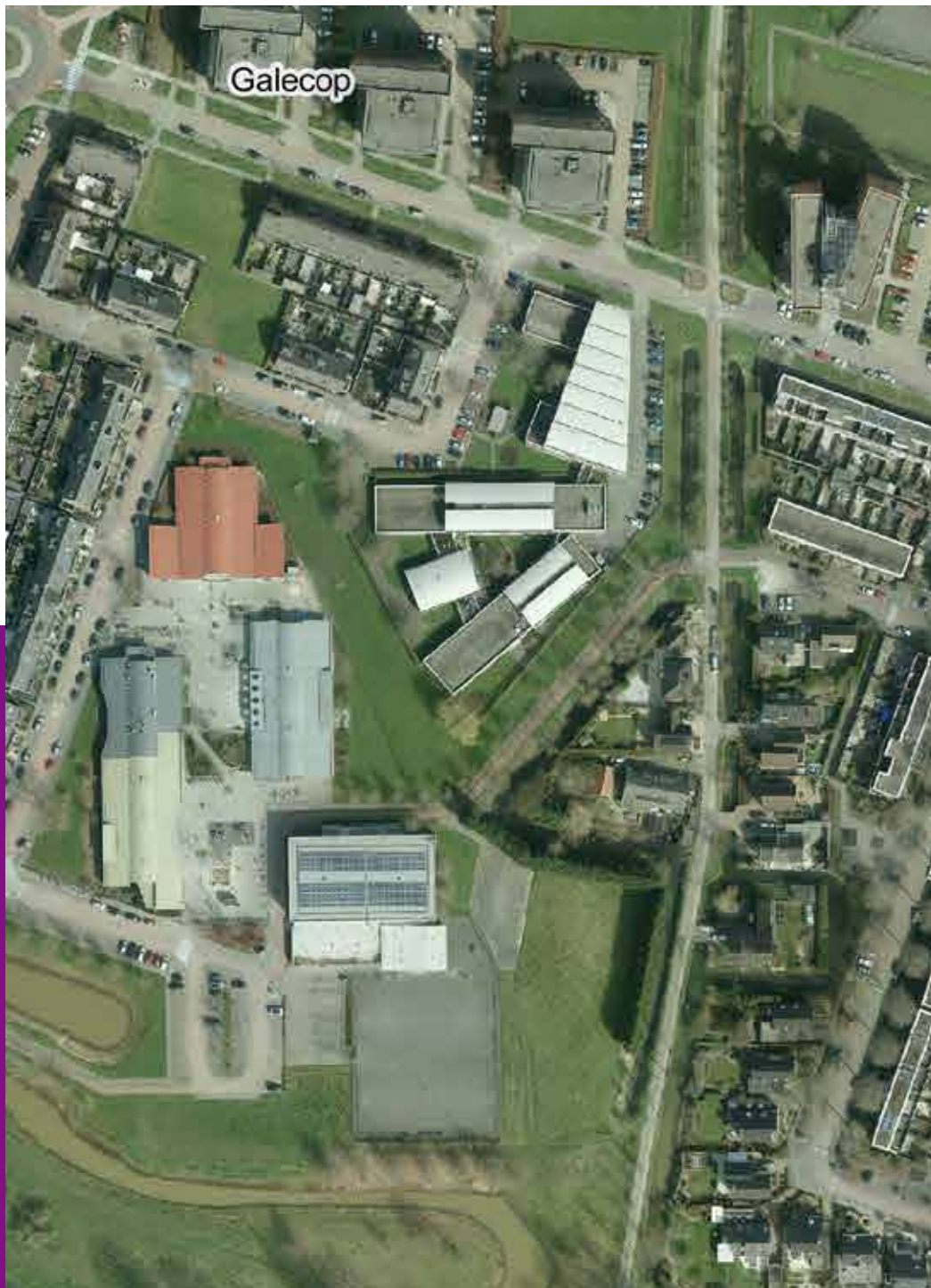


Altrechtlocatie Nieuwegein stedenbouwkundige randvoorwaarden

14 januari 2020



Opgave en plangebied	3
Stedenbouwkundig ontwerp	4
Randvoorwaarden per deelgebied	
1. rijwoningen	5
2. appartementen	8
3. tweekappers en vrijstaand	11
4. vrije kavels	14

Opgave en Plangebied



Opgave

Nieuwegein kent een visie op dergelijke vrijkomende locaties zoals langs de Altrechtlocatie: Woonvisie Nieuwegein 2015. Daarnaast is de locatie opgenomen in het Woningbouwprogramma 2030 Nieuwegein, waarin de locatie is aangemerkt als een van de kansrijke woningbouwlocaties. De betreffende locaties dragen bij aan de binnenstedelijke woningbouwopgave om 5.000 woningen te realiseren. Het bouwplan langs de Altrechtlocatie bevat naast een groot aantal sociale huurwoningen, koopwoningen in het dure segment, waarmee stijgers op de woningmarkt worden bediend. Dit past binnen de Woonvisie. Daarnaast liggen de betreffende percelen binnen een afstand van 400 m van een voorzieningcluster in Galecop (o.a. winkelcentrum Galecop). Vanuit de Woonvisie wordt meegegeven dat dergelijke locatie bij voorkeur ontwikkeld worden voor specifieke doelgroepen, o.a. voor senioren en stijgers.

Plangebied

De locatie van deze beoogde ontwikkeling ligt in de wijk Galecop. Het plangebied grenst aan de oostzijde voor een belangrijk gedeelte aan de Galecopperdijk. Een belangrijk historisch lint. Aan de westkant wordt het plangebied door een groene zone gescheiden van het scholencomplex. Het noorden grenst aan de rembrandthage, een wijkontsluitingsweg.



Stedenbouwkundig ontwerp

Het plangebied ligt midden in bestaande omgeving. Het is belangrijk om hier zo goed mogelijk bij aan te sluiten. Het plangebied is opgedeeld vier deelgebieden, welke alle om een andere invulling vragen om zo goed mogelijk de aansluiting bij de bestaande omgeving te maken.

Deelgebied 1 moet aansluiten bij de rijwoningen die er aan dit gebied grenzen. Dit gebied wordt daarom ingevuld met twee rijen grondgebonden woningen.

Deelgebied 2 betreft het noordelijke gedeelte van de locatie van Altrecht. Ook deze moet aansluiten bij de stedenbouwkundige opzet van de bestaande omgeving. Dit gebied grenst zowel aan de rijwoningen als aan de galecopperdijk. Deze locatie leent zich uitermate goed voor een alzijdig appartementen gebouw van 3 tot 4 lagen hoog om een mooie beindiging te maken richting de galecopperdijk.

Deelgebied 3 is het zuidelijke gedeelte van de locatie van Altrecht. Dit gebied grenst aan de kleine korrel van bebouwing rondom de Galecopperdijk. Ook grenst dit gebied aan de basisscholen, door een groene zone worden deze van elkaar gescheiden. Belangrijk is dat in dit gebied rondom een voorkant wordt gerealiseerd. Woningen die hier goed passen zijn twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen. De woningen worden ontsloten via een nieuwe weg welke voldoet aan de inrichting van een woonerf.

Deelgebied 4 grenst direct aan de Galecopperdijk. Aan de galecopperdijk staan vrijstaande woningen welke goed passen bij een historisch lint. Dit gebied zal daarbij aansluiten en worden ingevuld met vrijstaande woningen. Kenmerkend voor bebouwing aan een historisch lint is dat de kappen loodrecht op het lint georiënteerd staan.



Deelgebied 1 - Rijwoningen

Dit gebied was in het verleden gereserveerd voor de sneltram en daardoor is dit stuk grond tot op heden ongebouwd gebleven. De sneltram gaat hier niet meer komen. Het gebied kan daarom verder ingevuld worden. De bedoeling is om de bebouwing bijna naadloos aan te laten sluiten bij de bestaande bebouwing.



De woningen

Deel A telt maximaal 5 woningen

Deel B telt maximaal 4 woningen.

Het hoofdgebouw van de woningen dient binnen de zone hoofdgebouw te vallen.

Afmetingen

De beukmaat van de woning ligt tussen 5,4 en 6,3 m

De woningen hebben een maximale diepte van 10 m. Op de begane grond is een aanbouw mogelijk.

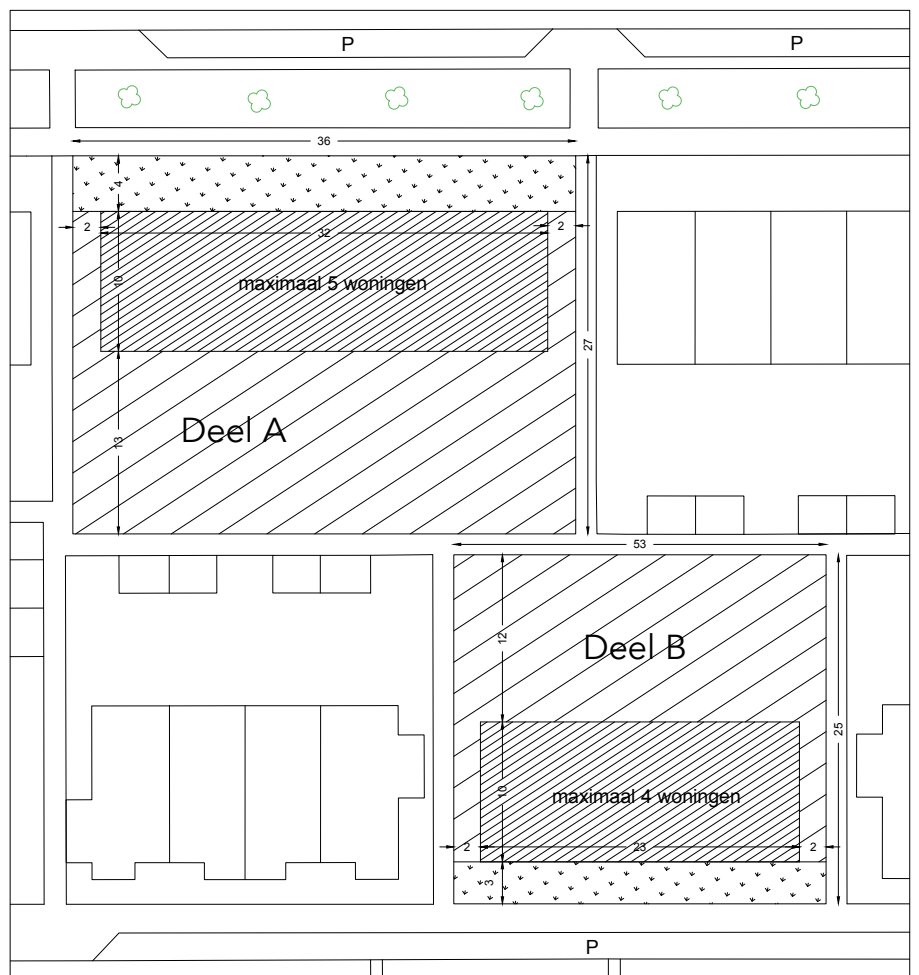
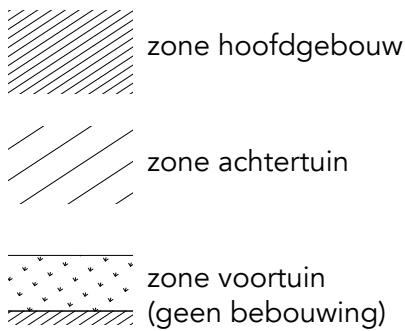
Bouwhoogte

optie 1: 2 lagen met een kap: met een goothoogte van 6 m, nokhoogte 10 m

optie 2: 2 bouwlagen met een terugliggende 3e bouwlaag, maximale hoogte 9 m.

Erfafscheidingen

De afmetingen van de erfafscheiding zijn overeenkomstig het bestemmingsplan van de naburige erven.



De woningen worden als 1 blok ontworpen.

De architectuur kent een eigenstijdse baksteen architectuur waarbij de kleurstelling goed aansluit bij de belendende bebouwing.

De erfafscheiding is mee ontworpen en sluit aan bij de architectuur van de woningen of is vormgegeven als groene erfafscheiding.

Bijbehorende bouwwerken zijn met de woningen mee ontworpen en sluiten aan bij de architectuur van de woningen, of zijn in hout uitgevoerd waarbij de kleurstelling aansluit bij de woningen.



Deelgebied 2 - de appartementen

Er is onderzocht of het gebouw van Altrecht getransformeerd kon worden. Dit bleek helaas niet mogelijk.

Door het huidige gebouw te slopen, kan met de nieuwe invulling goed worden aangesloten bij de bestaande omgeving. De kavel is opgesplitst in twee delen. In het noordelijke gedeelte komen appartementen. De bebouwing sluit aan bij de rijwoningen aan de Rembrandthage en de Pieter van Laerhage en vormt een goede beindiging naar de Galecopperdijk toe.



Woningen

Deel A mag maximaal 4 lagen hoog zijn met een maximale bouwhoogte van 13 m.

Deel B mag maximaal 3 lagen hoog zijn met een maximale bouwhoogte van 10 m.

De harde rooilijn dient voor 90% volgebouwd te worden.

De dwarsdoorsnede van het gebouw heeft een diepte van minimaal 10 m en maximaal 15 m inclusief galerij. Op de begane grond kan het parkeren deels onder het gebouw opgelost te worden.

Galerijen en balkons

De galerijen en dus de ontsluiting bevinden zich in het binnengebied.

De balkons mogen voorbij de harde rooilijn gesitueerd worden. De balkons mogen niet boven openbaar gebied hangen.

Parkeren

Het parkeren wordt voor een groot deel op het binnenterrein opgelost waarbij het mogelijk is om ook deels onder het gebouw te parkeren.

Groen

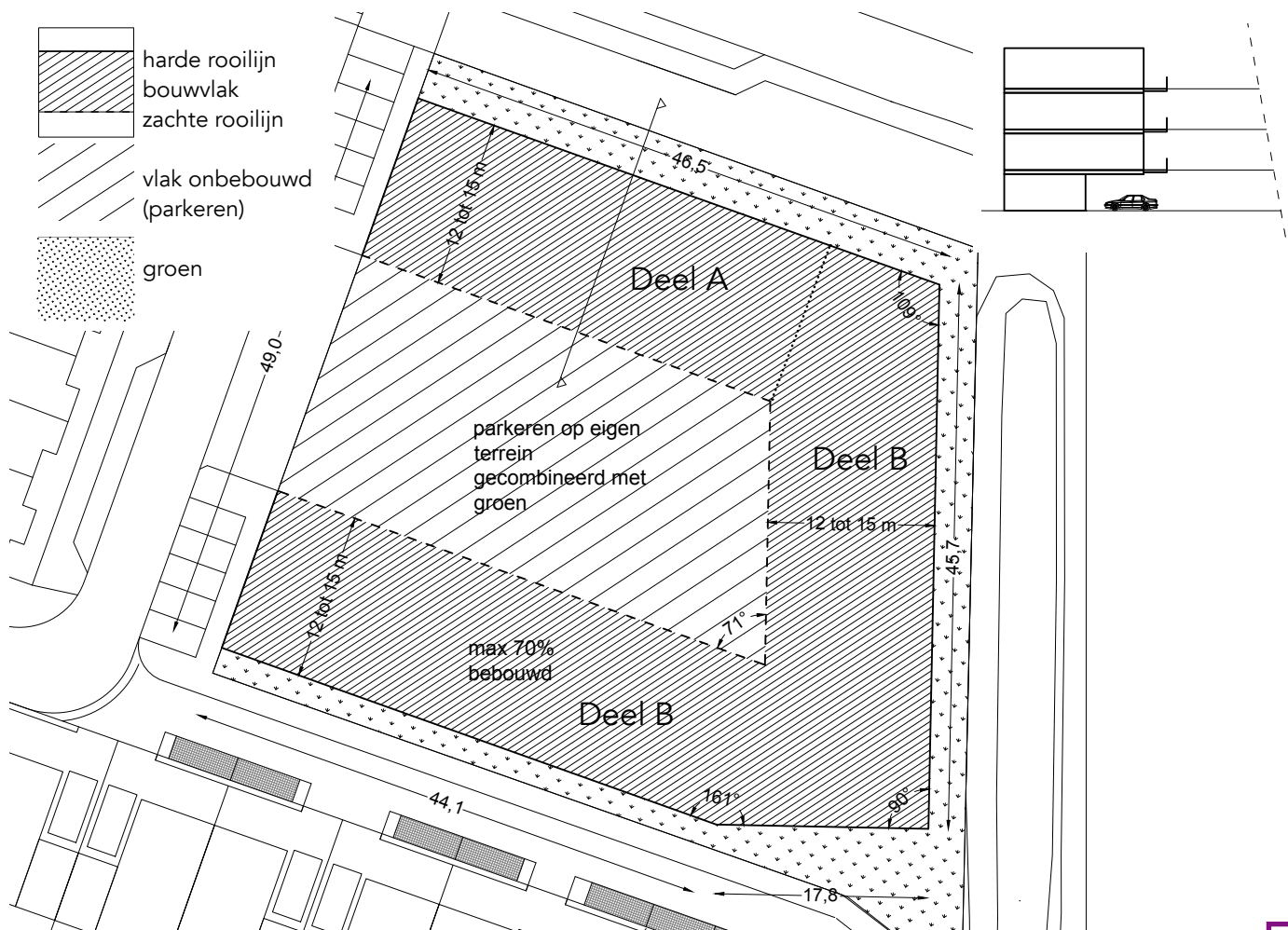
Op de begane grond kunnen de woning een klein tuintje/terras krijgen. Belangrijk is dat de erfafscheiding mee ontworpen moet worden om verrommeling tegen te gaan.

Het gebied moet minimaal 20% groen bevatten, parkeerplaatsen mogen in halfverharding worden meegeteld, deze doen dan voor de helft mee.

De tuinen mogen alleen meegerekend worden als ze daadwerkelijk ook echt groen zijn.

Erfafscheidingen

De hoogte van de erfafscheiding is maximaal 1 m.



De woningen worden als een alzijdig blok ontworpen. De architectuur kent een eigentijdse baksteen architectuur, waarbij de kleurstelling goed aansluit bij de belendende bebouwing. De erfafscheiding is mee ontworpen en sluit aan bij de architectuur van de woningen of is vormgegeven als groene erfafscheiding. Eventuele bijgebouwen zijn mee ontworpen en sluiten aan bij de architectuur van de woningen.



Deelgebied 3 - tweekappers en vrijstaande woningen

Er is onderzocht of het gebouw getransformeerd kon worden. Dit bleek helaas niet mogelijk.

De kavel is opgesplitst in twee delen. In zuidelijke gedeelte wordt aansluiting gezocht bij de bebouwing aan het lint. Er is hier ruimte voor twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen.

Hier geldt de grote wens om woningen te bouwen met het volledige woonprogramma op de begane grond zodat deze woningen ook geschikt zijn voor senioren.



De woningen

In de zone bebouwingsgebied mogen maximaal 16 woningen worden gerealiseerd. Waarbij er maximaal twee woningen onder 1 kap zijn toegestaan.

Afmetingen hoofdgebouw

De breedte van het hoofdgebouw van de woning is maximaal 6,5 m.

De diepte van het hoofdgebouw van de woning is maximaal 12 m.

Bouwhoogte en kapvorm

Deel A: Het hoofdgebouw bestaat uit 1 laag met een kap, waarbij de goothoogte op maximaal 4 m ligt en de nokhoogte op maximaal 8 m.

Deel B: Het hoofdgebouw bestaat uit 2 lagen met een kap, waarbij de goothoogte op maximaal 6 m ligt en de nokhoogte op maximaal 10 m.

Platafgedekte kappen zijn niet toegestaan. Differentiatie in verschillende kapvormen is een pre.

bijbehorende bouwwerken

bijbehorende bouwwerken moeten minimaal 1 m achter de rooilijn van de voorgevel van het hoofdgebouw gesitueerd worden. De goothoogte is maximaal 3 m. Hier bovenop is een (niet afgeplatte) kap toegestaan met een nokhoogte van maximaal 7.

Parkeren

Per woning moet er 1 parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen bevinden zich in de groene zone tussen de haag en de weg.

Ontsluiting

De woningen worden ontsloten via een nieuwe weg met een smal profiel welke voldoet aan de inrichting van een woonerf. De weg is bedoeld voor alle gebruikers in het verkeer.

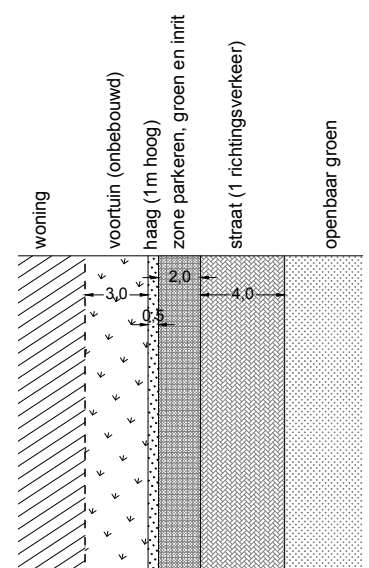
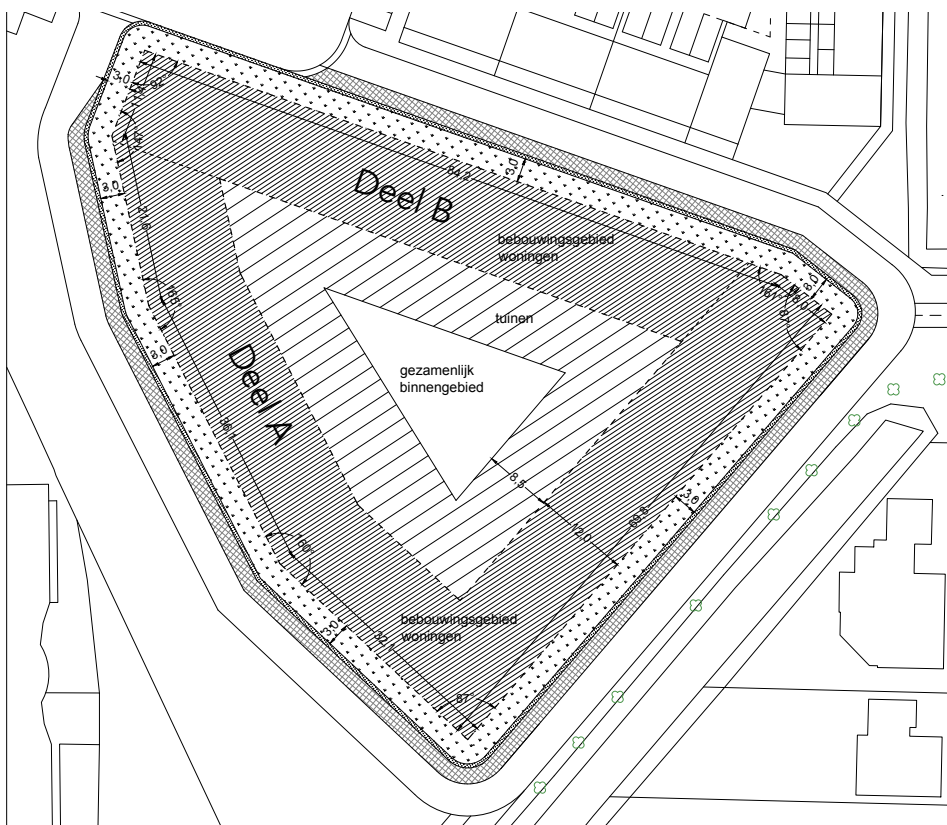
Gezamenlijk binnengebied

Het binnengebied is een gezamenlijk gebied voor de bewoners (vve). 60% van dit gebied moet groen worden ingericht.

Tuin en Erfafscheidingen

Bij de overgang openbaar - privé moet er een groene haag geplaatst worden van 1 m hoog.

De hoogte van de erfafscheiding tussen de woningen is aan de straatzijde niet hoger dan 1 m en is tevens als groene haag uitgevoerd.



De woningen hebben een eigentijdse architectuur welke goed aansluit bij de bebouwing grenzend aan het historische lint. Passend hierbij zijn natuurlijke materialen zoals baksteen en hout.

De erfafscheidingen zijn vormgegeven als groene haag.

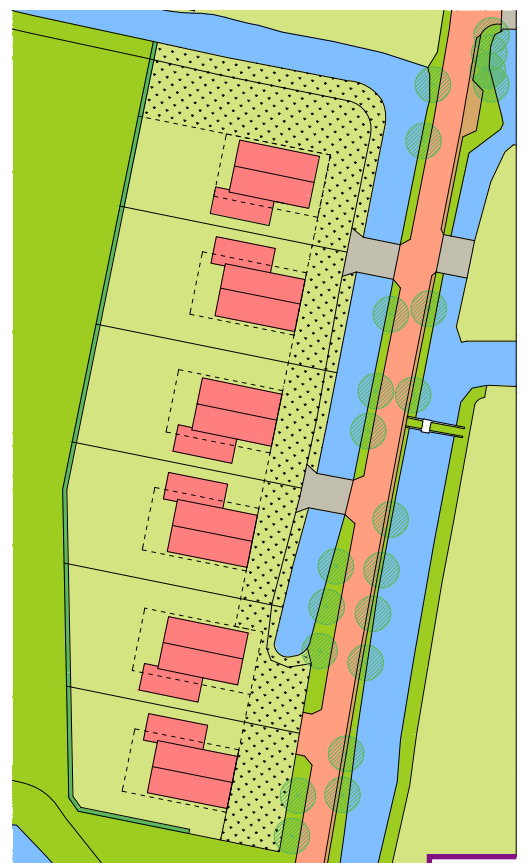
Bijgebouwen zijn mee ontworpen en sluiten aan bij de architectuur van de woningen, of zijn in hout uitgevoerd waarbij de kleurstelling aansluit bij de woningen.



Deelgebied 4 - Vrije kavels

Dit gebied was in het verleden gereserveerd voor de sneltram en daardoor is dit stuk grond tot op heden ongebouwd gebleven. De sneltram gaat hier niet meer komen. Het gebied kan daarom verder ingevuld worden.

De bebouwing moet goed aansluiten bij de bestaande lintbebouwing en de historie van het lint.





De woningen

Hier zijn 6 vrijstaande woningen gesitueerd. Het hoofdgebouw van de woning moet vallen binnen de zone hoofdgebouw.

Afmetingen

De breedte van het hoofdgebouw is maximaal 7,5 m. de diepte van het hoofdgebouw is maximaal 12 diep.

Bouwhoogte en kapvorm

Het hoofdgebouw bestaat uit 1 laag met een kap, waarbij de goothoogte op maximaal 4m ligt en de nokhoogte op maximaal 8 m. De kaprichting is loodrecht op de kavel en Galecopperdijk. Platafgedekte kappen zijn niet toegestaan.

Garage / Bijgebouwen

De garage dient te vallen in de zone garage en moet minimaal 1 m achter de voorgevel blijven.

Parkeren

Parkeren gebeurt op eigen kavel. per kavel moeten er minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De garage telt hierbij niet mee.

Erfafscheidingen

Afmetingen van de erfafscheiding zijn overeenkomstig het bestemmingsplan van de de naburige erven.

Bruggen

Per 2 woningen komt er een brug over het water. De brug is tussen de 6 en 7 meter breed. en dient passend te zijn bij de sfeer van het lint.

zone hoofdbouww

zone garage

zone voortuin
(geen bebouwing toegestaan)

De woningen hebben een eigentijdse architectuur welke goed aansluit bij de bebouwing grenzend aan het historische lint en het historische lint zelf. Passend hierbij zijn natuurlijke materialen zoals baksteen en hout.

De erfafscheiding is vormgegeven als groene erfafscheiding. Aan de achterzijde komt een groene geluidswand, hoogte wordt nader bepaald

Eventuele bijgebouwen zijn mee ontworpen en sluiten aan bij de architectuur van de woningen.

De oever is natuurlijk welke bijdraagt aan een de ecologische waarde van dit gebied.

De bruggen naar de woningen sluiten aan bij het karakter van het historische lint.



Nieuwegein

