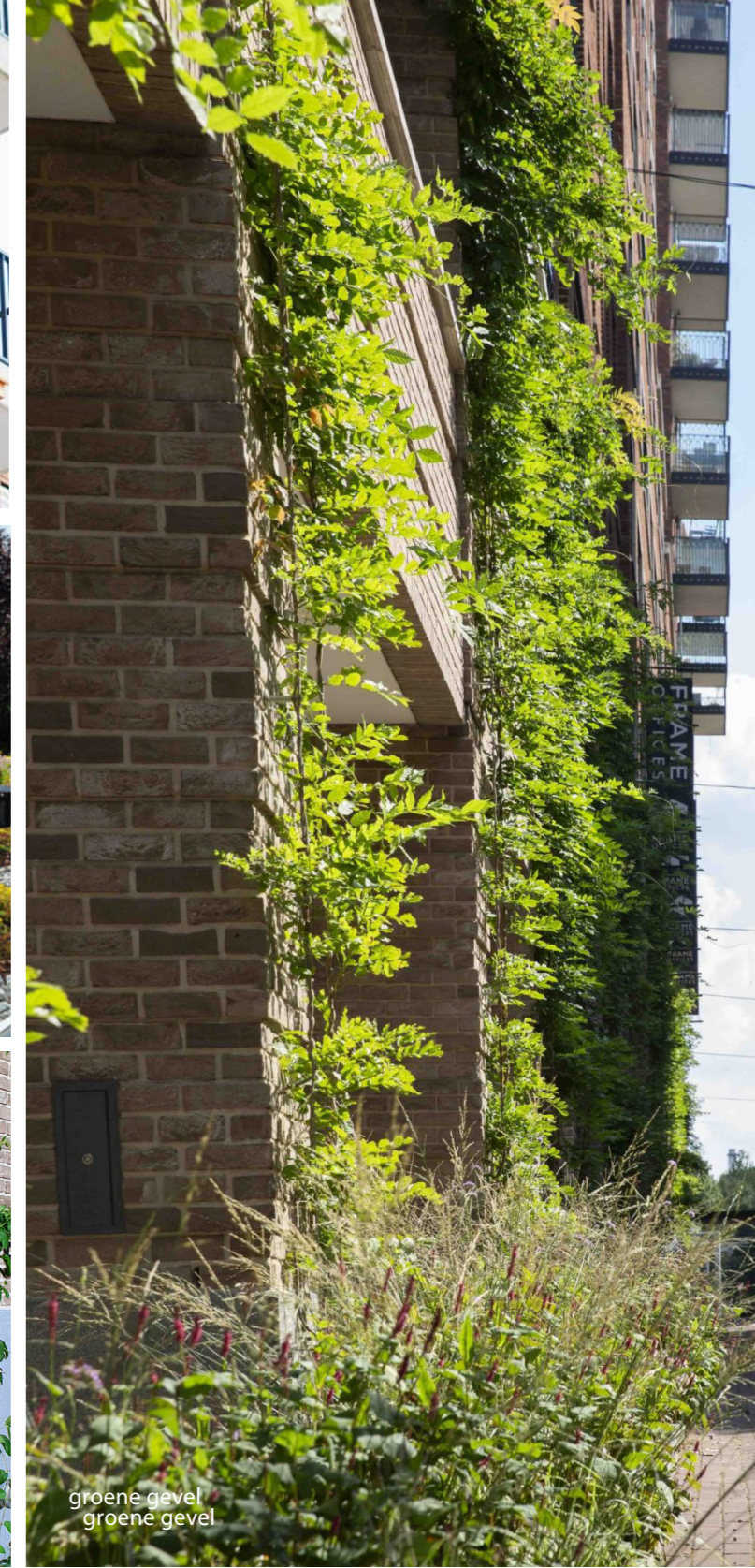
geïntegreerde nestkasten



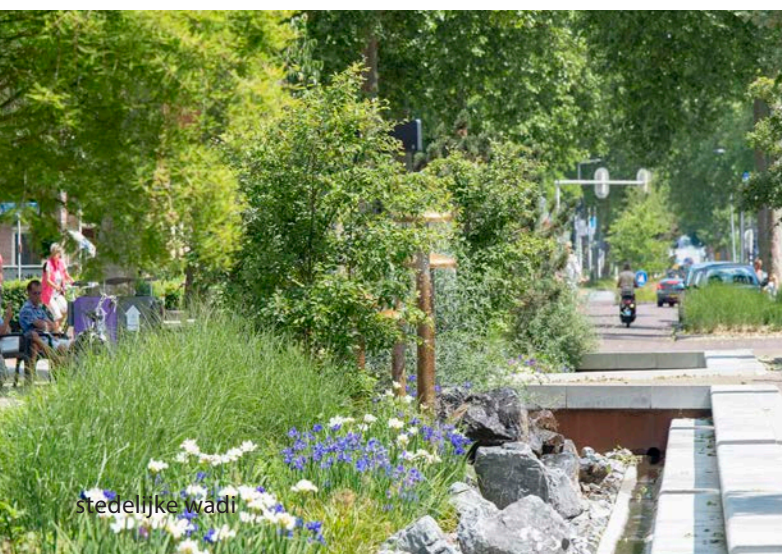
geïntegreerde nestkasten



geïntegreerde nestkasten



groene gevel
groene gevel



stedelijke wadi



overstort in plantvakken



groene daken



groene gevel



groene gevel



groene gevel



zonnepanelen



groen dak



groene parkeerhub



zonnepanelen

7. TOEKOMSTBESTENDIGE LEEFOMGEVING

Om ook in de toekomst een gezonde, duurzame en veilige stad te zijn streeft Nieuwegein naar een toekomstbestendige verstedelijking. Juist bij gebiedstransformaties als de Zeepfabriek liggen kansen om het verschil te maken. Het realiseren van een toekomstbestendige leefomgeving is hier dan ook uiterst belangrijk. In de Zeepfabriek wordt een integrale benadering nagestreefd. De thema's gezondheid, duurzaamheid en veiligheid hebben betrekking op een breed palet aan vraagstukken. Met dit Ontwikkelkader wordt bewust de lat hoog gelegd. Concreet wordt ingezet op onder meer het vergroenen van de omgeving, het stimuleren van duurzame mobiliteit, het aanzetten tot sport en bewegen in de openbare ruimte, het bevorderen van ontmoetingen en sociale interactie, het creëren van een klimaatbestendige en natuurinclusieve leefomgeving, het realiseren van duurzaam en circulair ruimtegebruik en het benutten van duurzame energie.

7.1 Integrale benadering

In de Omgevingsvisie Nieuwegein is de ambitie uitgesproken om de groei van de gemeente op een toekomstbestendige wijze te realiseren. Onder meer is vastgesteld dat Nieuwegein in 2040 volledig energieneutraal moet zijn en uiterlijk in 2050 (liefst eerder) wil de stad helemaal toegerust zijn op de gevolgen van klimaatverandering. Met een gebiedstransformatie als de Zeepfabriek kan een grote slag worden gemaakt. Om dit waar te maken is een integrale benadering vereist. Thema's als gezondheid, duurzaamheid en veiligheid hebben immers betrekking op een breed palet aan vraagstukken. Daarnaast moeten maatregelen meetbaar zijn met bijvoorbeeld een duurzaamheidsmatrix. Door maatregelen meetbaar te maken worden ambities vertaald naar concrete maatregelen en kan gezocht worden naar een balans tussen enerzijds de hoogste duurzaamheidsscores en anderzijds betaalbare lasten voor de gebruiker. Voor het plangebied wordt daarom gestreefd naar een meetbaar toekomstbestendige leefomgeving gedurende het ontwikkelproces en het gebruik. Het betekent dat voor alle relevante aspecten op verschillende momenten wordt gekeken of vooraf vastgestelde doelen worden behaald.

Medebepalend hiervoor zijn de prestatie-eisen en de uitgangspunten voor duurzaam bouwen die door de gemeente Nieuwegein zijn vastgelegd in het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw 2022. Deze maken de hoge ambities concreet. Ze vormen uiteraard het (minimale) vertrekpunt voor de herontwikkeling van het Zeepfabriek-terrein. Waar mogelijk zullen deze in de tendervoorwaarden worden vertaald naar een scherpe beoordelingsmethodiek voor de gebouwen en de buitenruimte. Maar de kaders zijn ook bedoeld als uitdaging 'voor het hoogst haalbare'. Het doel is om via de tenders marktpartijen uit te dagen om met innovatieve oplossingen te komen. Zo kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe mogelijkheden straks terecht gaan komen in de ontwikkelingen op de Zeepfabriek.

7.2 Groene leefomgeving

Het sterk vergroenen van het Zeepfabriek-terrein is de sleutel naar een gezonde, natuurinclusieve en klimaatbestendige leefomgeving. Momenteel is het plangebied nog een terrein met veel verharding en bedrijfsbebouwing. Het uitgangspunt is dat in de openbare ruimte zo veel mogelijk natuurinclusief groen wordt aangelegd. Het principe geldt dat alles groen wordt tenzij het geen optie is. In het ruimtelijk concept (zie hoofdstuk 5) wordt derhalve maar liefst bijna 50% van het totale grondoppervlak in het plangebied groen, dat is inclusief de binnentuinen. Bij het toepassen van noodzakelijke verharding wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van open en waterdoorlatende verhardingen.

Gezonde leefomgeving

Een groene leefomgeving betekent gezond buiten leven. Een groene omgeving stimuleert bewegen in de buitenlucht, zorgt voor ontspanning en bevordert sociale cohesie en ontmoetingen. Daarnaast wordt ingezet op een zo schoon mogelijke omgeving (bodem en oppervlakte), schone lucht, weinig geluidsbelasting, voldoende schaduwroutes en aangename koelteplekken (tijdens droge en hete periodes), natuurlijke

materialen en (sociale) veiligheid. Een groene parkachtige inrichting is eigenlijk voor al deze facetten het sleutelwoord. Bij de inrichting dient hier dus ook nadrukkelijk rekening mee te worden gehouden. De diverse bouwstenen om een gezonde en veilige verstedelijking te realiseren zijn grotendeels al verwerkt in dit Ontwikkelkader (zie met name hoofdstuk 5). Samengevat gaat het om de volgende maatregelen:

- *Fysieke gezondheidsbevorderende maatregelen.* Veel groene buitenruimten, veel ontmoetingsruimten, ruim baan voor voetgangers, veel fietsvoorzieningen, goede verbindingen voor voetgangers en fietsers, een inrichting die uitdaagt tot bewegen, ontspannen, spelen, sporten en tuinieren.
- *Mentale gezondheidsbevorderende maatregelen.* Verblijfsruimten in het groen en langs het water, veel aandacht voor ontmoetingen, community-vorming en sociale interactie, het autoluwe karakter, een veilige en schone openbare ruimte.
- *Gezondheidsbeschermende maatregelen.* Bescherming tegen ongewenste emissies, beperking van het autoverkeer, stimuleren van duurzame energie en maatregelen tegen wateroverlast, hitte en droogte.

Natuurinclusieve leefomgeving

In het Omgevingsprogramma Natuur in de stad 2023-2033 heeft de gemeente vastgelegd wat nodig is om een stad te zijn waarin de aanwezigheid van algemene inheemse planten en dieren heel normaal is en blijft. Met alles wat deze planten en dieren nodig hebben om goed te groeien en bloeien. In een groene leefomgeving is het belangrijk dat deze ook natuurinclusief wordt ingericht. Dit houdt in dat met de groene inrichting ook een ecologische meerwaarde wordt gecreëerd. Dit vraagt specifieke kennis over het bevorderen van de biodiversiteit, het met inheemse soorten aansluiten bij de lokale natuur, het leggen van ecologische verbindingen met andere groene gebieden, en het zorgen voor zoveel mogelijk gezonde bodem en waterkwaliteit. Het bestaande groen op het terrein biedt veel houvast om de ecologische meerwaarde uit te bouwen. Dit betreft de brede groene rand van het plangebied (die via de Lange Laan in verbinding staat met Stadspark Oudegein) en de groen-blauwe oevers langs beide waterlopen. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast. Bij nieuwe beplanting hebben planten die veel CO₂ opnemen en inheemse soorten de voorkeur. Naast een groene buitenruimte spelen groene gebouwen (groene daken en gevels) hier ook een belangrijke rol in. Het bepalen van beplanting en doelsoorten dient te gebeuren in overleg met de stadsecoloog. Het omgevingsprogramma Natuur in de Stad 2023-2033 is hiervoor de onderlegger.

Klimaatbestendige leefomgeving

Vergroenen staat zeker ook in het teken van klimaatbestendigheid. Een terrein als de Zeepfabriek met veel bebouwing en verharding in de buitenruimte is kwetsbaar voor klimaatverandering. Er kunnen hier snel problemen als wateroverlast, overstromingen, droogte en hittestress ontstaan. We willen schade aan de gebouwen als gevolg van extreme regen natuurlijk voorkomen. Om zowel wateroverlast bij hoorsbuiten als droogte tegen te gaan is het belangrijk om binnen het plangebied het overtollige regenwater langer vast te houden en ook zoveel mogelijk hier te infiltreren. Het regenwater dat in het gebied valt, wordt in het gebied zelf opgevangen door de gebouwen af te koppelen van het riool. De insteek daarbij is om sponswerking van de bodem te vergroten waarbij waterafvoer wordt vertraagd en binnen het gebied wordt geborgen. Naast wateroverlast en droogte helpt vergroenen in combinatie met een verbeterd watersysteem voor verkoeling (tegengaan van hittestress). Door bijvoorbeeld het aanplanten van bomen in clusters en het uitbreiden van het watersysteem (zoals het aanleggen van een wadi) kunnen koelteplekken worden gerealiseerd. Het vastgehouden water kan daarbij ook toegankelijk worden gemaakt bijvoorbeeld voor speelgelegenheid. Dit geeft kwaliteit in de openbare ruimte en kan letterlijk zorgen voor verkoeling op warme dagen. Ook voor wateropvang en verkoeling kunnen groene gebouwen (daken en gevels) een rol spelen. De gebouwen zelf zijn van warmte-werende materialen en in de gebouwen blijft het ook tijdens een hittegolf aangenaam om te verblijven, bijvoorbeeld door het toepassen van zonwering. Het Omgevingsprogramma Klimaatadaptatie 2023 en de prestatie-eisen en uitgangspunten uit het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw 2022 gelden hier onverkort.

7.3 Duurzame en circulaire maatregelen

Uitgangspunt is dat het gebied zo duurzaam en circulair mogelijk wordt ingericht. Dit betekent aandacht voor een divers palet aan maatregelen gedurende de ontwikkeling én het gebruik van het gebied. Belangrijke thema's zijn: bouwen, ruimtegebruik, mobiliteit, energie en milieuaspecten. In het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw 2022 heeft de gemeente de prestatie-eisen en de uitgangspunten voor duurzaam bouwen vastgelegd. Zo hebben nieuw te realiseren gebouwen in Nieuwegein een minimale gemiddelde GPR Gebouwscore van 8.

Circulair ontwikkelen

Een duurzame transitie houdt in dat bij de gebiedsontwikkeling wordt uitgegaan van de principes van een circulaire economie. Passend bij het zoveel mogelijk behouden van het fabriekscomplex kan de Zeepfabriek aanjager zijn van het circulaire gedachtegoed. Het gaat hierbij om gesloten kringlopen in

het hele (economische) systeem zodat producten en materialen hun waarde behouden en er geen afval wordt gegenereerd. Bij een gebiedsontwikkeling betreft dit zowel de bouwcyclus als de gebruikscyclus. Circulair ontwikkelen is in Nieuwegein het uitgangspunt. In de geest van Het Nieuwe Normaal voldoen gebouwen aan de uitgangspunten met betrekking tot materiaalgebonden CO2 opslag en uitstoot, herkomst van materialen, omgang met restmateriaal, adaptief vermogen, losmaakbaarheid en hergebruikpotentie.

Bij circulair ontwikkelen gaat het om een visie op de gehele levenscyclus van gebouwen met aandacht voor reductie, levensduur, milieu-impact en herbruikbaarheid van materialen. De bijbehorende strategie moet al vanaf het eerste ontwerp worden toegepast. Die strategie moet zich richten op het voorkomen van afvalstromen, het reduceren van grondstoffen, het hergebruiken van bestaande materialen, het gebruiken van bio-based materialen, en het zodanig toepassen dat gebouwen flexibel en materialen demontabel en remontabel zijn. De principes voor circulair ontwikkelen gelden voor zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw.



Impressie oeverpark lang Merwedekanaal

Het grotendeels behouden van het bestaande fabriekscomplex past bij het circulaire gedachtegoed. Zoveel mogelijk bedrijfsgebouwen worden hergebruikt met uitzondering van een aantal panden zonder veel toekomstwaarde en het aanbrengen van een aantal doorsteken die nodig zijn om verbindingen te maken in de ruimtelijke structuur (zie hoofdstuk 6). De bestaande gebouwen zullen worden aangepast aan nieuw gebruik. Waar mogelijk dienen materialen die vrijkomen bij de verbouw en sloop te worden hergebruikt. Dit betekent dat bij de keuze van nieuwe bouwmaterialen rekening wordt gehouden met de impact van deze materialen op het milieu. De gebouwen vormen zo een materialenbank.

Voorts is het belangrijk om bij zowel nieuwbouw als verbouw rekening te houden met een lage milieu-impact en met een lage CO2 footprint (zoals biobased materialen) en met wat er gebeurt met bouwmaterialen na de eerste functionele levenscyclus. Naast een materiaalpaspoort kan gewerkt worden met slimme tools om het aanbod van materialen te matchen met de vraag. Daarnaast is het belangrijk om adaptieve gebouwen te ontwerpen. Daarmee wordt bedoeld op het bewust van tevoren bepalen welke delen van de gebouwen robuust (levensduur langer dan 50 jaar) en welke delen flexibel, demontabel en losmaakbaar moeten zijn. Materialen maar ook verdiepingshoogten, stramienmaten en ontsluitingsprincipes dienen daarop te worden afgestemd. Deze denkwijze geldt ook voor de publieke ruimte.

Tijdens de gebruikscyclus gaat het bij gesloten kringlopen over energie, water en afval. Het circulair maken van deze systemen begint al bij het ontwerp van gebouwen en publieke ruimtes. Deze zijn elders in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Circulair watergebruik

Schoon drinkwater is een schaars goed. Met circulair watermanagement kan het plangebied bijdragen aan voldoende waterbeschikbaarheid in de toekomst. Circulair betekent hierbij: opvang, zuivering en hergebruik van (grijs) afvalwater en regenwater. Gezuiverd water kun je inzetten voor meerdere toepassingen in de gebouwen. Door afval- of regenwater te zuiveren en opnieuw te gebruiken is water geen afvalstof meer, maar een grondstof. Behalve water kunnen ook aanwezige nutriënten, energie en warmte uit afvalwater opnieuw worden ingezet. De ambitie is om op gebiedsniveau watervraag en -aanbod te matchen, waarbij water zoveel mogelijk verantwoord wordt hergebruikt en waterstromen worden gescheiden. Door water te bufferen (op daken, gevels, bodem en diepe ondergrond, openbare ruimte, gebouwen) ontstaat de optie om in tijden van waterschaarste water beschikbaar te hebben voor de groene buitenruimte, de groene binnentuinen en de groene daken en gevels. De insteek daarbij is om sponswerking van de bodem te vergroten waarbij waterafvoer wordt vertraagd en binnen het gebied wordt geborgen. Het regenwater dat in het gebied valt, wordt in het gebied zelf opgevangen door de regenpijpen van gebouwen af te koppelen van het riool. Het grijs afvalwater wordt in het gebied opgevangen en lokaal gezuiverd waarna dit kan worden hergebruikt voor bijvoorbeeld toiletspoeling of het wassen van kleding. Het zwart afvalwater wordt wel via het riool afgevoerd.

Duurzaam ruimtegebruik

Met een hoge bebouwingsdichtheid en meervoudige functies wordt het plangebied bij uitstek een voorbeeld van duurzaam ruimtegebruik. Het Zeepfabriek-terrein wordt een intensieve stedelijke inbreiding met een multifunctioneel gebruik. Veel van de bestaande structuren (gebouwen, wegen en leidingen) kunnen worden herbenut. Ook in de steeds drukker wordende ondergrond is het belangrijk om duurzame en strategische keuzes te maken.

Duurzame mobiliteit

Zoals in hoofdstuk 5 al beschreven wordt het plangebied volledig ingericht op een duurzaam en gezond mobiliteitsconcept. De specifieke situatie van de Zeepfabriek maakt dat de ambities op het vlak van mobiliteit hoog liggen. Uitgangspunt is het STOMP-principe waarbij in het ruimtelijke concept voorrang wordt gegeven aan lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit. In het plangebied wordt autoverkeer ontmoedigd en elektrische mobiliteit gestimuleerd.

Duurzame energie

Voor het energieconcept op het Zeepfabriek-terrein zijn de prestatie-eisen en uitgangspunten in het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw 2022 het vertrekpunt. De lat wordt door Nieuwegein hoog gelegd vanuit de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Voor het Zeepfabriek-terrein betekent dit dat zoveel mogelijk wordt voorzien in de eigen energiebehoefte en dat deze energie duurzaam is opgewekt. De uitdaging van het gebied zit natuurlijk in de ongelijkheid tussen de bestaande fabrieksgebouwen en de nieuwbouw. Voor de nieuwbouw geldt dat deze tenminste energieneutraal is en dat er voldoende ruimte wordt gemaakt voor energieopwekking (bijvoorbeeld via zonnepanelen). Voor de bestaande bebouwing is maatwerk vereist.

Voor nieuwe bestemmingen zullen er vanzelfsprekend andere behoeften zijn aan warmte, koeling en elektriciteit dan destijds voor de productiewerkzaamheden in de fabriek. Veel van de gebouwen zijn hier niet op toegerust. Daar staat tegenover dat juist op het moment van transformatie er kansen zijn om – met het oog op de toekomstige invulling – doelgerichte maatregelen (maatwerk) te nemen om de gebouwen energiezuinig te maken. Daarnaast geldt het streven om, mits haalbaar, ook voor het fabriekscomplex een energievoorziening te creëren met 100% duurzaam opgewekte energie. Vanuit circulariteit bezien is het de ambitie om op het gebiedsniveau van het Zeepfabriek-terrein zoveel mogelijk een efficiënt gesloten energiesysteem te realiseren, bijvoorbeeld door installatiearm en passief te bouwen. Juist in combinatie met de nieuwbouw kunnen hierin mogelijk stappen worden gezet. Belangrijk is dat er een netbewust energiesysteem wordt gekozen dat netcongestie voorkomt. Daarbij kan het gebied zich bijvoorbeeld profileren als een proeftuin voor innovaties en het testen van energie(mix)systemen. De voorzieningen die nodig zijn voor het energiesysteem van de gebouwen op het terrein van de Zeepfabriek – denk aan transformatorhuisjes – worden inpandig opgelost. Voor (markt)partijen biedt dit kansen tot participeren en experimenteren.

Aandachtspunt bij de uitwerking is dat waar mogelijk passieve duurzaamheid wordt toegepast. Daarmee wordt bedoeld op de optimale mogelijkheden die vanuit het ontwerp te realiseren zijn en waarbij de natuurlijke omstandigheden worden benut. Voorbeelden zijn onder meer het voorkomen van energieverlies, het benutten van warmte en licht van de zon, het koelen door wind, schaduw, groen en water, het ventileren door buitenlucht en het benutten van hoogteverschil voor waterstromen. Investeren in passieve systemen is eenmalig. Pas daarna volgen toepassingen van actieve duurzaamheid met installatietechnische oplossingen. Investeren in actieve systemen is blijvend want ze vragen onderhoud en moeten na een bepaalde periode vervangen worden.

Bodem

In hoofdstuk 2 is beschreven dat sprake is van een bepaalde mate van bodemverontreiniging. Sanering van deze bodemverontreiniging is randvoorwaardelijk in deze herontwikkeling.

Afval = grondstof

Het streven is om afval te verminderen, te scheiden en zo circulair mogelijk in te zamelen. In hoofdstuk 9 wordt beschreven hoe de afvalinzameling ruimtelijk wordt ingepast. Daarnaast geldt de ambitie dat apparaten en gebruiksvorwerpen op het Zeepfabriek-terrein worden hergebruikt of gerepareerd kunnen worden.



huiskamer



creatieve bedrijvigheid



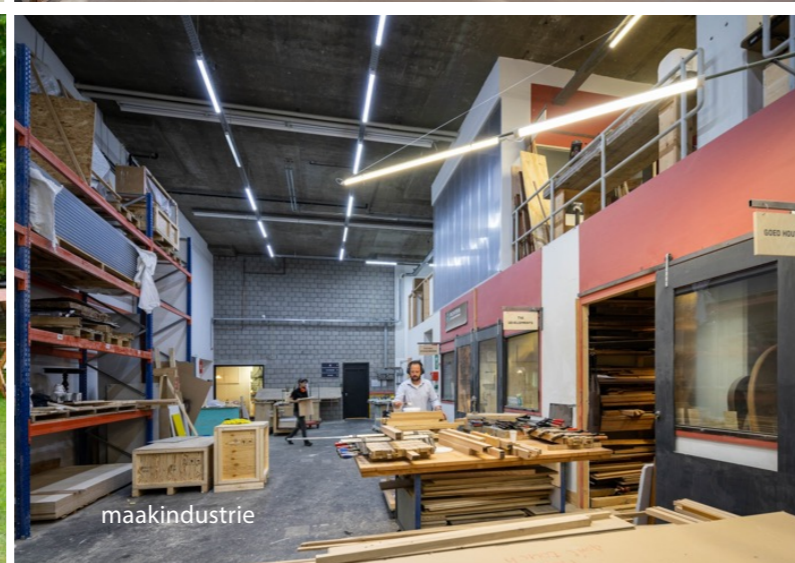
sport



horeca



pop-up paviljoen



maakindustrie



onderwijs en start-up



Wasbar



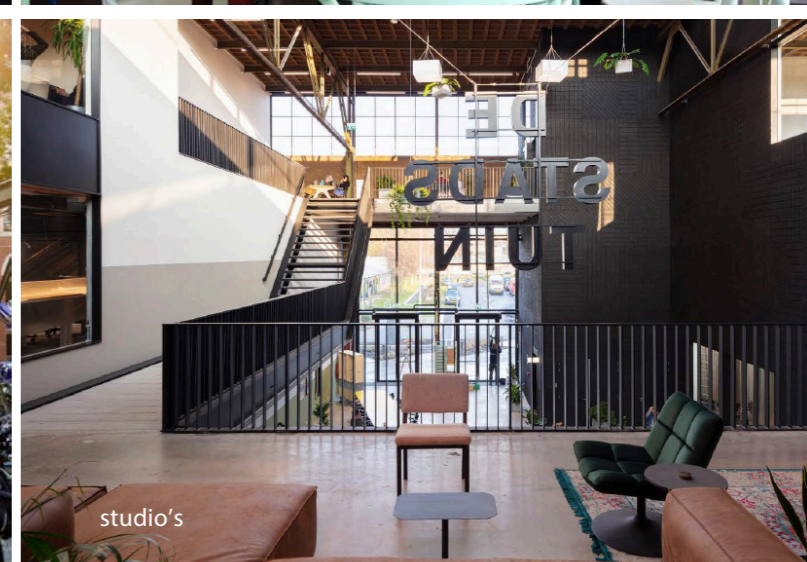
ontdekstation



flex werkplekken



horeca



studio's



oefenruimtes



4



paviljoen



moestuinen

8. PROGRAMMA

Het programmatisch concept voor het Zeepfabriek-terrein bestaat uit een bijzondere mix aan functies die invulling geeft aan de thema's ontmoeten, talenten, ondernemen en wonen. Op het terrein is volop ruimte voor het maken van een grote diversiteit zodat het gebied voor alle Nieuwegeiners iets te bieden heeft. De ambitie is dat er in hoge dichtheden verrassende en onverwachte programma's gaan ontstaan waarbij op de verschillende plekken in het gebied (oudbouw én nieuwbouw) samenhang en kruisbestuiving worden gevormd. Zo kan er een bijzondere stadscultuur worden opgebouwd met ontmoetingsplekken, culturele functies, vrijetijdsactiviteiten, educatie, creatieve werkruimtes en bijzondere woonmilieus. In gezamenlijkheid gaat het programma bijdragen aan de totstandkoming van de gewenste gebiedsidentiteit.

8.1 Programmatisch concept

Met 'programma' wordt hier bedoeld op al datgene wat hier een functie heeft voor de (toekomstige) gebruikers. Dat gaat dus over de functionele invulling van de bestaande gebouwen, nieuwe ontwikkelingen, tijdelijke functies en de gebruikersfuncties van de openbare ruimte. Het is essentieel dat alle ontwikkelingen conceptueel onderdeel uitmaken van het grotere geheel. Het programmatische concept is immers een belangrijke bouwsteen van de nieuwe gebiedsidentiteit.

Vier thema's

Het programmatisch concept heeft een hoog ambitieniveau en bestaat in lijn met de gewenste identiteit uit een stedelijke en samenhangende mix van functies. De focus van het Zeepfabriek-terrein komt te liggen op de vier programmatische thema's: ontmoetingsplek, talentenplek, ondernemersplek en woonplek. In dit hoofdstuk wordt uitgelegd welke functies passen bij deze thema's.

Onderscheidend en aanvullend

Belangrijk is om met de programmatische invulling onderscheidend en aanvullend te gaan zijn van City en andere bijzondere plekken binnen Nieuwegein. Op het Zeepfabriek-terrein komt de focus te liggen op het innovatieve, het experimentele en het avontuurlijke karakter. Passend bij de gewenste identiteit zijn voorzieningen met alternatieve formules en cross-over concepten op het vlak van horeca, cultuur, kunst, urban sports, creatieve werkruimtes e.d. Passend is ook wanneer ruimte wordt gegeven aan (ongebonden) Nieuwegeinse ondernemers om nieuwe concepten te ontwikkelen. Binnen het Groot Stadshart kan de Zeepfabriek het vernieuwende en alternatieve zusje van City zijn.

Samenhangend stelsel van plekken

Het gewenste programma is gekoppeld aan de ruimtelijke ambitie om binnen het plangebied een samenhangend stelsel van plekken te realiseren. Zie hiervoor ook de hoofdstukken 5 en 6. Met de grote variatie aan markante plekken (in en om het fabriekscomplex, aan het water, bij het groen) biedt het plangebied opvallend veel mogelijkheden om ook via de programmatische invulling diversiteit te creëren. Doel is om met de programmatische invulling aan te sluiten bij de specifieke ruimtelijke inscenering waardoor het karakter van de verschillende plekken wordt versterkt. Op het niveau van het plangebied is het belangrijk om niet alleen ruimtelijk maar ook programmatisch een onderlinge verwevenheid van de plekken te verkrijgen. De doorwaadbaarheid van het gebied is een belangrijk ruimtelijk thema en een programmatische samenhang kan bijdragen aan de verleiding om te gaan dwalen door het gebied. Daarbij gaat het bovenal om voetgangers.

Samenhangende ontwikkelingen

De verschillende plekken in het plangebied bestaan zelf ook weer uit samenhangende ontwikkelingen in wisselwerking met openbare buitenruimten. De wisselwerking is er vooral met de begane grond van gebouwen (de plinten). De samenhang in het gebied wordt immers vooral ondervonden vanuit de beleving

van de buitenruimte en de plinten van gebouwen (de stad op ooghoogte). Dit is niet alleen een kwestie van goed ontwerp maar ook van de juiste functies op de juiste plek. Het is dus belangrijk waar in het gebied het programma gaat landen.

Crossovers: creëren van sociale interactie en collectiviteit

Een belangrijk element van de gebiedsidentiteit is dat er op allerlei manieren interactie en ontmoetingen gaan plaatsvinden tussen de verschillende functies en gebruikers. Dit kan vooral plaatsvinden op de kleinere schaal van de (samenhangende) ontwikkelingen. Bijvoorbeeld op het niveau van een woonblok of van een ensemble van fabrieksgebouwen. Interactie en ontmoetingen kunnen maximaal gestimuleerd worden door gezamenlijke crossovers te maken in de verschillende ontwikkelingen. Met crossovers wordt hier bedoeld op specifieke functies of ruimtes binnen een (samenhangende) ontwikkeling die ingericht zijn op onderlinge interactie of uitwisselingen met publiek. Invullingen voor dergelijke crossovers kunnen door marktpartijen worden aangedragen, maar ook door andere initiatiefnemers en bewoners. Ze kunnen formeel en informeel van karakter zijn. Voorbeelden zijn caféachtige co-working settings voor ondernemers, een buurthuis voor bewoners, een pluktuin of moestuin, interactieruimtes tussen onderwijs en ambachtelijke maakbedrijven of een inrichting van de buitenruimte tussen sportondernemers. Ook tijdelijke publieksactiviteiten vanuit de diverse programma's kunnen crossovers zijn.

Het doel van het stimuleren van deze crossovers is dat er, naast een betere samenhang tussen functies, meer collectiviteit, sociale interactie en kruisbestuivingen gaan ontstaan. Daarbij is ook het figuurlijke 'eigenaarschap' essentieel. Om betrokkenheid, ontmoetingen en sociale veiligheid te verkrijgen binnen dat stelsel van plekken is het onmisbaar dat er door de bewoners en andere gebruikers een 'gevoel van eigenaarschap' ontstaat over de buitenruimte tussen de gebouwen.

Commerciële en niet-commerciële functies

Binnen het plangebied wordt bij zowel het woonprogramma als het overige programma (het zogenaamde niet-woonprogramma) een grote diversiteit nagestreefd. Het doel is om met een gevarieerd aanbod alle Nieuwegeiners te bereiken. De gewenste woningmix wordt verderop in paragraaf 8.5 beschreven. Het gewenste niet-woonprogramma wordt toegelicht in de paragrafen 8.2 t/m 8.4.

Het merendeel van het niet-woonprogramma zal landen in het fabriekscomplex. Het niet-woonprogramma bestaat bewust uit een mix van commerciële en niet-commerciële functies.

Voor de invulling van het niet-woonprogramma in het fabriekscomplex wordt in de basis uitgegaan van een 80%-20% regel: (maximaal) 80% commerciële en (minimaal) 20% niet-commerciële functies. Deze verdeling draagt bij aan zowel de juiste mix als aan een gezonde en haalbare businesscase. Het te behouden deel van het fabriekscomplex omvat circa 18.500 m² bvo. De 80-20 regel betekent dat hiervan tenminste 3.700 m² bvo (20% van 18.500 m²) wordt ingevuld met niet-commerciële functies. Het is natuurlijk mogelijk dat een deel van de bestaande fabrieksgebouwen wordt getransformeerd naar woningen. Dat zou betekenen dat er minder volume niet-woonprogramma beschikbaar zou zijn. Om in dat geval te vermijden dat er met de genoemde 20% onvoldoende volume in de mix kan worden bereikt, zal voor de niet-commerciële functies in het fabriekscomplex een ondergrens van 3.700 m² bvo worden aangehouden. Bij het toevoegen van nieuw volume aan het fabriekscomplex groeit de 80-20 regel ten aanzien van de toegevoegde niet-woonfuncties evenredig mee. In de uitwerking zal duidelijk moeten worden wat de juiste mix van commerciële- en niet-commerciële functies zal zijn.

De eventuele ruimtereservering voor een school (zie paragraaf 8.3) valt buiten de 80-20 regel. Het is op dit moment nog niet duidelijk of deze in het plangebied zal landen, en zo ja of deze in het fabriekscomplex of in het zuidoostelijke bouwveld zal worden gerealiseerd. Hierover zullen partijen in de fase van uitwerking nadere afspraken moeten maken.

Met het hanteren van de 80-20 regel wordt geborgd dat niet-commerciële functies een wezenlijk onderdeel gaan vormen van de identiteit van het geheel. Deze mix brengt met zich mee dat er een differentiatie in financiële draagkracht bestaat tussen functies. Elke functie heeft als het ware een eigen begroting en opbrengstpotentie. Het onderscheid tussen commercieel en niet-commercieel is niet hetzelfde als tussen commercieel en maatschappelijk. We hebben het hier nu specifiek over de financiële draagkracht.

Een deel van de gewenste functies heeft een commercieel karakter, die normaliter leidt tot een positieve bijdrage aan de overkoepelende business case in een vastgoedontwikkeling. Voor bepaalde maatschappelijke functies (zoals cultuur, sport, welzijn en onderwijs) ligt dit anders omdat die doorgaans niet-commercieel zijn en lagere huurprijzen kunnen betalen. Dat geldt ook voor bepaalde niet-commerciële creatieve ondernemers (zoals kunstenaars). Andersom zijn er bepaalde maatschappelijke functies (zoals huisarts of fysio) die goed in staat zijn om hogere huurprijzen te betalen. Dat geldt ook voor bepaalde commerciële ondernemers in bijvoorbeeld sport of wellness.

Vaste kaders en flexibele invulling

Het Ontwikkelkader geeft op hoofdlijnen de ambities, kaders en richtlijnen voor het programma. Deze hoofdlijnen vormen de kaders waarop wordt getoetst. Daarbinnen is alle ruimte voor de gewenste creativiteit, flexibiliteit en aanpasbaarheid. De precieze programmatische invulling van de bebouwing (exacte functies, formules, exploitanten e.d.) wordt dus later in het ontwikkelproces bepaald. Om misverstanden te voorkomen wordt (waar nodig) ook benoemd wat hier niet kan.

Ontwikkelen in de tijd

De precieze programmatische invulling is natuurlijk ook een kwestie van vraag en aanbod. Bepaalde delen van het plangebied (zoals onderdelen van het fabriekscomplex) zullen al op relatief korte termijn tot ontwikkeling kunnen komen waarbij de puzzel van de juiste functie op de juiste plek op dat moment gelijk al start. Andere ontwikkelingen zullen pas later in de tijd aan bod komen. De marktomstandigheden van dat moment zullen daarbij eveneens een rol spelen.

8.2 Zeepfabriek als Ontmoetingsplek

Een van de thema's is 'de Zeepfabriek als Ontmoetingsplek'. Gedoeld wordt op een mix aan ontmoetingsfuncties voor jong en oud zodat het gebied een bruisende bestemming wordt waar altijd wat te doen is. De gewenste mix bestaat uit bijzondere, innovatieve en onderscheidende concepten in horeca, culturele publieksfuncties en andere vrijetijdsactiviteiten die passen bij de kernwaarden van het gebied.

Juist dit soort ontmoetingsfuncties zullen publiek trekken en gaan zorgen voor de gewenste sfeer en beleving van het gebied. Belangrijk is dat de juiste functiemix op de juiste plek binnen de Zeepfabriek gaat komen. Dat vereist een intelligente blik op de kansen en mogelijkheden die het fabriekscomplex biedt. En op de wisselwerking van wat zich afspeelt op de begane grond van de gebouwen (plint) met de openbare buitenruimten. Open plinten met ontmoetingsfuncties dragen bij aan de gewenste levendige sfeer.

Bijzondere dag- en avondhoreca

Horecavoorzieningen zijn onmisbaar binnen het programmatisch concept van de Zeepfabriek. Ze zijn bij uitstek de levendige publieke functies met aantrekkingskracht op veel doelgroepen. Het gaat hier specifiek om bijzondere, innovatieve en onderscheidende horeca-concepten die passen bij de gewenste identiteit van de Zeepfabriek. Passend zijn lokale ondernemers die met authentieke, vernieuwende en duurzame formules een eigen verhaal en passie willen neerzetten. Mogelijk ook met een creatieve link naar de geschiedenis van de fabriek. Denk aan concepten als een (kleine) foodhall met enkele foodtrucks, een eetcafé of restaurant met lokaal geproduceerd voedsel, een kunst- of cultureel café, een theehuis, een leerrestaurant, een proeflokaal, een lokale bierbrouwer of een kleine koffiebrander. Dergelijke formules kunnen eventueel op beperkte schaal aangevuld zijn met verkooppunten van aanverwante

producten. Er zijn elders in Nederland en daarbuiten allerlei voorbeelden van authentieke horeca-initiatieven in getransformeerd industrieel erfgoed.

Voor het plangebied geldt dat het specifiek gaat om dag- en avondhorecagelegenheden; nachthoreca zoals discotheken zijn niet gewenst. Horeca wordt hier beschouwd als een commerciële functie.

Binnen de gemaakte afbakening van bijzondere concepten is het wel gewenst dat er diversiteit ontstaat. Een diversiteit aan horeca draagt bij aan de gewenste levendige sfeer en de toegankelijkheid voor een breed publiek. Daarbij wordt horeca ook verspreid over het plangebied. Zo kunnen uiteenlopende doelgroepen worden bediend en kan levendigheid worden gecreëerd op de verschillende plekken. Het doel is dat vooral het fabriekscomplex gaat 'leven' en zich gaat ontwikkelen tot een alternatief en aanvullend centrumstedelijk milieu. Specifieke plekken die zich lenen voor cafés en restaurants zijn onder meer de plinten aan de buitenzijde van het complex en langs het waterfront. Zie daarvoor de kaart met aangeduide ontmoetingsplekken op pagina 27.

Stadshotel

Ruimte is er voor een stadshotel, passend bij de identiteit van de Zeepfabriek. In Nieuwegein ontbreekt een hotel op een bijzondere binnenstedelijke locatie. De aanwezige hotels in de nabijheid (zowel binnen de gemeentegrenzen als vlak daarbuiten in Utrecht en Houten) liggen bij afritten van snelwegen. Passend is een stoer boetiekhotel of hostel binnen het fabriekscomplex, gebruikmakend van het industriële karakter. Een hotel is een commerciële functie.

Culturele publieksfuncties

Culturele publieksfuncties zijn eveneens onmisbaar in het programmatische concept van de Zeepfabriek. Het gaat hierbij om voorzieningen met een publieks-aantrekkelijk karakter; zoals voorstellingen, tentoonstellingen, performances en manifestaties van culturele organisaties, gezelschappen, kunstenaars en creatieve ondernemers.

Het wensbeeld is dat de Zeepfabriek een nieuwe plek in het sociaal-culturele weefsel van Nieuwegein wordt; een onconventionele, informele, experimentele en uitnodigende ontmoetingsplek voor jong en oud. De gemeente ziet cultuur als een belangrijke tool om de levendigheid en de betrokkenheid in de stad te vergroten en verschillende groepen inwoners bij elkaar te brengen. Daarom wil de gemeente ruimte bieden aan culturele initiatieven die hieraan bijdragen. Het gaat dan om kunstzinnige activiteiten en projecten die Nieuwegein op de kaart zetten, de stad verlevendigen, de historie van Nieuwegein in beeld brengen en die vernieuwend zijn en getuigen van ondernemingszin. Een onderliggende doelstelling van de gemeente is om kunst en cultuur ook bereikbaar te maken voor doelgroepen die daar doorgaans misschien minder mee in aanraking komen. De fysieke leefomgeving kan daar op verschillende manieren aan bijdragen middels een uitnodigende openbare ruimte, toegankelijke buitenvoorzieningen, culturele evenementen en initiatieven van inwoners.

Het industriële decor van het fabriekscomplex is de ideale plek voor verbeelding, creativiteit, experiment en kruisbestuiving. Het wensbeeld is een mix van (kleinschalige) publieks-aantrekkende voorzieningen zoals een (klein) filmhuis, poppodium, theater, expositieruimtes, museum e.d. Dit gaat dus over de Zeepfabriek als een nieuwe publieksbestemming. Idealiter worden koppelingen gelegd met hier gevestigde culturele en creatieve 'makers' (zie daarvoor het thema 'talentplek').

Ook de buitenruimte kan een plek zijn om te benutten voor kunst en cultuur. Door het actief programmeren van kunst en cultuur in het publieke domein kan voor gebruikers meer betekenis worden gegeven aan het plangebied en de oude fabriek. Zo kan misschien een connectie worden gelegd tussen de fascinerende geschiedenis van de waspoeder-productie en eigentijdse urban culture. Kunst en cultuur in het publieke domein dragen ook bij aan de (visuele) kwaliteit van de buitenruimte, en kunnen verbindingen versterken van de Zeepfabriek naar omliggende gebieden.

Het gebied is niet de aangewezen plek voor grootschalige en/of commerciële publieksfuncties zoals een bioscoop of schouwburg; deze bevinden zich in City. Ook is het gebied niet de aangewezen plek voor grootschalige of veel geluid-producerende evenementen in de buitenlucht. Kleinschalige culturele en horeca evenementen die de identiteit versterken zijn vanzelfsprekend wel gewenst. Binnen de gebiedsontwikkeling van de Zeepfabriek worden culturele publieksfuncties in principe beschouwd als niet-commerciële functies. Denkbaar is wel dat een bepaalde functie (zoals een kleinschalig podium) wordt opgenomen in een grotere exploitatie met commerciële functies, zeker wanneer het gaat om een beperkte oppervlakte.

Overige publieksbestemmingen en detailhandel

De Zeepfabriek is ook een passende plek voor andere publieks-aantrekkelijke activiteiten zoals bijvoorbeeld sport, wellness en buurtvoorzieningen. Deze worden meegenomen in het thema 'talentenplek'. Het plangebied is daarentegen niet de aangewezen plek voor detailhandel en maakt geen onderdeel uit van het kernwinkelgebied. Het betekent dat slechts in beperkte mate bepaalde initiatieven mogelijk zijn, en alleen wanneer deze de gebiedsidentiteit gaan versterken en ondergeschikt zijn. Het gaat dan om kleinschalige (bijzondere) concepten of cross-overs (blurring) in bijvoorbeeld culinair, sport, wellness, fietsen, design en creatieve ambachten. Het moet gaan om concepten die een toegevoegde waarde hebben voor het gebied en de levendigheid van plinten komen versterken. Het Ontwikkelkader gaat hiervoor geen specifieke plekken aanwijzen, het is in de eerste plaats een kwestie van marktwerking. Maar vanuit de identiteit bezien kunnen kleinschalige lokale initiatieven juist wel de 'smaakmakers' van de Zeepfabriek zijn. Bedoelde initiatieven worden beschouwd als commerciële functies. Grootschalige concepten zijn niet gewenst.

8.3 Zeepfabriek als Talentenplek

Een van de thema's is 'de Zeepfabriek als Talentenplek'. Daarmee wordt bedoeld op een plek voor jong en oud om mee te doen, actief te zijn, nieuwe vaardigheden te ontdekken en iets met je talenten te doen. Dat kan op allerlei vlakken; sport, yoga, dans, muziek, theater, beeldende kunst, nieuwe media, mode, materiaalbewerking enzovoort. Het wensbeeld daarbij is dat de Zeepfabriek (naast een levendige publieksbestemming) ook een ongedwongen en laagdrempelige activiteitenplek wordt met aandacht voor talentontwikkeling. Waar het bij de Ontmoetingsplek gaat om publieksfuncties voor ontspanning en vermaak, gaat het bij de Talentenplek om zelf actief mee te doen. Dat kan in verschillende vormen van aanbod: spontane activiteiten, georganiseerd door verenigingen of door ondernemers.

Om geen gesloten werelden te krijgen is het belangrijk dat de verschillende initiatieven binnen de Talentenplek transparant en open toegankelijk zijn, passend bij de gewenste doorwaadbaarheid van het gebied. Zo kan er uitwisseling ontstaan tussen subculturen, en begrip voor wat er zich binnen afspeelt. Een aantal sub-thema's wordt hier toegelicht zonder dat de precieze invulling van het programma wordt voorgeschreven.

Broedplaats voor kunst, cultuur en ambachten

De Zeepfabriek kan een betaalbare broedplaats en makersplek zijn waar kunst wordt gemaakt, gezelschappen ruimtes vinden, cursussen worden gevolgd en bandjes kunnen oefenen. De industriële rauwe sfeer van de fabriek biedt hiervoor een ideale plek. Betaalbaarheid is wel een randvoorwaarde. Binnen de gebiedsontwikkeling van de Zeepfabriek wordt een dergelijke broedplaatsfunctie in principe beschouwd als een niet-commerciële functie. Denkbaar is om binnen het geheel van een business case bepaalde ruimtes aan te wijzen voor deze broedplaats, en voor de invulling ervan ambitieuze initiatiefnemers te betrekken.

Sport, bewegen en ontspannen

De Zeepfabriek wordt een gezonde leefomgeving. Dat betekent onder meer dat er aandacht is voor sport, bewegen en ontspannen. Het fabriekscomplex is een geschikte omgeving voor kleinschalige indoor-activiteiten. Voorbeelden hiervan zijn fitness, dansen, yoga en wellness. Passend bij de gebiedsidentiteit is dat

het hierbij gaat om initiatieven van (lokale) ondernemers. Reëel is dat bedoelde sportfuncties commercieel worden geëxploiteerd.

Daarnaast kan nadrukkelijk ook de groene buitenruimte worden ingezet voor outdoor-activiteiten. Passend bij het stoere karakter van de plek zijn bijvoorbeeld urban sports zoals freerunning en skaten. Als onderdeel van de openbare ruimte zijn dit in principe niet-commerciële functies. Het inrichten van de groene buitenruimte voor sport en bewegen sluit ook aan op het initiatief van de gemeente om een openbare sportroute te maken vanuit Sportcomplex Merwestein. Door het verbinden van de groene buitenruimtes kan een sportroute worden aangelegd die de Zeepfabriek koppelt aan Merwestein en het sportcomplex, Rijnhuizen-zuid en Stadspark Oudegein.

Talentontwikkeling en educatie

De gemeente wil specifieke aandacht geven aan de jongeren in Nieuwegein, met oog voor de sociale en mentale kant: een veilige en uitnodigende plek om erbij te horen, je talenten te ontdekken en waardering te krijgen. Een jongerenplek waar ook aandacht is voor educatie en leer-werk-trajecten past daar goed bij. De impact van jonge mensen is groot op de bevolkingssamenstelling, de lokale economie, de cultuur in de stad, de beleving en de verstedelijking (wanneer jongeren blijven wonen in Nieuwegein). Veel jongeren in Nieuwegein ervaren dat er te weinig aanbod is voor hen. Voor de toekomst van Nieuwegein is er veel aan gelegen om dit aanbod te versterken en jongeren meer te verbinden met de mogelijkheden in de stad. Het is een bewuste keuze om de bijzondere kwaliteiten van de Zeepfabriek hiervoor in te zetten. De precieze vorm moet nog worden uitgewerkt maar denkbaar is een laagdrempelige jongerenhub met aandacht voor talentontdekking en ontwikkeling. Belangrijk daarbij is om actief connecties te leggen met middelbare scholen en het MBO, de diverse initiatiefnemers binnen het thema Talentenplek en met lokale ondernemers. Een jongerenhub is een maatschappelijke en niet-commerciële functie.

Onderwijs

Vanuit het programma Vitale Scholen heeft de gemeente de huidige en gewenste situatie voor de scholen in Nieuwegein in beeld gebracht. Als voormalige groeikern zijn de meeste scholen in Nieuwegein in de jaren '70 en '80 gebouwd waardoor veel gebouwen verouderd zijn en toe zijn aan vernieuwing. Binnen dat programma wordt ook gekeken naar bevolkingsprognoses en leerlingenaantallen. Vanuit het staande beleid en de ontwikkelingen is gekeken naar het Zeepfabriek-terrein. De gemeente streeft ernaar om in elke wijk een basisschool te hebben. Merwestein heeft er nu geen. Met de nieuw te bouwen school in Rijnhuizen liggen er wel drie basisscholen binnen 1,3 km. Met de geplande programmering is de prognoses dat er onvoldoende leerlingen komen te wonen om een nieuwe basisschool in Merwestein te rechtvaardigen. Afhankelijk van het type en aantal te realiseren woningen kan dit veranderen, maar dat is nu niet de verwachting.

Nieuwegein heeft drie middelbare scholen. Uit de prognoses komt naar voren dat het aantal middelbare scholieren de komende jaren gestaag stijgt met 800 leerlingen. De gemeente zal dan ook moeten gaan voorzien in uitbreiding van de middelbare scholen. Mogelijk kan het Zeepfabriek-terrein hieraan bijdragen. In dit Ontwikkelkader is derhalve een indicatieve ruimtereservering voor circa 2.500 tot 4.000 m² bvo opgenomen. De invulling hiervan zou in de bestaande bebouwing van het fabriekscomplex kunnen, maar mogelijk ook in het zuidoostelijke bouwblok in de groene rand. De keuze hiervoor is nog niet gemaakt. Een school is een maatschappelijke en niet-commerciële functie.

Buurtvoorzieningen

Naast de genoemde functies kan de Zeepfabriek ook een plek zijn voor buurtvoorzieningen zoals een ontmoetingscentrum voor de buurt, een pakketophalbservice (idealiter gekoppeld aan de parkeerhub), kinderopvang en eerstelijns zorgfuncties (huisarts, fysio, tandarts e.d.). Kinderopvang en eerstelijns zorgfuncties zijn weliswaar maatschappelijke functies maar wel met het vermogen om commerciële huurprijzen te dragen.

8.4 Zeepfabriek als Ondernemersplek

Een van de thema's is 'de Zeepfabriek als Ondernemersplek'. Daarmee wordt bedoeld op het realiseren van een creatieve werkomgeving voor een mix van start-ups en scale-ups, creatieve ondernemers, kunstenaars en ambachtelijke makers. De gewenste diversiteit vraagt om een mix van verschillende werkruimtes zoals ateliers, makersplekken, co-working ruimtes en co-offices. Het doel is om met community-concepten een creatieve en innovatieve werkomgeving te maken voor verschillende typen ondernemers. Belangrijk daarbij is een mix in huurniveaus, vernieuwende concepten, programma's voor interactie en kruisbestuiving, experimenteeruimte en expositieruimtes.

Als voormalige waspoederfabriek liggen de roots van de Zeepfabriek in het werken. Formeel zit er nu ook nog een bedrijfsbestemming op het plangebied. Als transformatiegebied krijgt het terrein een nieuwe bestemming. Dat zeggende blijft de Zeepfabriek in de nieuwe identiteit een aantrekkelijke plek waar mensen ook in deze tijd graag willen werken. Met name geldt dit voor het industrieel erfgoed dat (in de combinatie met andere levendige functies) een werkomgeving kan zijn die binnen Nieuwegein in deze vorm nog niet bestaat. Met het onderscheidende industriële karakter en de centrale ligging kan de Zeepfabriek zich positioneren als een nieuw type creatieve werklocatie.

Vanuit vraag en aanbod bezien is het Zeepfabriek-terrein niet de aangewezen plek voor kantoren (met een oppervlakte groter dan 500 m²) en voor bedrijven (met bedrijfsruimte en opslagruimte) die op een bedrijventerrein thuishoren. Mede gelet op de reservering voor woningbouw zal hier dus geen nieuwbouw voor werkfuncties gaan komen. Het bestaande fabriekscomplex daarentegen is de ideale plek voor het creëren van verschillende typen werkruimtes.

Verschillende doelgroepen en community-concepten

Een deel van de bestaande bedrijfsgebouwen wordt ingezet om de gewenste creatieve werkomgeving te realiseren. De precieze omvang van de vraag naar werkruimtes binnen dit type omgeving is niet bekend. Maar deskundigen geven aan dat binnen Nieuwegein een grote behoefte bestaat aan betaalbare werkruimtes, en dat juist deze karaktervolle en centraal gelegen plek veel interesse zal losmaken. Bekend is dat binnen de Utrechtse regio het aantal zelfstandigen, startende bedrijfjes en creatieve beroepsgroepen snel groeit en het aanbod aan betaalbare werkruimtes schaars is.

Omdat de Zeepfabriek binnen Nieuwegein een nieuw type werkomgeving is wordt ervoor gekozen om niet slechts één doelgroep aan te wijzen. Veeleer is het wensbeeld dat er een bepaalde sfeer en beleving wordt gecreëerd waar ondernemers vanuit verschillende achtergronden zich bij thuis gaan voelen. Dat begint bij het ontwikkelen van een community-concept waarbij een exploitant zorgt voor de juiste sfeer en het juiste aanbod aan werkruimtes. Een divers palet aan ruimtes is gewenst, waaronder werkateliers, studio's, co-werkplekken en kleine kantoren (tot maximaal 500 m²). Met box in box principes kan binnen de fabriek snel en flexibel een diversiteit worden gecreëerd.

Binnen de brede groep van startups, creatieve ondernemers, kunstenaars en ambachtelijke makers bestaat vanzelfsprekend een verschil in mogelijke financiële draagkracht. Om hierop in te spelen is een differentiatie in huurprijzen gewenst. Om te voorkomen dat op de langere termijn de onderkant van dit palet wordt ingewisseld voor meer commerciële huurprijzen (en daarmee kunstenaars en creatieve makers worden weggedrukt) is het wenselijk om vanaf het begin binnen de Zeepfabriek twee concepten te ontwikkelen; één voor startups en kleine bedrijfjes en één voor kunstenaars en creatieve makers. De eerste groep valt binnen een community die een commerciële huurprijs kan betalen (commerciële functies) en de tweede groep vormt een meer artistieke community met een basale huurprijs (niet-commerciële functies). Voor beide concepten kan een exploitant worden gezocht die de werkruimtes exploiteert en de gewenste sfeer neerzet. Het ontwikkelen van een goedkope broedplaats voor kunstenaars en creatieve makers garandeert dat ook op de langere termijn ruimte blijft voor experiment in het gebied.

De meeste broedplaats-omgevingen hebben binnen hun concept een sociaal hart bij de entree waar de community elkaar ontmoet. Veel van dit soort concepten maken daarbij een combinatie met horeca of andere ontmoetingsfuncties die openstaan voor het publiek of zelfs een sociaal-maatschappelijke functie heeft. Een café of overlegruimte kan op gezette tijden ook worden ingezet als goedkope ontmoetingsruimte voor de buurt.

Bepalend voor het succes is de community-manager die niet alleen de sfeer neerzet maar ook ruimte krijgt om allerlei activiteiten te programmeren. Omdat de Zeepfabriek zoveel meer is dan een werkomgeving is het gewenst dat er een wisselwerking komt met de buitenruimte. Die wisselwerking bestaat uit open en transparante plinten (zodat je van buiten kunt zien wat er binnen wordt gemaakt), een situering op de begane grond voor de bedrijfjes die ook publiek willen ontvangen en een programmering van evenementen, exposities en andere activiteiten voor publiek (zowel in het gebouw als in de buitenruimte).

8.5 Zeepfabriek als Woonplek

Een van de thema's is 'de Zeepfabriek als Woonplek'. Daarmee wordt bedoeld op het realiseren van een nieuwe woonomgeving op het Zeepfabriek-terrein met stedelijke woongemeenschappen.

De omstandigheden om woningen te realiseren op het Zeepfabriek-terrein zijn gunstig. Nieuwegein groeit door en wil tussen 2022 en 2030 5.100 nieuwe woningen realiseren. Een groot deel ervan wordt nabij het plangebied ontwikkeld in City en Rijnhuizen (beide circa 2.500 woningen). Daarmee verandert de directe omgeving van de Zeepfabriek dus aanzienlijk. In City gaat het vooral om hoogbouw-appartementen en aan de zuidzijde van Rijnhuizen vooral om grondgebonden woningen. De bestaande woonbuurten rondom de Zeepfabriek (Merwestein en Jutphaas Wijkersloot) bestaan voornamelijk uit appartementencomplexen en grondgebonden woningen.

Stedelijk wonen

In het plangebied van de Zeepfabriek zal 'midden' stedelijk worden gewoond. In de nieuwbouw op de bouwvelden is ruimte voor circa 650 tot 725 woningen. Daarnaast kunnen (in de nieuwbouw) binnen het fabriekscomplex mogelijk ook woningen worden gerealiseerd. Binnen de genoemde context van de omgeving is het gewenst dat de Zeepfabriek een 'eigen' vorm van stedelijk wonen krijgt, passend bij de centrale ligging aan het water en de stoere karakterplek. De stedenbouwkundige opzet en diversiteit aan karaktervolle plekken (in het groen, aan het water en rondom het fabriekscomplex) geven ruimte aan verschillende samenhangende woonomgevingen en woontypen. De wens is immers dat de Zeepfabriek aantrekkelijk gaat zijn voor meerdere doelgroepen die als overall kenmerk hebben dat ze graag stedelijk willen wonen. Belangrijke doelgroepen zijn jongeren/starters en ouderen. Maar ook kunnen mogelijkheden worden gecreëerd voor gezinnen. Voor deze doelgroepen is de beschreven mix van activiteiten in het fabriekscomplex heel interessant. Daarnaast liggen voorzieningen als een supermarkt en openbaar vervoer op loopafstand van de locatie.

Woningmix

De gewenste doelgroepenmix betekent ook dat er een mix van woningen nodig is die varieert naar uiterlijk, inhoud, omvang en karakter. Deze mix past ook bij het gemeentelijke beleid om te streven naar een inclusieve stad waarbij verschillende doelgroepen en leefstijlen met elkaar samenleven. Specifieke aandacht daarbij dient te gaan naar voor realiseren van betaalbare woningen, een goede mix van huur en koop, aantrekkelijke en veilige woonmilieus, en de kwaliteit en duurzaamheid van woningen. In aansluiting op het Omgevingsprogramma Wonen 2024 zal twee-derde van de woningen op het Zeepfabriek-terrein bestaan uit betaalbare woningbouw. De verdeling voor dit plangebied is opgebouwd uit 30% sociale huur, 12% lage middenhuur, 24% betaalbare koop en 34% vrije sector.

Eisen aan de woningtypen

Voor de sociale huurwoningen geldt dat het belangrijk is om hierover vroegtijdig in contact te treden met de woningcorporaties. Ook binnen de sociale huurwoningen wordt gestreefd naar een gemengd woonmilieu met een afwisseling van grotere en kleinere woningen, zodat er ruimte is voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, maar ook voor (startende) gezinnen. Een voorbeeldverdeling binnen de sociale huurwoningen kan zijn: twee-derde driekamerwoningen en een-derde twee- en vierkamerwoningen, met bijvoorbeeld een gemiddelde vloeroppervlakte van 65 m² vvo. De minimale woonoppervlakte van de sociale huurwoningen is 50 m² vvo. Voor de realisatie van woningen voor bijzondere doelgroepen (met een minimale oppervlakte van 35 m² vvo) is het van belang om in overleg te treden met de gemeente.

Voor de lage middenhuurwoningen (tot € 1.028 per maand prijspeil 2024) geldt dat deze vooral voor één en tweepersoonshuishoudens bestemd zullen zijn; het gaat hierbij om driekamerwoningen (met twee slaapkamers) van circa 70 m² vvo.

In het segment betaalbare koop en overige middenhuur geldt dat voor deze locatie de voorkeur uitgaat naar realisatie van betaalbare koop. Het uitgangspunt is een woonoppervlakte van minimaal 50 m² vvo. Voor een-derde van de woningen in dit segment dient de koopprijs onder de € 260.000 (prijspeil 2024) te liggen. Voor deze woningen mag, in overleg met de gemeente, afgeweken worden van het uitgangspunt van 50 m² vvo. De overige twee-derde van deze woningen dienen onder de landelijke betaalbaarheidsgrens van €390.000 (prijspeil 2024) te worden gerealiseerd. De gemeente wil de markt uitdagen om mee te denken over het betaalbaar houden van deze woningen op de lange termijn.

Voor de vrije sector tenslotte geldt dat, ten behoeve van de doorstroming, de voorkeur uitgaat naar realisatie van (merendeels) koop. Specifiek voor het aantrekken van gezinnen is het wenselijk om in dit segment grote appartementen van minimaal vier kamers te realiseren.

Woongemeenschappen

Zoals gezegd krijgt de Zeepfabriek een 'eigen' vorm van stedelijk wonen, passend bij de centrale ligging aan het water, de stoere karakterplek en bij de wens om een verbindende community te realiseren. Het doel is om voor jong en oud een aantrekkelijke woon- en leefomgeving te maken nabij de stedelijke levendigheid. Gewenst is om de hiervoor beschreven diversiteit aan woningtypen te realiseren binnen de vorm van stedelijke woongemeenschappen, met aandacht voor samen-leven, delen en zorgen voor elkaar. Dit wordt gerealiseerd in de vorm van stoere appartementenblokken rondom gemeenschappelijke buitenruimtes, mogelijk aangevuld met collectieve ruimtes en/of voorzieningen. De volledige variatie zoals beschreven in de woningmix vindt plaats op gebiedsniveau, maar daarbinnen krijgen de verschillende woongemeenschappen ook een bepaalde mate van variatie in betaalbaarheid en woontypen, waarbij wordt gestreefd naar gemengde woonmilieus met een afwisseling van grotere en kleinere woningen. Hier ligt onder meer een relatie met de afstand tot de levendige hotspot in de fabriek.

Het merendeel van de woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouw op de bouwvelden ten zuiden van het fabriekscomplex (zie ook hoofdstuk 5). Hier gaat het om een bebouwingstypologie van bouwblokken tussen vijf en acht bouwlagen met een collectieve tuin. Een kleiner deel betreft woningen te midden van het fabriekscomplex. Dat gaat in ieder geval om nieuwbouw op de plek waar sloop is voorzien van een minder waardevol gebouw. Maar mogelijk (indien technisch en financieel haalbaar) ook om een optopping met nieuwbouw boven op bestaande bedrijfsgebouwen en/of om loft-appartementen in een getransformeerd deel van de fabriek.

8.6 Buitenruimte en tijdelijke functies

De buitenruimte is in het hele plangebied nadrukkelijk ook leefruimte en draagt daarmee bij aan het buitengeluk. Het Zeepfabriek-terrein kent een grote variatie aan plekken met elk een eigen omvang, openheid, toegankelijkheid en karakter. Voor de invulling en het gebruik van de buitenruimte is het natuurlijk belangrijk welke directe relatie er is met de functies die eraan geschakeerd liggen.

Rondom het fabriekscomplex bestaat een stoere buitenruimte die ingevuld en geprogrammeerd kan worden op een manier die past bij het specifieke karakter. In hoofdstuk 9 Beeldkwaliteitsplan wordt nader ingegaan op het karakter en de invulling van de verschillende buitenruimtes. De grote open ruimtes, zoals het centrale plein, de kop van de fabriek en langs het Merwedekanaal, zijn geschikt voor terrassen, kunstuitingen en tijdelijke (kleinschalige) manifestaties en evenementen. De meer besloten ruimtes kunnen worden ingevuld met activiteiten van de toekomstige gebruikers. Het is de ambitie dat gebruikers in crossover-verbanden de ontmoetingsfunctie gaan bevorderen. De buitenruimte kan daarbij een rol spelen.

De groene parkachtige inrichting en de randen van het plangebied kunnen worden benut voor sport en spel en hebben tegelijk ook een belangrijke functie voor de klimaatadaptatie en de biodiversiteit.

Bij tijdelijkheid gaat het naast de genoemde invullingen ook over placemaking. Voordat het gebied helemaal is uitontwikkeld zijn we jaren verder. Vooral in de beginjaren zal het gebied aanvoelen als een pioniersplek, en dan met name in en rondom het fabriekscomplex. Het is daarom belangrijk dat placemaking activiteiten in lijn gaan liggen met het gewenste karakter. Spannende en creatieve uitingen van pionierende ondernemers zullen immers flink gaan bijdragen aan de nieuwe sfeer, en kunnen het gebied op de kaart zetten in Nieuwegein.

8.7 Programma in cijfers

Het kwantitatieve programma wordt niet exact voorgeschreven. De precieze vierkante meters zullen een gevolg gaan zijn van hoe marktpartijen invulling zullen geven aan de verschillende ruimtelijke en programmatische kaders zoals elders beschreven in dit document. De kwantitatieve ontwikkelruimte wordt uiteraard wel begrensd door kaders als de aangewezen bouwvelden, de gewenste bouwhoogtes, de gewenste omvang van woningen en de aangewezen waardevolle delen van het fabriekscomplex. Vanuit deze begrenzing kan wel in bandbreedtes een inschatting worden gemaakt van het mogelijke kwantitatieve programma op het Zeepfabriek-terrein. Om hier een beeld van te geven worden enkele cijfers gegeven.

Totaalprogramma

Het huidige fabriekscomplex omvat circa 30.000 m² bvo. Hiervan is circa 18.500 m² aangewezen als te behouden/hergebruiken waardevolle bebouwing. Door middel van sloop-nieuwbouw en optopping kan binnen het fabriekscomplex circa 12.200 m² bvo nieuwbouw worden toegevoegd. Daarmee zal in de nieuwe situatie de omvang van het fabriekscomplex bestaan uit circa 30.700 m² bvo.

Op het overige terrein zijn voor nieuwbouw vier grotere en drie kleinere bouwvelden aangewezen. Rekening houdend met de gewenste collectieve tuinen en de gewenste bouwhoogtes kan hier circa 77.000 m² bvo worden toegevoegd, waarvan circa 44.000 m² bvo op het grondeigendom van Ecolab en circa 33.000 m² bvo op het grondeigendom van de gemeente.

Aantal woningen

In de nieuwe woonblokken op de bouwvelden is ruimte voor de realisatie van in totaal circa 650 tot 725 woningen. Het aantal woningen wordt onder meer bepaald door de gemiddelde omvang van de woningen en de ruimtereservering voor eventuele niet-woonfuncties binnen de nieuwbouw. Indien mogelijk kunnen (in de nieuwbouw) binnen het fabriekscomplex ook woningen worden gerealiseerd.

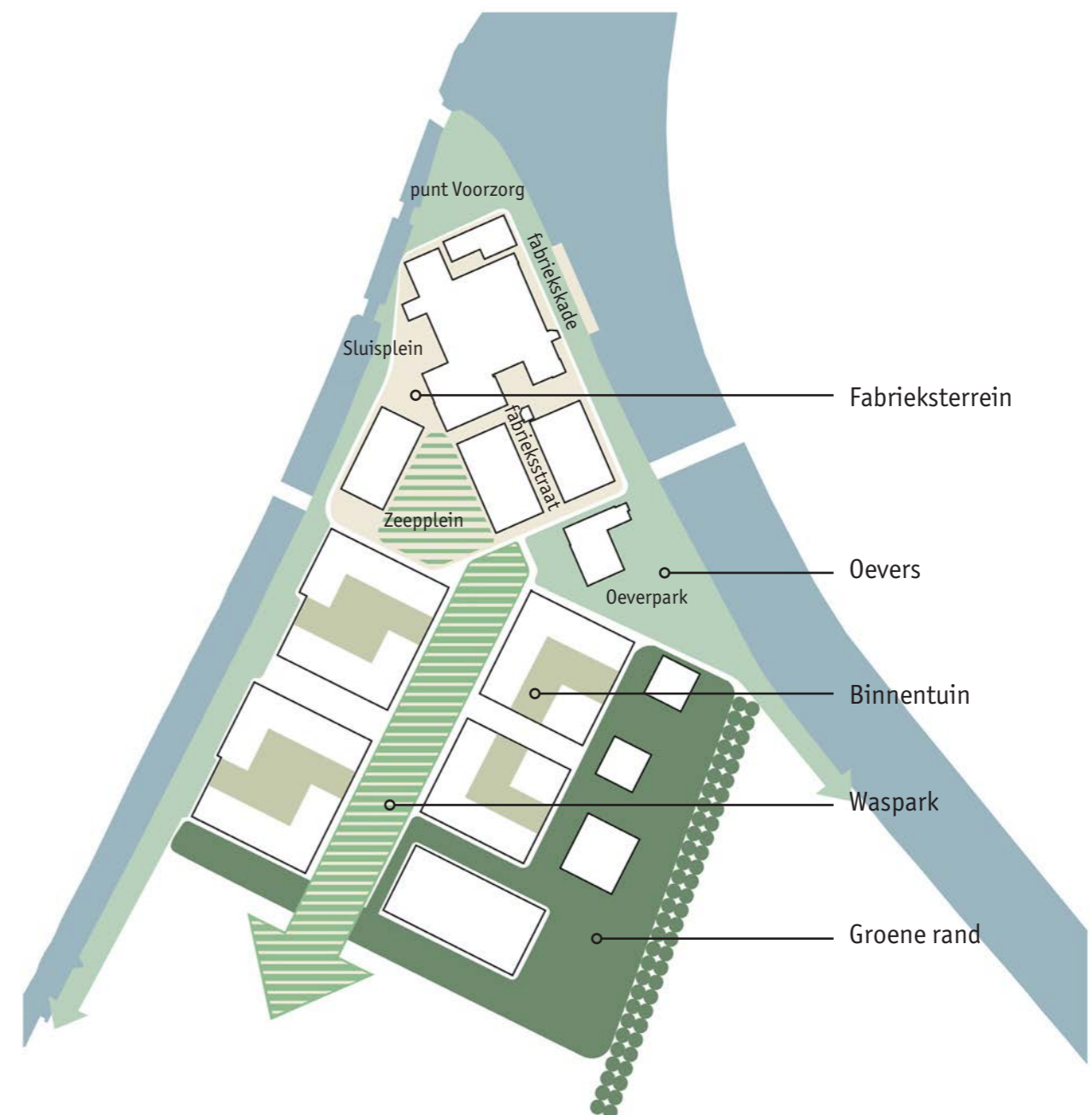
Ruimte voor voorzieningen en werkfuncties

De beschreven mix aan voorzieningen en werkfuncties krijgt vooral een plek binnen het bestaande fabriekscomplex, waarvan de omvang na herontwikkeling circa 30.700 m² bvo bedraagt. Tevens is een deel van de plintinvulling van de nieuwbouw beschikbaar voor voorzieningen. Het totaalprogramma aan voorzieningen en werkfuncties bestaat voor 80% uit commerciële en voor 20% uit niet-commerciële functies (zie 8.1 voor een nadere beschrijving van deze 80-20 regel).

Naast genoemde plekken voor het niet-woonprogramma houdt de gemeente de mogelijkheid open om een van de kleinere bouwvelden te reserveren voor het huisvesten van een schoolgebouw. Deze valt buiten de beschreven 80-20 regel.

Aantal parkeerplaatsen

Al het parkeren van bewoners en andere gebruikers vindt plaats in de parkeerhub aan de zuidzijde van het terrein. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is nu nog niet vastgesteld. Dit volgt uit het uiteindelijk te realiseren kwantitatieve programma (aantal woningen en overige functies), de bijbehorende parkeernormen en het dubbelgebruik van parkeerplaatsen. In het kaartbeeld in hoofdstuk 5 heeft de parkeerhub een omvang van circa 12.500 m². Het gaat dan om circa 500 parkeerplaatsen.



vijf dragers van de buitenruimte

9. BEELDKWALITEIT

De beeldtaal van de bebouwing en de buitenruimte is een belangrijk middel om het gewenste herkenbare en onderscheidende karakter te verkrijgen. In dit hoofdstuk wordt de beeldkwaliteit van de buitenruimte, de nieuwbouw en het fabriekscomplex beschreven. Deze sluit aan bij de gebiedsidentiteit zoals in hoofdstuk 4 is beschreven. De beeldkwaliteit bestaat uit ruimtelijke randvoorwaarden en vormt een toetsingskader voor de verdere ontwikkeling van het plangebied.

9.1 Buitenruimte

De structuur van de buitenruimte van het Zeepfabriek-terrein bestaat uit vijf dragers: de oevers, het fabrieksterrein, de groene rand, het Waspark en de binnentuinen. De nieuwe groenstructuur zorgt ervoor dat het grootste deel van het terrein een groene inrichting krijgt. Op verschillende wijzen komt het groene en klimaatbestendige karakter van de buitenruimte tot uiting. Het nu grotendeels verharde plangebied wordt omgezet naar een groene leefomgeving. Groen en water zijn belangrijk voor een leefbare stad. Dit betekent zoveel mogelijk groen, zo min mogelijk verharding. Waar mogelijk wordt in de buitenruimte groen gerealiseerd volgens het principe: groen, tenzij. Waterberging volgens het circulair watersysteem wordt geïntegreerd in het ontwerp van de buitenruimte. De bestaande bomen zijn zo veel mogelijk behouden en ingepast in de ruimtelijke structuur. De materialisering in de buitenruimte dient van hoog niveau te zijn. In een volgende fase dient een inrichtingsplan voor de buitenruimte te worden opgesteld. Dit inrichtingsplan buitenruimte wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente, zowel kwalitatief als wat betreft financieel beheer.

Oevers

Het aanwezige water rondom het gebied wordt optimaal benut en beleefbaar gemaakt door de oevers toegankelijk te maken voor voetgangers. De bestaande bomen langs de oevers van de Doorslag en het

Merwedekanaal worden zoveel mogelijk ingepast. Nieuwe publieke functies en een recreatieve inrichting van de oevers geven de waterkant een nieuwe betekenis.

De oever van het Merwedekanaal bestaat uit een aantal delen; punt Voorzorg op de kop van de Doorslag en het Merwedekanaal, de aanlegkade bij de Zeepfabriek en het oeverpark. Op de kop kan op de plek van de oude villa Voorzorg een nieuw paviljoen worden gebouwd met een terras in een lommerrijke setting aan de Napoleontische route.

Ter hoogte van de Zeepfabriek heeft de oever een aanlegsteiger. Het rauwe en industriële karakter van het fabrieksterrein wordt hier onderdeel van de oever. De aanlegsteiger vormt een terras aan het water, een plek waar je verder van de bebouwing af, heerlijk in de zon kan zitten, de levendigheid van het water kan ervaren, kan aanleggen met de boot, maar ook een duik kan nemen en zwemmen in het kanaal. Een plek voor verbinding tussen jong en oud.

Ten oosten van de huidige fabriekskantine verbreedt de oever tot een oeverpark. Het oeverpark bestaat uit een ligweide als verblijfsplek aan het water toegankelijk voor alle inwoners van Nieuwegein. De Napoleontische route is zichtbaar door de dubbele bomenrij langs de gehele oever van het Merwedekanaal. Daar waar de bomen ontbreken worden deze aangevuld.

De groene oever langs de Doorslag vormt een nieuwe wandelroute die de Zeepfabriek onder meer verbindt met City. De route loopt vanaf de nieuwe voetgangersbrug over de Doorslag (bij punt Voorzorg) tot aan de Doorslagbrug (bij de Noordstedeweg). Deze wandelroute langs de water-as heeft een informeel en kleinschalig karakter door het smalle water en weelderig groen langs de oevers. Aan de route zijn verschillende ontmoetingsfuncties gesitueerd, zowel ter hoogte van de fabriek als ook bij de nieuwbouw met een horecafunctie met terras op het westen. Deze programmering zorgt voor een levendige route langs de water-as.



referentiebeelden oevers Doorslag

referentiebeelden oevers Merwedekanaal

Fabrieksterrein

Het terrein rondom de Zeepfabriek behoudt een rauwe en industriële uitstraling, een geheel eigen karakter binnen het Groot Stadshart. Rondom de Zeepfabriek ontstaat een aantal informele stedelijke ruimtes die aansluiten op de omgeving en op het fabriekscomplex. Door het openen van het fabriekscomplex ontstaan nieuwe routes rondom de Zeepfabriek. In de Pakkerij wordt een (deels) publieke hal gemaakt die daarmee onderdeel wordt van de Fabrieksstraat. De Fabrieksstraat tussen de garage, werkplaats, watergasgebouw en het opslaggebouw loopt door van buiten naar binnen. Tussen het Ketelhuis, de Emballagefabriek en de Doorslag is het Sluisplein gesitueerd als onderdeel van de route langs de Doorslag. Het Sluisplein is op de middag- en avondzon gelegen en het terras van de horeca in het Ketelhuis bepaalt voor een groot deel de sfeer van het Sluisplein. Het lab en magazijn hebben hun front aan de fabriekskade. Hier vermengt het industriële karakter van de fabriek zich met de groene oever. De Zeepfabriek staat hier aan het Merwedekanaal en met de bestaande aanlegkade is er ruimte voor vrijetijdsbesteding en ontspanning. Het Zeeplein vormt de kop van het Waspark en is de schakel tussen de Zeepfabriek en de nieuwbouw. Het Zeeplein biedt ruimte voor bijvoorbeeld kleine evenementen en voor exposities van de makers, kunstenaars en creatieven uit de fabriek. Het Zeeplein moet tevens toegankelijk zijn voor laden en lossen voor het fabriekscomplex.

De betonplaten rondom de fabriek passen bij de industriële sfeer. Door delen van de betonplaten te verwijderen en beplanting aan te brengen wordt het fabrieksterrein vergroend.



referentiebeelden fabrieksterrein

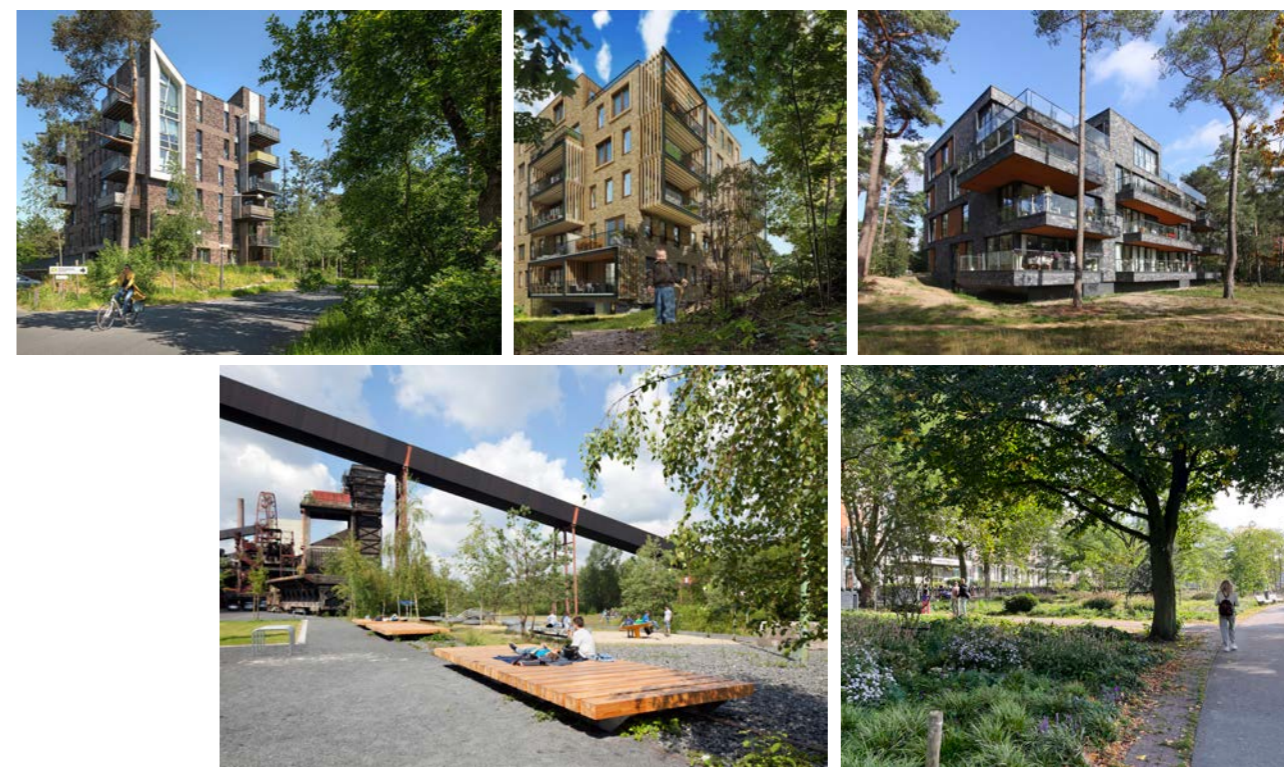
Groene rand

Rondom het Zeepfabriek-terrein ligt een stevige groene rand tussen de bebouwing aan de Brugwal en de Lange Laan. De groene rand is al grotendeels aanwezig door de bestaande bomen, het ecologisch waardevolle gebiedje langs de Lange Laan wordt versterkt door de groene rand te verbreden. De groene rand is een parkzone met een ruige en natuurlijke uitstraling, een gecultiveerde wildernis met een variatie aan kruidenruigte, (meerstammige) bomen, grassen, heesters en bloeiende planten. Een smal wandelpad maakt de groene rand toegankelijk en er komt een nieuwe voetgangersverbinding vanaf de Lange Laan naar de groene rand. In de groene rand zijn diverse aanleidingen voor urban sports (zoals bijvoorbeeld skaten of bootcamp) en buiten spelen. In de groene rand gaat spelen in de natuur samen met een hoge biodiversiteit. De parkeerhub sluit met begroeiende gevels aan op de groene rand.

De gedempte watergang aan de rand van het huidige parkeerterrein wordt gecompenseerd door de watergang langs de Lange Laan te verbreden. Dit biedt tevens een kans om natuurvriendelijke oevers te maken. De bebouwing in de groene rand is omgeven door bomen.

Waspark

Het Waspark is de brede groene parkzone in het midden van het Zeepfabriek-terrein. Het Waspark is ingericht als een groen en aangenaam verblijfsgebied met ruimte voor ontmoeten, ontspannen, spelen en sporten. Het Waspark vormt tevens voor voetgangers een belangrijke verbindingroute over het Zeepfabriek-terrein, en verbindt het fabriekscomplex met de Brugwal de Binnenwal. Het open karakter van het Waspark benadrukt de uitnodigende connectie met de rest van Merwestein en voorkomt dat het woongedeelte op het Zeepfabriek-terrein een enclave wordt. Om het verblijfskarakter te benadrukken biedt het park aan bewoners en bezoekers de mogelijkheid in een groene en ontspannen omgeving te verblijven met bijvoorbeeld zitgelegenheden, natuurlijke speelplekken, een eventuele fontein en ruimte voor urban sports. De doorgaande fietsroutes die de Zeepfabriek verbinden met de omgeving gaan bewust niet door het Waspark om te voorkomen dat het



referentiebeelden Waspark en groene rand

park zijn verblijfskarakter verliest.

Via de Brugwal vormt het park tevens de auto-entree voor alle bewoners en bezoekers van het Zeepfabriek-terrein. Wanneer je met de auto komt ligt de parkeerhub direct aan de rechterzijde. De in- en uitgang van de parkeerhub is aan het Waspark gesitueerd. Via het Waspark is er in rechte lijn zicht op het fabriekscomplex. De identiteit van het fabrieksterrein is verweven met het Waspark.

Het Waspark is daarnaast ook het klimaatadaptieve midden van het Zeepfabriek-terrein en zal een belangrijke functie hebben in het gewenste circulaire watersysteem (infiltreren, vasthouden, bergen, zuiveren en hergebruiken van water). Met het plaatsen van bomen moet er rekening mee gehouden worden dat het zicht op de Zeepfabriek niet belemmerd mag worden.

Binnentuinen

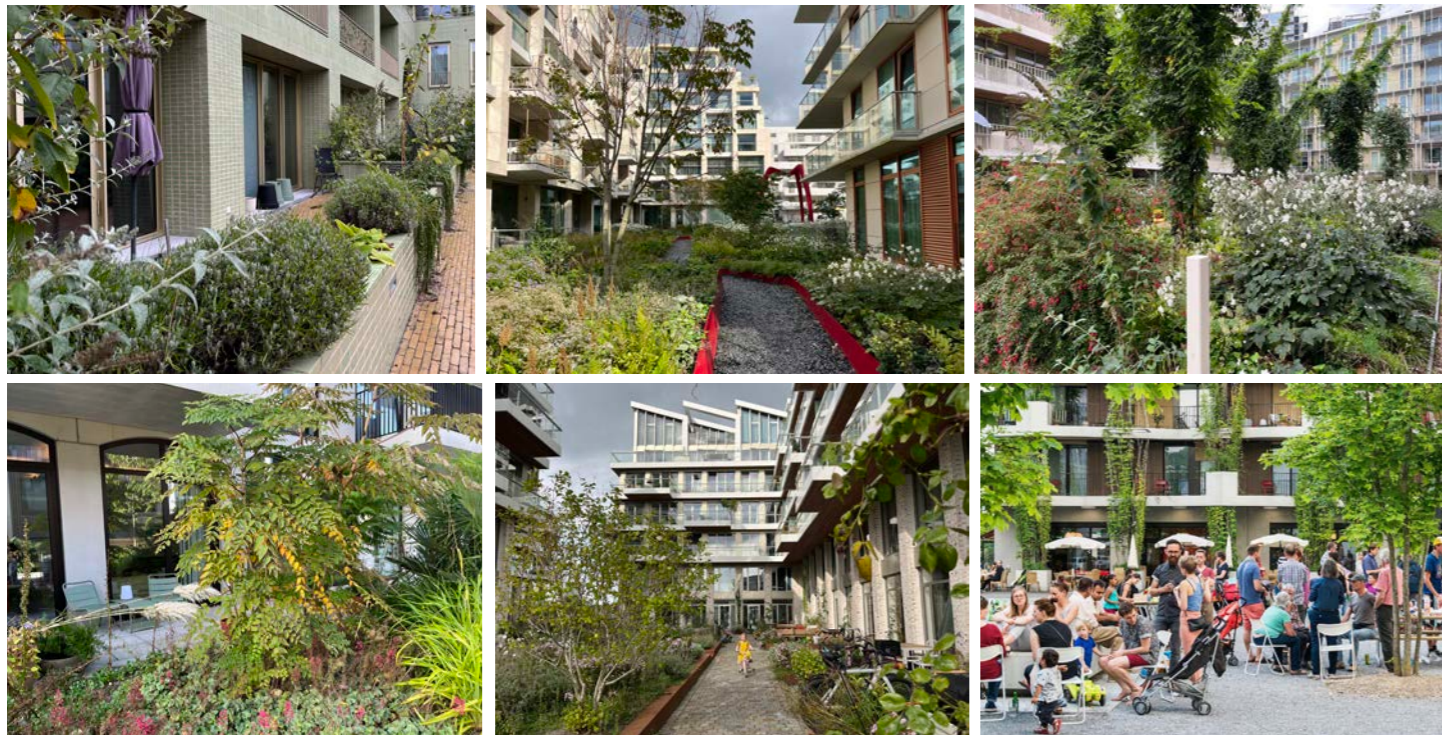
De binnentuinen zijn collectieve ontmoetingsruimtes in de halfopen bouwblokken. De binnentuinen vormen een groen interieur met een eigen sfeer tussen de oever van de Doorslag en het Waspark, en tussen en het Waspark en de groene rand. De binnentuinen worden betrokken bij de aangrenzende woningen door het maken van collectieve tuinen, die ingericht kunnen worden als bijvoorbeeld moestuin, pluktuin of speeltuin. De binnentuinen hebben een betekenis voor de buurt en worden vormgegeven in co-creatie met de bewoners.

Kleine privétuinen kunnen aan de collectieve tuin grenzen. Erfafscheidingen van de privétuinen worden altijd mee-ontworpen. Ze zijn óf onderdeel van het ontwerp van het gebouw óf zijn onderdeel van het ontwerp van de buitenruimte. Bij het ontwerp van de erfafscheiding tussen een privétuin en de collectieve binnentuin moet veel aandacht zijn voor de kwetsbaarheid van de overgang en de privacy van de bewoners.

Op het Zeepfabriek-terrein zijn margezones rondom de halfopen bouwvelden gesitueerd. Margezones geven het gebied een informeel karakter, creëren een aangename publiek - privé overgang en dragen zorg voor een prettige activering van de buitenruimte.

Nutsvoorzieningen, meubilair en afvalinzameling

- Traforuimtes worden in de parkeerhub of een gebouw geïntegreerd. De traforuimtes worden niet op een prominente plek in het gebouw gerealiseerd.
- Nutskasten worden ingepast in de gevel, om verrommeling van de openbare ruimte te voorkomen. Indien dit niet toegestaan is door de leveranciers worden deze altijd zo veel mogelijk uit het zicht geplaatst.
- WKO-bronnen en de benodigde leidingen houden voldoende afstand van de boomwortels en boomkronen zodat de bomen goede groeiomstandigheden hebben.
- Het meubilair en straatverlichting is passend en samenhangend voor het Zeepfabriek-terrein.
- Banken, prullenbakken, boomroosters en fietsnietjes zijn een familie binnen de beeldkwaliteit van het Zeepfabriek-terrein.
- Ondergrondse afvalcontainers nemen geen prominente plek in de openbare ruimte in en worden zo goed mogelijk ingepast zodat de beleving in de openbare ruimte niet belemmerd wordt. De vuilniswagen moet kunnen rondrijden om het afval in te zamelen.
- Wanneer mogelijk, wordt de afvalinzameling groen ingepast, denk aan hagen, bosschages of plantenbakken.
- Rolcontainers moeten inpandig worden ingepast.
- De parkeerhub wordt tevens de centrale locatie voor pakketdiensten.



referentiebeelden binnentuinen

9.2 Nieuwbouw

Gestreefd wordt naar een samenhangend beeld voor het geheel van het Zeepfabriek-terrein. De beeldkwaliteit van de nieuwbouw is daarom gebaseerd op de kenmerken van de fabrieksgebouwen. De architectonische samenhang tussen de fabrieksgebouwen en de nieuwbouw zit besloten in de manier waarop wordt omgegaan met de architectonische korrel, bouwhoogtes en dakvorm en de materialisatie. Het fabriekscomplex kenmerkt zich door een aaneenschakeling van verschillende gebouwen. De fabrieksgebouwen hebben verschillende bouwhoogtes en verschillende dakvormen. De materialisatie van de Zeepfabriek bestaat overwegend uit baksteen en biobased materialen. Circulair ontwikkelen vormt het uitgangspunt (zie ook 7.3). Deze kenmerken zijn uitgangspunt voor de nieuwbouw.

De typologie van de nieuwbouw bestaat uit halfopen bouwblokken met binnentuinen. Het bouwblok is opgedeeld in verschillende architectonische korrels om de menselijke maat te benadrukken en als verwijzing naar de aaneenschakeling van verschillende gebouwen van de Zeepfabriek. De bouwhoogtes sluiten aan bij de hoogtes van de Zeepfabriek en heeft een afwisselende hoogte tussen de 5 en 8 bouwlagen. Net als bij de fabrieksgebouwen krijgt de nieuwbouw verschillende dakvormen zoals een plat dak, een zadeldak, sheddak en schelpdak. De afwisselende bouwhoogtes, verschillende dakvormen en de architectonische korrels binnen de bouwvelden zorgen samen met plastic in de gevels voor variatie en een menselijke maat.

Klimaatadaptieve en natuurinclusieve bebouwing is een overkoepelend thema dat op alle plekken op het Zeepfabriek-terrein zichtbaar is en bijdraagt aan een herkenbaar gebied. De uitstraling van het Zeepfabriek-terrein sluit aan bij de gezonde en groene omgeving.

Architectonische korrel

De herkenbaarheid van architectonische korrels (gebouwen of gebouwonderdelen) is een belangrijk onderdeel van de beeldkwaliteit. De gebouwen zijn gevarieerd en afzonderlijk herkenbaar. Bouwvelden zijn opgebouwd uit verschillende architectonische korrels, er is geen ritme wat zich herhaalt en er zijn geen zelfde korrels naast elkaar gepositioneerd. Iedere korrel heeft zijn eigen architectonische uitstraling, materialisering en hoogte/dakvorm.

- De bouwvelden bestaan uit meerdere architectonische korrels.
- Een korrel is maximaal 30 meter breed.
- Er moet voldoende variatie in korrelbreedte zijn. De architectonische korrel mag niet overal dezelfde breedte hebben.
- Een korrel landt helder op maaiveld of heeft een robuuste plint. Een korrel heeft een eigen kleur/materiaal van maaiveld tot dakrand of heeft een stevige plint.
- Een korrel verschilt van de naastgelegen korrel altijd op twee van de volgende aspecten: architectuur, hoogte of dakvorm, kleur- en materiaalgebruik.
- Een korrel mag opgedeeld worden in sub-korrels refererend aan de Ziederij en Garage/Watergasfabriek.
- De korrel komt voort uit het gebruik en de typologie van het gebouw.
- Iedere korrel heeft eenzijdige uitstraling, er is geen sprake van dichte kopgevels.

Bouwhoogtes en dakvorm

Om een afwisselend beeld te krijgen moeten de bouwhoogtes variëren binnen een bouwveld. De bouwhoogtes zijn vertaald in gemiddelde bouwhoogtes om een gevarieerd beeld te krijgen en de korrel te benadrukken. Een gemiddelde bouwhoogte wil zeggen dat bij een bouwhoogte van gemiddeld 6,5 bouwlagen de bouwhoogte kan variëren tussen 5 tot 8 bouwlagen. De gemiddelde bouwhoogte gaat uit van communicerende vaten; bij een gemiddelde bouwhoogte van 6,5 lagen betekent dit dat als een deel in 8 lagen wordt gebouwd, een ander deel in 5 lagen gebouwd moet worden.

- De stedelijke bouwhoogtes sluiten aan op de omgeving met afwisselende bouwhoogtes van 5 à 8 bouwlagen. De gemiddelde bouwhoogte dient tussen de 6 en 7 lagen te zijn.
- Er moet voldoende variatie zijn binnen een bouwveld met de aangegeven bouwhoogtes. De bouwhoogte in een bouwveld mag niet overal de gemiddelde bouwhoogte zijn.
- De bouwhoogte aan de Doorslag is afwisselend 5 à 6 bouwlagen om een goede overgang naar de Herenstraat te maken.
- In de tussenstraatjes (loodrecht op het Waspark) zijn 4-laagse stadswoningen mogelijk. Op de hoeken aan de Doorslag, het Waspark en de groene rand is geen 4-laagse bebouwing mogelijk.
- De parkeerhub is maximaal 5 bouwlagen bovengronds. Parkeren op het dak is mogelijk mits er een borstwering wordt gemaakt om de auto's uit het zicht te houden.
- De bebouwing in de groene rand is maximaal 7 bouwlagen.
- Gebouwen hebben verschillende dakvormen (plat dak, zadeldak, sheddak, schelpdak) als referentie naar de Zeepfabriek.
- Setbacks kunnen worden ingezet om onderscheid te maken tussen de gebouwen.

Materiaal- en kleurgebruik

De materialen van de nieuwbouw sluiten aan bij de fabrieksgebouwen en bij de ambities van circulair ontwikkelen. De materialen zijn hoogwaardig, tijdloos en daardoor bijzonder duurzaam. Het kleur- en materiaalgebruik bestaat uit natuurlijke kleuren en materialen. De beeldkwaliteit moet in balans zijn met duurzaamheidsambities. Bij de verdere planuitwerking moet een goede balans worden gevonden tussen de beeldkwaliteit van de materialen en de circulariteit.

- De materiaalkeuze is overwegend biobased, steenachtig of een gridstructuur, passend bij de fabrieksgebouwen. Voor het grid kan aan staal, beton of hout gedacht worden. In architectuur goede aandacht voor overgang van de fabriek naar de nieuwbouw.
- Gebouwen zijn gevarieerd en afzonderlijk herkenbaar door materiaal- en kleurgebruik.
- Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke terughoudende kleuren en materialen.
- Uitgangspunt zijn materialen die tijdloos, hoogwaardig en bijzonder duurzaam zijn.
- Gebouwen hebben een zorgvuldige, hoogwaardige en consequente detaillering.
- Circulair ontwikkelen is het uitgangspunt.
- Hergebruik van vrijkomende materialen uit sloop van fabrieksgebouwen is aanbevolen.

Plastiek en plinten

Plastiek in de gevels zorgt voor een menselijke maat en dynamiek in de gevel. De plastiek kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door uitkragende balkons, reliëf in de gevel en bijzondere detaillering van de gevel. Een verbijzondering van de functie op de begane grond komt tot uitdrukking in een architectonische verbijzondering van de plint.

- Plastiek draagt bij aan de menselijke maat.
- Gebouwen hebben een hoge mate van plasticiteit in de gevels.
- Herkenbare plinten, setbacks, verspringende rooilijnen, reliëf in de gevel en uitkragende balkons dragen bij aan de plastiek van de gevel.
- Plinten en entrees zijn duidelijk zichtbaar door een verbijzondering in architectuur. Entrees zijn herkenbaar en zijn onderdeel van de gevel.
- Plinten met een bijzonder functie hebben een extra hogere verdiepingshoogte van tenminste 4,5 meter.
- Alle plinten zijn alzijdig georiënteerd op openbaar gebied en de collectieve binnentuinen. Bergingen (opslag) grenzen niet aan openbaar gebied of de collectieve binnentuinen. Gemeenschappelijke fietsenstallingen mogen hier wel aan grenzen.
- Het programma in de plint draagt bij aan de levendigheid op straat.
- 25% van de aangewezen nieuwbouw plinten langs de oostzijde van het Waspark of aan het Zeeplein hebben een niet-wonen functie.
- Woningen op de begane grond hebben een eigen entree.
- De plint aan de Doorslag heeft een extra hoge verdiepingshoogte van 4,5 meter en een terugspringende begane grond om een zone te duiden die gebruikt kan worden voor ontmoeting. Dit geldt ook voor de woonfunctie.



Aangewezen plinten niet-wonen functie

Klimaatadaptieve en natuurinclusieve bebouwing

Groene gevels vanuit de volle grond, inpandige voorzieningen voor gebouw-gebonden soorten en groene daken dragen bij aan natuurinclusiviteit.

- Groene gevels groeien vanuit de volle grond en hebben een belevingswaarde op ooghoogte. De beplanting wordt mee ontworpen met het gebouw. Bij de soortkeuze voor de beplanting is de ecologische waarde een belangrijk onderdeel.
- Er worden inpandige voorzieningen voor gebouw-gebonden soorten (zoals huismus, gierzwaluw en vleermuizen) mee-ontworpen als onderdeel van de architectuur van de gebouwen.
- Nestkasten moeten worden geïntegreerd in de gevel, rekening houdend met de oriëntatie en hoogte passend bij de desbetreffende doelsoort.
- Bij daken zichtbaar vanuit hoger gelegen woningen worden groene daken gemaakt.
- De parkeerhub heeft een groene gevel die bijdraagt aan de biodiversiteit en het beeld van de groene rand.

Technische onderdelen

Utilitaire elementen (zoals installatieruimtes, liftopbouwen, zonnepanelen etc.) worden opgenomen in het ontwerp en mogen het silhouet en de uitstraling van gebouw niet nadelig beïnvloeden.

- Technische installaties en liften mogen het beeld van het silhouet niet bepalen, maar zijn geïntegreerd in de bebouwing.
- Zonnepanelen worden zoveel mogelijk op de hoger gelegen daken toegepast en zijn niet zichtbaar vanaf maaiveld.
- Traforuimtes zijn geïntegreerd in de bebouwing (geen losse trafogebouwen in de openbare ruimte).
- Geïntegreerde zonwering voor zuid- en westgevels om een rommelig beeld te voorkomen.
- Gevelreclame, bebording en belettering zijn onderdeel van de architectuur.

9.3 Fabriekscomplex

Gestreefd wordt naar een getransformeerd fabriekscomplex dat de geschiedenis van de fabriek laat zien. De ambitie is een samenhangend en bruisend fabriekscomplex, waarin herinneringen aan vroeger zichtbaar zijn en nieuwe herinneringen gemaakt kunnen worden. De delen die behouden moeten blijven en de nieuwe toevoegingen worden in dit hoofdstuk beschreven. Dit hoofdstuk geeft inzicht in de transformatie van de verschillende bouwdelen. Hierbij gaat het om het waarderen en behouden van de bestaande gebouwen en het openen van de gebouwen richting de omgeving. Toevoegingen kunnen de fabriek ruimtelijk versterken en programma kan zorgen voor activering van de plek.



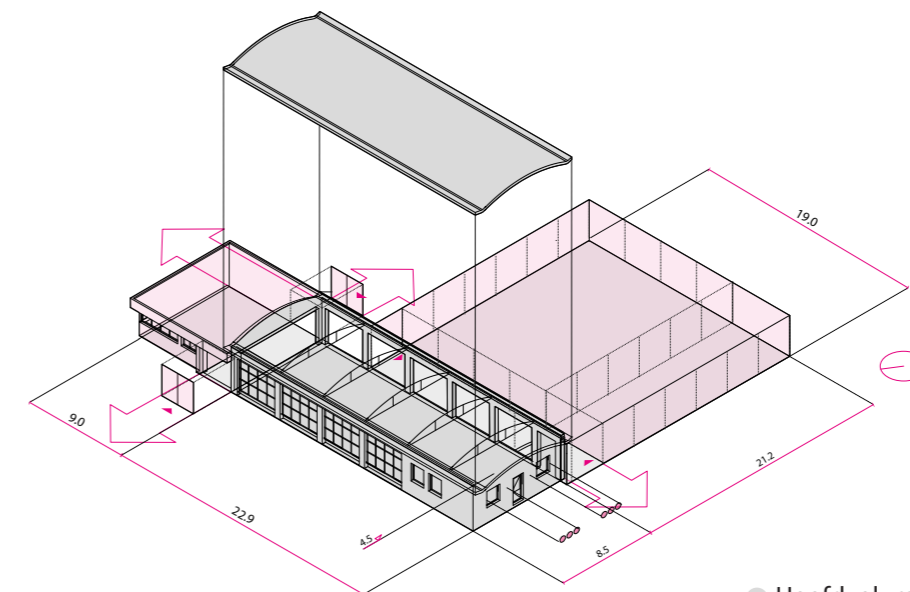
BOUWDEEL 1 | ONTVANGSTGEBOUW (KANTINE, VERZORGINGSGEBOUW EN PORTIERSLOGE)

Een welkom gebaar aan de groene oever

De oorspronkelijke kantine stamt uit 1952 toen de oriëntatie van de fabriek zich richting het kanaal draaide. Het gebouw wordt gekenmerkt door een repeterende transparante gevel met lage borstwering en een schelpdak met stalen trekstangen. Door de jaren heen is de dakrand ingepakt, zijn de trekstangen en het schelpdak achter een verlaagd plafond verscholen en is de gevel gewijzigd. De kantine moet worden teruggebracht in een meer zichtbare en oorspronkelijke staat met een alzijdig karakter.

De latere aanbouwen, met onder andere de kleedkamers, zijn van indifferente waarde en functioneel van aard. Tegelijkertijd vertellen de aanbouwen wel het verhaal van de transformatie van het complex. De doorgang met overkapping en transparante koppeling zijn later dichtgezet. De aanbouwen kunnen behouden blijven, maar het is eveneens goed denkbaar dat alleen de volumes van de aanbouw in maat en schaal behouden blijven met een nieuw transparant, open en optimistisch karakter.

Het ontvangstgebouw heeft het karakter van een paviljoen in het oeverpark en maakt een uitnodigend gebaar op de schakel van het oeverpark, de nieuwbouw, het fabriekscomplex en de brug richting Rijnhuizen. Het ontvangstgebouw maakt een publieke functie (ontmoetingsplek met bijvoorbeeld (dag)horeca) mogelijk.



● Hoofdvolume kantine	ca. 195m ²
● Aanbouw portiersloge	ca. 70m ²
● Aanbouw kleedkamers	ca. 265m ²
● Gang & uitbreiding	ca. 140m ²
Ontvangstgebouw	max 670m²



BOUWDEEL 15 | KETELHUIS

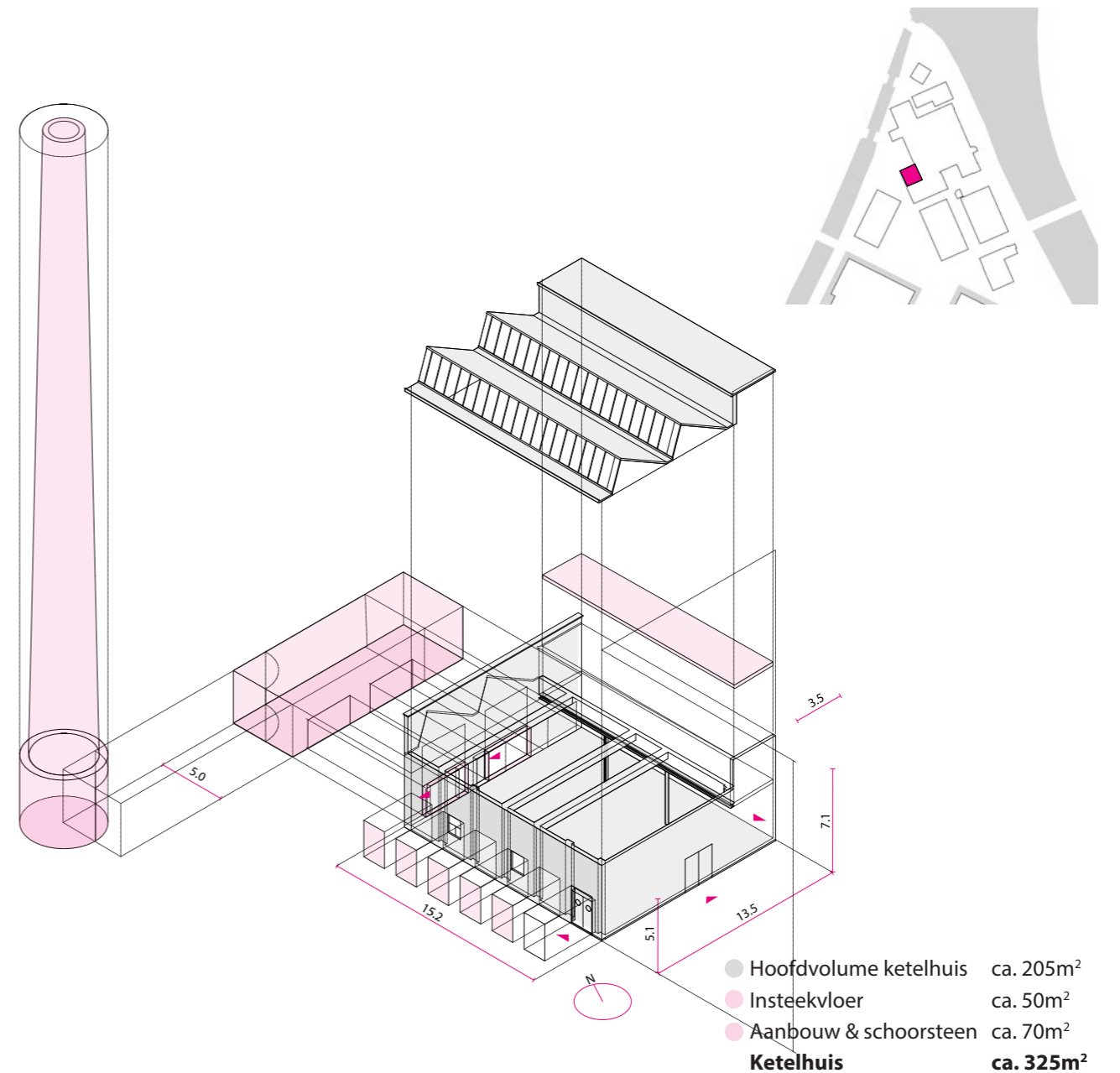
Een uitnodigend front aan het Sluisplein

Het voormalige Ketelhuis ligt in de oksel van de Ziederij en Mengerij aan het Sluisplein en wordt gekenmerkt door de nog aanwezig sheddaken. Zowel de gevels als de inpandige constructie bevatten veel sporen van bouwkundige wijzigingen. Het ketelhuis is oorspronkelijk in 1930 gebouwd als smederij, hiervan is nog één gietijzeren kolom behouden. In 1940 is het ketelhuis uitgebreid en voorzien van sheddaken. De aanbouw/overkapping aan de noordwestzijde is verdwenen maar de oorspronkelijke koppelingen zijn nog wel zichtbaar. Naast de ketels is ook de gemetselde schoorsteen uit 1932 verdwenen.

De gevels zouden geopend kunnen worden en er kan een transparante modern industriële aanbouw of luifel op de noordoostzijde aan het Sluisplein komen. Dit zorgt er niet alleen voor dat deze functionele achterzijde een voorkant wordt, maar ook een interactie aangaat met het Sluisplein. Het Ketelhuis kan deels voorzien worden van een insteekvloer.

In de toekomstige situatie kan de schoorsteen als herkenbaar relict en verwijzing worden teruggebracht om het Sluisplein en de omliggende entrees te benadrukken. Dit hoeft niet in metselwerk, maar kan ook op eigentijdse en expressieve wijze.

In het Ketelhuis is, mede in relatie tot het activeren van het Sluisplein, ruimte voor een ontmoetingsfunctie (bijvoorbeeld horeca met terras). Dit kan worden aangevuld met bijvoorbeeld een bierbrouwerij, cultuur- en of filmhuis, hotellobby of ander openbaar programma in het donkere deel van de Ziederij (18b) of plint van de Mengerij (16).



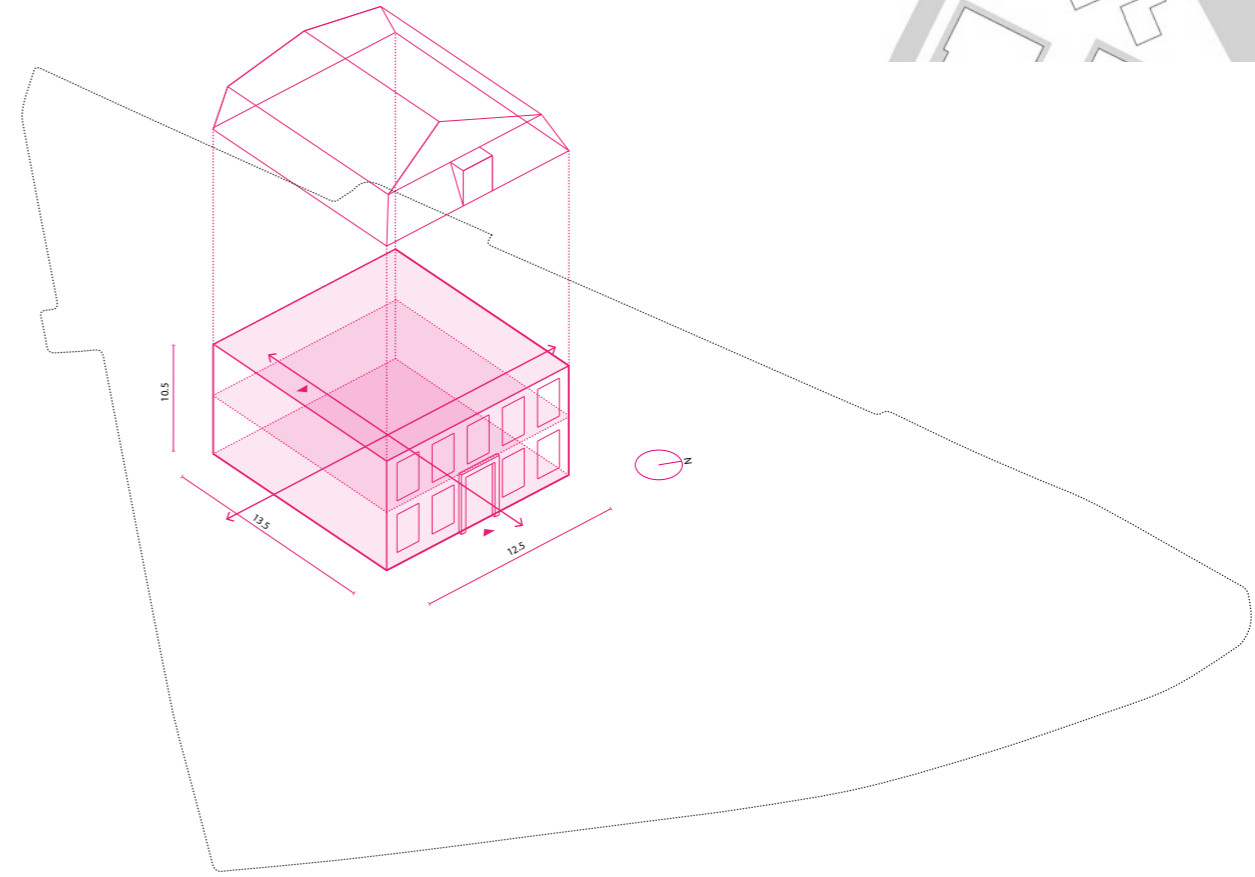
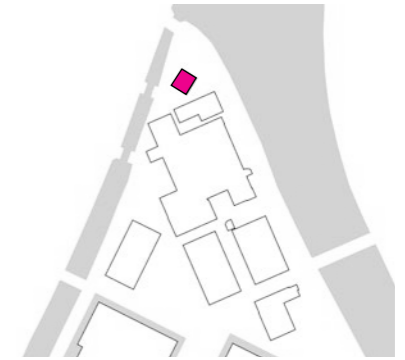
BOUWDEEL 21 | VILLA VOORZORG

Op de kop van het oeverpark aan de Napoleontische route en het sluisje

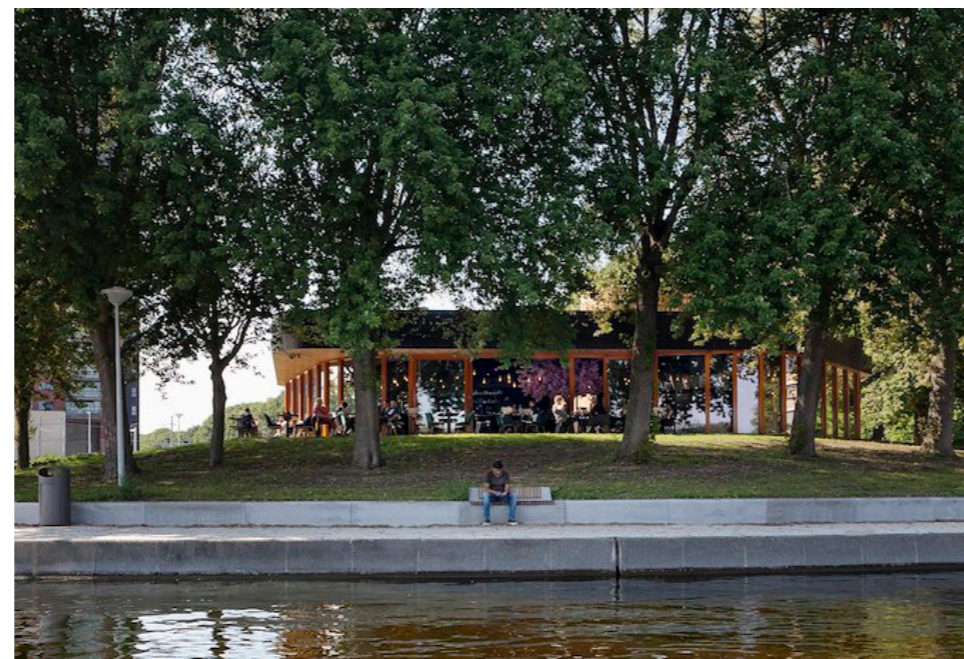
Door verval is in 2016 het voormalige herenhuis, burgemeesterswoning en directievilla (uit 1839) gesloopt. Ook het naastgelegen sluiswachtershuisje is gesloopt. Oorspronkelijk was de neoclassicistische 2-laagse villa met kap omgeven door grind en kastanjabomen met de voorzijde richting het kanaal.

Met een nieuwe voetgangersbrug wordt punt Voorzorg aan de Doorslag en het Merwedekanaal weer verbonden met Jutphaas. De Napoleontische route wordt zo weer in ere hersteld. Naast het in ere herstellen van deze oude route kan op de plek van Villa Voorzorg een paviljoen verrijzen tussen de kastanjabomen. Dit keer niet als private woning maar een villa/paviljoenachtig volume met openbaar karakter. Een perfecte plek voor een (dag)horeca met ruimte om te picknicken in punt Voorzorg en te kijken naar de passerende wandelaars en de bedrijvigheid van bootjes in het sluisje en het Merwedekanaal.

Qua architectuur week Villa Voorzorg vroeger al af van de fabriek. In de nieuwe situatie kan deze plek ook bijzonder en eigenwijs zijn en in vormtaal en/of materialisatie afwijken van de Zeepfabriek; een paviljoen in een groene setting met een natuurlijke uitstraling. Een houten volume met een abstracte kapvorm als verwijzing naar de villa is hierbij wenselijk.



● Hoofdvolume (1.5vd) ca. 300m²
Villa Voorzorg ca. 300m²



BOUWDEEL 20 | PAKKERIJ

Bruisend hart van de fabriek

De Pakkerij is centraal gelegen tussen de Ziederij, het Laboratorium & Magazijn en het op de kop gelegen Kantoor. De Pakkerij vormt een belangrijke en verbindende schakel in het hart van de oorspronkelijke fabrieksbebouwing.

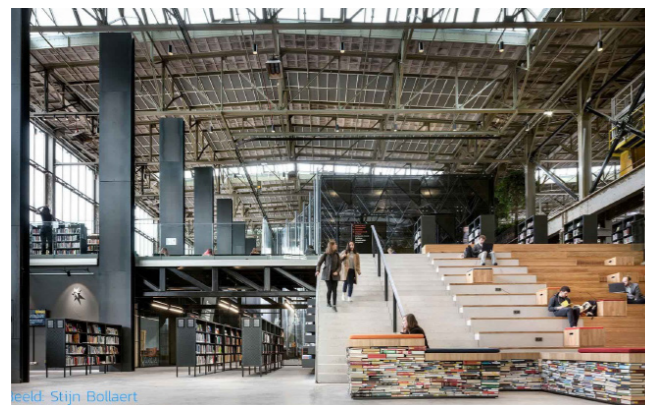
Vrijwel alle gevels, behalve de kopgevel op het zuiden, bestaan uit gevels van de naastgelegen bebouwing. Het daglicht komt binnen via de grote lichtstraten in het dakvlak en dit bouwdeel is in vergelijking tot de omliggende fabrieksvloeren opmerkelijk licht.

De Pakkerij heeft een half opgetilde bel-etage en een souterrainverdieping. De ruimte is dubbel hoog en bestaat uit een betonnen casco als plint en stalen skelet op de verdieping. Insteekverdiepingen hangen deels met trekstangen aan de spantconstructie; ook dit onderscheidt zich van de rest van de fabriek. Voorheen werkte dit bouwdeel als een sluis/poort tussen het productieproces in de Mengerij en Ziederij en de opslag en uitlevering vanuit het magazijn.

De Pakkerij moet het kloppende en bruisende hart voor alle omliggende bebouwing gaan vormen. De Pakkerij wordt onderdeel van de publieke routes op het Zeepfabriek-terrein en is tevens de verbindende schakel en entree naar de aangrenzende gebouwen. Door de zuidgevel te openen wordt de fabrieksstraat doorgezet in de Pakkerij. Door de noordgevel te openen moet de publieke route via de tussenruimte (bouwdeel 27) een vervolg krijgen richting punt Voorzorg.

Het souterrain is goed te benutten als fietsenstalling voor de gehele Zeepfabriek, in combinatie met bijvoorbeeld een fietsenmaker.

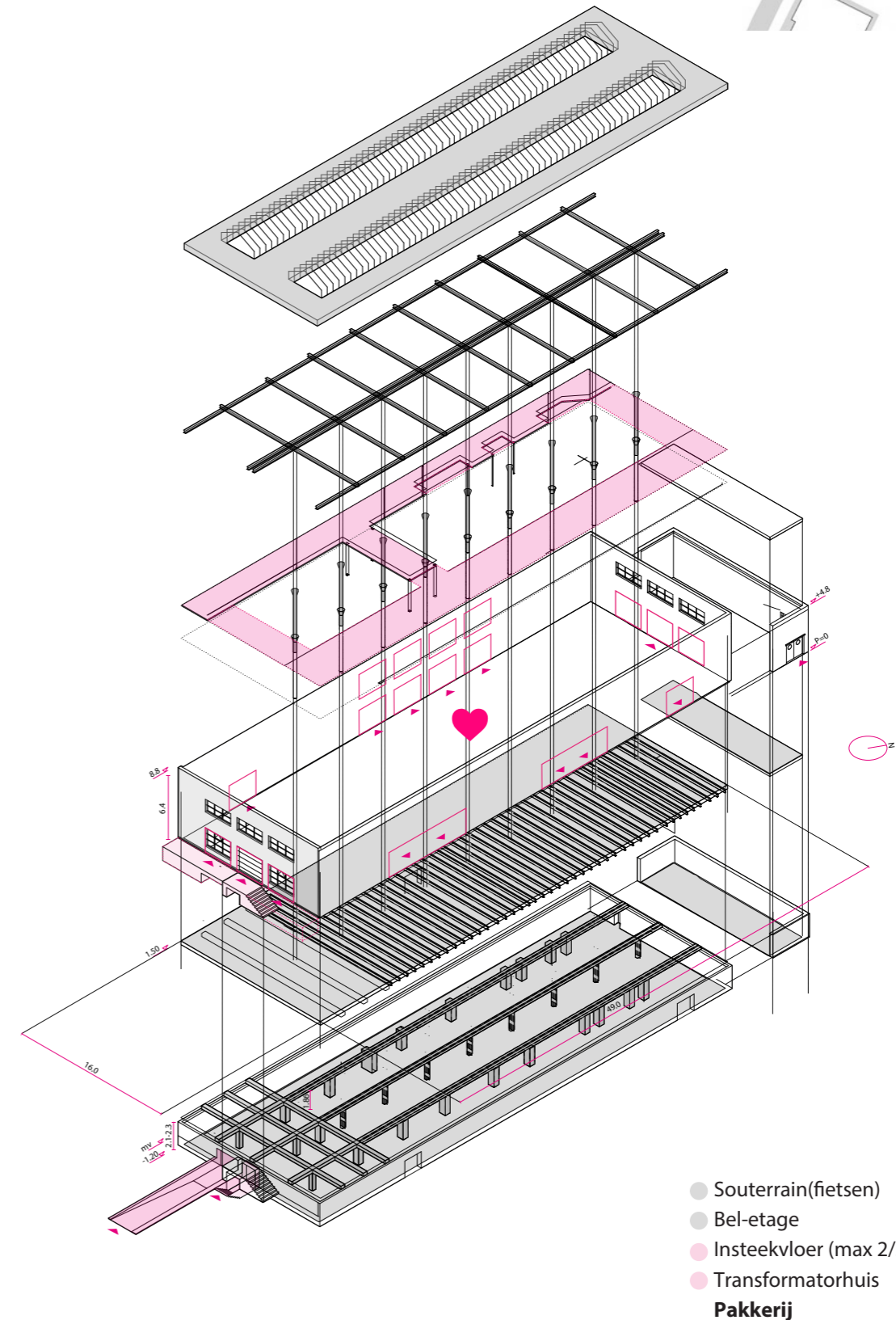
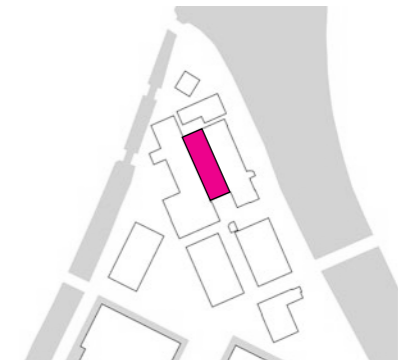
De Pakkerij is een plek waar ruimte ontstaat voor cultuur, horeca, samenkomst en kleinschalige evenementen.



bijzondere maatschappelijke & collectieve functie



insteekvloer en lichte kapconstructie



BOUWDEEL 11 | DE EMBALLAGE

Een opbouw als verbinding naar de omliggende woningen

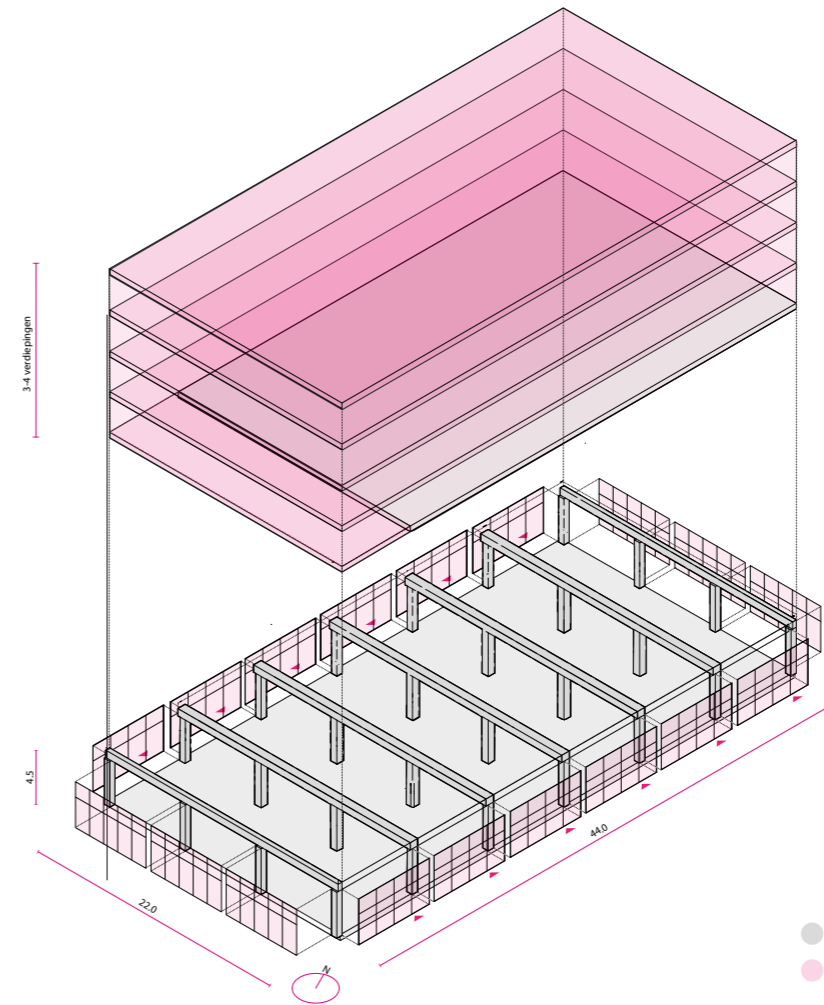
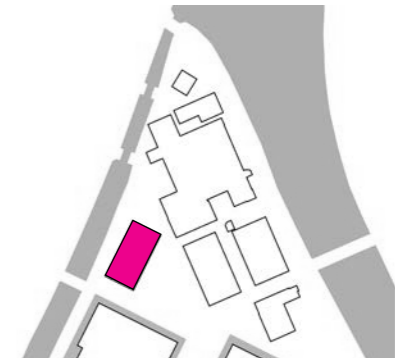
De Emballagefabriek stamt uit een latere bouwtijd en heeft een andere oriëntatie dan de rest van het fabriekscampus. Het was de eerste uitbreiding van de laatste bouwtijd waarbij de hallen parallel aan de Doorslag werden gebouwd.

De Emballagefabriek is opgetrokken uit een betonstenen plint en een geprofileerde metalen gevel. De plint en verdiepingsvloer worden gekenmerkt door een bijzonder sterk betonnen casco. Het gebouw heeft geen hoogwaardige bouwstijl.

Behoud van de Emballagefabriek is niet van belang vanwege cultuurhistorische aspecten, maar kan met zijn richting een brug slaan tussen fabriek en nieuwbouw. Het gebouw heeft een belangrijke positie in de openbare ruimte langs de Doorslag, aan het Sluisplein en aan het Zeeplein. Een robuuste en transparante betonnen plint met entrees rondom is belangrijk voor de activering van de openbare ruimte rondom.

Boven op de plint kan een 3 à 4 laags woonprogramma worden toegevoegd. Door nieuwbouw toe te voegen kan het werk- en voorzieningenprogramma in de fabrieksgebouwen aangevuld worden met woonprogramma. De opbouw is industrieel, optimistisch en alzijdig in zijn verschijning. De buitenruimtes van de woningen zijn onderdeel van het robuuste volume, dat mogelijk in zijn geheel uitkraagt rondom en richting de kade.

De plint heeft ruimte voor commerciële functies, mogelijk aangevuld met atelierwoningen.



● Hoofdvolume plint	ca. 960m ²
● Opbouw 3-4 verd.	max. 3.840m ²
De Emballage	max. 4.800m²



Opgetild industrieel volume met stalen gevel en robuuste alzijdige plint



Robuuste betonnen plint, met goede relatie binnen-buiten



Aandacht voor interactie met de kade

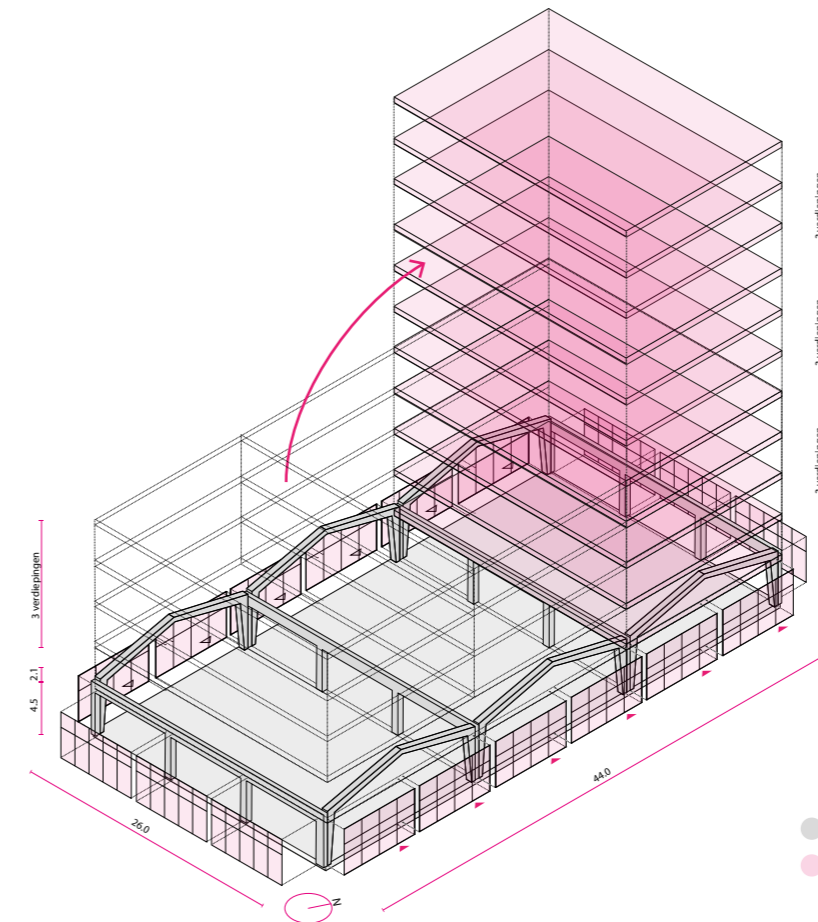
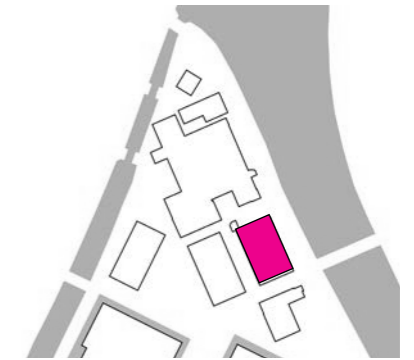
BOUWDEEL 05 | DE HALLEN EN SILOVATEN

Een eigentijdse herinterpretatie als verwijzing naar het verleden

Het opslaggebouw, nu tijdelijk in gebruik als sportlocatie voor padel, is oorspronkelijk neergezet als tijdelijke hal. Voorheen stonden op deze plek voor die tijd vooruitstrevende circulaire, verplaatsbare loodsen (ca. 1955). De loodsen waren herkenbaar door een repeterend skelet met spantconstructie en silhouet aan het Merwedekanaal. Hiernaast stonden kenmerkende opslagsilo's.

Op de plek van het opslaggebouw komt een nieuw gebouw dat verwijst naar de vroegere loodsen met opslagsilo's. Deze 'nieuwe hallen' hebben dezelfde footprint als het huidige opslaggebouw en moeten de omliggende fabrieksruimte opdelen in de fabriekskade en de fabrieksstraat. De nieuwe hallen bestaan uit een twee-laagse plint met publiek/commercieel programma voor sport en/of werken. Boven de plint komt nieuw bouwvolume met woonprogramma. Deze bovenbouw refereert aan de oude silo's. Dit kan door onderscheid in kleur, materiaal en mogelijk een afgeronde verschijningsvorm. Buitenruimtes zijn onderdeel van de robuuste structuur van de bovenbouw.

De footprint van de plint staat vast en refereert naar de vroegere hallen, de bovenbouw verwijst naar de vroegere silo's. Het volume van de bovenbouw kan 3 bouwlagen zijn met een gelijke footprint aan de hallen of vormt een accent in maximaal 9 bouwlagen op 1/3 van de plint. In beide gevallen is het maximale programma van de bovenbouw gelijk.



● Hoofdvolume plint (1.5)	ca.	1.650m ²
● Opbouw 9 verd.	ca.	3.300m ²
Hallen	ca.	4.950m²



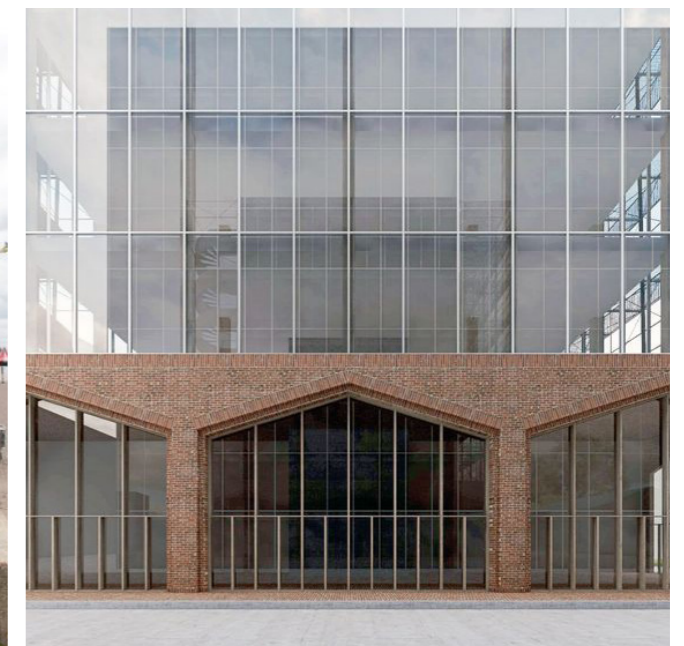
Op een silo-geïnspireerd accent langs de kade



Op een silo-geïnspireerd accent langs de kade



Combinatie tussen hallen en accent aan de kade



Abstracte vertaling van de oude hallen in de plint

BOUWDEEL 16 | DE MENGERIJ

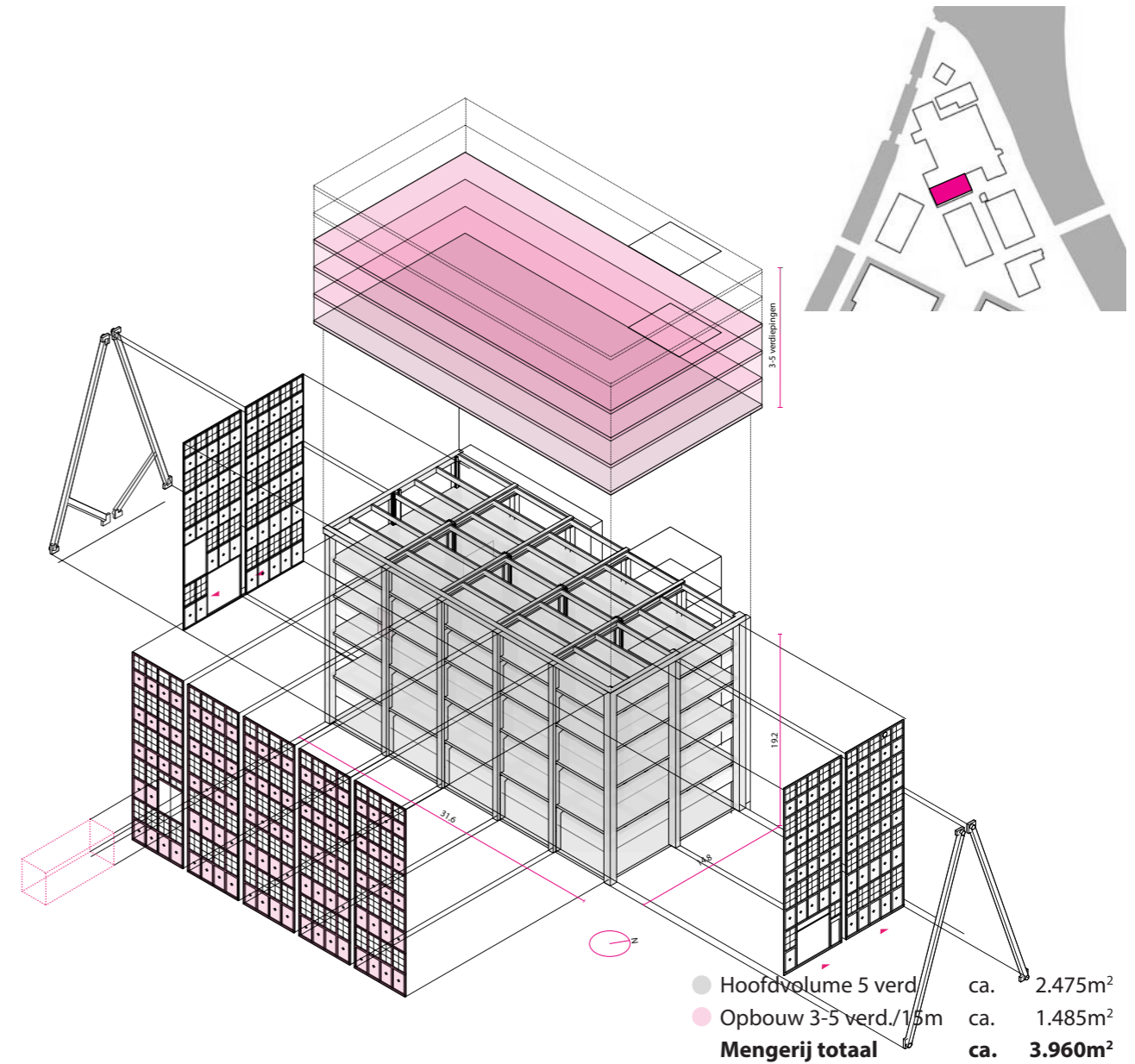
Heldere gridgevel rondom weer zichtbaar en poederbunker op hoogte

De voormalige Mengerij stamt uit de bouwperiode tussen 1955 -1965 en is destijds vanuit de Ziederij naar dit gebouwdeel verplaatst. De bouwstijl van dit gebouwdeel wijkt door zijn gridgevel en prefab betonnen invulling af van de rest van de fabriek en springt daardoor in het oog.

Door het weghalen van het tussenlid ontstaat er weer een straatje tussen bouwdeel 08 en 16. Vroeger waren bouwdeel 08 en 16 met een luchtbrug op hoogte met elkaar verbonden. Het terugbrengen van een vergelijkbaar verbindings-element is wenselijk (zie hiervoor de aantekening bij Bouwdeel 07 & 08). Door het weghalen van het tussenlid (bouwdeel 10) wordt de zuidwestelijke zijgevel weer zichtbaar. Vermoedelijk is de oorspronkelijke gevel nog achter de beplating gehandhaafd, en anders is het wenselijk deze te herstellen.

Voorheen zat op het dak van de Mengerij een opbouw met de poederbunker; de staalconstructie in de gevel is daar nog een restant van. De gedachte is om op de Mengerij een volume terug te plaatsen als kenmerkende opbouw en verwijzing naar de poederbunker. Het exacte aantal lagen is vanuit constructie nog niet bekeken. De hoogte van de Mengerij met opbouw kan daarmee vergelijkbaar zijn aan het accent bij de nieuwe hallen (bouwdeel 5). Afhankelijk van de functie (en verdiepingshoogte) mogen er maximaal 5 bouwlagen of maximaal 15 meter worden toegevoegd.

Er zijn kansen voor het toevoegen van buitenruimtes aan de nu verborgen zuidwestelijke gevel. Kleinere woningen of een hotel met bijzondere kamers zouden op deze positie denkbaar zijn. Het 'anders' programmeren van de Mengerij kan, door zijn centrale ligging in het fabriekscomplex, een belangrijke bijdrage zijn aan de gewenste 16-uurs dynamiek in het fabriekscomplex.



Abstracte gelaagde opbouw verwijzend naar stalen poederbunker

BOUWDEEL 18 | DE ZIEDERIJ

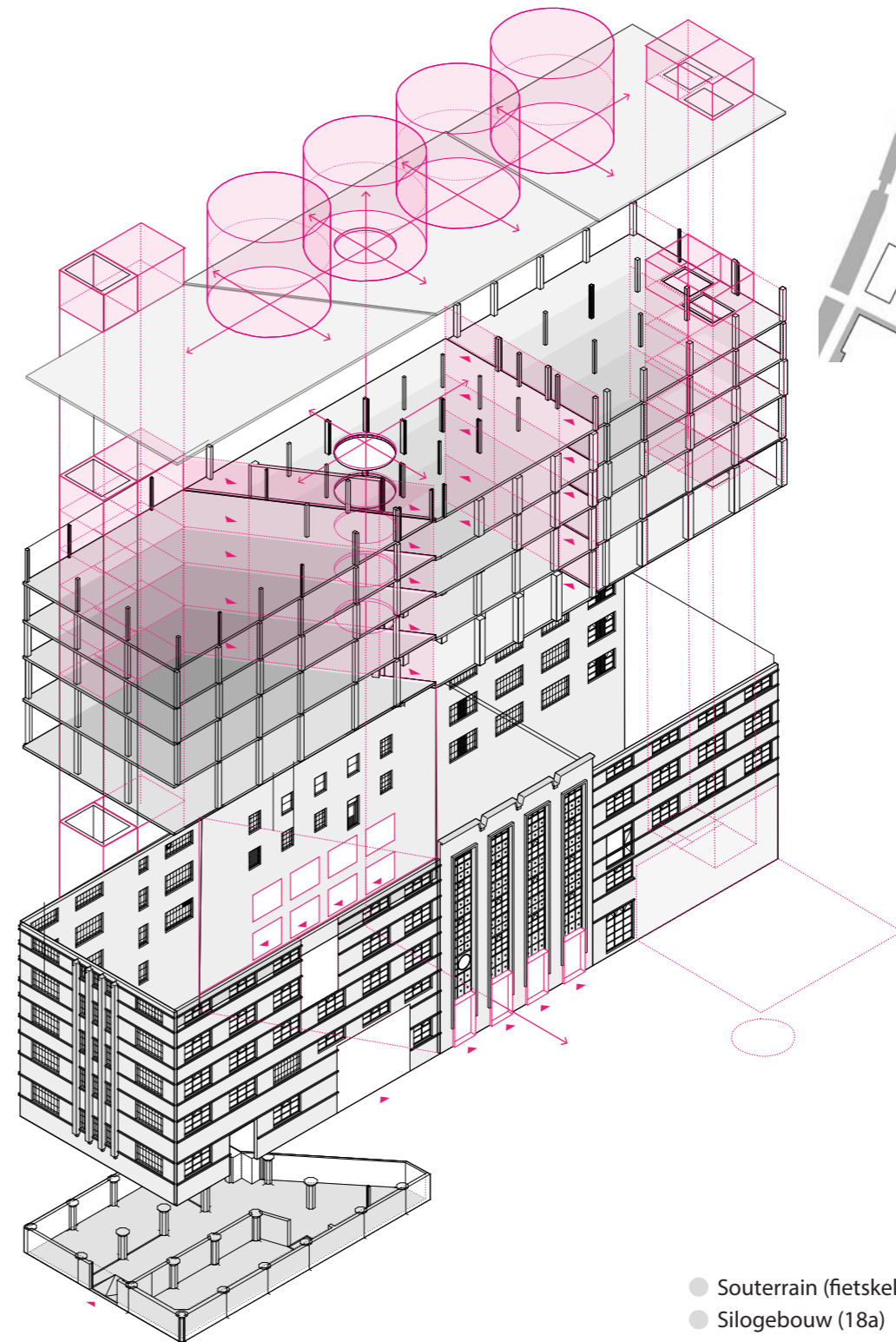
Toevoegen van icoonwaarde en herkenbaar silhouet

De Ziederij is opgebouwd uit drie bouwdelen die in elkaar doorlopen, maar in de gevel en structuur duidelijk afleesbaar zijn. Het centrale deel is het oudste bouwdeel van het fabriekscomplex en behoort bij de eerste bouwperiode. In dit deel waren de silo's geplaatst, wat ook in de constructie nog is terug te zien. Het middelste deel van de gevel is tijdens een eerdere verbouwing wel gewijzigd om een front te vormen richting het Sluisplein. De gevel aan de kant van de Pakkerij stamt nog deels uit de eerste bouwtijd.

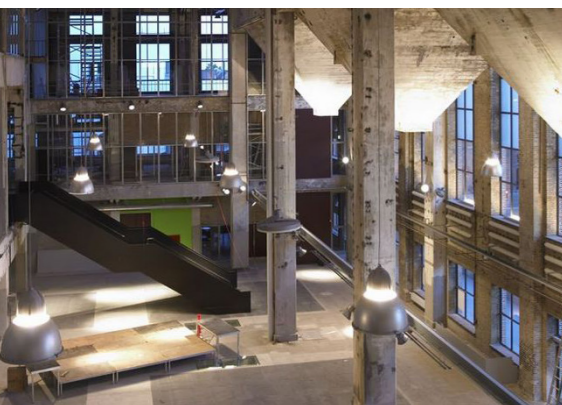
De zone rondom het Sluisplein is door veranderingen in het productieproces meermaals gewijzigd en oogt met name op maaiveld verrommeld en ontoegankelijk. Het maken van nieuwe entrees geven een betekenis aan het front en zorgen voor beweging en interactie met het Sluisplein. Ook het maken van een goede verbinding met de Pakkerij, waar weliswaar een hoogteverschil tussen zit, is essentieel om de relatie tussen de bouwdelen te versterken. Het centrale deel krijgt hiermee een prominente en mogelijk collectieve functie. In het centrale deel is de nog aanwezige uitsparing van de silo een bijzonder architectonisch element. De uitsparing moet in het gebouw zichtbaar en voelbaar blijven; denk bijvoorbeeld aan een openbare route of ontsluiting. Het lijkt voor de compartimentering voor de hand te liggen om de scheidingswanden van de bouwdelen aan te houden. Hiermee kan het centrale bouwdeel een meer collectieve functie gaan bedienen en kunnen de vleugels afzonderlijk ingedeeld worden voor verschillende functies.

De bestaande trappenhuisen zijn zeer functioneel van aard en ook de liften zijn voor industrieel gebruik, het behoud van deze posities en het aanpassen naar deze tijd zou op basis van deze structuur wel mogelijk zijn. Er zijn ook kansen om de bestaande schachten/ uitsparingen van de silo's te gebruiken om een nieuwe centrale ontsluiting toe te voegen.

Vroeger was het dak van de Ziederij de basis voor een deel van het silolandschap. In de toekomstige situatie kan een nieuwe opbouw verwijzen naar de oude silo's, dit vormt een belangrijk onderdeel van het industriële silhouet van het fabrieksensemble. De exacte vorm en uitvoering van deze toevoeging ligt niet vast, maar een verwijzing naar de silo's is essentieel. De toevoegingen bieden toegang naar het dak met een prachtig uitzicht.



● Souterrain (fietskelder)	ca.	380m ²
● Silogebouw (18a)	ca.	1.795m ²
● Magazijn (18b)	ca.	1.675m ²
● Sodagebouw (18c)	ca.	2.000m ²
● Dakpobouw (max 3vd)	ca.	500m ²
● Ziederij Totaal	ca.	6.350m²



Industriële entree en spiraalvormige trap in uitsparing oude silo



Dakpobouw met daktuin en verwijzing naar silo's



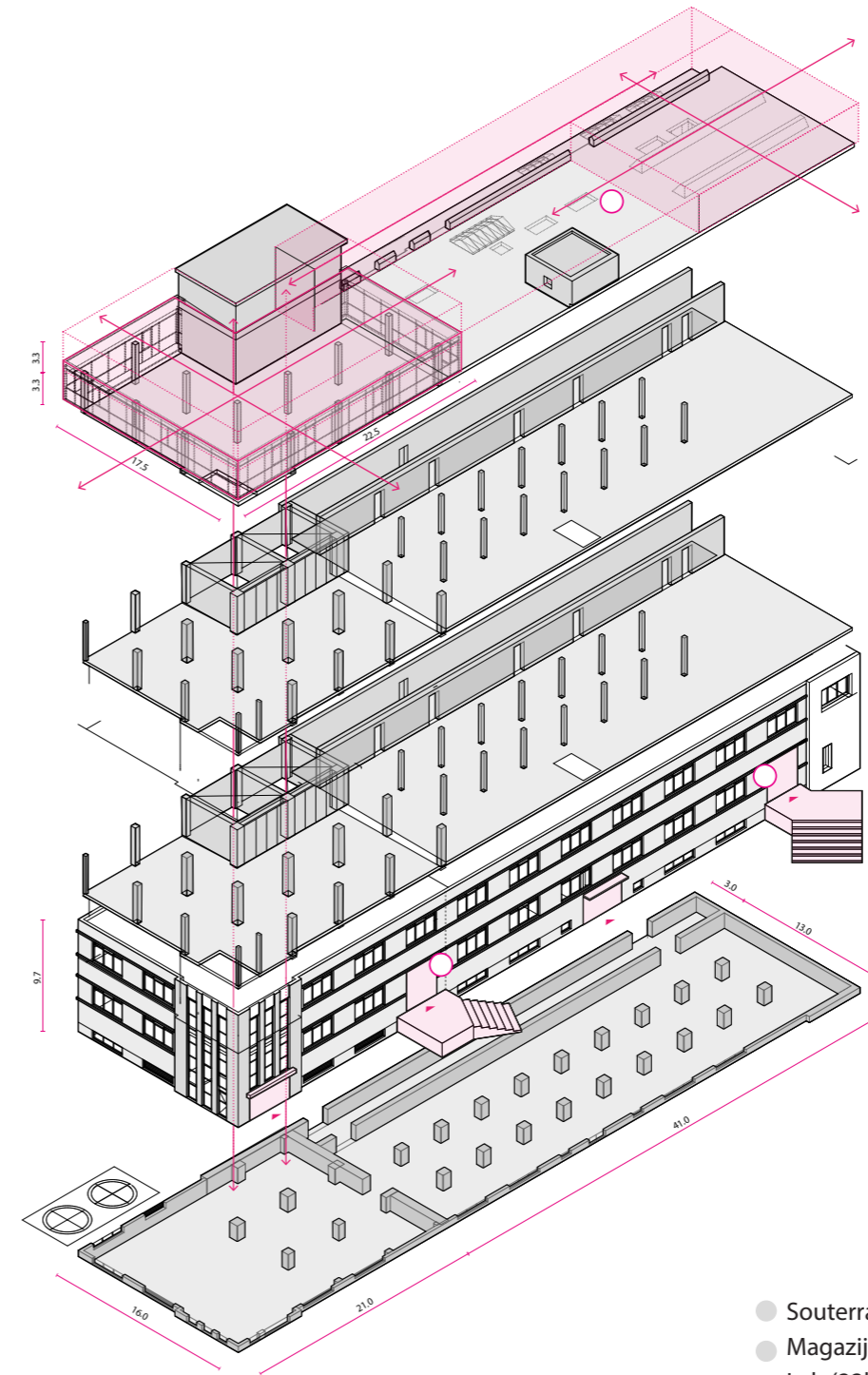
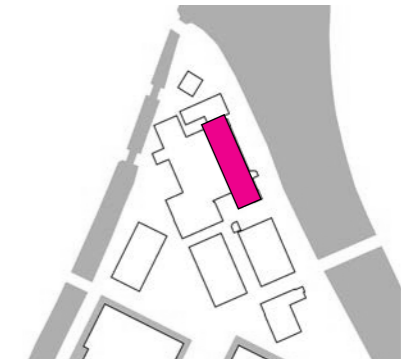
BOUWDEEL 22 | LABORATORIUM & MAGAZIJN

Werkstad met entrees aan de kade en een vernieuwde en uitgebreide dakopbouw

Het Laboratorium & Magazijn hebben hun front aan de fabriekskade, maar ogen in de huidige situatie nog niet uitnodigend. In de toekomstige situatie is het toevoegen van transparante entrees aan de fabriekskade essentieel om een levendige openbare ruimte te creëren. Deze transparante entrees kunnen ter plaatse van de bestaande entrees en laad- en losplateaus komen.

De verdiepingen hebben een goede hoogte en er is naast een geweldig uitzicht over het water ook een directe verbinding met de Pakkerij, die nog meer versterkt zou kunnen worden. De beletage van het Magazijn ligt op gelijke hoogte met de vloer van de Pakkerij. Dit kan belangrijk zijn in relatie tot de toegankelijkheid. Het aanwezige souterrain is iets lager dan onder de Pakkerij, maar beschikt wel over natuurlijk daglicht. Met de juiste functie of nieuwe koppelingen met de beletage zou ook dit deel geprogrammeerd kunnen worden.

De bestaande dakopbouw heeft geen esthetische waarde, maar kan met behoud van de constructie goed getransformeerd worden. De opbouw mag worden uitgebreid langs de gangzone en andere zijde tot in totaal circa 2/3 van het dakoppervlak. Het dakvlak wordt zo beter benut. Het dak dat over blijft kan met een dakterras geactiveerd worden. Een alternatieve optie is om twee lagen toe te voegen op de positie van de bestaande opbouw. Er blijft een groter dakoppervlak over dat als dakterras ingericht kan worden. De opbouw en het dakterras hebben een prachtig uitzicht over het Merwedekanaal.



● Souterrain	ca.	995m ²
● Magazijn+zijang (22a)	ca.	1.290m ²
● Lab (22b)	ca.	670m ²
● Dakopbouw (22c)	ca.	720m ²
Totaal gebouw 22	ca.	3.675m²



Moderne transparante aanbouw op bestaand volume

Interactie op plintniveau en activeren van het daklandschap

BOUWDEEL 07 & 08 | WERKPLAATS, SMEDERIJ & WATERGASGEBOUW

Fraaie fabriekspanden aan het Zeeplein en de fabrieksstraat

De bestaande gebouwen 07 en 08 moeten gehandhaafd blijven in de huidige vorm, het interieur mag worden aangepast mits het casco behouden blijft.

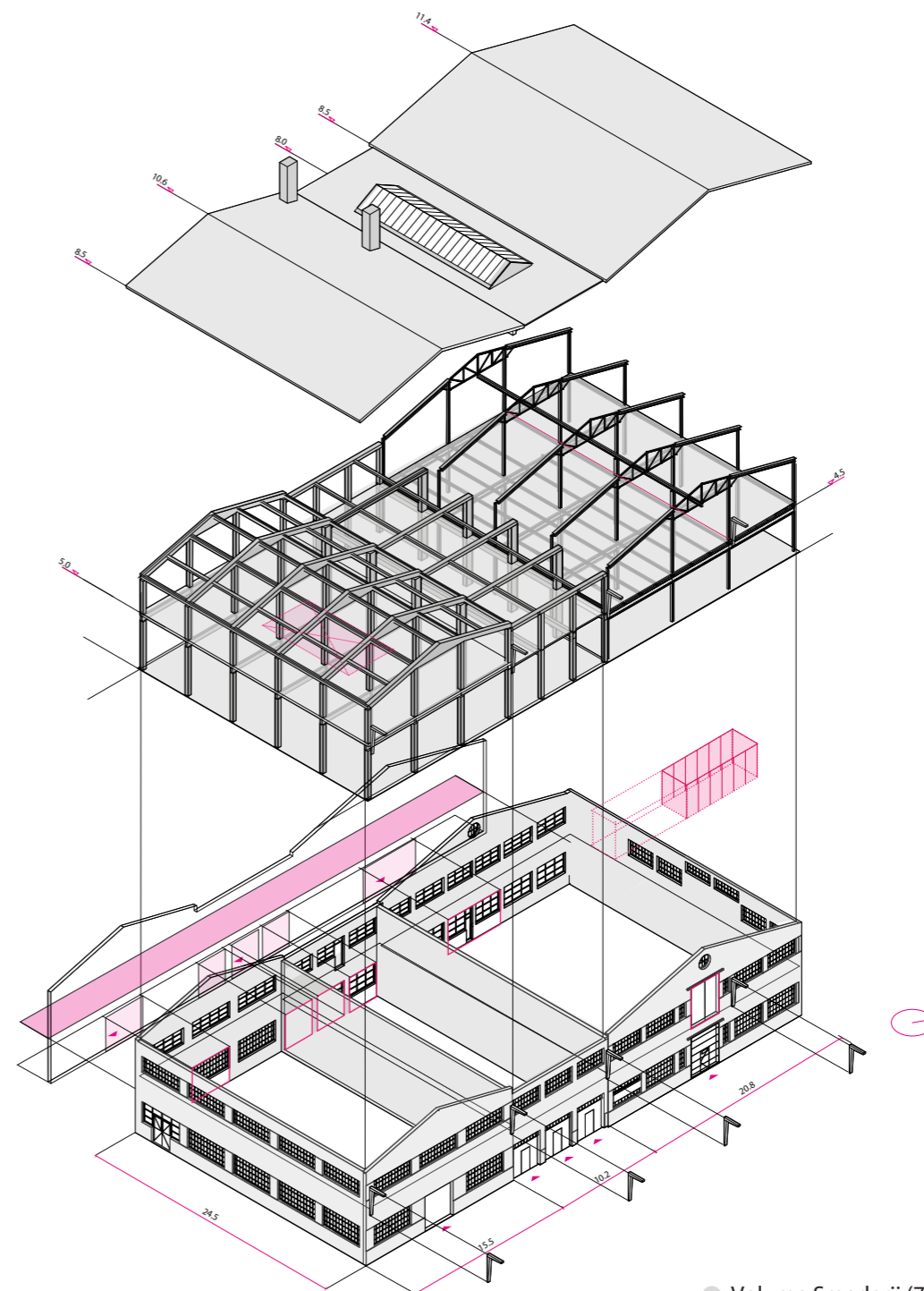
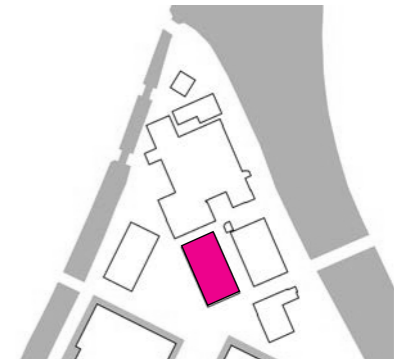
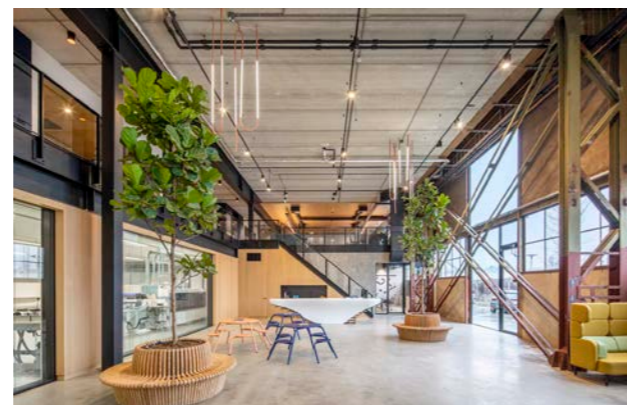
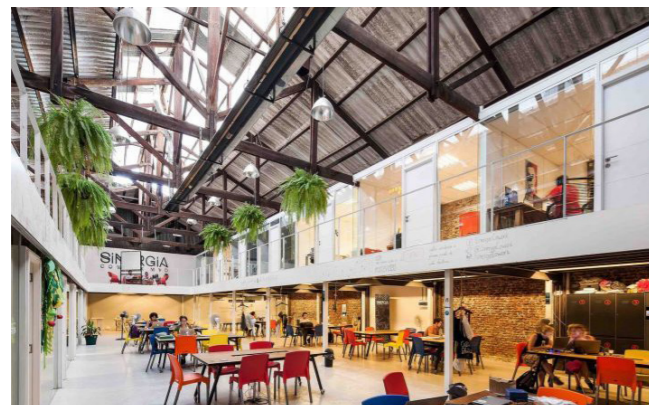
Aan de westgevel en het Zeeplein zijn nog geen goede toegangen aanwezig. Ten behoeve van de toegankelijkheid, levendigheid en interactie is het belangrijk dat hier op ingetogen wijze, maar wel herkenbaar als nieuwe tijdslaag, openingen aan worden toegevoegd. De openingen dienen uitlijnend te zijn op de stramien van de bestaande vensters. Boven deze openingen kan een luifel worden toegevoegd die niet alleen deze gevel verbindt, maar ook een voorzone bij deze gebouwen afbakent.

De gevels en entrees aan de oostzijde aan de fabrieksstraat moeten behouden blijven. De dubbele luiken op de verdieping van bouwdeel 08 zijn aan de binnenzijde dichtgemetseld en moeten worden geopend.

Het terugbrengen van de luchtbrug in de fabrieksstraat tussen het Watergasgebouw (08) en de Mengerij (16) is wenselijk. Dit zou als een robuust relict en stalen poortconstructie puur esthetisch kunnen zijn, maar zou ook als functionele luchtbrug kunnen dienen als doorgang naar de Mengerij.

Binnen zijn de ruimtes vrij open, passend bij de functies. Op de verdieping boven de Smederij is het één en ander aangepast, zo is de centrale vide dichtgezet en is er een alternatieve trap aan de zijkant geplaatst. Dit moet naar de oorspronkelijke staat worden teruggebracht.

Een ideaal programma voor deze voormalige Werkplaats, Smederij & Watergasgebouw is een creatieve werkomgeving met een diversiteit aan werkruimtes. Dit kan zijn als opgeknipte eenheden van middel- of grote afmeting, maar ook als verzamelgebouw voor meerdere bedrijven in de vorm van bijvoorbeeld ateliers door middel van een nieuw (circulair) inbouw pakket op de bestaande vloeren en tussen de bestaande constructie. Een alternatieve functie met cultureel programma is hier ook goed denkbaar.



- Volume Smederij (7a) ca. 750m²
- Volume Garage (7b) ca. 500m²
- Volume Watergasfabr.(8) ca. 1.000m²
- totaal gebouw 07 & 08 max. 2.250m²**

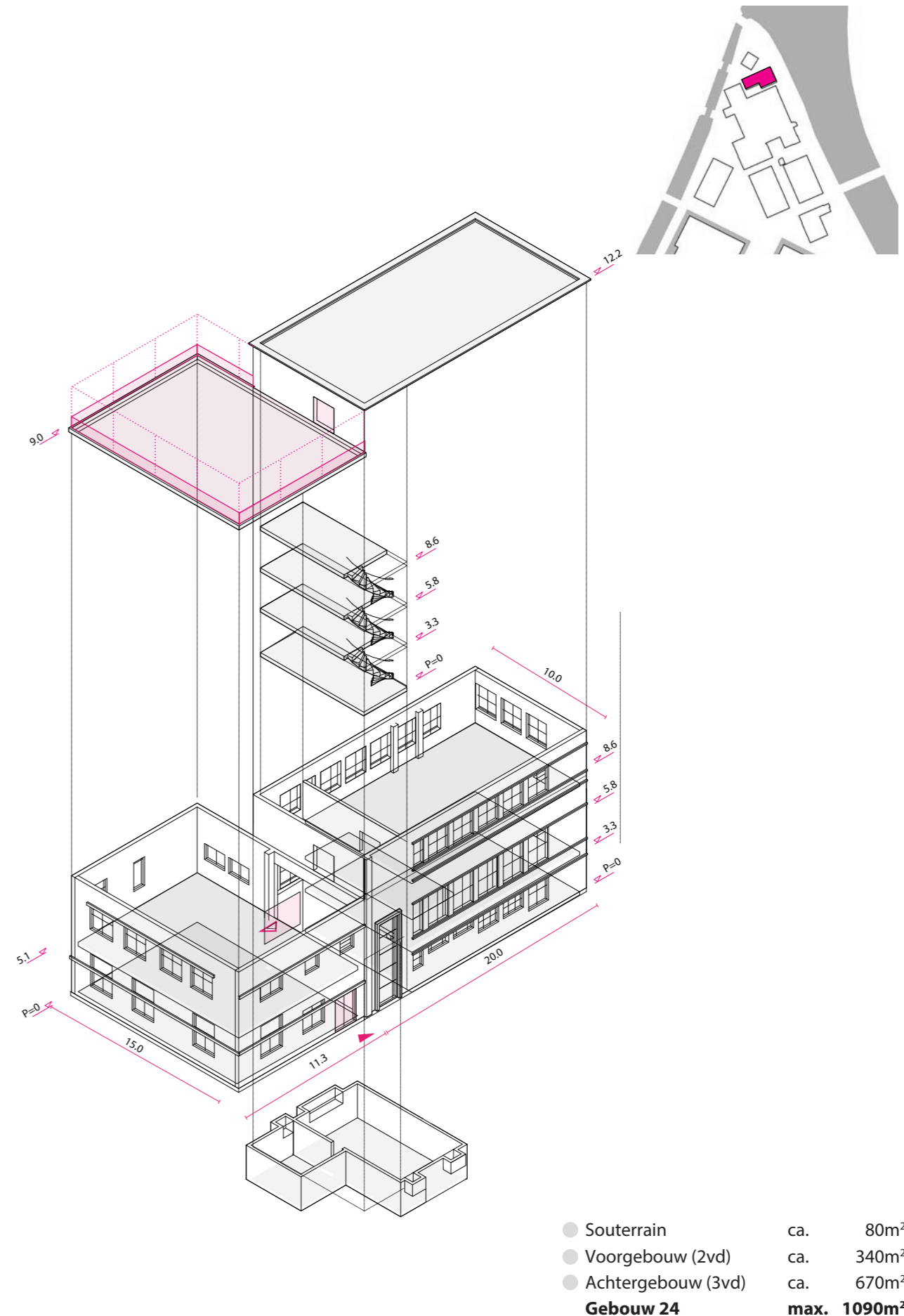
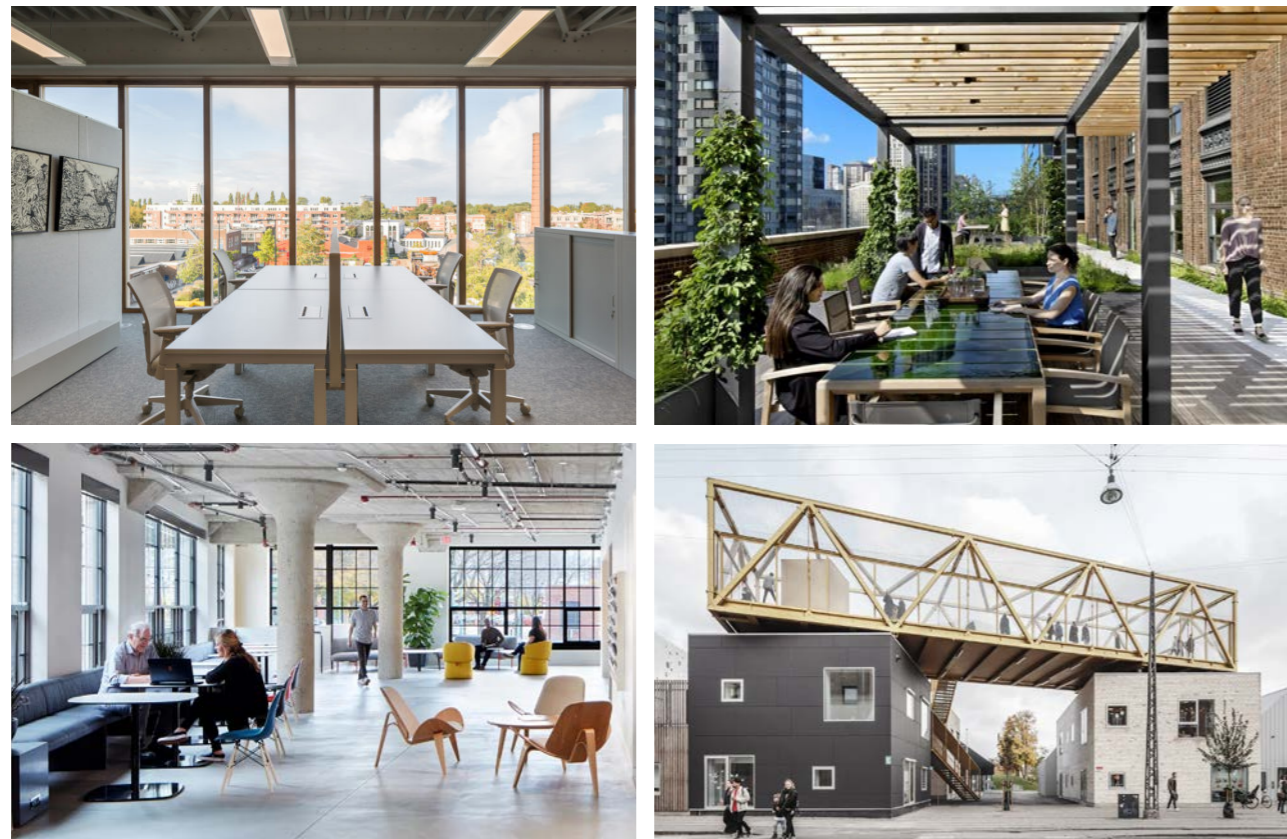
BOUWDEEL 24 | KANTOOR

Werkruimte op de kop van het fabriekscomplex

Het Kantoor vormt de uiterste hoek van het fabriekscomplex. Het Kantoor is door de jaren heen flink gegroeid, van een klein voorgebouw met kap naar een plat volume van 2,5 en 3 lagen met splitlevel. De centrale entreepartij met fraaie trap en monumentaal venster zijn behouden. De tussenzone met latere aanbouw is niet meer te ervaren zoals vroeger en behoeft de nodige aandacht, vandaar dat deze apart benoemd is bij bouwdeel 27.

Het Kantoor is relatief eenvoudig te transformeren. Het dakterras aan de voorzijde biedt een wijds uitzicht over het Merwedekanaal en kan tevens worden gekoppeld aan een opbouw of toevoeging bij de scheepselevator. Het activeren en vergroenen van dit dakterras draagt bij aan het aanzicht van het kantoor.

De entree naar het Kantoor is gesitueerd aan de zijkant, dit zou in de toekomst zo kunnen blijven. Het maken van een centrale entree kan in verband met het monumentale venster niet aan deze zijde. Wel kan er een betere toegang vanaf de tussenruimte (bouwdeel 27) gemaakt worden.



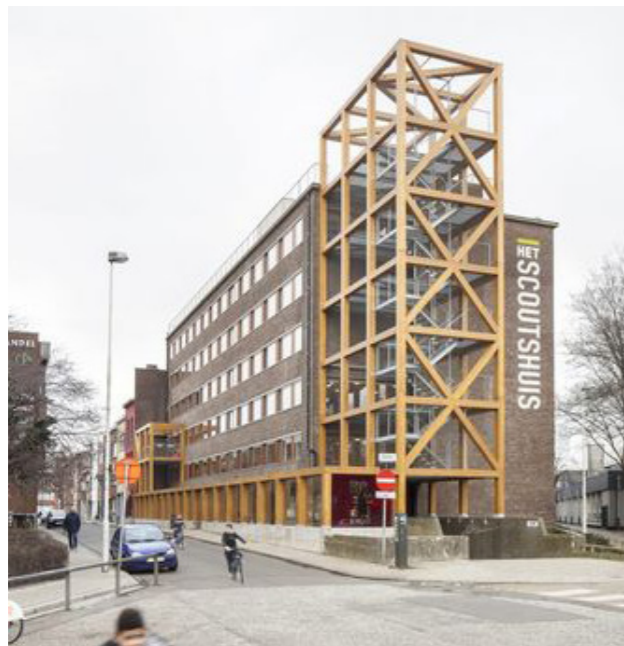
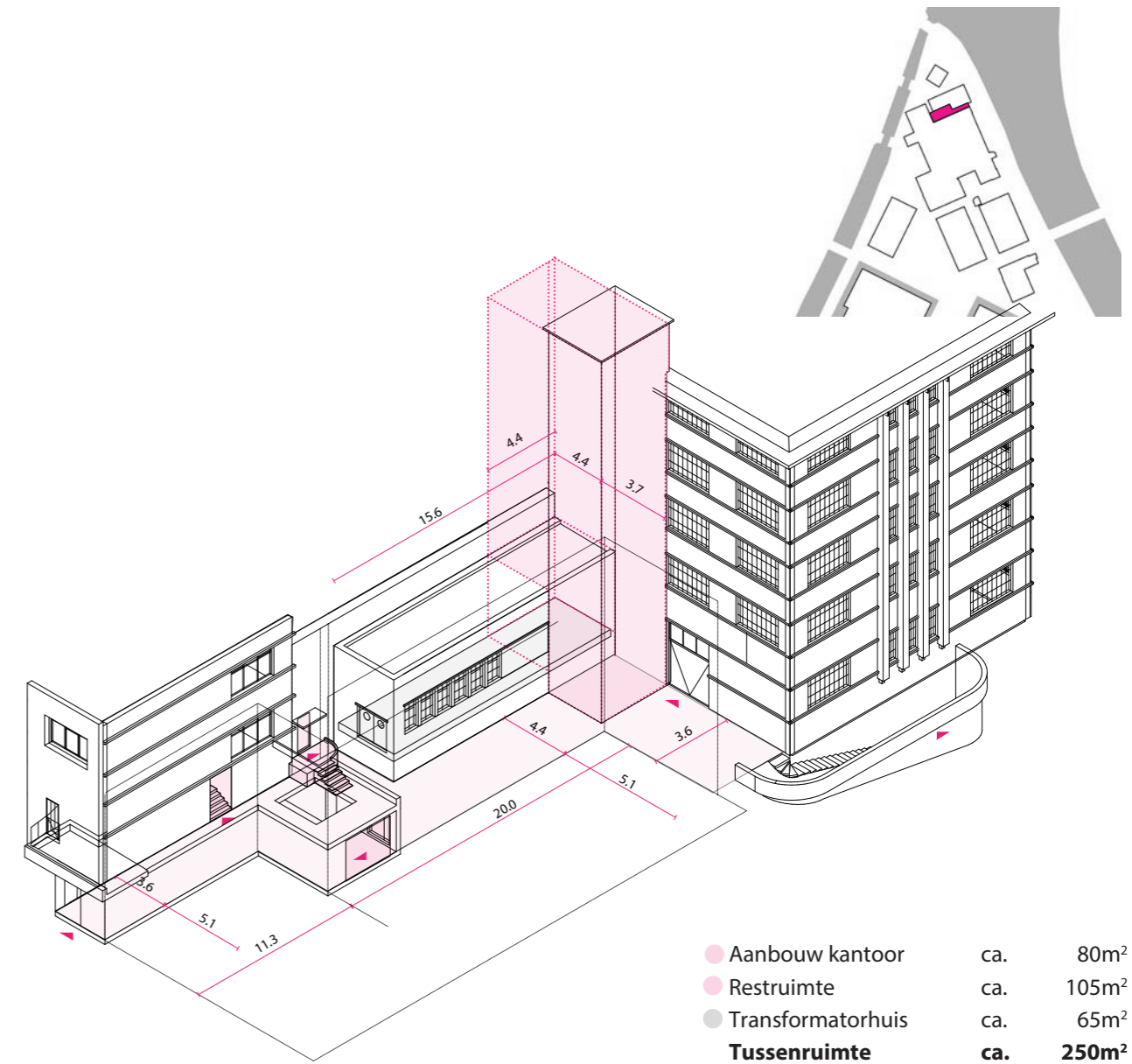
BOUWDEEL 27 | AANBOUW KANTOOR, TRANSFORMATORHUIS EN TRAPPENHUIS

Tussenruimte tussen gebouwdelen als belangrijke verbindende schakel

De zone tussen het Kantoor, het Magazijn, de Pakkerij, de Ziederij en de hellingbaan naar de fietsenkelder vormt een tussenruimte. In deze zone staat een transformatorruimte en de zone is dicht geslipt met een aanbouw voor het Kantoor en lift en vluchttrap voor de Ziederij. Vroeger was deze tussenruimte ingericht als entreegebied voor het Kantoor, maar door de huidige aanbouw is dit geen entreegebied meer.

In de toekomstige situatie moet de tussenruimte weer een heldere betekenis krijgen. De tussenruimte heeft een cruciale betekenis in de publieke route door de Pakkerij. Door het openen van de noordgevel van de Pakkerij wordt de publieke route via de tussenruimte doorgetrokken naar punt Voorzorg. Het Kantoor kan zijn entree ook weer krijgen aan de tussenruimte.

Het aanpassen van de lift en trap is essentieel voor het gebruik als ontsluiting voor de Ziederij. Mogelijk zouden deze ook een koppeling met de verschillende niveaus in de Pakkerij kunnen krijgen. Met name bij de doorgang van de lift wordt de tussenruimte erg geknepen. Hoe het transformatorhuis precies zit is onduidelijk maar ook deze speelt een rol in deze knoop.

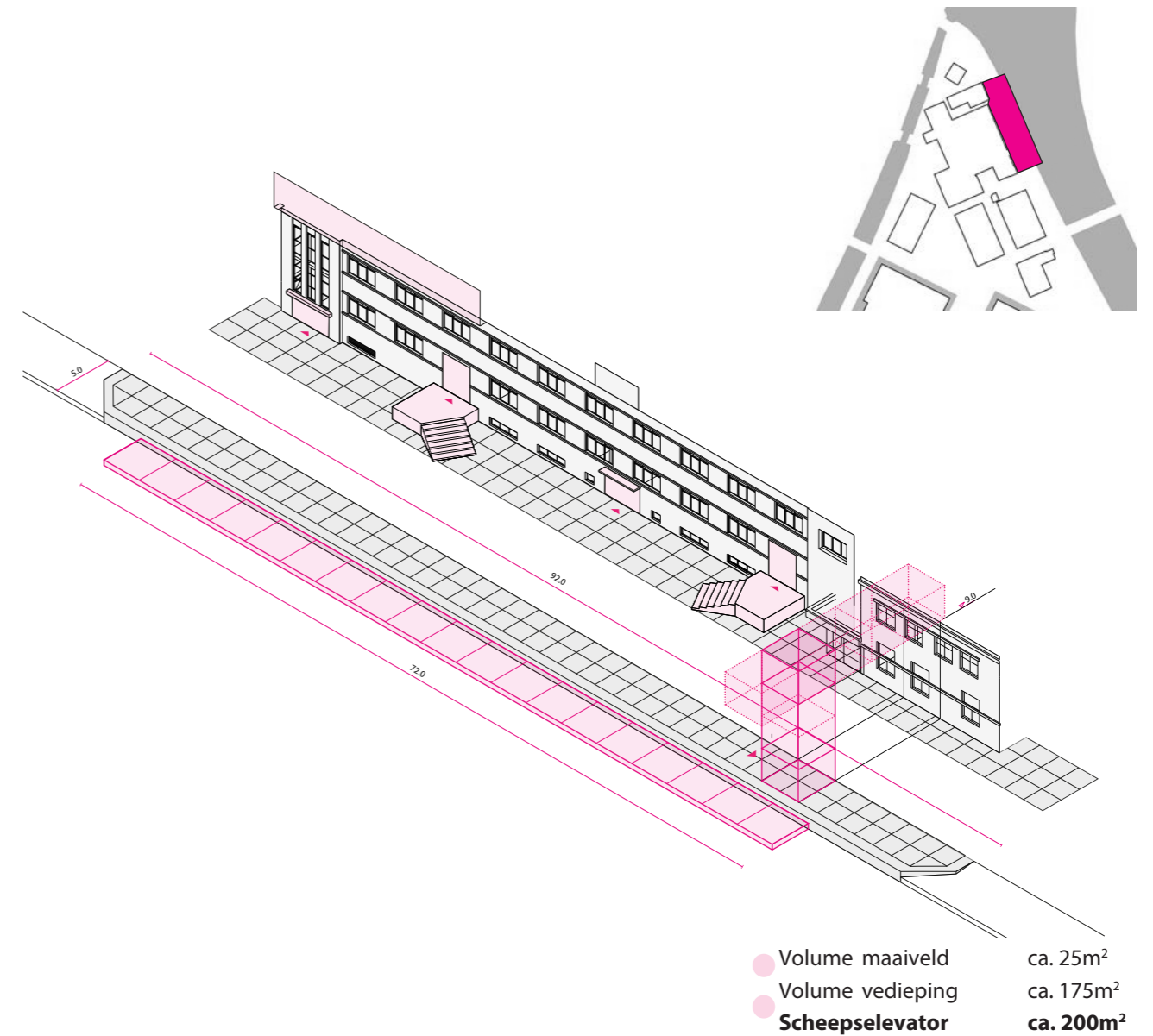


BOUWDEEL 31 | LIGKADE & SCHEEPSELEVATOR

Een hernieuwd icoon aan de kade

Het front aan het Merwedekanaal met de daar gesitueerde kade stond altijd in het teken van levendige bedrijvigheid. In de toekomstige situatie moet de kade weer geactiveerd worden. De voormalige sloopselevator, die vroeger een eigenwijze kop vormde aan de kade en middels een luchtbrug over het kantoorgebouw heen een verbinding vormde met de rest van de Zeepfabriek, is verdwenen.

De sloopselevator kan als industrieel relict terugkomen. Een eigenwijze kijker met mogelijke voorzieningen (denk aan buitenbar of toiletten) op maaiveld en een bijzondere functie op de verdieping. Denk hierbij aan bijzondere bijeenkomstruimte, expo, hotelkamer of kantoorruimte. Mogelijk is de 'nieuwe sloopselevator' verbonden door een trap en toegankelijk vanaf het dakterras van het Kantoorgebouw. Niet alleen vormt dit gebaar een kop aan het water, maar vormt het ook een poort over de kade en verbinding met de fabriek.



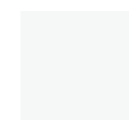
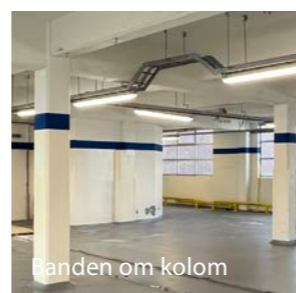
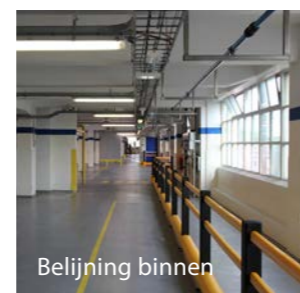
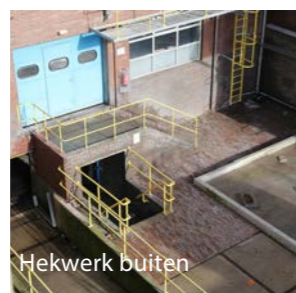
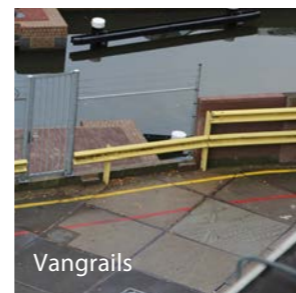
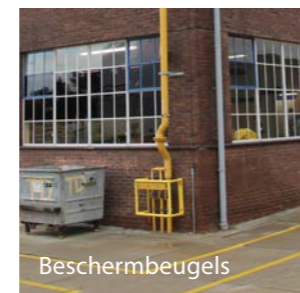
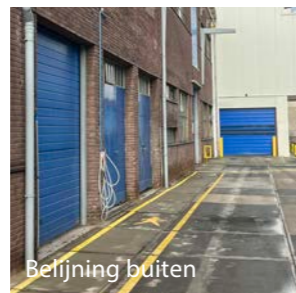
KLEURGEBRUIK

Opvallend binnen de Zeepfabriek zijn de blauwe en gele accenten tegenover de sobere en functionele baksteenarchitectuur met krachtige horizontale en verticale accenten.

De heldergele kleur is toegepast als veiligheidsaccent voor bijvoorbeeld hekwerken, looproutes, leidingen, vangrails en beschermbeugels. Daarbij is de kleur terugkerend in horizontale banden rondom kolommen en bij enkele te openen raamdelen. De kleur komt eveneens terug in de horizontale banden in het metselwerk.

De blauwe kleur is als accent toegepast op alle toegangen om de logistieke ontsluiting inzichtelijk te maken. Het betreft toegangen uit alle verschillende bouwtijden en alle type deuren zoals overheaddeuren en binnendeuren.

Het kleurgebruik is aanleiding voor het toevoegen van nieuwe industriële accenten in de bebouwing en de buitenruimte als verbinding op het Zeepfabriek-terrein.



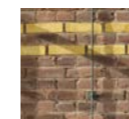
Basiskleur
Signaalwit / Lichtgrijs
RAL 9003 / RAL 7035



Accentkleur hekwerk, belijning, leiding
Signaalgeel
RAL 1003



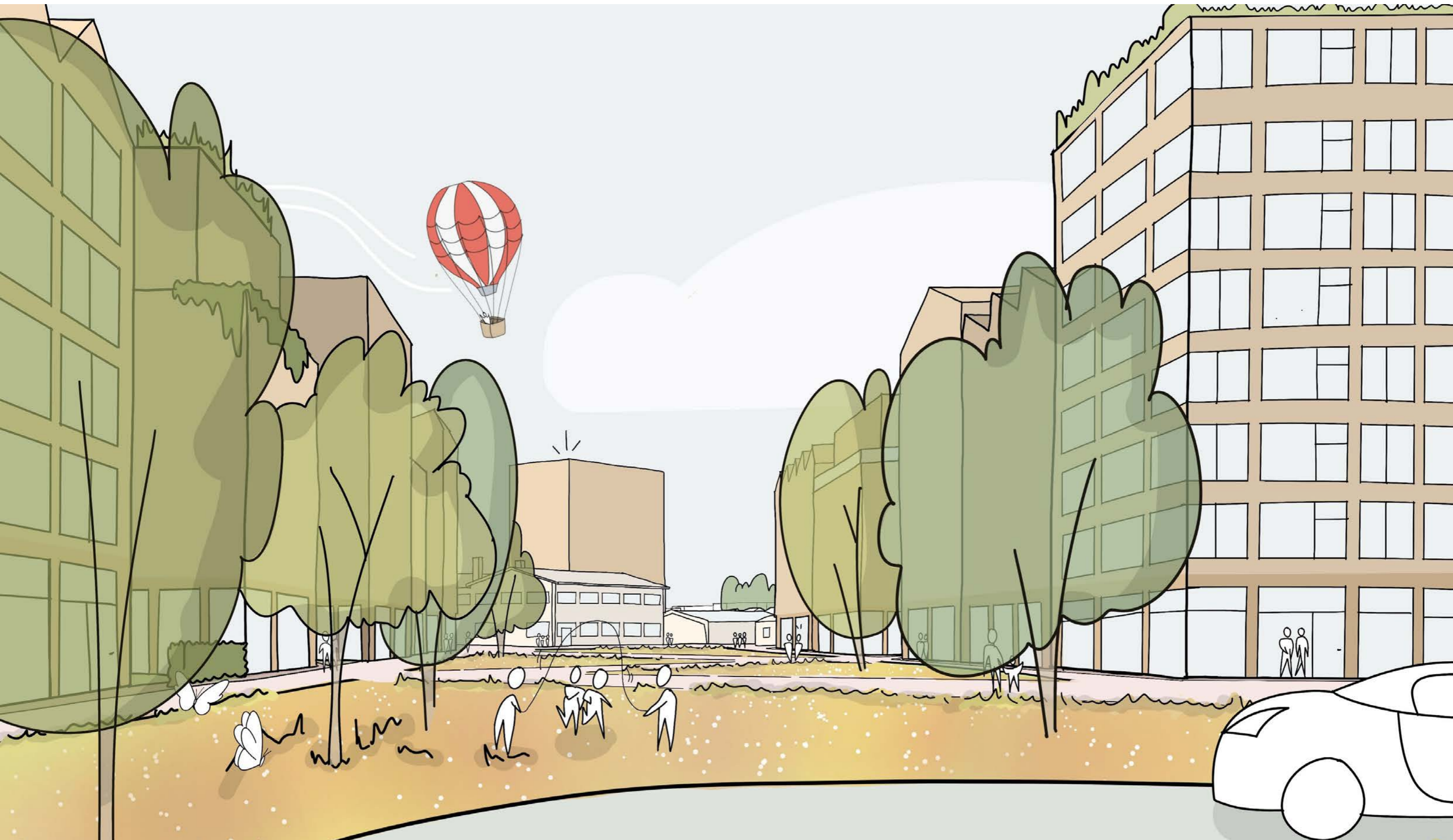
Accentkleur deuren
Signaalblauw
RAL 5005



Metselwerk
Bruine baksteen met knipvoeg



Metselwerk
Bruin rode baksteen halfsteensverband



Impressie groene loper met zicht op de Zeepfabriek

10. ONTWIKKELSTRATEGIE

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkelstrategie beschreven. De ontwikkelstrategie gaat over de wijze waarop alle ambities voor het plangebied van de Zeepfabriek gerealiseerd gaan worden.

10.1 Duurzaam transformeren

De feitelijke ontwikkeling van de Zeepfabriek begint bij het vaststellen van dit Ontwikkelkader door de gemeenteraad van Nieuwegein. Met het vaststellen van het Ontwikkelkader wordt ingezet op een duurzame transformatie van dit bijzondere terrein naar een nieuw stuk stad waar op een eigentijdse manier wordt gewoond, geleefd en gewerkt. Daarmee wordt bewust gekozen voor het neerzetten van hoge ambities voor de nieuwe gebiedsidentiteit. De opgave voor de ontwikkelstrategie is om deze hoge ambities tot rendabele business cases te brengen. De uitdagingen zijn groot. Het plan moet dusdanig flexibel zijn om door meerdere economische cycli heen te kunnen ontwikkelen.

Het fabriekscomplex is omvangrijk en uitdagend, maar de centrale ligging aan het water maakt het een kansrijke omgeving voor een diversiteit aan invullingen. Het parkeren op afstand is nieuw en vraagt ook om flexibiliteit in het maken van te veel of te weinig parkeerplaatsen. Sommige programmaonderdelen waaronder ook niet-commerciële functies zijn nog niet volledig uitgekristalliseerd en vragen om programmatische flexibiliteit. De fabriek en de nieuwbouw zullen verschillende tijdstrajecten kennen. Verbindingen zijn wezenlijk en zullen tijdig moeten worden gerealiseerd. Het zijn slechts enkele onderwerpen van de grote uitdaging.

10.2 Ontwikkelkader als kaderstellend document

Het Ontwikkelkader Zeepfabriek stelt de kaders voor de ontwikkeling van het gehele plangebied. Het Ontwikkelkader schetst het gezamenlijke toekomstbeeld voor het plangebied en biedt ruimtelijke en functionele kaders waarbinnen initiatieven en ontwikkelingen plaats dienen te vinden. Het benoemt daarbij de structurende elementen voor openbare ruimte, bebouwing, mobiliteit, duurzaamheid en programmering. Het Ontwikkelkader geeft richtlijnen voor de na te streven beeldkwaliteit van architectuur en openbare ruimte op straat- en bouwblokniveau.

Het Ontwikkelkader zal na vaststelling door de grondeigenaren (gemeente en Ecolab of diens rechtsopvolger) worden gebruikt als het toetsingskader voor initiatieven vanuit de markt (naast overige voorwaarden zoals het vigerende beleid en de tenderrichtlijnen). Daarnaast zal het Ontwikkelkader de onderlegger zijn voor de te volgen ruimtelijke ordeningsprocedures. Hierbij is sprake van een iteratief proces waarbij de uitontwikkeling van een deel-ontwikkeling van invloed zal zijn op de ontwikkeling van het naastgelegen deel. Dit betekent dus ook dat het bewaken van het Ontwikkelkader een taak is die blijft en behoort bij de gemeente en Ecolab (of diens rechtsopvolger) als grondeigenaren.

10.3 Ontwikkelen in de tijd – fasegewijze transformatie

Het uitvoeren van het Ontwikkelkader betreft een ontwikkelproces van vele jaren. Dit vraagt om een fasegewijze transformatie en een ontwikkelstrategie die kan meebewegen in de tijd. Gekozen is voor een opzet die het mogelijk maakt om het gebied gefaseerd te ontwikkelen binnen de gestelde kaders van het Ontwikkelkader. De benodigde fases voor de complete ontwikkeling worden niet voorgeschreven en zullen afhankelijk zijn van verschillende factoren.

Belangrijk gegeven is dat het gebied geen tabula rasa is. Een groot deel van het fabriekscomplex blijft behouden en vraagt om een andere ontwikkelstrategie dan de nieuwbouw. Delen van het complex kunnen

mogelijk zonder veel ingrepen door exploitanten in gebruik worden genomen, terwijl andere delen een grotere transformatie nodig zullen hebben. Naast de bouwkundige staat van de gebouwdelen zal dit ook afhankelijk zijn van de beoogde functies. Een broedplaats en mogelijk andere niet-commerciële functies vragen ongetwijfeld om minder ingrijpende verbouwingen dan een stadshotel of loftwoningen. Bovendien kunnen de 'ruwe' ruimtes ook interessant zijn om doorstroming op te gang te brengen. Een gefaseerde ontwikkeling is een ideale manier om te testen of bepaalde (experimentele) invullingen succesvol zijn waarna ze kunnen doorgroeien naar andere ruimtes. Ook de fase van placemaking kan hierbij tot nieuwe inzichten leiden.

Ook voor de nieuwbouw zijn er afhankelijkheden. Aan de zuidzijde van het terrein is ruimte beschikbaar maar andere delen komen op de plaats waar gebouwen moeten worden gesloopt. Om te kunnen ontwikkelen in de tijd is gekozen voor een stedenbouwkundige opzet met een heldere structuur – een ruimtelijk raamwerk – waarbinnen ruime samenhangende ontwikkelvlekken zijn benoemd. Het ruimtelijk raamwerk wordt met dit Ontwikkelkader vastgelegd, evenals de beeldkwaliteit. Maar de verdere invulling en uitwerking is flexibel. De indeling van het gebied is dusdanig dat de aanleg van de openbare groenstructuur en de infrastructuur eenvoudig kan meelopen met de ontwikkeling van de ontwikkelvlekken.

Een ander belangrijk gegeven is de tijd zelf. De ontwikkeling vergt een tijdsspanne waarin zich ongetwijfeld nog onbekende marktontwikkelingen zullen voordoen die vragen om een bepaalde mate van flexibiliteit. Naast de economische conjunctuur kunnen we bijvoorbeeld te maken krijgen met nieuwe doelgroepen en innovaties in concepten, mobiliteitstoepassingen, circulaire systemen en duurzame energie. Ook is het goed denkbaar dat het tijdelijke en experimentele programma tijdens de placemaking-fase verrassende programma's gaat opleveren die we graag permanent willen huisvesten in het gebied. Het programma is nu nog niet omgezet naar concrete invullingen en sommige programmaonderdelen zijn afhankelijk van derden.

10.4 Selectie van marktpartijen

Voor het tot ontwikkeling brengen van de gronden volgens de uitgangspunten van dit Ontwikkelkader, zullen de grondeigenaren (gemeente en Ecolab of diens rechtsopvolger) professionele ontwikkelingspartners selecteren. Na vaststelling van het Ontwikkelkader zal hiertoe een tenderprocedure worden opgesteld en opgestart.

10.5 Placemaking in de 'tussentijd'

Waar mogelijk stelt Ecolab (of diens rechtsopvolger) in samenspraak met de gemeente het terrein van het fabriekscomplex open. Een aantal bedrijfsgebouwen heeft met tijdelijke huurcontracten een nieuwe invulling gekregen. Dit behoeven niet de uiteindelijke invullingen te gaan zijn. Na selectie van marktpartijen zal ontwikkeling naar alle waarschijnlijkheid relatief snel kunnen plaatsvinden. Niettemin is sprake van een langjarig proces en is in de periode tot volledige realisatie sprake van een 'tussentijd'. De tussentijd gaat ook en vooral over een mentale transformatie. Met alleen fysieke ontwikkeling creëer je geen gedragen of gedeelde identiteit. De Zeepfabriek heeft van zichzelf veel karakter en prikkelt de beleving, maar mist nog bezieling. In de tijd tussen 'nu' en 'straks' is een soort placemaking proces gericht op de identiteitsvorming daarom waardevol.

Daarmee wordt bedoeld op het faciliteren van initiatieven van betrokken bewoners of ondernemers bij het uitbouwen en versterken van de gewenste identiteit. Het gaat hierbij om het creëren van binding, betrokkenheid, eigenaarschap en bezieling van 'onderop'. Wanneer betrokkenen zelf kunnen 'schuren', en er zo geleidelijk plekken ontstaan 'die van ons zijn', groeit de gevoelsband met het gebied. Naast de tijdelijke invullingen die al gaande zijn valt ook te denken aan evenementen die het gebied en de gewenste koers bekendheid geven en zichtbaar maken. Mensen worden erdoor uitgenodigd om de Zeepfabriek mee op te bouwen. Vooral activiteiten die gericht zijn op het aantrekken van publiek dragen bij aan het creëren van binding en bezieling.

Het Ontwikkelkader laat ruimte voor marktpartijen om een bepaalde mate van bottom-up ontwikkeling in te bouwen. Dit kan onderdeel zijn van de uiteindelijke ontwikkelstrategie.

10.6 Opzetten financiële kaders

Gemeente en Ecolab hebben als grondeigenaar de voorwaarde dat de herontwikkeling van het plangebied leidt tot een positieve grondexploitatie.

De te selecteren marktpartijen zijn voor de bedoelde ontwikkellocatie verantwoordelijk voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte. Dit zal gefaseerd gebeuren en steeds gekoppeld worden aan de verschillende bouwfasen. Alle niet-uitgeefbare ruimte zal na oplevering als nieuw openbaar gebied aan de gemeente worden overgedragen. De te realiseren verbindingen met de omgeving (twee bruggen over de Doorslag en aansluitingen Meentwal, Noordstedeweg en Brugwal) maken onderdeel uit van de aanleg en inrichting van de openbare ruimte. De te realiseren brug over het Merwedekanaal naar Rijnhuizen zal worden aangelegd als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Rijnhuizen.

De realisatie van een eventuele schoolfunctie is de verantwoordelijkheid van de gemeente. De gemeente zal hiertoe de benodigde grond- of vastgoedpositie behouden en/of verwerven.

Alle afspraken zullen worden vastgelegd in een overeenkomst tussen grondeigenaren en ontwikkelende partij(en).

In het kader van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te verzekeren. In een te sluiten overeenkomst zal het gemeentelijke kostenverhaal worden verzekerd. Het gaat daarbij onder andere over te maken kosten voor het opstellen van het Ontwikkelkader en omgevingsplan.

10.7 Uitvoerbaarheid

Om ontwikkeling planologisch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Er zal, na de selectie van marktpartijen en na overeenstemming over een integrale planuitwerking, een omgevingsplan worden opgesteld waarvoor een procedure wordt doorlopen. Het omgevingsplan dient, waar nodig en mogelijk, flexibiliteit te bieden voor een fasegewijze transformatie en de ontwikkelstrategie.

Op het terrein van Ecolab is een bodemverontreiniging aanwezig. Ecolab doet onderzoek naar en voert overleg met de omgevingsdienst over omvang en type van deze verontreiniging. De sanering van deze bodemverontreiniging is randvoorwaardelijk voor deze herontwikkeling.

10.8 Organisatorisch

Samenwerking

Om de ambities uit het Ontwikkelkader te realiseren is een (intensieve) samenwerking tussen gemeente, Ecolab (of diens rechtsopvolger) en de te selecteren marktpartijen gedurende het gehele planproces wenselijk en noodzakelijk. Iedere partij kan vanuit zijn expertise en belang een bijdrage leveren om de hoge ambities werkelijkheid te laten worden. Partijen maken met elkaar afspraken hoe deze samenwerking wordt vormgegeven

Kwaliteitsbewaking en supervisie

De Zeepfabriek krijgt een eigen kwaliteitsteam of Q-team om de ruimtelijke en programmatische kwaliteit te bewaken. MooiSticht zal hier deel van uitmaken. Het (nog te vormen) Q-team neemt de rol van welstand over. Het Q-team draagt zorg voor formele advisering aan het college van B&W, maar is niet alleen een toetsers achteraf maar is ook betrokken als supervisor en stimulator gedurende het selectie- en ontwerpproces. Het Q-team kan (incidenteel) worden aangevuld met specifieke deskundigheid.

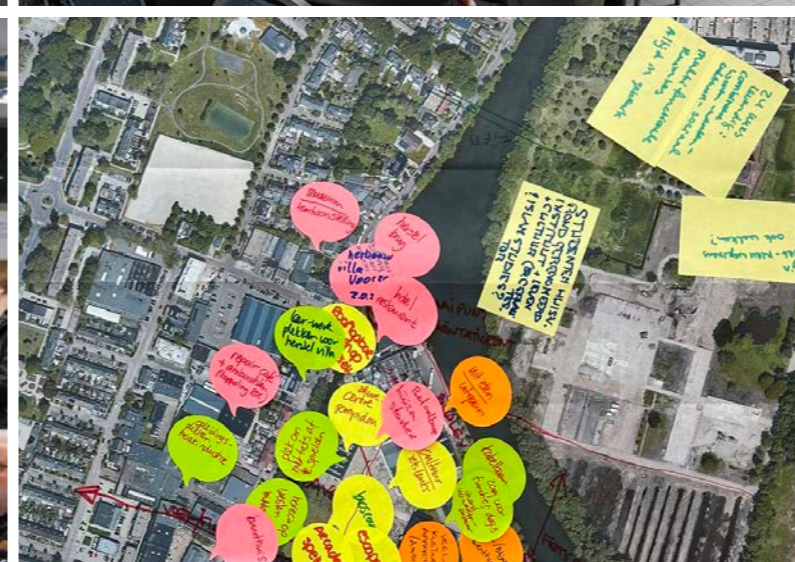
Participatie en communicatie

Het Ontwikkelkader is middels een uitgebreid participatieproces tot stand gekomen. Het enthousiasme en betrokkenheid bij de herontwikkeling is groot. Communicatie en participatie blijven in het vervolgtraject belangrijk. Betrokkenheid is belangrijk voor draagvlak en kan bijdragen aan de kwaliteit en haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Toekomstige afnemers, gebruikers en bewoners worden waar mogelijk betrokken bij de uitwerking. De gemeente zal alle betrokkenen blijven informeren over de plannen en vervolgstappen.

Ontwikkelstappen

Om te komen tot de daadwerkelijke realisatie van het Ontwikkelkader zullen de volgende stappen worden gezet:

1. Vaststellen van het Ontwikkelkader Zeepfabriek.
2. Tijdelijk gebruik vergroten, gebied activeren, gefaseerd 'onthekken' van het gebied.
3. Sluiten van een samenwerkingsovereenkomst gemeente-Ecolab (of diens rechtsopvolger).
4. Selectie van marktpartij(en) op basis van een integraal ontwikkelplan, resulterend in ontwikkelovereenkomst.
5. Opstellen van omgevingsplan en doorlopen planologische procedure.
6. Realisatiefase.



BIJLAGE | PARTICIPATIE

Het participatietraject

Om te komen tot afgewogen keuzes zijn de Nieuwegeinse participatiewaarden uit de Participatienota 'Samen met de stad' (2021) toegepast. In de terminologie van deze Participatienota zit het maken van het Ontwikkelkader Zeepfabriek in de eerste fase van 'verkennen en verlangen'. De ontwikkeling staat immers nog helemaal aan het begin, waarbij nog veel open staat en de 'fundamentele' keuzes over de toekomstige invulling nog moeten worden gemaakt. Daarbij speelt mee dat iedere betrokkene wel aanvoelt dat een nieuwe toekomst voor de Zeepfabriek een hoge impact zal hebben op de stad. Juist voor zo'n waardevol stuk stad maak je samen het verhaal.

Het heeft geleid tot een uitgebreid participatieproces waarbij zoveel mogelijk meningen, verwachtingen en ideeën zijn meegenomen in het uiteindelijke document. Gekozen is voor een participatie op twee niveaus.

Niveau 1 – Informeren en meepraten (Open Inloopavonden)

Alle geïnteresseerde Nieuwegeiners hebben de gelegenheid gekregen om op verschillende momenten in het proces geïnformeerd te worden en mee te praten over de toekomst van de Zeepfabriek. Dit heeft plaatsgevonden in de vorm van open inloopavonden. In november 2023, maart 2024 en juni 2024 zijn in de fabriek drie drukbezochte inloopavonden georganiseerd waarbij bewoners en andere betrokkenen met presentaties meegenomen zijn in het proces en aan tafels actief bevraagd zijn naar hun meningen. Met vragenlijsten kon iedereen ook op schrift stelling nemen en ideeën inbrengen. Op de website ikbennieuwegein.nl kon iedereen het proces met updates volgen en ook 'op afstand' meningen geven. Daarnaast heeft Ecolab in januari 2024 een aantal drukbezochte rondleidingen door de fabriek gegeven.

Niveau 2 – Inspireren en meedoen (Inspiratiegroep)

Naast de breedte van de open inloopavonden is ook gekozen om de diepte in te gaan met een geselecteerde groep. Met directe belanghebbenden zijn individuele interviews gehouden. Daarnaast is op initiatief van de gemeente een inspiratiegroep geformeerd van circa vijftien betrokken Nieuwegeiners, met wie het projectteam bepaalde keuzes voor het gebied verder kon uitdiepen. Met deze groep zijn we 'de diepte' in gegaan over de vorming van de nieuwe identiteit en het ruimtelijke en programmatische concept. Deze inspiratiegroep is eveneens drie keer bijeengekomen in dezelfde periode als de openbare inloopavonden.

Schoolprojecten

Leerlingen van het Oosterlicht College (3-havo) hebben in december 2023 de Zeepfabriek bezocht en in een brainstormsessie met de gemeente meegedacht over de mogelijkheden. Leerlingen van het Cals College (4-vwo) hebben gedurende vijf maanden (februari tot juni 2024) leerprojecten uitgevoerd rondom de toekomstmogelijkheden van de Zeepfabriek. Uit deze projecten kwam bruikbare en interessante input. In de eindpresentaties is onder meer gekeken naar het aanleggen van een Greenhouse, het verbeteren van de bereikbaarheid en het opzetten van een Makerspace.

Gemeenteraad

Separaat aan het participatieproces is de gemeenteraad meegenomen in het proces, juist vanwege de grote impact op de stad en het feit dat het Ontwikkelkader een (beoogd) raadsbesluit is. In december 2023 is aan raadsleden een rondleiding en presentatie op locatie gegeven, en in maart en juli 2024 is er een Avond van de Stad gewijd aan de Zeepfabriek.

Voor zowel de besluitvorming in de raad als voor het vervolgproces met marktpartijen is het belangrijk om te documenteren wat is opgehaald tijdens het participatieproces. Welke ideeën zijn ingebracht en welke bedenkingen leven er? En wat is ermee gebeurd in het Ontwikkelkader?

Voor zowel de besluitvorming in de raad als voor het vervolgproces met marktpartijen is het belangrijk om te documenteren wat is opgehaald tijdens het participatieproces. Welke ideeën zijn ingebracht en welke bedenkingen leven er? En wat is ermee gebeurd in het Ontwikkelkader?

De opbrengst uit het participatietraject

De betrokkenheid van Nieuwegeiners bij de toekomst van de Zeepfabriek blijkt zeer groot. De diverse participatiemomenten zijn goed bezocht en verliepen positief, waarbij het verheugend is vast te stellen dat verreweg de meeste betrokkenen de nieuwe identiteit en de uitwerkingen naar ruimte en programma als aanwinst zien voor Nieuwegein.

De participatie heeft veel geëngageerde ideeën opgeleverd. In het overzicht hierna zijn alle ingebrachte ideeën, wensen en suggesties (geanonimiseerd) gegroepeerd naar onderwerp. Enthousiasme is er voor het behouden van het industrieel erfgoed, het creëren van een levendige ontmoetingsplek, het verbinden met fiets- en voetgangersbruggen en het aanleggen van een groene en autoluwe leefomgeving. Veel van de ingebrachte ideeën zijn ook daadwerkelijk in het Ontwikkelkader terecht gekomen. Verschillende suggesties voor de inrichting of het programma zijn echter heel concreet en passen daardoor meer bij de ontwikkelplannen in een latere fase. In het overzicht hierna zijn ze uiteraard wel genoemd want ze geven een goed beeld van de gewenste ontwikkelrichting en kunnen in een later stadium ook weer van pas komen.

Er zijn ook zorgen over de planontwikkeling uitgesproken. Die gaan deels over de mogelijke effecten ervan op de omgeving zoals parkeerdruk en geluidshinder, en deels over het toekomstige ontwikkelproces. Deze zorgen zijn waardevol geweest om het Ontwikkelkader op diverse punten te verbeteren.

Hierna volgt in tabelvorm en gegroepeerd naar onderwerp een overzicht van wat is opgehaald en wat er vervolgens mee is gedaan. Onderscheid wordt gemaakt naar de ingebrachte ideeën (kansen) en de geuite zorgen (bedreigingen).

Ingebracht idee / kansen

Identiteit en karakter

- Een plek om trots op te zijn, een plek met vertelkracht voor Nieuwegein;
- Authentieke karakter bewaren, plek met een ziel;
- Ruige plek behouden, alternatief karakter;
- Geschiedenis Persil-Henkel en Napoleontische route;
- Cultuurhistorisch hart van de stad;
- Ontmoetingsplek voor Nieuwegeiners;
- Verbindende plek, sociale functie, menselijke maat, kleinschaligheid;
- Bruisende, hippe plek;
- Uitgaansplek, horeca en cultuur;
- Culturele en creatieve broedplaats;
- Altijd wat te doen, voor jong en oud;
- Water benutten, waterfront, oevers, kades;
- Plek voor talentontwikkeling, jongeren;
- Identiteit aanvullend op City en andere ontmoetingsplekken in Nieuwegein;
- Historische verbinding met Jutphaas en andere cultuurhistorische plekken;
- Weerszijden Doorslag als een geheel zien, meenemen Herenstraat/ Van Bentumlocatie;
- Verbinden met Merwestein, ontmoetingsplek voor de buurt, cohesie, verenigingen;
- Kans om een 'echte binnenstad' te creëren en een groter centrumgebied te maken;
- Blauw-groen karakter, natuur in de stad;

Funcities en activiteiten

Ontmoetingen en levendigheid:

- Horeca (café, restaurant, eetcafé, brouwerij, espressobar, koffiebranderij, theehuis, food-hall, rooftopbar, club, nachthoreca);
- Cultuur (podium voor muziek, dans, comedy en theater, filmhuis, bioscoop, beeldende kunst, museum Persil, expositiehal, openluchttheater);
- Evenementen (festivals, manifestaties, debatcentrum, kunstfestival, lichtkunst, tentoonstellingen, overdekte markt);

Activiteiten voor jong en oud:

- Productie en broedplaats (muziekstudio's, ateliers, film- en fotostudio, ontwerpers, podcasts, beeldende kunst, hout- en metaalbewerking);
- Verenigingen, waterscouting,
- Sport en bewegen (sportschool, dans, fitness, yoga, skate, padel, squash)
- Wellness en gezondheid (sauna, meditatie, gebedsruimte, gezondheidscentrum)
- Jongeren (jongerencentrum, talentontwikkeling, educatie, welzijn)
- (Middelbare) school of dependance van school;
- Vrijtijdsbesteding (bowlen, karten, lasergamen, escaperoom, poolbiljart),

Groen en water:

- Natuurlijk groen, ecologische verbindingen;
- Voedselbos, pluktuin fruit en kruiden, moestuin, greenhouse (kas);
- Terrassen aan water, stadsstrand, drijvend zwembad;
- Waterberging, wadi, fontein;
- Ligweide, picknick, natuurlijke speelplaats;
- Buitensportroute, bootcamp-zone, beachvolleybal, jeu-de-boules;
- Groene routes, herstel Napoleonroute;
- Haven voor pleziervaart, aanlegsteiger;

Detailhandel:

- Winkeltjes met authentieke formules, kleinschalige ondernemers (fietsen, kookstudio, fotostudio, galerie, exposities)
- Repaircafé (koppeling ambachten + onderwijs)

Uitwerking in Ontwikkelkader

Het Ontwikkelkader zet in op het maken van een krachtige en herkenbare gebiedsidentiteit. De ingebrachte elementen tijdens de participatie zijn waardevol geweest om deze identiteit te formuleren. Ze zijn grotendeels overgenomen en samengebundeld tot drie verhaallijnen. (1) De stoere karakterplek aan het water wordt een levendige ontmoetingsplek voor jong en oud. (2) De Zeepfabriek wordt met een eigen identiteit een nieuwe en aanvullende plek binnen het Groot Stadshart. (3) En het gebied krijgt een buitengewoon groene en gezonde buitenruimte met het gezicht naar het water.

De nieuwe identiteit van de Zeepfabriek toont respect voor het erfgoed en biedt Nieuwegein een nieuwe plek om elkaar te ontmoeten. Door te verbinden met de directe omgeving kan de Zeepfabriek de centrale positie waarmaken; langs de cultuurhistorische water-as, binnen het Groot Stadshart en als betekenisvolle buurtplek voor de directe omgeving. Zo kan de Zeepfabriek met al zijn vertelkracht een plek worden waar heel Nieuwegein trots op gaat zijn.

De participatie heeft een grote hoeveelheid aan ideeën voor functies en activiteiten opgeleverd. Het vrijkomen van de Zeepfabriek levert onmiskenbaar veel inspiratie op voor het toekomstige gebruik. In het Ontwikkelkader wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op het programma. De participatie heeft geleid tot het formuleren van vier overkoepelende thema's voor het programma. Daarbinnen zouden veel van de genoemde ideeën een plek kunnen krijgen. Wel moet gesteld worden dat het Ontwikkelkader de precieze invulling van het programma niet voorschrijft. Maar omdat veel van de ingebrachte ideeën goed passen bij de gewenste gebiedsidentiteit kunnen ze een belangrijke inspiratie zijn voor het vervolgtraject.

Een aantal van de genoemde functies wordt echter als niet passend beschouwd. Dit wordt eveneens in hoofdstuk 8 beschreven. Ten eerste gaat het om functies die al zijn voorzien in City of op andere locaties in Nieuwegein. Zo passen (grootschalige) functies als een bioscoop, een schouwburg en winkels niet op het Zeepfabriek-terrein. Kleinschalige varianten (een filmhuis of een klein podium) passen wel. Horeca is wel mogelijk, zij het begrensd tot een beperkt aantal plekken. Het idee van een haven voor pleziervaart is niet overgenomen omdat dit ruimtelijk veel impact heeft, het primair niet ten goede komt voor Nieuwegeiners en daarnaast ook duur is. Ten tweede gaat het om functies die kunnen leiden tot een (te) grote hoeveelheid geluidsoverlast. Nachthoreca is derhalve uitgesloten en ook voor (grootschalige) evenementen is het Zeepfabriek-terrein niet de aangewezen plek. Kleinschalige evenementen zonder versterkt geluid passen wel. Ten derde is voor het woonprogramma gekozen voor een 'eigen' invulling van stoere woonblokken met (een grote variatie aan) appartementen. De ingebrachte suggesties liepen uiteen. Een keuze voor grondgebonden woningen of voor alleen grote, luxere woningen wordt op deze plek niet als passend gezien. De in dit Ontwikkelkader gekozen woningmix past bij het beleid van de gemeente. Binnen de genoemde blokken is ruimte voor een (beperkt) aantal grondgebonden woningen.

Ingebracht idee / kansen

Verblijven:

- Boetiekhotel, stadshotel, hostel;
- Kinderdagverblijf, peuterspeelzaal;

Werkfuncties:

- Ondernemershuis, start-ups, scale-ups;
- Creatieve werkruimtes, broedplaats, kunstateliers, makersplek, ambachten;
- Bedrijfsverzamelplek, community, co-offices;
- Vergaderen, workshopruimtes;

Wonen:

- Specifiek genoemd: jongeren, (jonge) gezinnen, ouderen;
- Betaalbare woningen!
- Grondgebonden, grote en luxewoningen (om doorstroming op gang te brengen);
- Appartementen in alle schakeringen (van betaalbaar tot luxe);
- Gemeenschappelijk wonen, geclusterde woonvormen, generatiehofjes;
- Doelgroepwonen voor bijv. mindervaliden, kangoeroewoningen e.d.
- Loftwoningen in de fabriek;

Ruimte en mobiliteit

Verbindingen:

- Fietsen en lopen als belangrijkste vorm van transport, goede fiets- en looproutes en verbindingen (bruggen) naar alle richtingen;
- Kans om looproutes te maken, stadshart als wandelgebied, 'the walkable city';
- Loop- en fietsroutes langs de Doorslag, Zeepfabriek via brug verbinden met Herenstraat en City;
- Historische en functionele verbinding met Jutphaas;
- Herstel Napoleontische route, historische verbinding tussen Jutphaas en Vreeswijk;
- Functioneel en sociaal verbinden met Merwestein, kans op cohesie met buurt, Lange Laan verbeteren;
- Verbinden met Rijnhuizen, fietsroute vanaf Rijnhuizen naar het centrum verkorten via Zeepfabriek;
- Zeepfabriek-terrein opnemen in sportroute vanaf sporthal Merwestein naar Rijnhuizen;
- Kans om voor doorgaand autoverkeer een 'knip' te maken op de Noordstedeweg;
- Groenverbindingen maken naar Park Oudegein en naar Rijnhuizen;
- Verbindingen over het water, watertaxi (naar Utrecht en Vreeswijk), 'tussenstop' voor pleziervaart;
- Reconstructie van de draaibrug op de punt;
- Aandacht voor (korte) looproutes naar OV-haltes;

Leefomgeving:

- Autovrij of autoluw gebied;
- Veel groen, stadsnatuur, biodiversiteit;
- Verbinding met het water, actieve inpassing van de oevers en de kades, stadsstrand;
- Terrassen aan het water;
- Maak een plein, ontmoetingsplein met horeca en cultuur;
- Biobased bouwen, circulaire systemen;
- Toekomstbestendig bouwen: meerdere generaties in een wijk, wonen in een hof
- Open toegankelijk, openbaarheid voor iedereen;
- Klimaatadaptief, klimaatneutraal;

Uitwerking in Ontwikkelkader

Het Ontwikkelkader kiest nadrukkelijk voor een aantal ruimtelijke principes die grotendeels aansluiten bij hetgeen in de participatie is ingebracht. (1) Het cultuurhistorisch waardevolle deel van de Persil-fabriek blijft behouden en wordt getransformeerd naar nieuwe functies. (2) Het overige terrein wordt met een nieuwe overzichtelijke structuur heringericht naar een uiterst groene, samenhangende en autovrije leefomgeving, met bouwvelden voor nieuwe ontwikkelingen, een parkzone in het midden en een parkeerhub bij de entree van het gebied. De randen van het terrein bestaan uit groenstructuren en waterfronten (oevers en kades). (3) Veel aandacht wordt besteed aan goede verbindingen voor voetgangers en fietsers, waaronder de aanleg van drie bruggen over het water. Aandacht is er voor het herstellen van cultuurhistorische routes en het creëren van sociale verbindingen (cohesie) met de omgeving. (4) Het gebied krijgt in de groene buitenruimte en in de bebouwing nadrukkelijk een toekomstbestendig karakter. Met de autovrije leefomgeving kan (bijna) de helft van het terrein groen worden ingericht. Het betekent onder meer dat er veel aandacht is voor klimaatbestendigheid, circulair watersysteem en biodiversiteit. Ook voor de bebouwing zijn nadrukkelijk ambities opgenomen over onder meer natuurinclusiviteit, circulaire systemen en biobased materialen.

De meeste ingebrachte ideeën zijn goed inpasbaar binnen de voorgestelde structuur en hebben een plek gekregen in het Ontwikkelkader. Sommige ideeën zijn heel inventief en sympathiek maar voor deze fase nog te concreet. Desondanks zijn dit mooie inspiraties voor latere fases.

Een aantal oproepen is niet overgenomen omdat voor een andere koers is besloten (bijvoorbeeld de enkele oproep tot slopen) of omdat ze buiten de reikwijdte van het Ontwikkelkader vallen (bijvoorbeeld de oproep voor een 'knip' voor autoverkeer op de Noordstedeweg).

Ingebracht idee / kansen

Behouden erfgoed:

- Behouden van rauwe, industriële sfeer;
- Zoveel mogelijk oude gebouwen hergebruiken;
- Slopen;
- Behouden en tonen grote onderdelen van de fabriek (sproeidrager, plunjerpomp etc.);
- Sfeer en attributen Persil exposeren in museum of horeca (vergelijk Hotel New York Rotterdam);
- 'iets met wasmachines', 'iets met zeep';
- Broedplaats kunst en cultuur'
- Ambachten (makersplek), 'de nieuwe zeepmaker zonder plastic flacons';
- Startups, kleine bedrijven, meer diversificatie in werk nastreven (nu grote werkgevers, kantoren en ziekenhuis wegtrekken);
- Daklandschap benutten, rooftopbar, uitzicht;
- Fabriek is de icoon, hoeft geen toren erop;

Genoemde referenties voor industrieel erfgoed

Nieuw levendig stadsdeel en culturele hotspot:

- De Nieuwe Stad (Prodent) Amersfoort;
- Spoorzone Tilburg;
- Westergasfabriek Amsterdam;
- PAKT Antwerpen;
- Cereolfabriek Utrecht;
- De Nieuwe Honig Nijmegen;
- Vasim Nijmegen;
- Strijp-S Eindhoven;
- Gelderlandfabriek Culemborg;
- Sphinx-kwartier Maastricht;

Levendig waterfront:

- Rotsoord, Pastoe Utrecht;
- Marineterrein Amsterdam;

Creatieve broedplaats en werkomgeving:

- Werkspoorkathedraal en Werkspoorfabriek;
- De Gruyterfabriek, Veemarktkade Den Bosch;
- Perron038 Spoorzone Zwolle;
- Diverse Philipsfabrieken in Eindhoven;
- NYMA Makersplaats Nijmegen (voorheen De Smeltkroes in Honigfabriek);

Wonen:

- Neerlandia Draadstaalfabriek Utrecht;

Uitwerking in Ontwikkelkader

Gedurende de participatie is veelvuldig door betrokkenen gerefereerd aan andere transformaties van industrieel erfgoed. Inmiddels zijn er in Nederland en daarbuiten inderdaad heel veel voorbeelden van oude fabrieken of fabriekscomplexen die een nieuwe toekomst hebben gekregen als levendig stadsdeel, culturele hotspot of creatieve werkomgeving. De referenties zijn een belangrijke inspiratiebron voor het Ontwikkelkader geweest, en dat geldt ook voor de komende planfasen.

Geuite zorgen

Mobiliteitsconcept en parkeren

- Niet gerust op de loopafstand van parkeerhub naar woningen en werkfuncties;
- Geen parkeerplaats bij woning zorgt mogelijk voor verminderde vraag cq. wegblijven van bepaalde doelgroepen (vooral genoemd: ouderen en kopers van vrije sectorwoningen);
- Het autoluwe karakter leidt mogelijk tot overlast van geparkeerde auto's in de omringende buurten (waterbed-effect);
- De voetgangersbrug op de punt leidt mogelijk tot overlast van ongewenst stallen van fietsen op de Herenstraat (door bezoekers fabriek);
- Onduidelijkheid over toegankelijkheid en parkeren voor mindervaliden;
- Onduidelijkheid over toegankelijkheid bij verhuizingen, bevoorrading van de voorzieningen (o.a. fabriekscomplex), afvalinzameling en hulpdiensten;

Horeca en evenementen

- Zorg voor (geluids)overlast van horeca en evenementen op de directe omgeving (buurtbewoners);
- Zorg hoe dergelijke functies zich verhouden tot de (eveneens) gewenste woonontwikkelingen (wonen in de drukte);

Hoogte van de bebouwing

- Te hoge nieuwbouw leidt mogelijk tot effecten op gezichtsveld en privacy bewoners Herenstraat

Uitwerking in Ontwikkelkader

Mobiliteit is een uiterst belangrijk thema in het Ontwikkelkader. De wensen en zorgen uit de participatie zijn daarin serieus genomen. Voorop staan de principiële keuzes voor de ruimtelijke inrichting van het Zeepfabriek-terrein. De keuze om het gebied autovrij te maken is immers met veel enthousiasme omarmd in de participatie. Hierdoor kan de gewenste groene leefomgeving worden gemaakt. Voorts is gekozen voor één parkeerhub bij de entree om te voorkomen dat auto's alsnog kunnen gaan dwalen door het gebied. Daarbij telt dat het terrein een 'schiereiland' vormt met in de nieuwe situatie slechts één auto-entree (via de Brugwal). Dat maakt het relatief eenvoudig om de inkomende auto's al op die plek 'af te vangen'. Bij de keuze speelt mee dat de loopafstanden naar de parkeerplaats beperkt blijven. De (maximaal) acceptabele loopafstand ligt op 150 m voor woningen, 250 m voor horeca en 500 m voor werken (bron CROW). Nu liggen alle nieuwbouvvelden binnen 150 m, en het merendeel van het fabriekscomplex binnen 250 m vanaf de parkeerhub.

Het is uiteindelijk persoonlijk of bewoners en gebruikers bereid zijn de looptijd af te leggen. Een aangename route helpt, maar kan mogelijk niet elke autogebruiker overtuigen. Wel kunnen in de uitwerking van de plannen de woningen dicht bij de hub ingezet worden voor bepaalde doelgroepen.

Van belang is verder dat op het Zeepfabriek-terrein voor auto's (mogelijk) lagere parkeernormen zullen gelden dan in de directe omgeving. Met het gekozen mobiliteitsconcept (zie hoofdstuk 5) wordt immers beoogd om het voor bewoners en gebruikers makkelijker te maken om een alternatief te kiezen (lopen, fietsen, OV of deelauto). In de uitwerking dient rekening te worden gehouden met het voorkomen van een mogelijk waterbed-effect in de omgeving. Dit effect kan ontstaan wanneer gebruikers hun auto makkelijker en goedkoper in de buurt kunnen parkeren. Het vergt aanvullend onderzoek om in beeld te krijgen in hoeverre dit probleem reëel is en welke maatregelen nodig zijn om dit te voorkomen.

Ook voor eventuele overlast van fietsparkeerders in de directe omgeving is het lastig om in te schatten in hoeverre dit probleem reëel is. Belangrijk is dat in en rondom het fabriekscomplex voldoende ruimte voor fietsparkeren wordt gerealiseerd. Het monitoren hiervan in de praktijk zal een belangrijk aandachtspunt gaan zijn.

Tenslotte kan de zorg om toegankelijkheid voor specifieke doelgroepen en situaties wel worden weggenomen.

De keuze voor een autovrije leefomgeving laat onverlet dat de gebruikelijke en noodzakelijke uitzonderingen zijn opgenomen in het Ontwikkelkader. Het betekent dat er ruimte zal zijn voor mindervaliden-parkeren bij de woning en het gebied 'gewoon' toegankelijk is voor verhuishagens, bevoorrading, afvalinzameling en hulpdiensten (zie ook hoofdstuk 5).

Geluid is een belangrijke factor om rekening mee te houden bij de verdere ontwikkeling. Het besef is daar dat met de komst van publieksfuncties in de Zeepfabriek er een ander evenwicht gaat ontstaan in de omgeving. Het Ontwikkelkader maakt hierin de principiële keuze om het plangebied om te vormen naar een levendige ontmoetingsplek aan het water en onderdeel van het Grote Stadshart. Dit betekent onvermijdelijk de komst van publieksaantrekkende functies (waaronder horeca) en het 'activeren' van de waterfronten met looproutes en verblijfsplekken. Dit is ook de grote wens van vele betrokkenen in de participatie. Tegelijk wordt de zorg van buurtbewoners serieus genomen. Het Ontwikkelkader bepaalt dat er geen ruimte is voor nachthoreca (uitgaansgelegenheden) en voor grote geluidproducerende evenementen.

Met de verdere inpassing van wonen en werken binnen het plangebied zal het gebied ook steeds meer een regulier deel van het stadshart worden. Dit vraagt eveneens om een goed evenwicht tussen de bewoners en de ontmoetingsfuncties. De nieuwe bewoners en gebruikers stellen immers ook eisen aan de woon- en leefkwaliteit. Vanaf het begin zal echter duidelijk gecommuniceerd worden dat je hier woont en werkt in het stadshart. Daar zijn we in het Ontwikkelkader al mee begonnen. Overigens geldt dit voor de woningen naast de fabriek meer dan voor de woningen in de zuidelijke helft van het terrein.

Het Ontwikkelkader kiest voor een ruimtelijke en groene opzet die gericht is om veel ruimtelijkheid te ervaren en ontmoetingen te stimuleren. De wens is om woongemeenschappen te creëren met een 'gebiedseigen' woningtypologie, bestaande uit stoere appartementsblokken rondom gemeenschappelijke binnentuinen. De gebouwen krijgen meerdere lagen, maar zullen wel variëren (tussen 5 en 8 bouwlagen). In hoofdstuk 9 over beeldkwaliteit is dit nader uitgewerkt. Mede door inbreng tijdens de participatie is rekening gehouden met het gezichtsveld vanaf de Herenstraat. De bebouwing aan de Doorslag is lager dan het gemiddelde (afwisselend 5 à 6 bouwlagen) om een goede overgang naar de Herenstraat te maken.

Geuite zorgen

Ontwikkelproces

- Zorg over de participatie tijdens het vervolgproces;
- Wens van de directe omwonenden (Herenstraat, Brugwal, Villawal, Meentwal en woonboten Vreeswijkserijpad) om blijvend betrokken te blijven bij planvorming;
- Zorg over het (commercieel gedreven) ontwikkelproces door marktpartijen cq. het uitblijven van bottom-up kansen via organische ontwikkeling;
- Zorg over het uitblijven van mogelijkheden voor Nieuwegeiners om hier initiatieven te kunnen nemen en 'mee te doen';
- Zorg over behoud van authentieke, rauwe sfeer in het ontwikkelproces.

Uitwerking in Ontwikkelkader

Tijdens de participatie is verschillende keren gevraagd naar het komende ontwikkelproces. Daarbij is met name de zorg uitgesproken in hoeverre de omwonenden en andere Nieuwegeiners betrokken kunnen blijven bij de verdere invulling van de Zeepfabriek. Dat gaat over inspraak maar ook over de mogelijkheid om zelf, van onderop, initiatieven te kunnen nemen.

Veelgehoord in de afgelopen periode is dat betrokkenen het participatieproces zeer gewaardeerd hebben. 'Er is goed geluisterd' en 'het is fijn dat we zien dat er met onze inbreng iets is gedaan' zijn belangrijke uitspraken, omdat het uitgangspunt is dat de Zeepfabriek een verhaal wordt van alle Nieuwegeiners. Inspraak en participatie blijft dus ook in de komende fasen een belangrijk uitgangspunt en is randvoorwaardelijk voor het ontwikkelproces met marktpartijen.

Begrijpelijk is ook de zorg dat de ontwikkeling niet (alleen) vanuit commerciële motieven plaatsvindt waarbij de Nieuwegeiners 'buiten spel' staan. Gezocht moet worden naar een goed evenwicht. Een transformatie als deze vergt grote investeringen die ergens terug moeten verdiend. De oplossing ligt in het (blijven) streven naar een goede diversiteit van functies, activiteiten en initiatieven gedurende alle fasen van de ontwikkeling.

Het beoogde ontwikkelproces staat beschreven in hoofdstuk 10. Kern daarvan is dat eerst een tijdelijke periode gaat plaatsvinden van openstelling van het gebied, placemaking en ruimte voor (tijdelijke) initiatieven. Ecolab is inmiddels al begonnen met tijdelijke verhuur. Deze fase is bij uitstek een tijd voor improvisaties en experimenten van lokale initiatiefnemers. Deze 'eerste gebruikers' zullen zich de pioniers gaan voelen. Belangrijke notie hierbij is dat dit soort initiatieven al de bouwstenen gaan zijn voor de gewenste identiteit.

Maar ook is dit een tijd voor het selecteren van marktpartijen en het maken van definitieve plannen. Wanneer die definitief zijn volgt het (gefaseerd) ontwikkelen van het gebied – het herontwikkelen van het fabriekscapex en het bouwen van de nieuwbouw. Geleidelijk zal er dus een nieuw evenwicht gaan ontstaan, en onvermijdelijk iets van de pionierssfeer gaan verdwijnen. In hoeverre dit ook ten koste gaat van de 'authentieke, rauwe sfeer' zal de praktijk gaan leren en misschien ook persoonlijk zijn. Wel is duidelijk dat voor bepaalde tijdelijke activiteiten geen plaats meer zal zijn, omdat bouwdeelen moeten worden gesloopt of getransformeerd. Het is belangrijk om dit vanaf het begin te blijven communiceren. Maar de praktijk leert ook: lokale pioniers kunnen succesvol zijn en een essentieel onderdeel worden van het 'verhaal'. Het is goed wanneer deze op zo'n moment een blijvende plek kunnen krijgen.

De 'tools' in dit Ontwikkelkader om hierop te kunnen sturen zijn vooralsnog gelimiteerd omdat er nog grote afhankelijkheden zijn. Niettemin is een essentiële keuze gemaakt om (blijvend) ruimte te geven aan niet-commerciële initiatieven. Zie hiervoor de 80-20 regel in hoofdstuk 8. Daarnaast is het een 'gezamenlijke' opgave van alle betrokkenen om er een succes van te maken.

