










5

vijf ontwikkelzones

bebouwde ruimte			
		onderdelen	ambitie en opgaven
	punt	icoon / accent / knoop	<i>gebouw, architectuur als herkenningspunt, oriëntatiepunt, (openbaar vervoers)knoop, entreegebied</i>
	vlak	ontwikkelings/onderzoeksgebied wonen ontwikkelings/onderzoeksgebied werken ontwikkelings/onderzoeksgebied gemengd	<i>gebied/vlak met dynamiek, op handen zijnde ontwikkeling of met mogelijkheden voor transformatie, intensivering, verdichting, studie of onderzoek</i>
publieke ruimte			
		onderdelen	ambitie en opgaven
	punt	icoon/knoop	<i>nieuw of te versterken recreatief aantrekkelijke punt of verbindingsknoop</i>
	vlak	ontwikkelings/onderzoeksgebied	<i>vergroten gebruikswaarde en beleving of herinrichten van publieke ruimte</i>
	lijn	netwerk, verbindingen, routes, profielen	<i>vergroten toegankelijkheid door verbeteren van routes en oplossen van ontbrekende schakels</i>
		verbindingswens	
cultuurhistorie			
		onderdelen	ambitie en opgaven
	punt	icoon/object	<i>zichtbaar maken / betekenis geven / vergroten van gebruikswaarde van historische objecten</i>
	vlak	gebied met cultuurhistorische waarde	<i>vergroten gebruikswaarde en betekenis van gebieden</i>
	lijn	structuurlijnen, historische routes, ontginningslinten	<i>verbinden en versterken van relaties</i>






toelichting op de legenda gebruikt bij de kaarten

Het integrale ontwikkelbeeld is tot stand gekomen vanuit zowel de ruimtelijke analyse van de stad, de bundeling van (sectorale) opgaven op stadsniveau en de verkenningen naar de mogelijke en te verwachten dynamiek. Het ontwikkelbeeld bestaat op hoofdlijnen uit vijf ontwikkelassen en -zones.

In deze vijf ruimtelijke eenheden kan het merendeel van de geformuleerde opgaven voor Nieuwegein veelal in combinatie met elkaar worden gerealiseerd. Het gecombineerd realiseren van de opgaven betekent enerzijds winst op het gebied van ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit en kostenefficiency. Anderzijds wordt met het ontwikkelen en benadrukken van een beperkt aantal zones en assen in Nieuwegein de ruimtelijke structuur van de stad duidelijker en beter herkenbaar. Daarbij staat centraal het streven om bestaande kwaliteiten meer zichtbaar, beleefbaar en bereikbaar te maken.

De keuze voor langgerekte ontwikkelassen en -zones is mede ingegeven door de centrale thema's van de structuurvisie; kwaliteit, verbinden en identiteit. De voorgestelde ontwikkelassen en -zones verbinden de aangrenzende stadsdelen niet alleen in de lengterichting van de as, ook dwars op de as of zone kunnen verbindingen verbeterd en versterkt worden door de barrièrewerking van de as te verminderen en de as als eenheid aantrekkelijker te maken en de aantrekkingskracht ervan te verbeteren.

De volgende zones zijn gedefinieerd:

-  Wateras
-  Stadsas
-  Werkas
-  A12 zone
-  Lek en uiterwaarden



foto's bestaande situatie

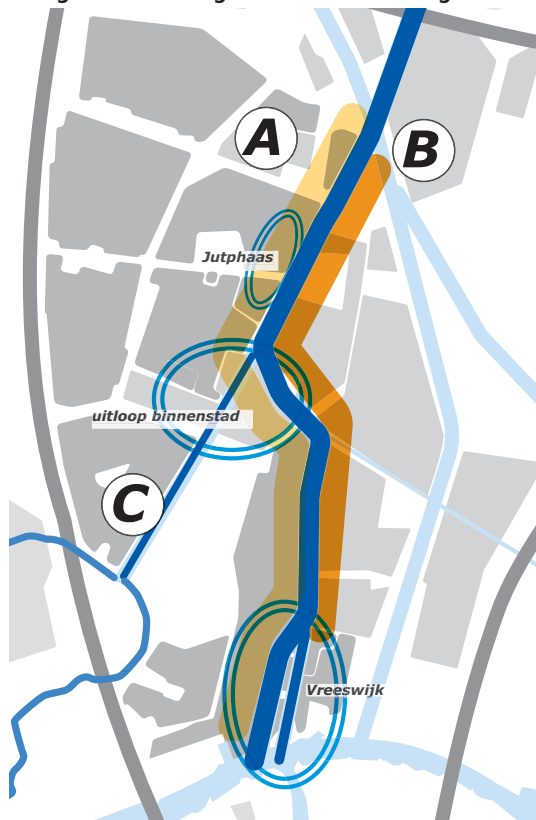


5.1 Wateras

De Wateras Vaartse Rijn/Merwedekanaal/ Doorslag verbindt Nieuwegein met de Utrechtse binnenstad en de Lek en uiterwaarden. De as is van cultuurhistorische waarde en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een aantal cultuurhistorische parels zoals de historische kernen Jutphaas en Vreeswijk, enkele buitenplaatsen, maar ook industrieel erfgoed in spé zoals de Henkelfabriek (Ecolabterrein). De functie van de Vaartse Rijn is veranderd van een vaarverbinding met economisch belang tot een as die potentie heeft de stad Nieuwegein met haar geschiedenis meer te profileren.

De wateras kent nu twee zijden met een verschillend karakter; de westzijde kenmerkt zich door herenhuizen, de historische kernen en heeft vooral een woonfunctie. De kade is openbaar toegankelijk en wordt geflankeerd door de belangrijke fietsroute naar de Utrechtse binnenstad. De oostzijde wordt begrensd door voornamelijk werk- en groengebieden en de waterzijde is niet continu openbaar.

deelgebieden met gewenste samenhang/karakteristiek



A wateras westzijde

openbare kade met voornamelijk woonvoorzieningen

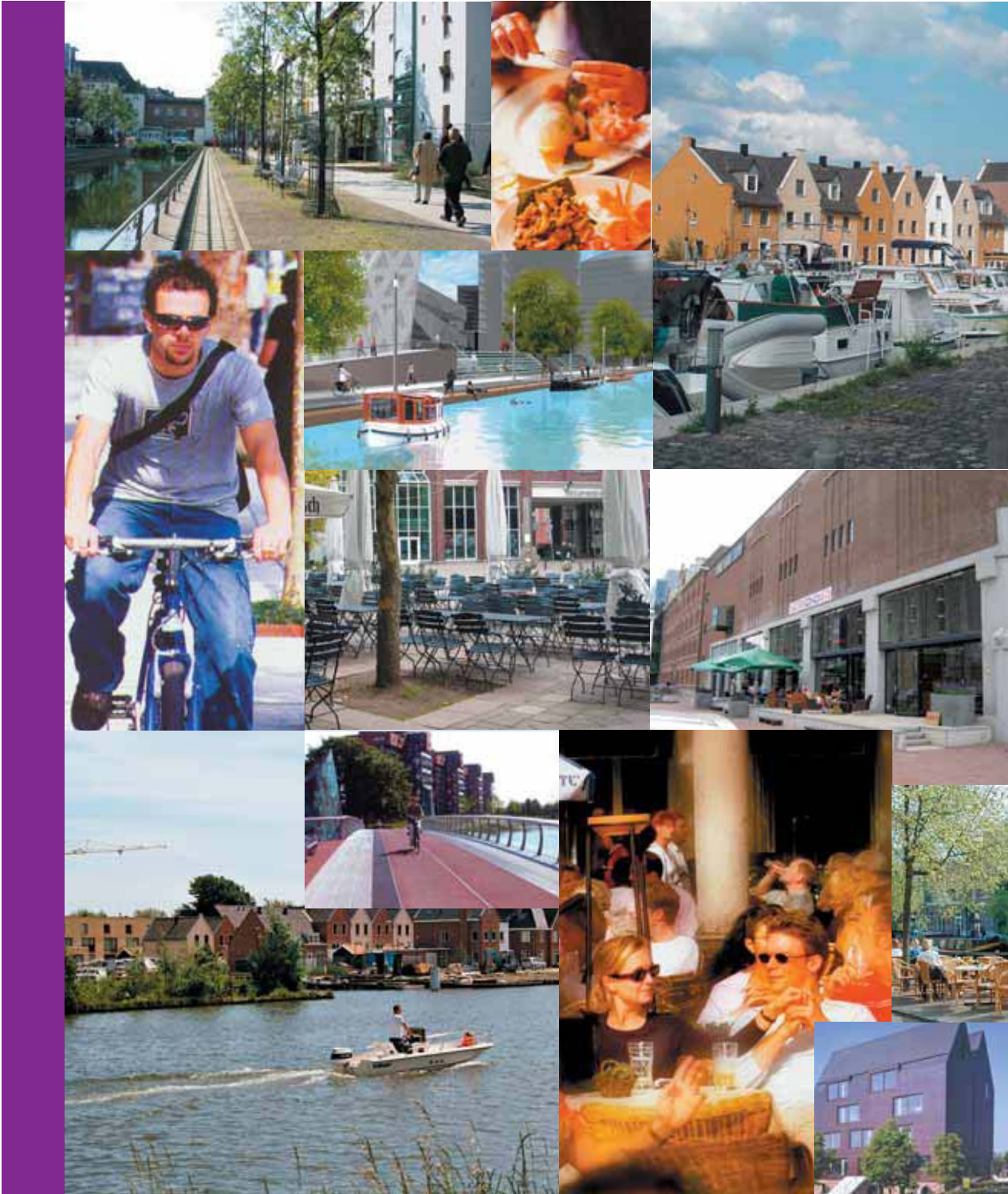
B wateras oostzijde

mixzone met werken en wonen en groen, water deels toegankelijk

C de Doorslag

verbinding naar water in de regio langs park Oudegein

sfeerimpressie



De visie op de Wateras naar 2030

De zone Vaartse Rijn/Merwedekanaal/Doorslag is dé centrale as van Nieuwegein waar alles samenkomt. De overgang van woon- naar werkgebieden wordt ingevuld door een mix van functies. Wonen met oriëntatie op het water, kleinschalige werkgelegenheid en toerisme en horeca maken dit tot een bruisend en levendig gebied voor inwoners en bezoekers. De binnenstad loopt door tot aan het water en is de moderne schakel tussen de historische kernen. De cultuurhistorie krijgt een plek tussen nieuwe ontwikkelingen met een moderne en gevarieerde architectuur aan de westzijde. Het huidige terrein van Ecolab is getransformeerd tot een uniek gebied waar industrieel erfgoed een nieuwe bestemming heeft gekregen; cultuur, wonen en werken in de Henkelfabriek. De transformatie van oude bedrijventerreinen en restgebieden aan de oostzijde biedt kansen voor wervende nieuwe woonmilieus en watergerelateerde voorzieningen in een groene setting en met oriëntatie op het water. De kades zijn zoveel mogelijk openbaar en de westzijde verbindt de binnenstad van Utrecht tot de kern van Vreeswijk met een kwalitatief hoogwaardige fietsroute.

ambitie Wateras



bebouwde ruimte

- icoon/accent/knoop
- ontwikkelings/onderzoeksgebied gemengd

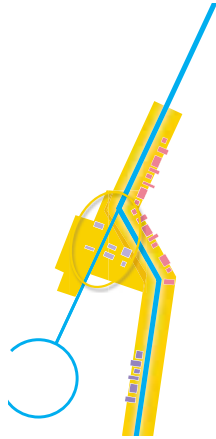
publieke ruimte

- icoon / knoop
- ← netwerk publieke ruimte
- ↔ verbindingswens

cultuurhistorie

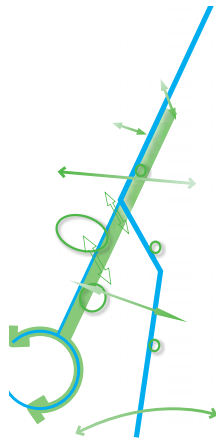
- ★ icoon/object
- gebied met cultuurhistorische waarde
- ← structuurlijnen, historische routes, ontginningslinten

opgaven



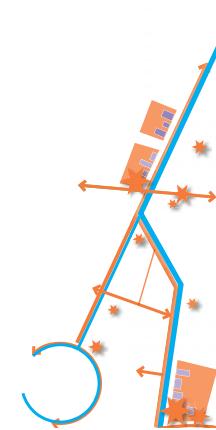
water als beleefbare kwaliteit voor wonen/werken/ voorzieningen

bijzondere woonmilieus aan het water, transformatie van bedrijventerreinen, binnenstad aan het water



openbare oevers en water dat verbindt

door routes langs kade en oevers, fietsverbindingen, kades om te verblijven



cultuurhistorie en recreatieve voorzieningen versterken

industriel erfgoed als bijzonder woonmilieu, forten en historische objecten met publieksfunctie, aantrekkelijke en recreatief Jutphaas en Vreeswijk, horeca aan het water



Wateras

kenmerkende onderdelen

07 Huis de Geer
 12 Buxtehudelaan
 13 Nieuw Jutphaas Noord
 14 versterken historische kernen
 15 Herstel Oost-westroute
 19 fietsverbinding Noord-Zuid
 20 Rijnhuizen
 21 Herenstraat/Kruyderlaan
 22/23 Centrumzone
 25 park Oudegein
 26 Jutphaasstraatweg
 28 Vreeswijk XL

bebouwde ruimte

- icoon/accent/knoop
- ontwikkelings/onderzoeksgebied wonen
- ontwikkelings/onderzoeksgebied gemengd

publieke ruimte

- icoon/knoop
- ontwikkelings/onderzoeksgebied
- ➔ netwerk, verbindingen, routes, profielen
- ↔ verbindingswens

cultuurhistorie

- ★ icoon/object
- gebied met cultuurhistorische waarde
- ➔ structuurlijnen, historische routes, ontginningslinten



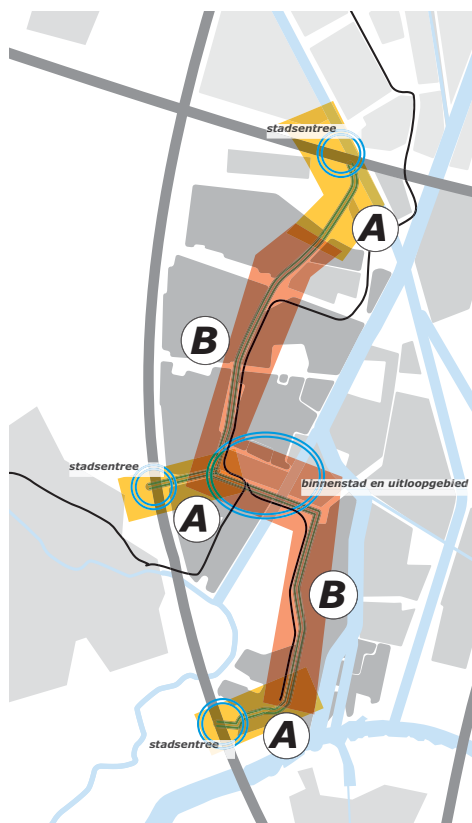
foto's bestaande situatie



5.2 Stadsas

Belangrijkste functie van de stadsas met de trambaan is het voorzien in de bereikbaarheid van de woongebieden als onderdeel van de hoofdwegenstructuur in Nieuwegein. De as is nu een anonieme as, waar de auto dominant is en waar de woongebieden met de achterkant aan grenzen. De weg is vooral een doorvoerweg met op sommige plekken een toegestane snelheid van 70 km/h. De oversteekbaarheid voor fietsers en voetgangers is beperkt en ongelijkvloers, wat het gebruik ervan niet ten goede komt. Belangrijke ontmoetingsplekken zoals de binnenstad en park Oudegein keren zich af van de weg. De aansluiting met de snelweg draagt nu nog onvoldoende bij aan een aantrekkelijke entree van de stad.

deelgebieden met gewenste samenhang/karakteristiek



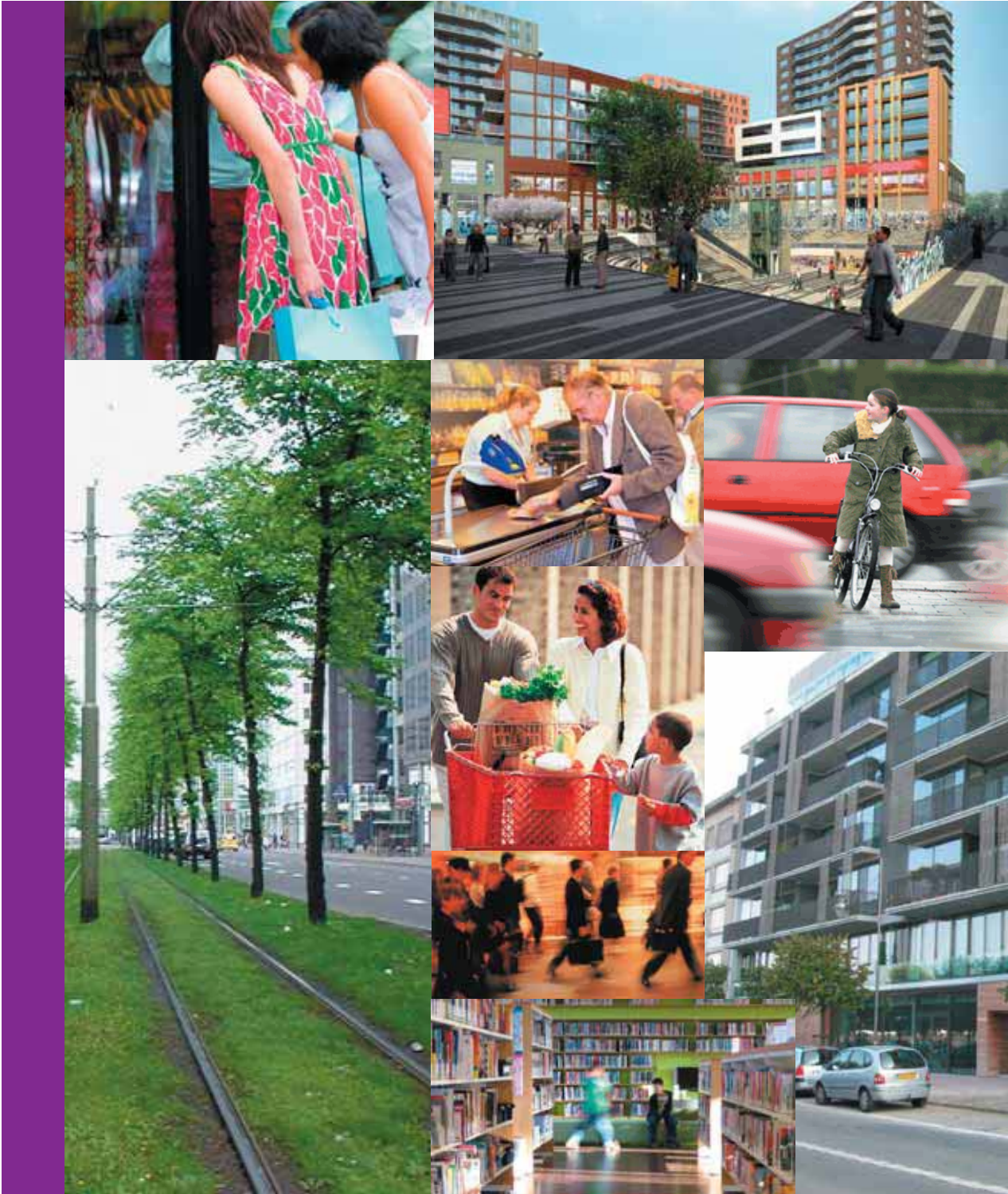
A Stadsas entreegebieden

stadsentree als beeldbepalende locatie

B Stadsas

aantrekkelijke stadsontsluiting met mix van wonen en voorzieningen

sfeerimpressie



De visie op de Stadsas naar 2030

De stadsas is het verbindende kralensnoer tussen woonwijken en voorzieningen. Door de infrastructuur te combineren met groen, woningen en voorzieningen kan deze route transformeren tot een stedelijke kwaliteitsas. Delen van de stadsas zijn ingericht als een stadsontsluitingsweg met verblijfskwaliteit en worden geflankeerd door architectuur van goede kwaliteit. Op enkele plaatsen kan een verdiepte rijbaan bijdragen aan de overstekbaarheid middels het realiseren van een aantrekkelijke publieke ruimte voor wandelaars en fietsers. De trambaan maakt onderdeel uit van de stadsas en de haltes zijn gekoppeld aan herkenbare openbaarvervoerknoppen waar voorzieningen en wonen zijn gecombineerd. Stadsparels zoals de binnenstad, park Oudegein, ziekenhuis, maar ook de wijkwinkelcentra, zijn goed bereikbaar en presenteren zich aan de weg.

De toegangen vanaf de snelweg kennen een hoogstedelijk karakter met een mix van wonen, kantoren en voorzieningen in een gedurfde architectuur. Ze dragen bij aan het imago van de stad en zorgen dat de stadsas als herkenbare entree van de stad gaat functioneren.

ambitie Stadsas



bebouwde ruimte

- icoon/accent/knoop
- ontwikkelings/onderzoeksgedebied wonen
- ontwikkelings/onderzoeksgedebied gemengd

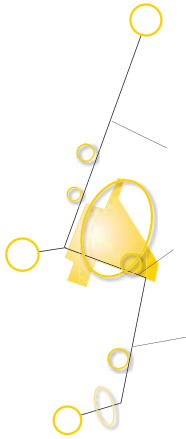
publieke ruimte

- icoon/knoop
- ontwikkelings/onderzoeksgedebied
- netwerk, verbindingen, routes, profielen
- verbindingswens

cultuurhistorie

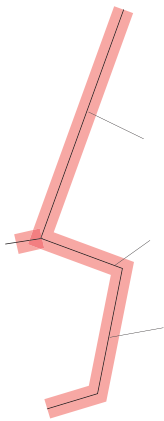
- structuurlijnen, historische routes, ontginningslinten

opgaven



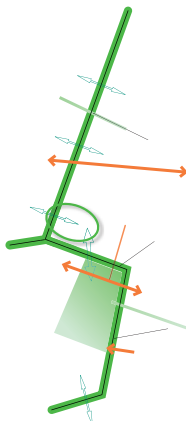
aantrekkelijke knopen en stadsparels

goede voorzieningen, renovatie en herstructurering van wijkcentra, beeldkwaliteit, multifunctionele openbaar vervoersknopen



compact bouwen en inbreiden langs infrastructuur

herkenbare randen en uitstraling door woonmilieus aan de infrastructuur, bebouwing als geluidsbuffer voor achterliggende woonwijken, verdichten langs stadsverwarmingsnetwerk



van barrière naar oversteekbare en verbindende weg




door herkenbare inrichting, trambaan in maaiveld, verbeteren oversteekbaarheid



Stadsas kenmerkende onderdelen

stadsentrees	01
hoogspanningslijn	04
gasleiding	05
optimalisering tram	09
Muntplein	10
centrumzone	23
driesprong	24
park Oudegein	25
Helmkruid	27
Lekboulevard Hoog Zandveld	32
entreegebied Nieuwegein Zuid	36


bebouwde ruimte

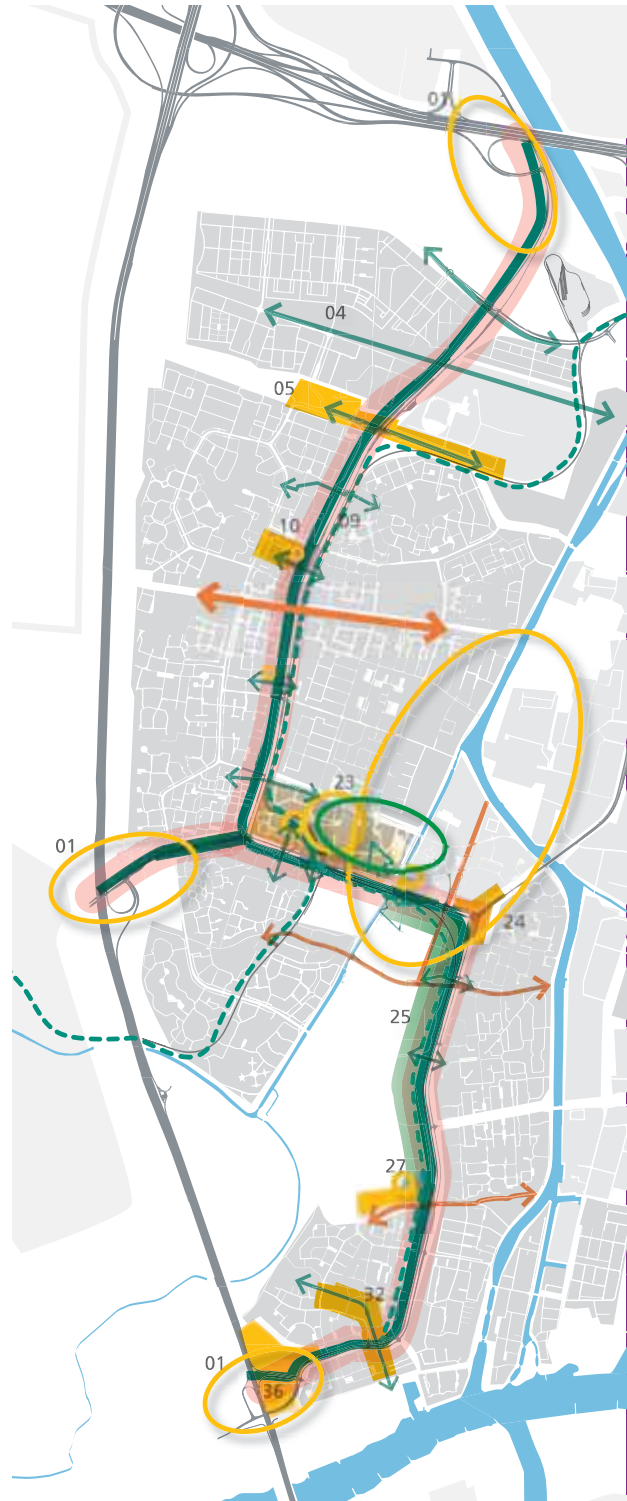
-  icoon/accent/knoop
-  ontwikkelings/onderzoekgebied wonen
-  ontwikkelings/onderzoekgebied gemengd

publieke ruimte

-  icoon/knoop
-  ontwikkelings/onderzoekgebied
-  netwerk, verbindingen, routes, profielen
-  tram
-  verbindingswens

cultuurhistorie

-  structuurlijnen, historische routes, ontginningslinten



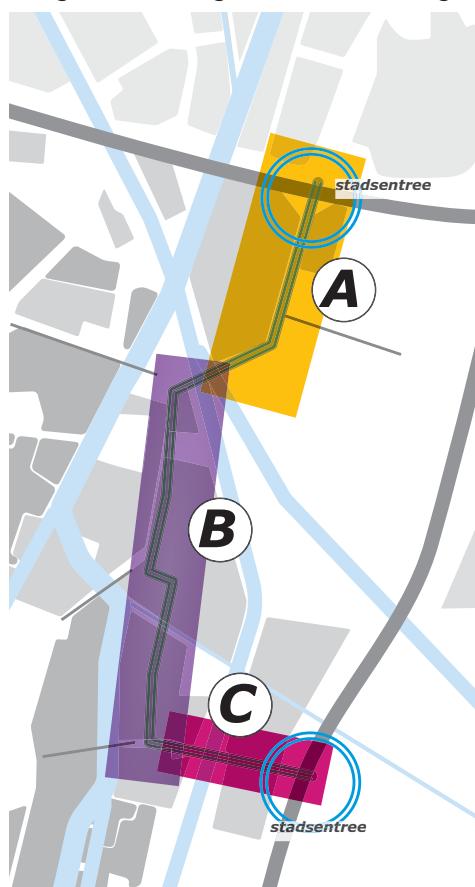
foto's bestaande situatie



5.3 Werkas

De Werkas wordt gedragen door de hoofdinfrastructuur van de oostelijk gelegen werkgebieden in Nieuwegein. De bereikbaarheid van de werkgebieden staat onder druk en het ontbreekt in oost Nieuwegein aan herkennings- en oriëntatiepunten, vooral bij de entreegebieden aan de snelweg. Bij een aantrekkelijk werkgebied voor de toekomst hoort een optimale bereikbaarheid, een aantrekkelijk ondernemersklimaat en representatieve werkgebieden, zodat ondernemers zich er graag willen (blijven) vestigen. De concentratie van opgaven langs deze as biedt kansen voor transformatie.

deelgebieden met gewenste samenhang/karakteristiek



A Werkas noord

stadsentree als onderdeel van de A12 zone.

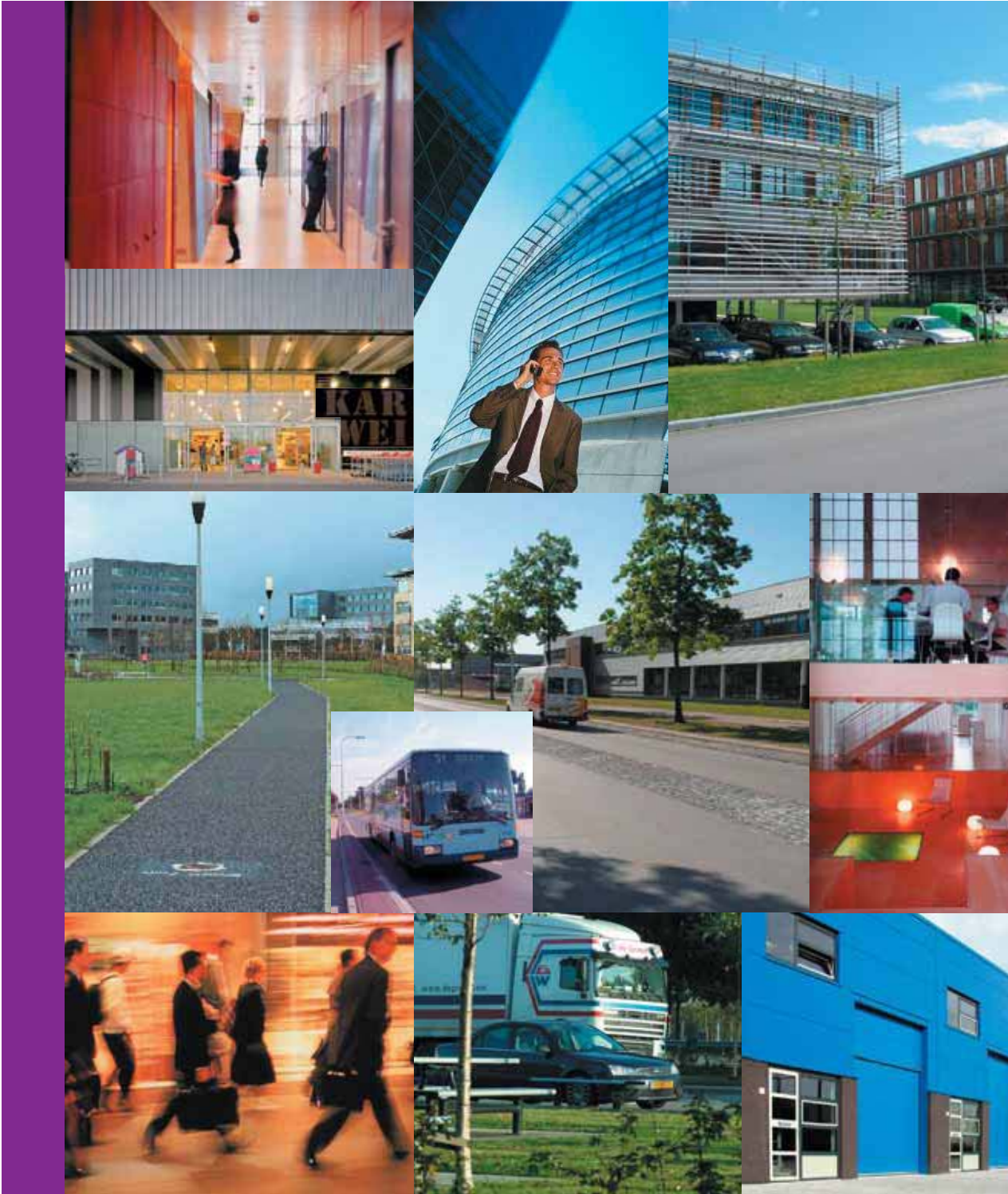
B Werkas midden

overwegend kantoren / bedrijven.

C Werkas zuid

stadsentree gekoppeld aan nieuwe werklocatie Het Klooster.

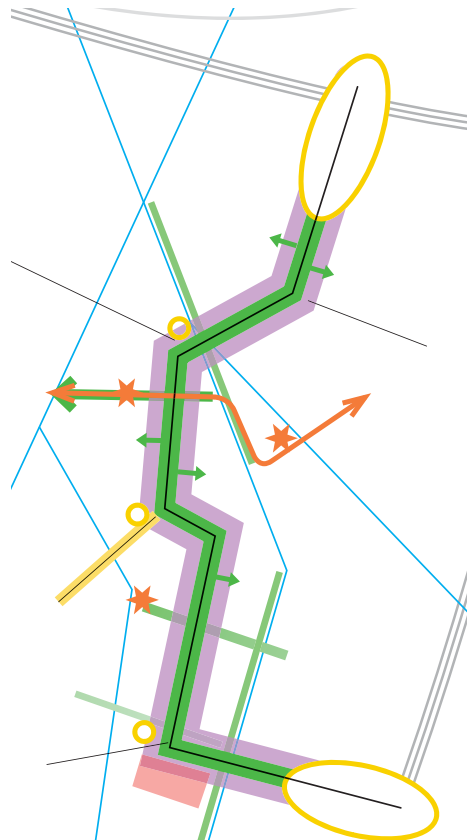
sfeerimpressie



De visie op de Werkas naar 2030

De Werkas biedt een optimale bereikbaarheid en doorstroming door toepassing van verkeersmanagement en een heldere inrichting voor werkverkeer tussen de nationale snelwegen en Nieuwegein. Bij de herkenbare stadsentrees aan de snelweg kan men de stad snel in en uit. De as heeft een éénduidige inrichting en profiel en de openbare ruimte wordt geflankeerd met kwalitatief hoogwaardige werkgebouwen en kantoren met een oriëntatie op de weg; een visitekaartje voor ondernemers. De as kan grofweg worden opgedeeld in een drietal gebieden die zich onderscheiden in schaal van bedrijvigheid en uitstraling. De noordelijke stadsentree maakt onderdeel uit van de A12 zone. Het middendeel kent een wat meer kleinschalig karakter en lokale tot bovenlokale bedrijvigheid met kantoren en bedrijven. De staart is de zuidelijk stadsentreezone aan de A27. Deze entree kenmerkt zich door moderne werkgebieden met ruimte voor werkgerelateerde voorzieningen en leisure. Deze enige oostelijke snelwegpoort is tevens het visitekaartje voor het nieuw te ontwikkelen woongebied Vreeswijk XL.

ambitie Werkas



bebouwde ruimte

- icoon/accent/knoop
- ontwikkelings/onderzoeksgebied wonen
- ontwikkelings/onderzoeksgebied werken
- ontwikkelings/onderzoeksgebied gemengd

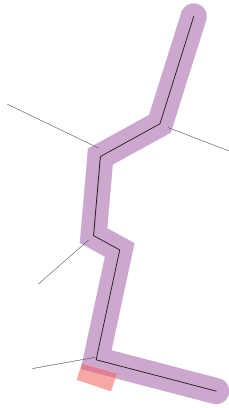
publieke ruimte

- ontwikkelings/onderzoeksgebied
- netwerk, verbindingen, routes, profielen

cultuurhistorie

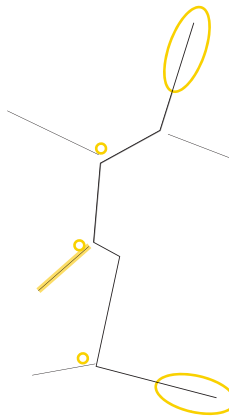
- icoon/object
- structuurlijnen, historische routes, ontginningslinten

opgaven



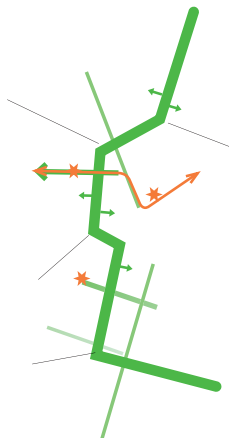
kwalitatieve randen

van anonieme as naar weg als visitekaartje voor ondernemers en gewilde vestigingsplaats, kwalitatieve werk- en bedrijfsgebouwen met beeldkwaliteit



stadsentrees en herkenningspunten

herkenbare stadsentrees en knopen met voorzieningen, werken en detailhandel in aantrekkelijke architectuur



kwalitatieve stroomader voor werkgebieden




goede doorstroming en bereikbaarheid, een herkenbaar wegprofiel, kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte






Werkas kenmerkende onderdelen

stadsentrees	01
Liesbosch	08
Herstel Oost-westroute	15
Laagraven Oost	16
Vreeswijk XL	28
Het Klooster	29
Recreatief transferium	31



bebouwde ruimte

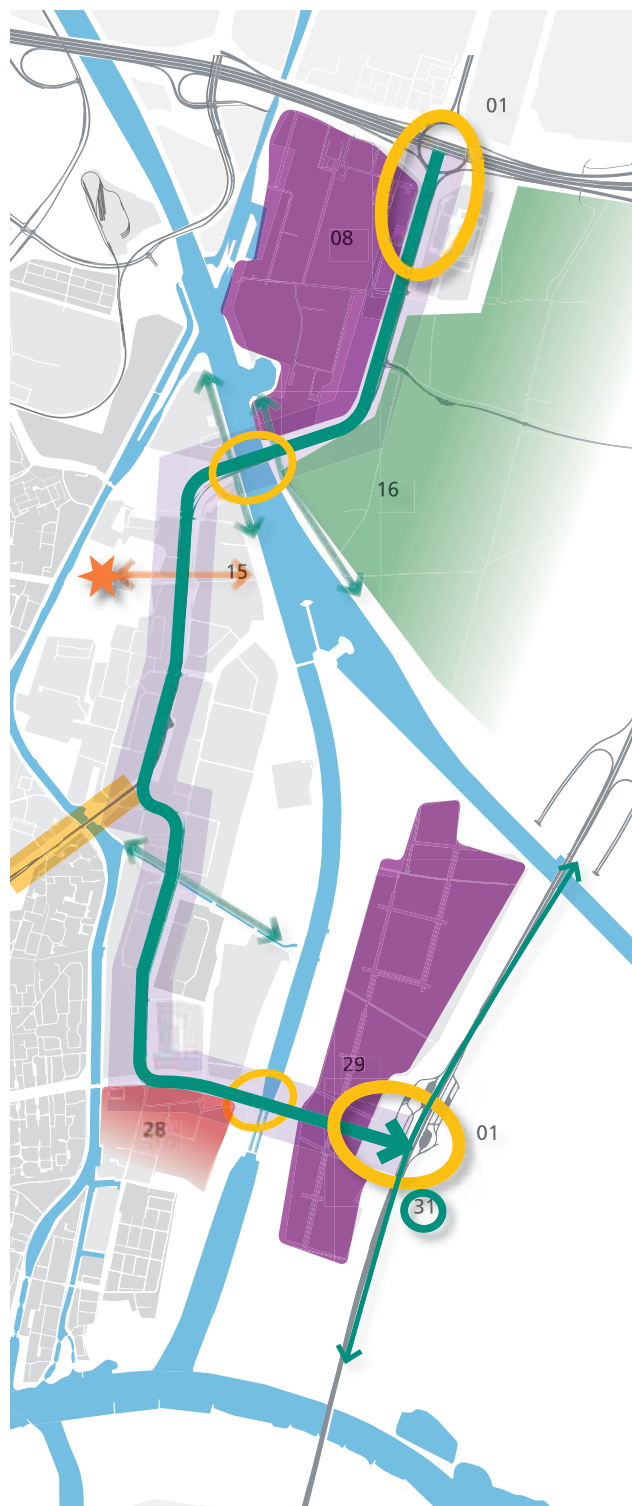
-  icoon/accent/knoop
-  ontwikkelings/onderzoeksgebied wonen
-  ontwikkelings/onderzoeksgebied werken
-  ontwikkelings/onderzoeksgebied gemengd

publieke ruimte

-  icoon/knoop
-  ontwikkelings/onderzoeksgebied
-  netwerk, verbindingen, routes, profielen

cultuurhistorie

-  icoon/object
-  structuurlijnen, historische routes, ontginningslinten



foto's bestaande situatie



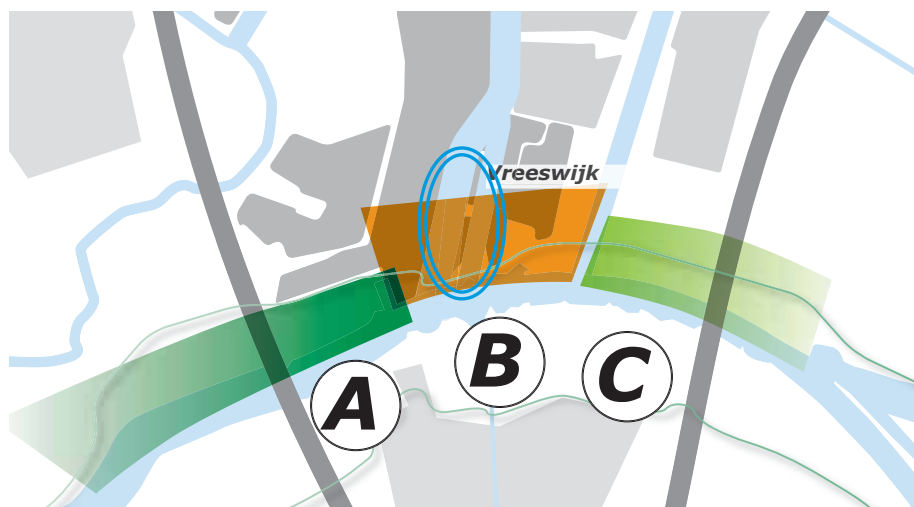
5.4 Lek en uiterwaarden

In de zone Lek en uiterwaarden gaat Nieuwegein de meest directe relatie aan met het (rivieren-)landschap. De snelwegen A2 en A27 bieden een prachtig venster op dit rivierengebied en op Nieuwegein als stad aan de rivier.

De nabijheid van deze weidse landschappen wordt door de inwoners van Nieuwegein op te weinig plekken ervaren. Fiets- en wandelroutes vanuit de stad zijn beperkt aanwezig en hebben onvoldoende kwaliteit. Zichtlijnen, markante plekken en goede gebruiksmogelijkheden van water en landschap zijn schaars.

Zo worden de huidige verbindingen onder de snelwegen met het omliggende landschap als onprettig en onveilig ervaren en het uiterwaardengebied zelf is ook maar beperkt toegankelijk voor recreanten.

deelgebieden met gewenste samenhang/karakteristiek



A Lekzone west

landschap en recreatie

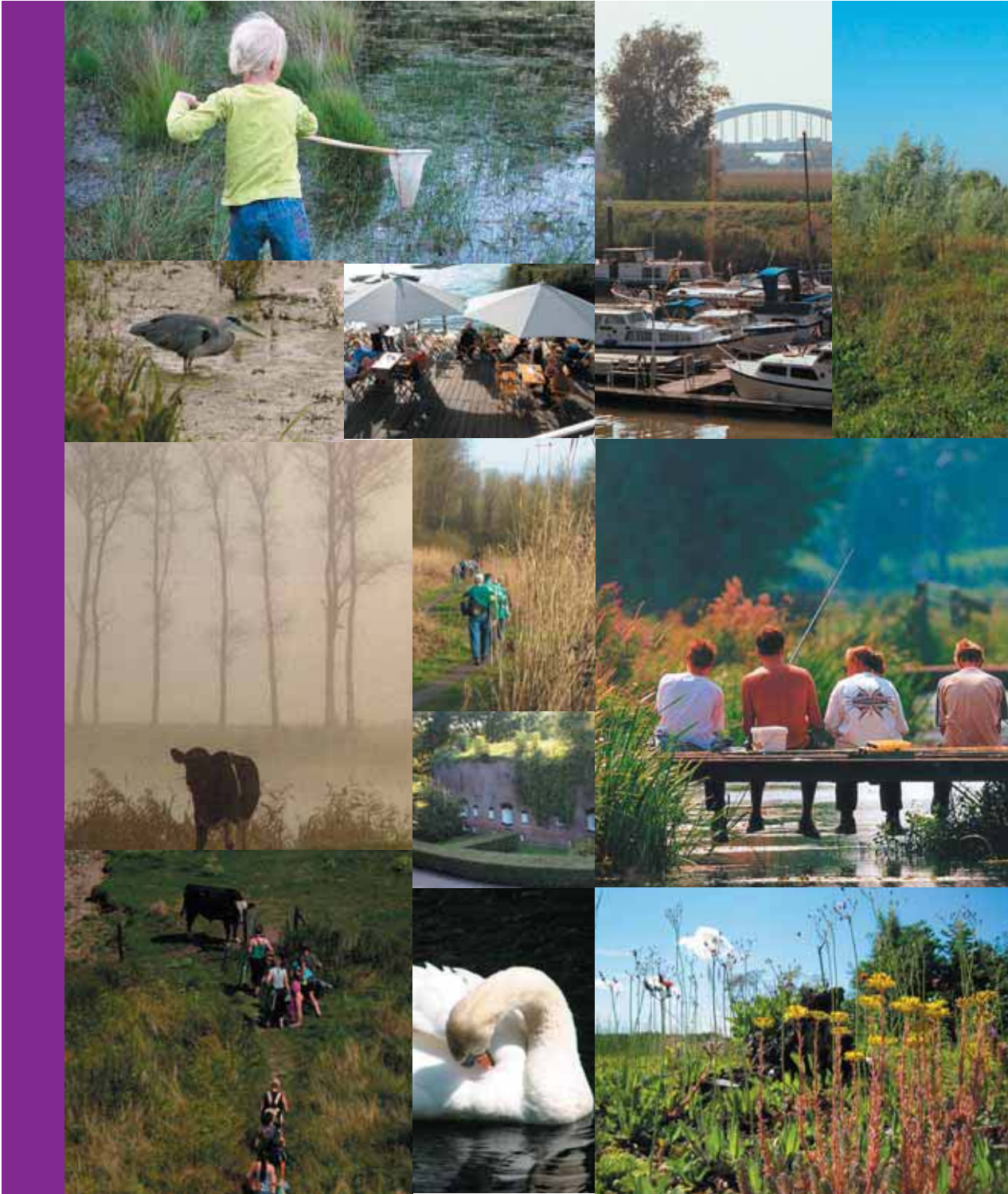
B Lekzone midden

historische stad aan de rivier/Vreeswijk

C Lekzone oost

landschap en recreatie

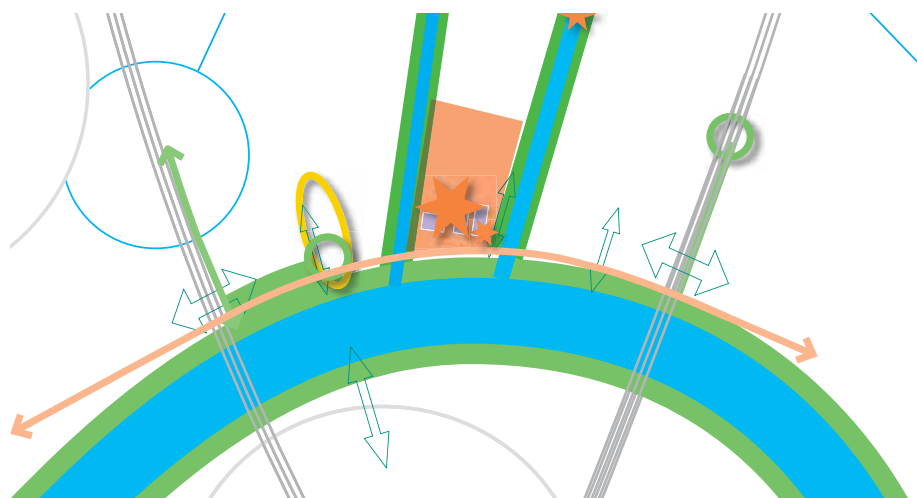
sfeerimpressie



De visie op Lek en uiterwaarden naar 2030

In de zone Lek en uiterwaarden heeft Nieuwegein de kans zich te presenteren als stad aan de rivier. De centraal in deze zone gelegen kern van Vreeswijk vormt hierin het historisch/recreatief zwaartepunt. In de uiterwaarden liggen kansen voor de ontwikkeling van een (educatief) landschapspark waarin ruimte wordt gegeven aan ecologie en ruige natuur. Als stedelijk uitloopgebied zullen de uiterwaarden voorzien in de behoefte aan vormen van extensieve recreatie. Een recreatief transferium draagt bij aan een betere bereikbaarheid. De voorzieningen voor waterrecreatie worden op peil gebracht en een netwerk van eenvoudige wandel- en fietspaden is verknoopt met het regionale fietsnetwerk. Het aangrenzend landschap is beter toegankelijk en de aansluiting met de Nieuwe Hollandse Waterlinie vormt een aantrekkelijk perspectief.

ambitie Lek en uiterwaarden



bebouwde ruimte

- icoon/accent/knoop

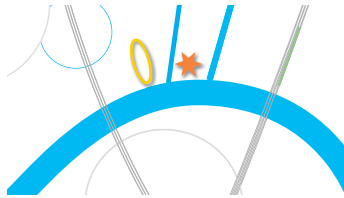
publieke ruimte

- icoon/knoop
- ontwikkelings/onderzoeksgebied
- netwerk, verbindingen, routes, profielen
- verbindingswens

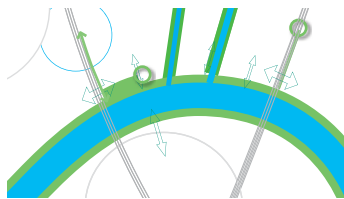
cultuurhistorie

- icoon/object
- gebied met cultuurhistorische waarde
- structuurlijnen, historische routes, ontginningslinten

opgaven



knopen als verbinding
*aantrekkelijke jachthaven en
dorpskern aan de rivier*



**toegankelijk landschap met
gebruikswaarde**
*aantrekkelijke verbindingen
vanuit de stad naar het land-
schap en regio*





**zichtbaar en beleefbare
cultuurhistorie**
*aantrekkelijk centrum Vrees-
wijk, toegankelijk en recreatief
fort Vreeswijk*






Lek en uiterwaarden kenmerkende onderdelen

versterken historische kernen	14
Nieuwe Hollandse Waterlinie	17
recreatief transferium	31
Lekboulevard Hoog Zandveld	32
Bossenwaard (EHS/Ruimte voor de Rivier)	33
versterken recreatief netwerk	34
't Waalse Waard (EHS/Ruimte voor de Rivier)	35




bebouwde ruimte

-  icoon/accent/knoop
-  ontwikkelings/onderzoeksgebied gemengd

publieke ruimte

-  icoon/knoop
-  ontwikkelings/onderzoeksgebied
-  netwerk, verbindingen, routes, profielen

cultuurhistorie

-  icoon/object
-  gebied met cultuurhistorische waarde
-  structuurlijnen, historische routes, ontginningslinten



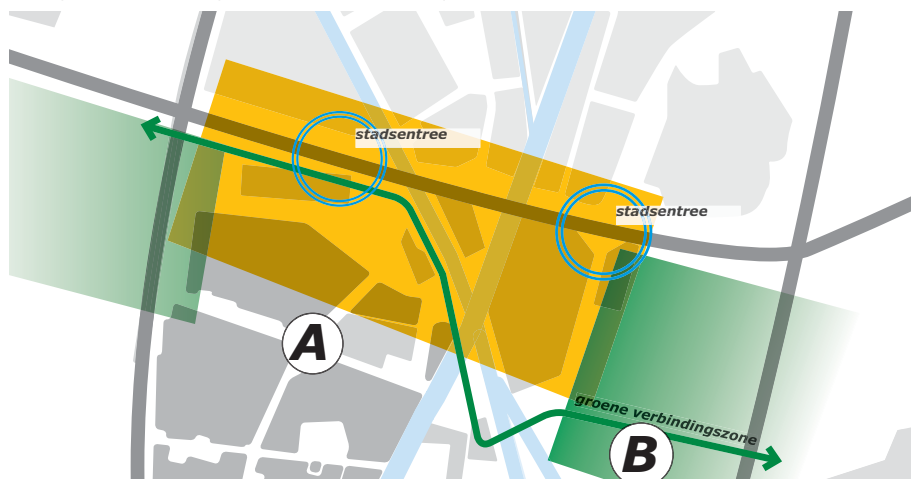
foto's bestaande situatie



5.5 A12 zone

De A12 zone wordt gedragen door de oost-westinfrastructuur van (inter)nationaal belang; de A12 verbindt Arnhem met Den Haag met daartussen Nieuwegein en Utrecht als de in geografisch opzicht best bereikbare gebieden in het hart van Nederland. De zone kenmerkt zich door de sterk scheidende werking van de snelweg tussen Utrecht en Nieuwegein en een fragmentarische inrichting met weinig aansprekende bedrijfspanden. Vanuit het Rijk en de BRU zijn recent een aantal verkenningen verricht voor deze zone die inzicht geven in de mogelijk potenties van het gebied na 2020. Voor de A12 zone liggen er dan ook opgaven en kansen om de infrastructuur beter in te passen, de programmering van de afzonderlijk gebieden in regionaal verband te beschouwen en de noord-zuidrelaties in het gebied te versterken. In de A12 zone is nog ruimte aanwezig om aanzienlijk bij te dragen aan de woningbouwopgave, de stedelijke programma's voor onderwijs en voorzieningen en om moderne en aantrekkelijke werklocaties te ontwikkelen. Hiermee ontstaat een kanszone waarmee zowel Utrecht als Nieuwegein zich met nieuwe herkenningpunten aan de snelweg kan presenteren.

deelgebieden met gewenste samenhang/karakteristiek



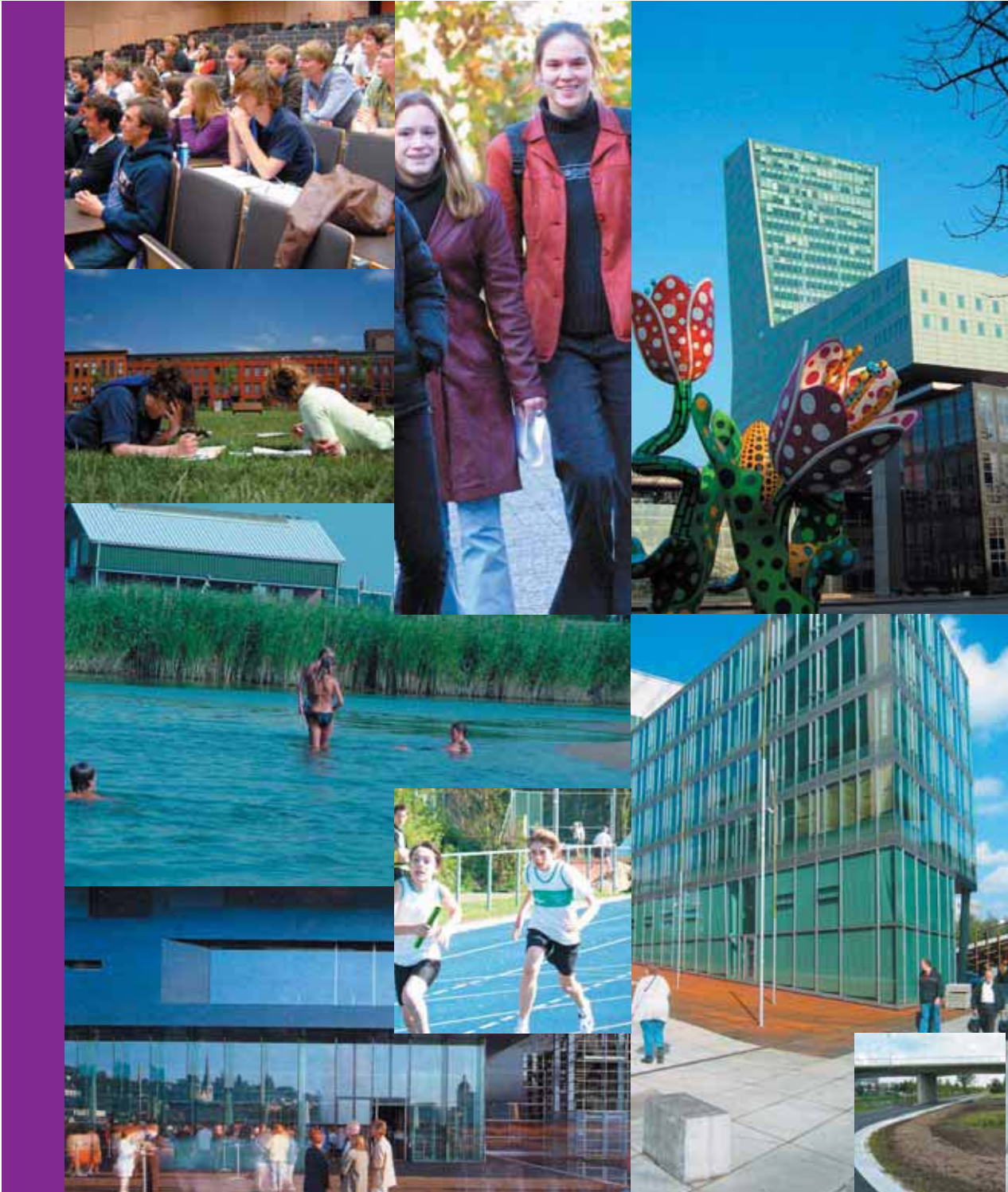
A A12 zone

hoogstedelijk werken/wonen/voorzieningen/sport als schakelgebied tussen Utrecht en Nieuwegein

B Laagraven oost

landschapontwikkeling in combinatie met recreatie en wonen

sfeerimpressie



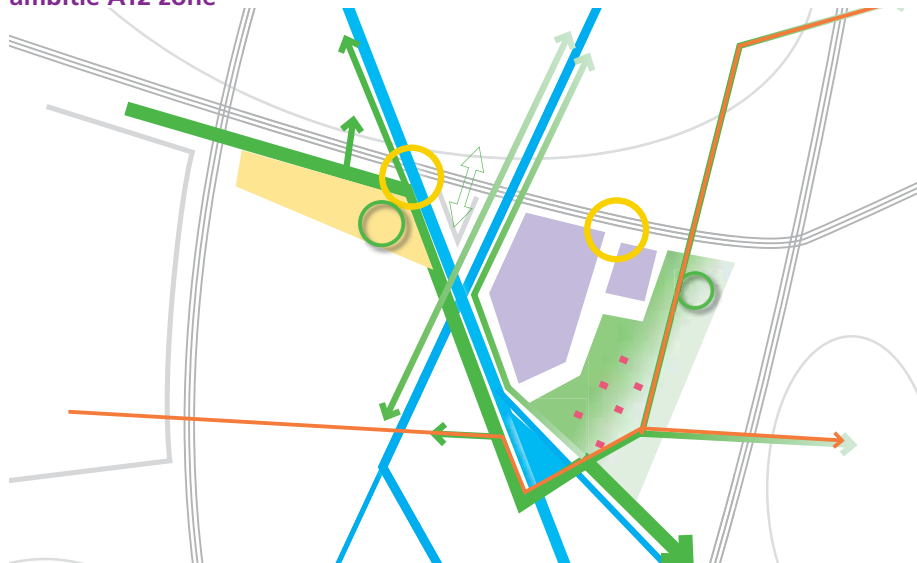
De visie op de A12 zone naar 2030

De A12 zone wordt getransformeerd naar een hoogwaardig, intensief woon-, werk- en voorzieningengebied met grote aantrekkingskracht op de regio. Parken, groen-zones en het mooie landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie dragen bij aan de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van deze locatie. Er wordt ingezet op het realiseren van goede verbindingen met openbaar vervoer en voor de fiets naar Utrecht en het verbeteren van het fiets en openbaar vervoersnetwerk van Nieuwegein naar Houten, Rijnenburg en de recreatiegebieden bij de Nedereindse plassen. Gestreefd wordt naar het verminderen van de barrièrewerking van de A12 door bijvoorbeeld het realiseren van verbindingen onder of boven de rijksweg, goede milieutechnische afscherming, en in de meest ambitieuze variant de overkluizing of ondertunneling van een deel van de snelweg. Het bestaande bedrijventerrein De Liesbosch maakt een kwaliteitssprong door een verbetering van de ontsluiting, meer kwaliteit in de buitenruimte en een hoogwaardiger invulling.

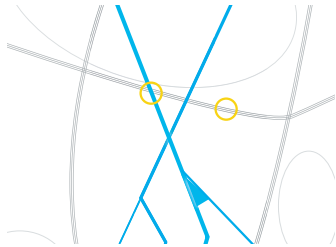
De grote landschappen tussen het Groene Hart en de Utrechtse Heuvelrug worden met elkaar verbonden door de aanleg van een groene corridor. Hiermee worden de bestaande en nieuwe woon- en werkgebieden onderling verbonden met een recreatieve en landschappelijke verbinding.

Aan de westzijde ligt de focus op stedelijke functies zoals wonen, werken, middelbaar en hoger beroepsonderwijs en sport. Hiervoor wordt het gebied Galecopperzoom ontwikkeld. De oostzijde richt zich op het versterken van de recreatieve en cultuurhistorische waarden - Nieuwe Hollandse Waterlinie - en ruimte voor de ontwikkeling van een bijzonder woonmilieu.

ambitie A12 zone

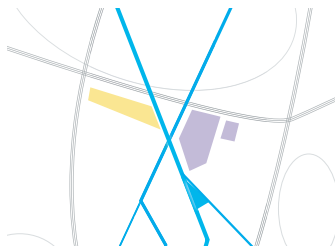


opgaven



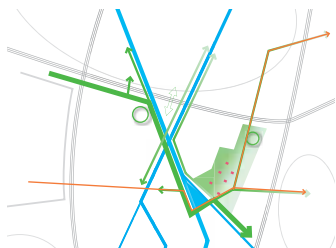
stadsentrees

herkenbare stadsentrees met voorzieningen, werken en detailhandel en aantrekkelijke architectuur



wonen, werken en voorzieningen

nieuwe woonmilieus, voorzieningen en werkgebieden aantrekkelijk voor stad en regio



verbinden met stad en regio
aantrekkelijke en veilige fietsverbindingen naar Utrecht en regio, landschapontwikkeling





bebouwde ruimte

- icoon/accent/knoop
- ontwikkelings/onderzoekgebied wonen
- ontwikkelings/onderzoekgebied werken
- ontwikkelings/onderzoekgebied gemengd
- ⋯ gebiedsontwikkelingsplan

publieke ruimte

- icoon/knoop
- ontwikkelings/onderzoekgebied
- ➔ netwerk, verbindingen, routes, profielen
- ↔ verbindingswens

cultuurhistorie

- ★ icoon/object
- ➔ structuurlijnen, historische routes, ontginningslinten

A12 zone
kenmerkende onderdelen

stadsentrees	01
gebiedsontwikkelingsplan A12 zone	02
Galecopperzoom	03
Liesbosch	08
Optimalisering tram	09
Herstel Oost-westroute	15
integrale landschapsvisie Laagraven oost	16