

# NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT

## BOUWEN IN NIEUWEGEIN, ONTWERPEN OP MAAT

DEEL II  
DE BROCHURES



Februari 2016

Colofon

DEEL II de brochure

De brochures zijn opgesteld door:  
Gemeente Nieuwegein  
Mooisticht  
Gelders Genootschap

Datum  
februari 2016

Inhoudsopgave

|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| DEEL II                                 |     |
| BOUWSTIJLEN & FUNCTIES                  | 03  |
| HISTORISCHE KERNEN EN LINTEN (TOT 1900) | 05  |
| VOOROORLOGSE WONINGBOUW (1900-1945)     | 15  |
| NAOORLOGSE WONINGBOUW (1945-1970)       | 25  |
| WOONERVEN EN MEANDERS (1970-1985)       | 35  |
| NIEUWE WONINGBOUW (1985 – 2000)         | 45  |
| INBREIDING EN TRANSFORMATIE (2000 – NU) | 55  |
| CULTUUR, HORECA EN ONTSPANNING          | 67  |
| BEDRIJVEN EN GROOTHANDEL                | 77  |
| DETAILHANDEL                            | 87  |
| KANTOREN EN CONGRESGEBOUWEN             | 97  |
| MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES               | 109 |

# BOUWSTIJLEN & FUNCTIES





# TOT 1900 HISTORISCHE KERNEN & LINTEN





## 1 Ontstaan

De **historische kernen** in Nieuwegein herinneren aan de voormalige dorpen Vreeswijk en Jutphaas die vanaf 1971 gezamenlijk verder gingen als Nieuwegein. Bepalend voor het ontstaan en voor de huidige stedenbouwkundige structuur van **Vreeswijk** zijn de sluizen in de vaarweg naar Utrecht en de bijbehorende kanalen met hun kaden met aaneengesloten bebouwing. **Jutphaas** is ontstaan op het Kerkveld en heeft zich ontwikkeld langs de Nedereindseweg naar de Utrechtsestraatweg en de Herenstraat langs de Vaartsche Rijn. De historische linten zijn ontstaan op de dijken en langs uitvalswegen of ontginningslinten vanuit de kernen. De linten zijn later grotendeels opgenomen in nieuwe wijken. De oorspronkelijke samenhang in het wegennet is overal nog herkenbaar, maar de oorspronkelijke bebouwing langs de linten is plaatselijk beperkt tot fragmenten in een nieuw gebouwde omgeving.

[afb. 1]  
Het huidige Kerkveld in Jutphaas.

[afb. 2]  
Historisch lint Nedereindseweg.

[afb. 3]  
Zicht vanuit de Molenstraat op Oude Sluis.

[afb. 4]  
Vreeswijk, zicht op Oude Sluis.



## 2 Karakteristieken

De kernen onderscheiden zich door de zeer gevarieerde en deels historisch waardevolle of zelfs monumentale bebouwing. Bebouwing staat met name langs de vaarwegen in de voormalige kernen Jutphaas en Vreeswijk aaneengesloten in een rechte, de weg volgende rooilijn. Langs de linten staat de bebouwing (half) vrijstaand, soms zelfs verspreid gelegen, op variabele afstand van de weg. Het karakter van de bebouwing is divers door de verschillende tijdsperiodes waarin gebouwd is, de verschillende toegepaste bouw- en architectuurstijlen en de variatie in hoogte, kapvormen en plaatsing ten opzichte van de weg en het kavel. De overeenkomsten bestaan uit de geringe verschillen in maat en schaal, de overwegend eenvoudige hoofdvormen, de toepassing van kappen en de oriëntatie van de voorgevels op de straat. De gevels zijn verticaal en traditioneel geordend waarbij naar boven toe de gevelopeningen kleiner worden. Algemeen is de toepassing van natuurlijk materiaalgebruik als rode en bruine baksteen, een lichte kleur pleisterwerk, hout, keramische rode of antracietkleurige dakpannen en riet. Het kleurgebruik is ingetogen en voegt zich naar de kenmerken van de betreffende bouwstijl. Als gevelbeëindiging zijn daklijsten toegepast. Afhankelijk van de bouwstijl zijn de panden rijk aan detailleringen zoals speklagen, muizentanden, rollagen, strekken, overstekken, windveren, muurankers, natuursteenelementen, gevel-, goot- en daklijsten.

[afb. 5]  
Bebouwing staat op variabele afstand tot de weg.

[afb. 6]  
Verspreid gelegen (agrarische) bebouwing.

[afb. 7]  
Gevels zijn verticaal en traditioneel geordend en rijk aan detailleringen.





[afb. 1]

Verkavelingstypologie 1; aaneengesloten bebouwing langs rechte rooilijn.

[afb. 2]

Bebouwing ligt direct aan de stoep op korte afstand van de kade.

[afb. 3]

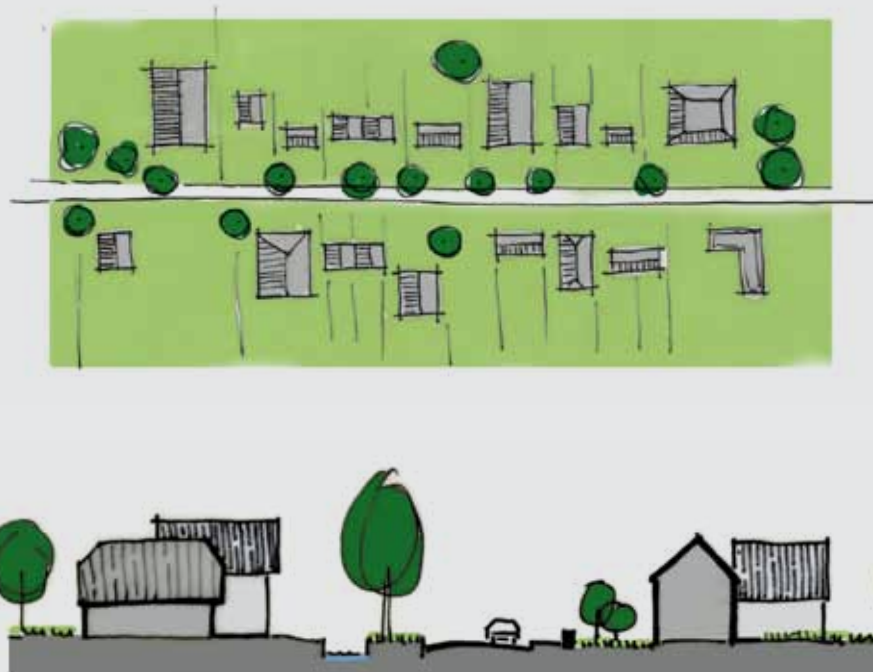
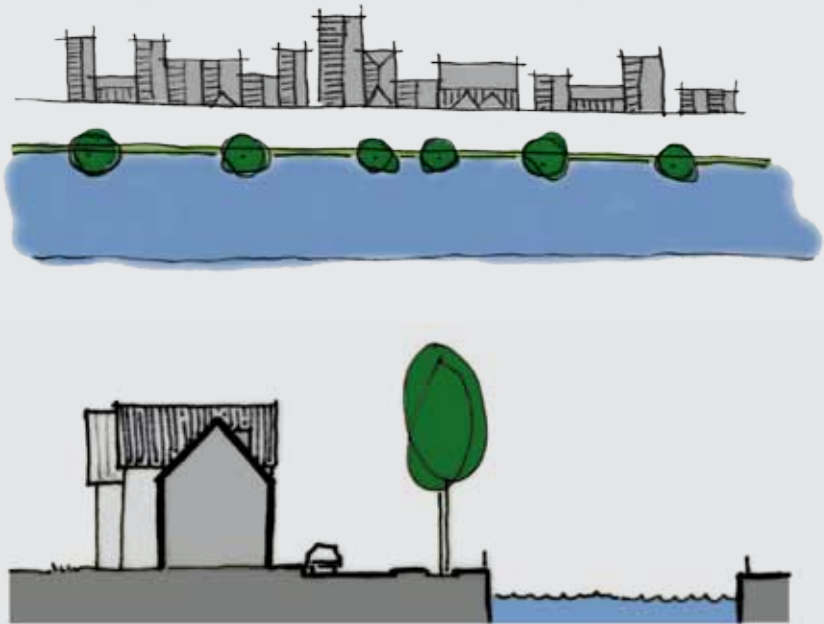
Verkavelingstypologie 2; open structuur bebouwing en verspringende rooilijn.

[afb. 4]

De plaatsing ten opzichte van de weg verschilt.

[afb. 5]

Gevarieerde bebouwing langs water en groenstructuur.



### 3 Kwaliteiten

Beide kernen vormen waardevolle gebieden in de gemeente. Ze bevatten veel gebouwen met een cultuurhistorische waarde en dragen bij aan de historische identiteit van Nieuwegein. Door de variatie in kleinschalige bebouwing onderscheiden de historische kernen en linten zich sterk van het algemeen beeld van Nieuwegein dat overwegend wordt bepaald door planmatig ontwikkelde gebieden. De linten vormen daarnaast nog steeds belangrijke schakels in het wegennetwerk en ondersteunen door hun unieke uitstraling de oriëntatie binnen de gemeente. Het gevarieerde karakter van de bebouwing en het knusse profiel van de weg met de begeleidende water- en/of groenstructuren wordt zeer gewaardeerd.







## 4 Kansen

- Waar verkavelingspatronen van woonwijken grenzen aan historische linten, zijn bouwblokken niet gericht op het lint. Hier bestaan kansen om bij herontwikkelingen de ruimtelijke karakteristiek van de linten te versterken door nieuwbouw (met de voorzijde) te oriënteren op het lint.
- (Her)ontwikkeling van kavels past bij het historisch gegroeide beeld en versterken die karakteristiek door een eigen identiteit, een kwalitatief hoge uitstraling en een goede ruimtelijke afstemming.
- Met name daar waar de linten een open structuur hebben kan het behouden en creëren van interessante zichtlijnen en doorzichten positief bijdragen aan de beleving.
- Een bijdrage kan worden geleverd door aandacht te hebben voor erfafscheidingen van voorterreinen langs de linten. Zo kunnen hagen positief bijdragen aan het groene beeld.



[afb. 1]  
Batau-Zuid grenst met gesloten kopgevels aan het lint Nedereindseweg.

[afb. 2]  
Door nieuwe kopgevels kan de aansluiting van de woonwijk op het historisch lint worden verbeterd.

[afb. 3]  
Historische bebouwing is een fragment in de nieuw gebouwde omgeving.







1  
Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

Het oude lint aan de Herenstraat langs de Merwedekanaal tussen de Buxtehudelaan en de Schoolstraat is een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Dit oude lint is vanaf de 15<sup>e</sup> eeuw ontstaan langs de belangrijke waterweg tussen Utrecht en de Lek. Hier staan het voormalige raadhuis van de gemeente Jutphaas, een voormalige herberg, een oude smederij, het complex rond de rooms-katholieke Nicolaaskerk en diverse ambtswoningen.

2  
De Oude Sluis

De Oude Sluis en de daaraan gelegen bebouwing maakt onderdeel uit van het van Rijksweg 112-114 beschermde dorpsgezicht van Vreeswijk. De sluis is tussen 1821 en 1824 aangelegd naar ontwerp van de waterbouwkundig ingenieur Jan Blanken. De sluis is een rijksmonument evenals de nabijgelegen sluiswachterswoning. Van belang is “de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied” (afkomstig uit Beschrijving beschermd dorpsgezicht Vreeswijk).



3  
Voormalige pastorie

Aan de Nedereindseweg 112-114 staat een voormalige pastorie uit de 18e eeuw met aanbouwen. De rijksmonumentale woning heeft een dubbele topgevel waartussen zich een zakgoot bevindt. Het is één van de verspreid gelegen nog voorkomende historische bouwwerken met een agrarische signatuur waaraan de historische linten hun karakteristieke identiteit ontleen.

4  
De Stoomkorenmolen ´de BATAVIER´

De Stoomkorenmolen ´de BATAVIER´ uit 1888 is waarschijnlijk gebouwd op de fundamenteën van een molen uit omstreeks 1700. Het is één van de 52 rijksmonumenten van Nieuwegein en een blikvanger langs de Herenstraat. Bijzonder is de nieuwbouw die naadloos aansluit op de molen.



5  
Voorbeelden



[afb. 1]  
Voorbeeld 1.

[afb. 2]  
Voorbeeld 2.

[afb. 3]  
Voorbeeld 3.

[afb. 4]  
Voorbeeld 4.





# 1900-1945 VOORROORLOGSE WONINGBOUW



# 1

## Ontstaan

De **vooroorlogse woningbouw** in Nieuwegein is ontstaan als kleinschalige planmatige uitbreiding of als perceelsgewijze verdichting langs de historische linten, als tweede schil achter deze linten of in een enkel geval als planmatige ontwikkeling aan een nieuwe straat (voorbeeld: Stormerdijkstraat en Noorderstraat).



[afb. 1]  
Kleinschalige planmatige uitbreiding.

[afb. 2]  
Perceelsgewijze verdichting langs bestaand lint.

# 2

## Karakteristieken

De planmatige ontwikkelingen bestaan uit kleinschalige arbeiders- en middenstandswoningen, per twee geschakeld of in rijtjes evenwijdige aan de straat gelegen. De perceelsgewijze ontwikkelingen langs de historische linten bestaan uit een mix van royale (half)vrijstaande bebouwing en kleinschalige arbeiderswoningen. De vooroorlogse woningen en woonblokken hebben een eenvoudige hoofdvorm, zijn 1 of 2 bouwlagen hoog en afgedekt met kappen in diverse vormen. Meest voorkomende zijn de zadelpak en de voor deze periode kenmerkende mansardekap. De woningen zijn met hun voorgevel georiënteerd op straat, staan in een rooilijn geplaatst en hebben een voortuin of staan direct aan de stoep. De gevels zijn zowel horizontaal (jaren '30 architectuur) als verticaal geordend waarbij naar boven toe de gevelopeningen kleiner worden. Het kleurgebruik is ingetogen. Algemeen is de toepassing van natuurlijk materiaalgebruik als rode en bruine baksteen, hout, keramische rode of antracietkleurige dakpannen. Door het gebruik van siermetselwerk ontstaat er een afwisseling in de gevels. Speklagen, rollagen en ontlastingsbogen zijn in een afwijkende steenkleur toegepast. Een deel van de vooroorlogse woningbouw heeft een kenmerkende jaren '30 architectuur waarbij, met aandacht voor de details, de architectuur zorgvuldig is ontworpen en op ambachtelijke wijze is uitgewerkt.

[afb. 3]  
Direct aan de stoep geplaatst.







[afb. 2]  
Kenmerkende mansardekappen.

[afb. 3]  
Royale (half)vrijstaande woningen.

[afb. 4]  
Kleinschalige arbeiderswoningen per twee geschakeld.



[afb. 5]  
Als planmatige ontwikkeling aan een nieuwe straat.

[afb. 6]  
Smal straatprofiel.

[afb. 7]  
Kleinschalige planmatige uitbreiding langs bestaande historische linten.







### 3 Kwaliteiten

De vooroorlogse woningen bevinden zich in of nabij de voormalige dorpskernen Jutphaas en Vreeswijk en langs de historische linten. De vooroorlogse woningbouw onderscheidt zich door de variatie in kleinschalige bebouwing van de overige planmatige aangelegde woonwijken in Nieuwegein. De bebouwing is vaak zorgvuldige ontworpen. Het gevarieerde kleinschalige karakter en de vriendelijke uitstraling van de bebouwing zorgen voor een aangenaam omgevingsbeeld. Woningen uit deze periode zijn over het algemeen nog erg geliefd.

[afb. 1]  
Kleinschalige arbeiderswoningen in een relatief lange rij geschakeld.



### 4 Kansen

- Hoewel woningen uit deze periode woon-en bouwtechnisch in veel gevallen niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd zijn ze over het algemeen nog erg geliefd. Verval en achteruitgaan, komt daarom minder voor.
- Het onderhoud van de ambachtelijke detaillering is relatief kostbaar. Eigenaren zijn daarom wel eens geneigd om de onderhoudskosten te besparen door de oorspronkelijke detaillering te vereenvoudigen of zelfs weg te laten. De kansen voor deze woningen bestaan in het behoud van de gewaardeerde uitstraling en daarmee het zoveel mogelijk behouden van de oorspronkelijke detaillering.
- De straten bieden door hun smalle profiel nauwelijks ruimte voor parkeren zonder de sfeer geweld aan te doen. Kansen bestaan in het verminderen van de parkeerdruk in de straten door het creëren van parkeercoffers in de buurt.

[afb. 2]  
Door renovatie is het historische karakter verloren gegaan.

[afb. 3]  
Behoud zoveel mogelijk de oorspronkelijke detaillering.







deel II  
de brochures

1900-1945  
vooroortlogse woningbouw

## 5 Voorbeelden



[afb. 1]  
Voorbeeld 1.

[afb. 2]  
Voorbeeld 2.

### 1 Prins Hendriklaan

Voormalige schippersinternaat en bijbehorende directeurswoning (1915) aan de Prins Hendriklaan is van belang vanwege de architectuurhistorische en cultuurhistorische waarde als zeldzaam voorbeeld van een schippersinternaat. Kenmerkend zijn de opvallende en zorgvuldige ontworpen dakkapellen.

### 2 Huize Johanna

Huize Johanna is in 1929 gebouwd naar een ontwerp van architect Maas (leerling van Rietveld) in de zeer kenmerkende functionalistische bouwstijl met kenmerken van 'De Stijl'. De villa is van belang vanwege de architectuurhistorische waarde, de gaafheid van de hoofdvorm en detaillering en het, voor deze bouwstijl, karakteristieke gebruik van witgepleisterde gevels en stalen kozijnen. De villa is beeldbepalend, mede vanwege de hoge ligging aan de Utrechtsestraatweg en het Merwedekanaal.



### 3 Stormerdijkstraat

De woningbouw aan de Stormerdijkstraat vormt een arbeiderswijkje van 70 woningen, gebouwd in 1921. De architectuur bevat elementen van de Amsterdamse school en wordt gekenmerkt door een verscheidenheid in metselwerkverbanden en steenformaten. Het complex is het eerste voorbeeld van (projectmatige) sociale woningbouw in Jutphaas, in het kader van de eerste woningwet.

### 4 Herenstraat

Het dubbele woonhuis aan de Herenstraat uit 1922 bevat elementen van de Amsterdamse school. Het is ontworpen als bedrijfswoning bij de olie- en lijnkoekenfabriek 'Cockuyt'. Het beeldbepalende pand heeft de status van een gemeente monument. Het is een voorbeeld van de meer royale (half)vrijstaande woningen die langs de historische linten werden gebouwd.

[afb. 3]  
Voorbeeld 3.

[afb. 4]  
Voorbeeld 4.



deel II  
de brochures

1900-1945  
vooroortlogse woningbouw





# 1945-1970 NAOORLOGSE WONINGBOUW





## 1 Ontstaan

De **naoorlogse woningbouw** in Nieuwegein bevindt zich direct naast de oude dorpskernen van Vreeswijk en Jutphaas. Het zijn de eerste grootschalige uitbreidingen van de toen nog zelfstandige dorpen. Bij Vreeswijk is uitgegaan van laagbouw en een traditionele stedenbouwkundige opzet. In Jutphaas is uitgegaan van de CIAM-gedachte waarbij lucht, licht en ruimte gecombineerd met een duidelijke functiescheiding van wonen, werken, winkelen, verkeer en groen een grote rol heeft gespeeld bij de stedenbouwkundige opzet. Het Wenckebachplantsoen en het Van Herwijnenplantsoen zijn voorbeelden van een CIAM-wijk. Hier ontstaan de eerste hoge flats van Nieuwegein omgeven door groen en afgewisseld met seriematige laagbouw.

[afb. 1]  
In Jutphaas is uitgegaan van de CIAM gedachte.

[afb. 2]  
In Vreeswijk is uitgegaan van traditionele laagbouw.



[afb. 3]  
Breed straatprofiel met ruimte voor groen.

[afb. 4]  
Het gebruik van geprefabriceerde elementen wordt zichtbaar in de gevels.

## 2 Karakteristieken

De woonstraten hebben een overzichtelijke rechte structuur met brede straatprofielen en een verkaveling in stroken, blokken of stempels. Er is een duidelijk onderscheid tussen hoofdontsluitingswegen en de overige straten die de woonblokken ontsluiten. De woonbuurten zijn voorzien van royale groenstructuren, met name rondom de flats. De woningbouw is seriematig tot stand gekomen en bestaat hoofdzakelijk uit rijenwoningen en gestapelde woningbouw, maar plaatselijk ook uit twee-onder-een-kapwoningen en drive-in woningen. Onder de gestapelde woningbouw komen galerijflats voor tot tien bouwlagen. De grondgebonden woningbouw is voorzien van zadelkappen of plat afgedekt, soms voorzien van een dak overstek. De woningen liggen veelal evenwijdig aan de straat. De oriëntatie van de woonkamer is gericht naar de voor(straat)zijde. De kleur en materiaalgebruik zijn wisselend. De gevels van vroeg naoorlogse woningbouw zijn opgebouwd uit bruine baksteen en soms voorzien van karakteristieke elementen als kopgevels met schoorstenen en omlijstingen rondom de voordeuren. De architectuur van latere naoorlogse woningbouw is, onder invloed van nieuwe bouwmethodieken, eenvoudiger en meer rationalistisch. De beeldkwaliteit is over het algemeen ondergeschikt aan de functionaliteit met name bij de gestapelde woningbouw. Het gebruik van geprefabriceerde elementen wordt zichtbaar in de gevels. Deze gevels bestaan uit een puienstructuur van glas, bakstenen en plaatmaterialen in verschillende kleuren en hebben overwegend een horizontale geleiding met weinig detailleringen.







[afb. 1]

Stedenbouw conform CIAM. Door in de hoogte te bouwen ontstaat veel ruimte voor groen.

[afb. 2]

Grote variatie in hoogte.

[afb. 3]

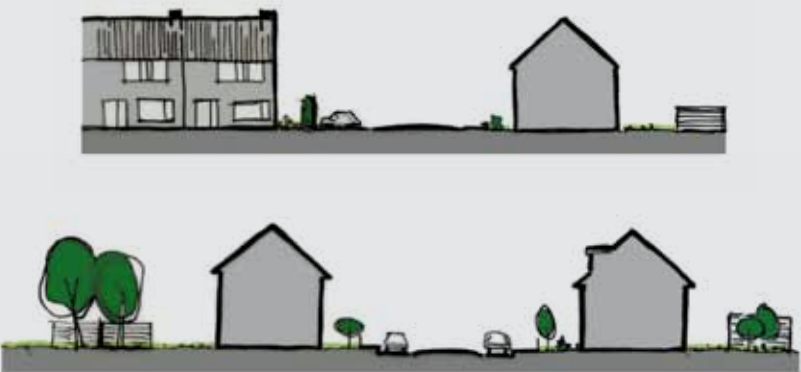
Woningen zijn gericht op de weg en voorzien van voortuinen.

[afb. 4]

Een rationele verkaveling met open straathoeken en herhaling van woonblokken.

[afb. 5]

Open straathoeken met gesloten kopgevels.



### 3

## Kwaliteiten

De waarde van de CIAM-wijken schuilt vooral in de stedenbouwkundige opzet waarbij de bouwmassa's zijn geplaatst in groene en ruim opgezette gebieden voorzien van speel- en verblijfsplekken. De beeldkwaliteit van de bebouwing is over het algemeen ondergeschikt aan de functionaliteit. De architectonische waarde is constant gebleven maar van de meeste bouwcomplexen wordt de architectuur beperkt gewaardeerd. De overige naoorlogse woonwijken worden gewaardeerd omdat ze door de rechte verkavelingspatronen overzichtelijk zijn en omdat het bebouwingsbeeld door de kleinschaligheid, eenheid, samenhang en het overwegend gebruik van baksteen, nog een rustige en dorpse uitstraling heeft.

[afb. 6]

Ruim opgezette groenstructuren voorzien van speelplekken.

[afb. 7]

Kleinschalige baksteen architectuur met een rustige en dorpse uitstraling.







## 4 Kansen

- Kansen bestaan in het meer transparant en aantrekkelijk maken van de soms erg gesloten kopgevels van de grondgebonden woningen.
- De onaantrekkelijke en gesloten plintlagen onder de flats dragen niet positief bij aan het gevoel van sociale veiligheid in de openbare ruimte om de flats. Het toevoegen (middels uitbreiding) van nieuwe functies aan deze plint laag kan de aantrekkelijkheid vergroten en tevens een bijdrage leveren aan de sociale veiligheid van de omliggende openbare ruimte.
- De ruim aanwezige openbare (groene) ruimte vraagt om een goed beheer om verrommeling tegen te gaan. De (her)inrichting van de groene ruimte dient daarnaast bij te dragen aan de verblijfskwaliteit en (het gevoel van) sociale veiligheid. Zo kan het soms gewenst zijn om ondoorzichtig struikgewas te vervangen door bijvoorbeeld gras.
- De eenzijdige woningtypologie (en dus bewonerssamenstelling) kan bij renovatie, herstructurering of nieuwbouw aanleiding zijn om meer differentiatie in de woningvoorraad aan te brengen.



[afb. 1]  
Gesloten plintlaag draagt niet positief bij aan het gevoel van sociale veiligheid rondom de flats.

[afb. 2]  
De beeldkwaliteit is ondergeschikt aan de functionaliteit.

[afb. 3]  
Kopgevels van de grondgebonden woningen zijn erg gesloten.

[afb. 4]  
De ruim opgezette groenstructuren bieden plaats voor de toegenomen parkeerdruk.







## 5 Voorbeelden

### 1 Wierselaan

Karakteristiek vormgegeven gestapelde woningblokken uit de vroeg naoorlogse periode. Ze zijn opgebouwd uit begane grond woningen met daarboven maisonnettes die ontsloten worden vanaf een galerij aan de achterzijde. De kleinschalige opzet, de toepassing van baksteen en raamomlijstingen evenals de grasstroken en hagen aan de voorzijde dragen bij aan een vriendelijke dorpse uitstraling.

[afb. 1]  
Voorbeeld 1.

[afb. 2]  
Voorbeeld 2.

[afb. 3]  
Voorbeeld 3.



### 2 Wierselaan/hoek Rijnlaan

Voorbeeld van vroeg naoorlogse woningbouw opgebouwd uit bruine baksteen en voorzien van karakteristieke elementen als kopgevels met schoorstenen en omlijstingen rondom de voordeuren en rondom de ramen in de kopgevels.



### 3 Mendes Da Costalaan

Voorbeeld van stedenbouw en architectuur conform de CIAM-gedachte. Het gesloten bouwblok heeft plaats gemaakt voor strokenbouw in het groen. Portieketageflats en hoogbouw wisselen elkaar af en worden ontsloten door een ruim netwerk van infrastructuur waarbinnen de verkeerssoorten van elkaar zijn gescheiden. Er is veel ruimte voor groen.





# 1970-1985 WOONERVEN & MEANDERS





deel II  
de brochures



1970-1985  
woonerven & meanders

# 1

## Ontstaan

De **woonerven en meanders** beslaan het grootste deel van Nieuwegein. Deze bouwstijl is ontstaan in de jaren '70 onder invloed van de Forumbeweging en het Structuralisme die, als reactie op de grootschalige, rationele blokverkeveling en de monotone uitstraling van de woningbouw uit de na-oorlogse periode van CIAM, aandacht vraagt voor de menselijke maat en schaal van nieuwe woongebieden. De woonerfwijken zijn ontworpen vanuit de architectuur en specifiek vanuit een enkele woning als schakelelement voor het grotere geheel. De woningen zijn geschakeld rondom collectieve hoven vanuit de gedachte dat hier ruimte was voor ontmoeting. Nieuwegein heeft de grootste groei meegemaakt in de tijd dat deze stedenbouwkundige en architectonische idealen op hun hoogtepunt waren en kent dus veel van deze woonerfwijken. In Hoog Zandveld ontstaan in de jaren '70 de eerste woonerfven. In Batau Zuid en Batau Noord krijgt het woonerefrincipe een prominenter rol in de stedenbouwkundige opzet. In de wijk Doorslag ontstaan daarnaast ook experimentele woontypes zoals het Eendennest en de Zwaluw.

[afb. 1]  
De Weesperveste vormt een grillig stratenpatroon.

[afb. 2]  
Smal straatprofiel.

# 2

## Karakteristieken

De woonwijken kenmerken zich door een grillig stratenpatroon. De woonerven of doodlopende woonstraten vormen veelal de uitlopers van een vertakte boomstructuur van meanderende wegen. Deze woonerven zijn besloten vormgegeven als gemeenschappelijke gebied waar auto, fietser, voetganger en spelende kinderen dezelfde ruimte delen. Er is een menging van verschillende woontypes. De woningen liggen afwisselend aan of van de doorgaande weg afgekeerd. Groenstructuren en waterlopen zijn als belangrijke ruimtelijke dragers geïntegreerd in de stedenbouwkundige opzet van de wijken en dikwijls goed bereikbaar vanuit de woningen. Kenmerkend is de situering van bergingen en carports in de zone voor de woningen. De woonkamer is gericht naar de achter(tuin)zijde. De architectonisch vormgeving is zeer gevarieerd per woonerf of per cluster met woonerven. De overeenkomsten bestaan uit een sterke geleiding van de bouwmassa's en gevels door de toepassing van verspringende rooilijnen, verspringende bouw- en goothoogtes en diverse kaprichtingen per bouwblok. Het bebouwingbeeld oogt daardoor kleinschalig en in de bouwblokken zijn de individuele woningen duidelijk herkenbaar. Verschillende kapvormen, waaronder lessenaarsdaken, asymmetrische zadeldakken, maar ook plat afgedekt, komen voor. Woningen zijn per twee geschakeld of in rijen. Plaatselijk komen appartementencomplexen voor. Ook deze appartementencomplexen zijn kleinschalig vormgegeven. Voor de gevels is overwegend baksteen of betonsteen toegepast, maar houtskelbouwwoningen waarbij de gevels geheel zijn opgebouwd in hout komen ook regelmatig voor. Het kleurgebruik is overwegend sober, ingetogen en donker(bruin)

[afb. 2]  
Bergingen en carports voor de voorgevel.

[afb. 3]  
Sterke gevelgeleding en individuele expressie per woning.



deel II  
de brochures



1970-1985  
woonerven & meanders





[afb. 1]  
Smal straatprofiel met  
verspringende rooilijnen.

[afb. 2]  
Woningen liggen aan ruim autoluw binnenhof. Bergingen aan de  
voorzijde zorgen voor afstand tussen woningen en binnenhof.



[afb. 3]  
Water en groenstructuren.

[afb. 4]  
Rustig verblijfsgebied.

[afb. 5]  
Kleine schaal van de bebouwing.

### 3 Kwaliteiten

De waarde van de **woonerven en de meanders** schuilt in de zorgvuldige ontworpen stedenbouwkundige opzet voorzien van groenstructuren en waterlopen. Door het scheiden van doorgaand verkeer en autoluwe woonstraten zijn de woonerven rustige verblijfsgebieden voor direct omwonenden. De wijken zijn daardoor aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen. Ook de kleine schaal van de bebouwing en de grote diversiteit in woningtype, vormgeving, verkaveling en woonomgeving zijn aantrekkelijk.







## 4

### Kansen

- Woonerven zijn opgezet vanuit de gedachte om gezamenlijk de ruimte van het woonerf te benutten als verblijfsgebied. Omdat het aantal te parkeren auto's is toegenomen en omdat er meer waarde wordt gehecht aan privacy, dan aan het ontmoeten van buurtbewoners, voldoen woonerven niet altijd aan het beoogde doel. Dit wordt versterkt door het dichtzetten van erfgronden met erfafscheidingen en uit- en aanbouwen. Kansen bestaan in het opnieuw nadenken over het gebruik van de woonerven. Als de inrichting van het woonerf en het gebruik met elkaar overeenkomen, functioneert deze beter en heeft verloedering minder kans.
- De vaak sterke geleding in de bouwmassa van woningblokken en de reeds voorkomende kleurnuances in de gevels geeft bewoners meer mogelijkheden om individueel expressie te geven aan hun eigen woning dan bij woningblokken uit de voorgaande en opvolgende bouwperiodes.
- Het ontbreken van oriëntatie in de wijken wordt een nadeel gevonden. Nieuwbouw, renovatie en herstructurering kan de aanleiding zijn om de oriëntatie in de wijken te verbeteren door met bouwplannen markante stedenbouwkundige locaties te versterken.
- De inrichting van de openbare ruimte kan bijdragen aan het onderscheid (in hiërarchie) tussen de stedenbouwkundige dragers in de wijken en de meer kleinschalig woonstraten. De oriëntatie in de wijken kan zodoende worden verbeterd.
- De vaak ambachtelijke materialen hebben helaas niet altijd hun kwaliteit behouden waardoor de architectonische waarde niet overal constant is gebleven. Renovatie en onderhoud kan dan de uitstraling sterk verbeteren.





## 5 Voorbeelden

### 1 DE DOORSLAG Houtduif, Braamsluiper en Boomkruiper

De houtskeletbouwwoningen zijn een goed voorbeeld van Forum-architectuur. De woningen vormen weliswaar één wand maar zijn individueel herkenbaar door de geleding van de massa en de kleurnuances van de gevels. De gevels zijn voorzien van houten geveldelen die horizontaal en verticaal zijn aangebracht. De gevels hebben een kenmerkende donkerbruine kleur. De kozijnen zijn uitgevoerd in een donkere kleur, passend bij de kleur van de geveldelen. De aan- en uitbouwen maken deel uit van het totaalbeeld. Bijzonder is de detaillering; de kozijnen zijn heel slank en de ramen liggen vrijwel in het vlak van de gevel.



### 3 DE DOORSLAG Eendennest

Bijzonder is de stedenbouwkundige opzet waarbij vier woonerfclusters zijn gesitueerd rondom een centraal plein. De tweeeonder-één- kapwoningen aan het Eendennest zijn sterk naar binnen gekeerd en toegankelijk via één toegangsweg. De woningen wordt gekenmerkt door plat afgedekte blokvormige bouwmassa's van 3 bouwlagen hoog waarvan delen zijn afgeschuind met lessenaarsdaken. Hierdoor ontstaan verspringende gevels en lage gootlijnen aan de zijde van het centrale plein.



[afb. 2]  
Voorbeeld 1.

[afb. 3]  
Voorbeeld 2.

[afb. 4]  
Voorbeeld 3.

[afb. 4]  
Voorbeeld 4.



### 2 DE DOORSLAG Zwaluw

Karakteristieke woningen rond binnenhoven in een honingraatstructuur. Zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectuurstijl zijn een goed voorbeeld van de structuralistische stijl waarbij is gestreefd naar een menselijke maat en een woonomgeving waar ontmoeten centraal staat. De buurt is zeer besloten en slechts toegankelijk via enkele poorten. De woningen hebben een kleinschalig en gevarieerd karakter door wisselende rooilijnen, hoekverdraaiingen en bouw- en goothoogtes. De structuur van de woningen is opgebouwd uit rechthoeken en gelijkzijdige driehoeken. Door de schakeling zijn gevarieerde stedenbouwkundige ruimten ontstaan. De architectuur is traditionalistisch en geïnspireerd op de Amsterdamse school. De dakvlakken zijn expressief gevormd en bekleed met oranje pannen die deels over de verticale geveldelen zijn doorgetrokken.

### 4 FOKKESTEEG Hoornseschans

De vier in een kruisvorm geplaatste bouwblokken rondom de Hoornseschans vormen het hart van de wijk Fokkesteeg. Elk kwadrant heeft een eigen identiteit. Erachter liggen gemeenschappelijke tuinen. De bouwblokken zijn recent gerenoveerd en voorzien van nieuwe gevels in opvallende kleuren.







# 1985-2000 NIEUWE WONINGBOUW



# 1

## Ontstaan

Met de **nieuwe woningbouw** vanaf de jaren'80 is de grootste woningnood voorbij en wordt meer marktconform gebouwd. Bij de ontwikkeling is veel aandacht besteed aan de architectonische uitstraling en woningbouw krijgt, met name vanaf de jaren'90, een uitgesproken architectuur. De stedenbouwkundige verkaveling heeft, in reactie op de onoverzichtelijke woonerven, weer een heldere en overzichtelijke structuur van veelal rechte doorgaande wegen begeleid door woningbouw langs rechte rooilijnen. Aan de noordkant zijn het de laatste grootschalige uitbreidingen van Nieuwegein. Zo is de wijk Galecop in deze tijd ontstaan. Elders in Nieuwegein komt nieuwe woningbouw alleen voor aan de noordrand van Batau Noord en als kleinschalige inbreidingplannen.



[afb. 1]  
Uitgesproken architectuur.

[afb. 2]  
De kopgevels zijn bijna altijd geaccentueerd.

# 2

## Karakteristieken

De stedenbouwkundige opzet wordt gekenmerkt door rechte doorgaande straten waaraan evenwijdig de woningen zijn geplaatst in veelal rechte rooilijnen. Het openbaar groen is geconcentreerd langs de randen en langs hoofdstructuren. In tegenstelling tot de woonerven is weer gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. De voorgevel is gericht op de straat en de achtertuinen zijn gericht naar binnengebieden. De kopgevels van woningblokken zijn bijna altijd geaccentueerd. Er is een grote variatie aan architectuurthema's, waarmee de individualiteit van een buurt of straat tot uitdrukking is gebracht. Tegenover elkaar gelegen straatbeelden zijn in opzet en architectuur niet altijd op elkaar afgestemd. De vormgeving varieert van eigentijdse architectuurstijlen met opvallende vormen, materialen en kleuren tot woonbebouwing met traditionele kenmerken. Twee-onder-kapwoningen en rijen met woningen komen beide voor. Appartementencomplexen zijn aan stedenbouwkundige hoofdstructuren geplaatst en ondersteunen daarmee de oriëntatie. Er komen verschillende kapvormen voor alsmede plat afgedekt. De gevels zijn veelal opgetrokken in baksteen. Het kleurgebruik is zeer divers.

[afb. 3]  
Appartementencomplexen zijn geplaatst langs hoofdstructuren.

[afb. 4]  
Straatbegeleidende woonbebouwing.



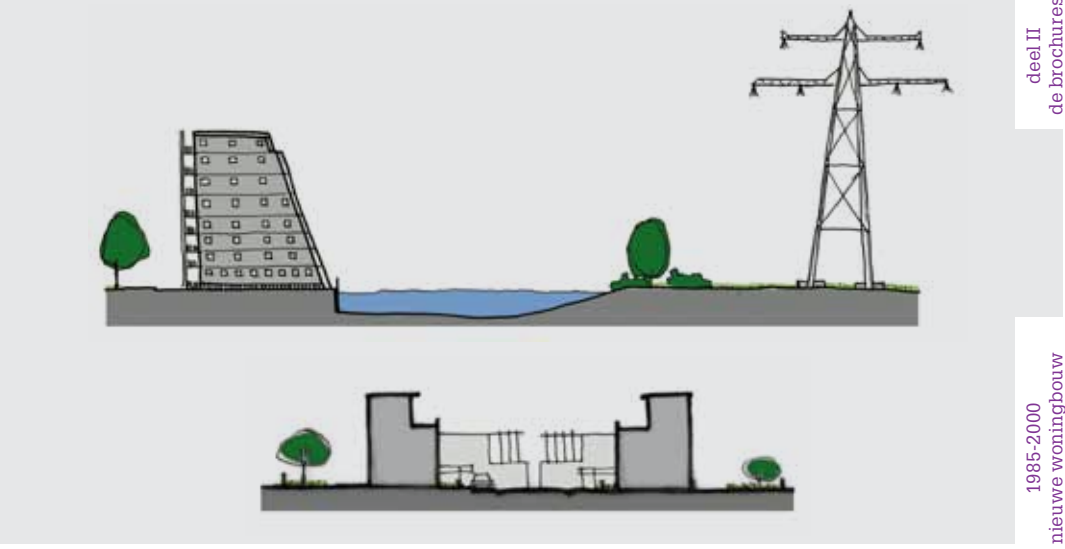
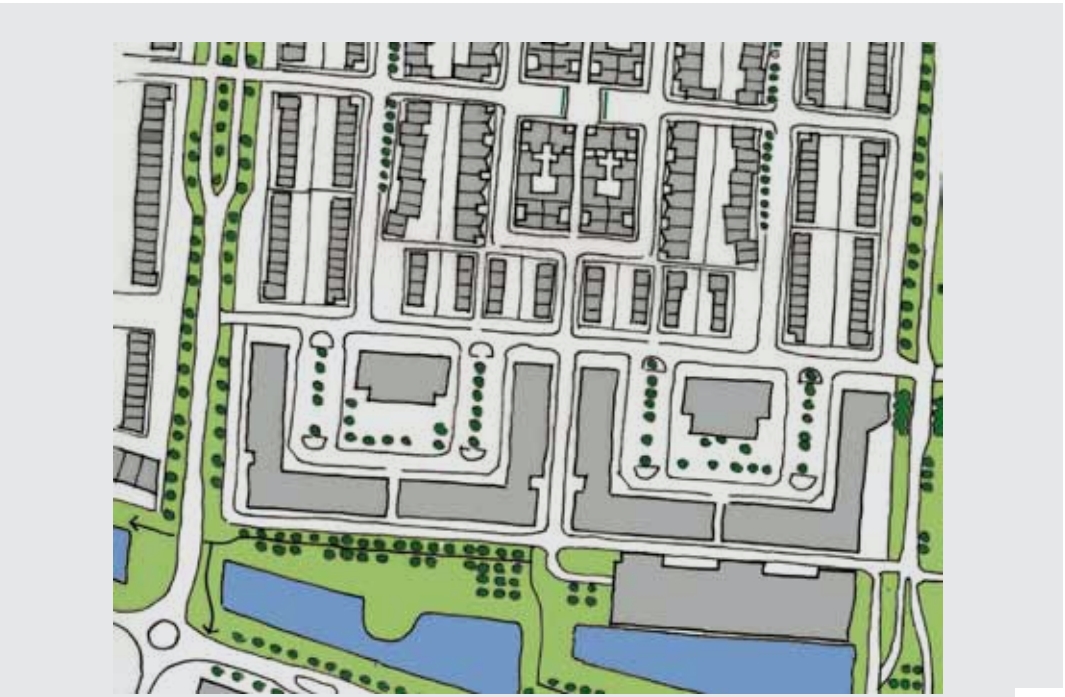




deel II  
de brochures

1985-2000  
nieuwe woningbouw

48



[afb. 1]  
Tegenover elkaar gelegen straatbeelden zijn niet altijd op elkaar afgestemd.

[afb. 2]  
Het openbaar groen is geconcentreerd langs de randen of langs hoofdstructuren.

[afb. 3]  
Variatie aan architectuurstijlen is groot.

[afb. 4]  
Rechte verkavelingstructuur met diverse woningtypologieën. Groenstructuren bevinden zich alleen aan de randen.

[afb. 5]  
Appartementencomplexen zijn aan stedenbouwkundige hoofdstructuren gesplaatst.

[afb. 6]  
Smal straatprofiel met ondiepe voortuinen.

deel II  
de brochures

1985-2000  
nieuwe woningbouw

49





### 3 Kwaliteiten

De waarde van de **nieuwe woningbouw** schuilt in de planmatig ontworpen stedenbouwkundige opzet waarbij de compositie en expressie van de bouwblokken een duidelijk relatie heeft met de openbare ruimte en ondersteunend is aan de oriëntatie in de wijken. Doorgaande wegen en rechte rooilijn zorgen voor overzichtelijkheid. Er is veel aandacht gegeven aan het accentueren van de kopgevels. De kopgevels zijn ook niet (meer) gesloten, maar open en gericht op de openbare ruimte. Erfafscheidingen zijn in veel gevallen mee-ontworpen. Er is veel variatie in woontypologieën en architectuurthema's.

[afb. 1]

De kopgevels zijn geaccentueerd en gericht op de openbare ruimte.

[afb. 2]

Erfafscheidingen zijn vaak mee-ontworpen.



[afb. 3]

De erfafscheidingen geven hier een rommelig beeld.

[afb. 4]

Kansen bestaan in het opwaarderen van gemeenschappelijke verblijfsplekken.

[afb. 5]

Een positief voorbeeld van groene erfafscheidingen die het stenige straatbeeld verzachten.

[afb. 6]

Veel woonstraten hebben een stenig beeld door ondiepe voortuinen en een gebrek aan openbaar groen langs de woonstraten.



### 4 Kansen

- Erfafscheidingen zijn in veel gevallen mee-ontworpen. Daar waar dat niet is gebeurt, is soms een rommelig beeld ontstaan wat een negatief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte. Kansen bestaan in het alsnog geregisseerd aanpakken van dergelijke erfafscheidingen.
- Het openbaar groen in de wijken is geconcentreerd langs de hoofdstructuren en de voortuinen zijn vaak ondiep waardoor veel woonstraten een vrij stenig beeld hebben. Groene hagen als erfafscheiding kunnen het stenige beeld verzachten.
- Kansen bestaan daarnaast in het opwaarderen van gemeenschappelijke verblijfsplekken.





deel II  
de brochures

1985-2000  
nieuwe woningbouw

## 5 Voorbeelden

### 1 De Drie Diamanten

De Drie Diamanten zijn karakteristiek vormgegeven appartementenblokken op een plint laag die de gebouwen onderling verbind en waar zich diverse gemeenschappelijke voorzieningen bevinden. De architectuur overtuigd door de robuuste 'achterover hellende' vorm ingegeven door de vrije ligging aan het water en het uitzicht. Bebouwing en locatie hebben elkaar hier versterkt.



[afb. 2]  
Voorbeeld 2.

[afb. 3]  
Voorbeeld 3.

### 2 kwadrantwoningen

Deze “kwadrantwoningen” zijn in 1995 gebouwd. Bijzonder is de verkavelingstypologie bestaande uit vier woningen die met de rug tegen elkaar zijn aangebouwd. De vrijwel vierkante bouwblokken hebben hierdoor een alzijdige oriëntatie. De woningen hebben een extra teruggelegen verdieping die vrijwel transparant is uitgevoerd.

### 3 Govert Flinckhage

Voorbeeld van woningbouw met een rijke eigentijdse vormtaal waarmee uitdrukking is gegeven aan individuele smaak en woonwensen van bewoners.



deel II  
de brochures

1985-2000  
nieuwe woningbouw





# 2000-NU INBREIDING EN TRANSFORMATIE





deel II  
de brochures

2000-nu  
inbreiding en transformatie



## 1 Ontstaan

Na de laatste grootschalige uitbreidingen van Nieuwegein ontstaan vanaf 2000 alleen nog gefaseerd kleinschalige nieuwe woongebieden in bestaand stedelijk weefsel. Het zijn gebieden waar een **herontwikkeling** plaatsvindt nadat ze zijn vrijgekomen door beëindiging van functies. Dit is gebeurd bij het bedrijventerrein aan de noordkant van de oude dorpskern van Vreeswijk en bij het sportpark in de wijk Blokhoeve. Beide locaties zijn getransformeerd naar woongebieden. Onder invloed van het Postmodernisme bestaat de architectuur uit een verzameling van bouwstijlen waarbij ook wordt teruggegrepen op architectuurstijlen uit het verleden, zoals de jaren '30 stijl. Een belangrijke ontwikkeling in deze periode is daarnaast de transformatie van leegstaande kantoorpanden naar woningbouw c.q. appartementen. Het komt verspreid in heel Nieuwegein voor.



[afb. 3]

Appartementencomplexen aan de rand van Blokhoeve.

[afb. 4]

Historiserende woonbebouwing.

## 2 Karakteristieken

De stedenbouwkundige opzet wordt gekenmerkt door een gedifferentieerde structuur van rechte doorgaande straten en plantsoenen of hoven waaraan evenwijdig de grondgebonden woningen zijn geplaatst. Straathoeken of randen zijn verbijzonderd door hogere bouwmassa's met een afwijkende woontypologie of functie. Groenstructuren zijn integraal meegenomen in de verkavelingsopzet. Er is een helder onderscheid tussen openbaar en privé. De voorgevel is gericht op de straat en de achtertuinen zijn gericht naar binnengebieden. Er is een grote variatie aan architectuurthema's, waarmee de individualiteit van een buurt of straat tot uitdrukking is gebracht. De vormgeving varieert van eigentijdse architectuurstijlen met opvallende vormen, materialen en kleuren tot historiserende woonbebouwing in landelijke of klassieke stijlen. In tegenstelling tot de woningbouw van 1985 tot 2000 zijn tegenover elkaar gelegen straatbeelden in opzet en architectuur op elkaar afgestemd. Er bestaan vrijstaande woningen, (geschakelde) twee-onder-kapwoningen, rijen met woningen en appartementencomplexen. Er komen verschillende kapvormen voor, evenals plat afgedekt. De gevels zijn overwegend opgetrokken in baksteen in diverse kleuren, maar afhankelijk van de architectuur komen ook gevelmaterialen als hout en staal voor.



2000-nu  
inbreiding en transformatie

deel II  
de brochures

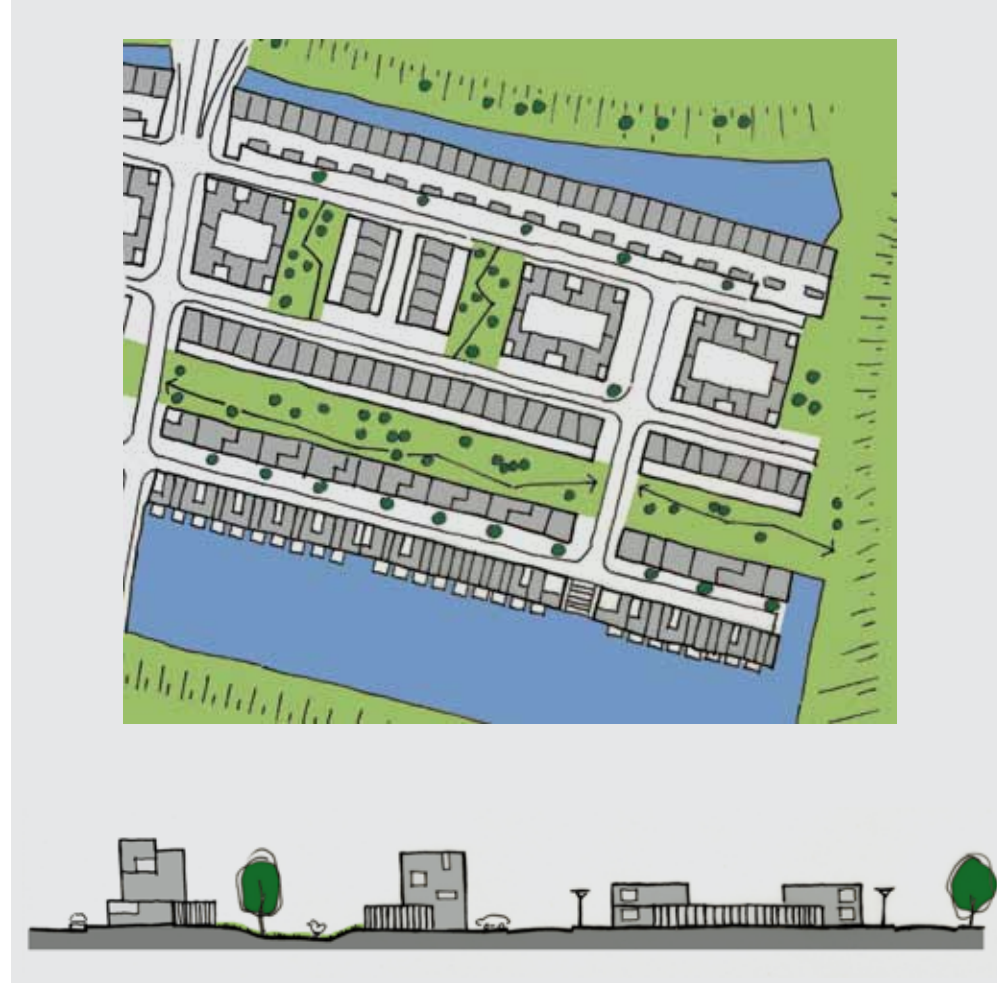




[afb. 1] De Krijthorst is getransformeerd van kanoor naar appartementen.  
[afb. 2] Straathoeken zijn verbijzonderd.  
[afb. 3] Wonen aan een plantsoen.  
[afb. 4] Woningbouw in klassieke stijl.



[afb. 5] Water en groenstructuren zijn geïntegreerd in het ontwerp.  
[afb. 6] Hoogte is afgestemd op specifieke stedenbouwkundige situering en bezonning.  
[afb. 7] Een gedifferentieerde structuur van rechte straten en hoven waaraan evenwijdig de woningen zijn geplaatst.  
[afb. 8] Hoven en waterweg.





### 3

## Kwaliteiten

De waarde van een **inbreiding en transformatie van gebieden** schuilt in de al aanwezige specifieke (historische) landschappelijk of stedelijke structuren waaraan de wijk een eigen identiteit ontleent. De kwaliteit van de openbare ruimte is hoog en in samenhang met het straatbeeld ontworpen. Stedenbouwkundige opgaven als water, wonen, parkeren, openbaar groen en speelplekken zijn integraal opgepakt en zorgvuldig ontworpen. De architectuur is aantrekkelijk door de gevarieerdheid in massaopzet, materiaal en kleurgebruik. Erfafscheidingen zijn mee-ontworpen. De transformatie van kantoorpanden wordt gezien als een duurzame ontwikkeling waarmee de leefbaarheid en de ruimtelijk kwaliteit van zowel gebouw als omgeving een positieve impuls krijgt.

[afb. 1]  
Hoge woonkwaliteit door aanwezigheid Vaartse Rijn.

[afb. 2]  
Kwaliteit openbare ruimte is hoog en in samenhang met straatbeeld ontworpen.



### 4

## Kansen

- De wijken zijn recent zorgvuldig ontworpen en aangelegd. Er doen zich vooralsnog geen 'kansen' op verbetering voor. Voor de toekomst is de kans van toepassing dat gelet wordt op een blijvende afstemming tussen de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte om zo de bestaande kwaliteit te behouden.
- De wijk Blokhoeve heeft een enigszins geïsoleerde ligging. Kansen bestaan in verbeteren van de aansluiting van de wijk aan vooral de zuidkant.
- Van belang voor kantoorpanden die getransformeerd zijn naar appartementengebouwen is dat zowel gebouw als omgeving het karakter en de uitstraling heeft van een woonlocatie. De inrichting van het terrein kan daaraan bijdragen.

[afb. 3]  
Kantoorunits aan de Villawal worden getransformeerd naar appartementen.

[afb. 4]  
Grote variatie in kleurgebruik.





## 5 Voorbeelden

### 1 De Waterhof

De Waterhof is een onderdeel van de herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein aan de noordkant van Vreeswijk en omvat grondgebonden woningen rondom een rechthoekig hof, deels bestaand uit een haven, en drie appartementengebouwen die refereren aan pakhuizen. Kenmerkend is de eenheid in uitstraling versus de individuele herkenbaarheid van de woningen in de straatwand door de toepassing van langs kappen en de variatie in kleur en detaillering.



[afb. 1]  
Voorbeeld 1.



[afb. 2&3]  
Voorbeeld 2.

[afb. 4]  
Voorbeeld 3.



### 2 De Groenhof

De Groenhof is eveneens onderdeel van de herontwikkeling aan de noordkant van Vreeswijk en gebouwd rondom een rechthoekig hof. Zoals de naam al aangeeft is dit hof ingevuld met groen. Zowel de bebouwing als de rustige groene ruimte zijn van een hoge kwaliteit. Bij de architectonische uitwerking is gekozen voor overwegend hout in combinatie met glas, staal en steen. De ruimte vormt een eenheid met de woonwanden aan de overzijde van de Vaartse Rijn.

### 3 De Lamellen

De buurt De Lamellen in Blokhoeve wordt gekarakteriseerd door geschakelde woningbouw in rechte stroken ('lamellen') met daartussen groene openbare ruimtes. Er zijn verschillende woning- en verkavelingstypen toegepast: woningen met zijtuinen, patio-woningen en appartementengebouwen. Fraai zijn de groenstructuren die integraal zijn meegenomen in de verkavelingsopzet.





## 4

transformatie kantoor Einsteinbaan

De opgave betrof het transformeren van een leegstaand kantoor naar 50 woningen met een diversiteit qua indeling en tegelijk het ontwikkelen van zoveel mogelijk kwaliteit binnen de woning en het gebouw. Dat deze opgave goed gelukt is bewijst de nominatie voor de Gulden Feniks, een prijs ter bevordering en inspiratie voor hergebruik van de bestaande gebouwde omgeving. Woningen op begane grond hebben een tuin met terras en woningen op de verdiepingen beschikken over een balkon. De balkons aan de buitenzijde zijn in een lichte kleur gekeimd en geven het gebouw een schaal en individueel karakter dat past bij een woongebouw.

[afb. 1 & 2]  
Voorbeeld 4.



## 5

transformatie Bakenmonde

Het voormalige kantoorgebouw van Getronics aan Bakenmonde, met uitzicht op de Lek, wordt getransformeerd naar een woongebouw met 102 appartementen en 4 maisonnettes. Bovenop het bestaande gebouw komt nog een extra verdieping. Aan de rivierzijde wordt een stalen frame voor de gevel geplaatst waar transparante balkons aan hangen. Aan de binnengevels zorgen galerijen voor de ontsluiting van de woningen.

[afb. 3]  
Voorbeeld 5.







# CULTUUR, HORECA & ONTSPANNING







## 1 Ontstaan

Vooral de horeca komt oorspronkelijk voor in de begane grondlaag van historische panden in de oude dorpskernen Vreeswijk en Jutphaas. Met de totstandkoming van Nieuwegein zijn in de Binnenstad de meer stedelijke en grootschalige functies als theater en bioscoop gevestigd. Het streven is om de Binnenstad te transformeren naar een multifunctionele binnenstad waar wonen, werken, winkelen, uitgaan en recreëren samengaan. De komst van meer eet- en uitgaansgelegenheden wordt dan ook gestimuleerd. Zo is op Markt een opvallend vormgegeven restaurant gerealiseerd als onderdeel van de renovatie en uitbreiding van het winkelcentrum City Plaza. Verspreid in Nieuwegein zijn daarnaast restaurants geplaatst in historische (voormalige) boerderijen langs de oude linten en in de nabijheid van snelwegen en grootschalige publiek aantrekkende detailhandel of congresgebouwen.



[afb. 1] Horeca functies in de begane grondlaag van historische panden in Vreeswijk.

[afb. 2] Nieuwe uitgaansgelegenheden in de Binnenstad.

[afb. 3] Recente horecabebouwing nabij congrescentra.

## 2 Karakteristieken

De typologie en architectuur van de bebouwing is zeer verschillend, afhankelijk van de periode waarin gebouwd is en de gehuisveste functie. Soms is een gebouw specifiek voor de functie ontworpen. Dit geldt vooral voor de grootschalige functies als theater, bioscoop of bowlingcentrum of voor de huisvesting van grootte branchemerken (Macdonalds). De veel publiek aantrekkende functies zijn gekoppeld aan parkeervoorzieningen. Recente bebouwing, zoals het nieuwe stadstheater De Kom, heeft een uitgesproken, eigen architectonische uitstraling. Van bebouwing uit de periode 1970-1985, is de uitstraling echter beperkt en vooral functioneel bepaald. De horeca is vaak later aan een bestaand, veelal historisch, gebouw of boerderij toegevoegd. Deze gebouwen kunnen op zichzelf staand zijn of deel uit maken van een straatwand. In het laatste geval is de eigen uitstraling beperkt tot de voorgevel, de toegepaste reclame en de eventuele inrichting van het terras in het openbaar gebied.



[afb. 4] De uitstraling van gebouwen uit de periode 1970-1985 is weinig uitgesproken.

[afb. 5] De eigen uitstraling is beperkt tot de reclame en de inrichting van het terras.

[afb. 6] Opvallend kleurgebruik draagt bij aan herkenbaarheid.

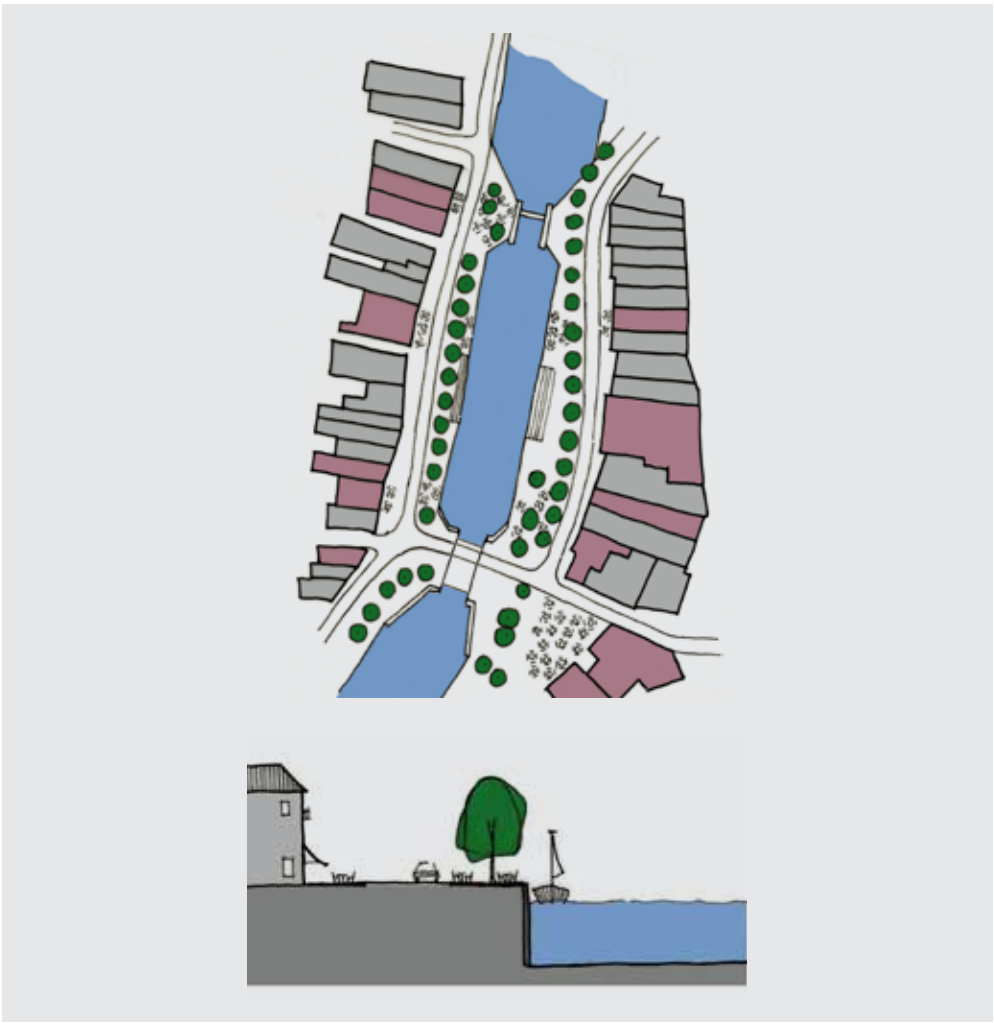




deel II  
de brochures

cultuur,  
horeca & ontspanning

[afb. 1]  
Horeca gevestigd in voormalige  
boerderij.



[afb. 2]  
Horeca komt van oudsher voor in de  
oude dorpskernen.



deel II  
de brochures

cultuur,  
horeca & ontspanning

[afb. 3]  
Restaurants geplaatst in historische (voormalige)  
boerderijen langs de oude linten.





### 3 Kwaliteiten

Cultuur, horeca en ontspanning zijn publieke functies die ook na sluitingstijd van winkels bijdragen aan de aantrekkingskracht en het verblijfsklimaat van zowel de moderne Binnenstad als van de oude dorpskernen. De horeca voorziet daarnaast met het benutten van de buitenruimte voor het plaatsen van terrassen ook in een positieve bijdrage aan de levendigheid en sfeer van de openbare ruimte. Ook kunnen gebouwen zich door hun specifieke vormgeving onderscheiden van hun omgeving en zo bijdragen aan de beeldkwaliteit en de oriëntatie binnen de gemeente.

### 4 Kansen

- De gebouwen uit de periode 1970-1985 hebben meestal geen uitgesproken architectuur terwijl ze door hun onderscheidende functie en/of op zichzelf staande ligging juist een versterking zouden kunnen vormen van markante stedenbouwkundige locaties. Herontwikkeling, renovatie of uitbreiding van dergelijke gebouwen biedt hiervoor een kans.
- Een goede inrichting en uitstraling van de openbare ruimte in de oude dorpskernen draagt bij aan de aantrekkingskracht c.q. aan het functioneren van de hier gevestigde horeca.
- Het zorgvuldig inpassen van parkeervoorzieningen in de openlucht behorende bij met name de zelfstandig gelegen gebouwen levert een positieve bijdrage aan het verbeteren van de beeldkwaliteit van de omgeving.
- Naam aanduidingen en overige reclame-uitingen op de gevels hebben een eigen vormgevingskwaliteit en dragen bij aan het ontwerp of historische uitstraling van de betreffende gevel.





## 5

Voorbeelden

## 1

Stadstheater en kunstencentrum De Kom

Stadstheater en kunstencentrum De Kom en de naastgelegen parkeergarage vormen samen een stedenbouwkundig blok en qua architectuur een beeldbepalend onderdeel van het vernieuwde stadshart van Nieuwegein. De transparante gevel van het theater zorgt voor een visueel contact tussen de foyers en stadsplein. Het gebouw draagt daarmee bij aan de levendigheid van de Binnenstad, ook in de avonduren. Kenmerkend voor de naastgelegen parkeergarage is de dubbele voorgevel met daartussen een cascadetrap en grote bakken met bamboebeplanting.

[afb. 1 & 2]  
Voorbeeld 1.

[afb. 3]  
Voorbeeld 2.



## 2

Restaurant Marktpluin

Het nieuwe gebouw met een horecafunctie vormt een onderdeel van de recente transformatie van het Marktpluin van een plein met een koele en zakelijke uitstraling naar een plein met een frivole en sfeervolle uitstraling. Naast de bouwkundige aanpassingen aan de gevels en de nieuwe inrichting van het plein was er de behoefte om de pleinruimte intiemer te maken door het plaatsen van nieuwe bouwvolumes. Het restaurant voorziet in die stedenbouwkundige opgave en voegt door de hoogwaardige architectuur tevens extra beeldkwaliteit toe.



[afb. 4]  
Voorbeeld 3.

## 3

Museumwerf Vreeswijk

Museumwerf Vreeswijk is een combinatie van een museum en een werkende scheepswerf waar historische binnenvaartschepen aanleggen voor restauratie en onderhoud. In het museum wordt aandacht besteed aan de geschiedenis van de werf. Aan de overzijde van de werf liggen historische schepen aangemeerd die te bereiken zijn met een zelfbedieningspontje. Museum en (historische) locatie versterken zo elkaar.





# BEDRIJVEN & GROOTHANDEL





deel II  
de brochures



bedrijven &  
groothandel

# 1 Ontstaan

De oudste bedrijventerreinen bevinden zich langs het Merwedekanaal, nabij de historische dorpskernen Jutphaas en Vreeswijk. Later zijn met de groei van Nieuwegein de bedrijventerreinen De Wiers en Plettenburg verder naar het noorden en westen uitgebreid. De situering van een bedrijf op een goed bereikbare locatie aan een weg werd belangrijker voor een ondernemer dan een locatie aan het kanaal. Ook de zichtbaarheid van het bedrijf vanaf de weg werd bepalend voor de situering van bedrijfslocaties en er ontstonden zichtlocaties. Door de gunstige ligging van Nieuwegein tussen drie snelwegen in het midden van Nederland, trekt de stad daarnaast ook grote (logistieke) bedrijven en ondernemers aan die goed bereikbaar willen zijn. Bedrijvenpark Het Klooster is specifiek ontwikkeld om in deze behoefte te voorzien en heeft een directe ontsluiting vanaf de A27.

[afb. 1]  
Ouder bedrijventerrein in Jutphaas Wijkersloot.

[afb. 2]  
Zicht op bedrijf Henkel.

[afb. 3]  
Bedrijvenpark Het Klooster.



# 2 Karakteristieken

Bedrijven en groothandel zijn opgezet met het doel om bedrijfsactiviteiten uit te oefenen. De functie is divers en de ruimtelijke inrichting van de bedrijventerreinen is hierop aangepast. De bedrijventerreinen worden gekenmerkt door een rationele verkaveling met individuele op zichzelf staande bedrijfsgebouwen met een wisselende schaal, een functioneel karakter en een sobere industriële uitstraling. Het terrein is veelal verhard. Hekwerken, buitenopslag en reclame-uitingen bepalen mede het beeld. Moderne bedrijfsbebouwing op zichtlocaties hebben vaker een opvallende architectonische uitstraling met als doel de aandacht te trekken van de voorbijganger. De meeste bebouwing bestaat echter uit eenvoudige hallen of loodsen met een klein kantoor- en/of kantinegedeelte. Deze kantoorgedeeltes onderscheiden zich in massa en architectonische uitstraling vaak van de bedrijfshal en zijn aan de straat gelegen en veelal opgetrokken in baksteen. Voor de bedrijfsbebouwing geldt dat hooguit de plint bestaat uit baksteen waarboven een opbouw van damwanden volgt. Showrooms bestaan hoofdzakelijk uit glas. Bebouwing is overwegend plat afgedekt of afgedekt met (aan elkaar geschakelde) zadelkappen. Gevelindeling, materialisering, detaillering en kleurgebruik is divers, maar overwegend sober en ingetogen.

[afb. 3]  
Buitenterreinen zijn veelal verhard.

[afb. 4]  
Moderne bedrijfsbebouwing is met meer aandacht voor de architectonische kwaliteit ontwikkeld.

[afb. 5]  
Gebouwen met een sobere en industriële uitstraling.



deel II  
de brochures



bedrijven &  
groothandel

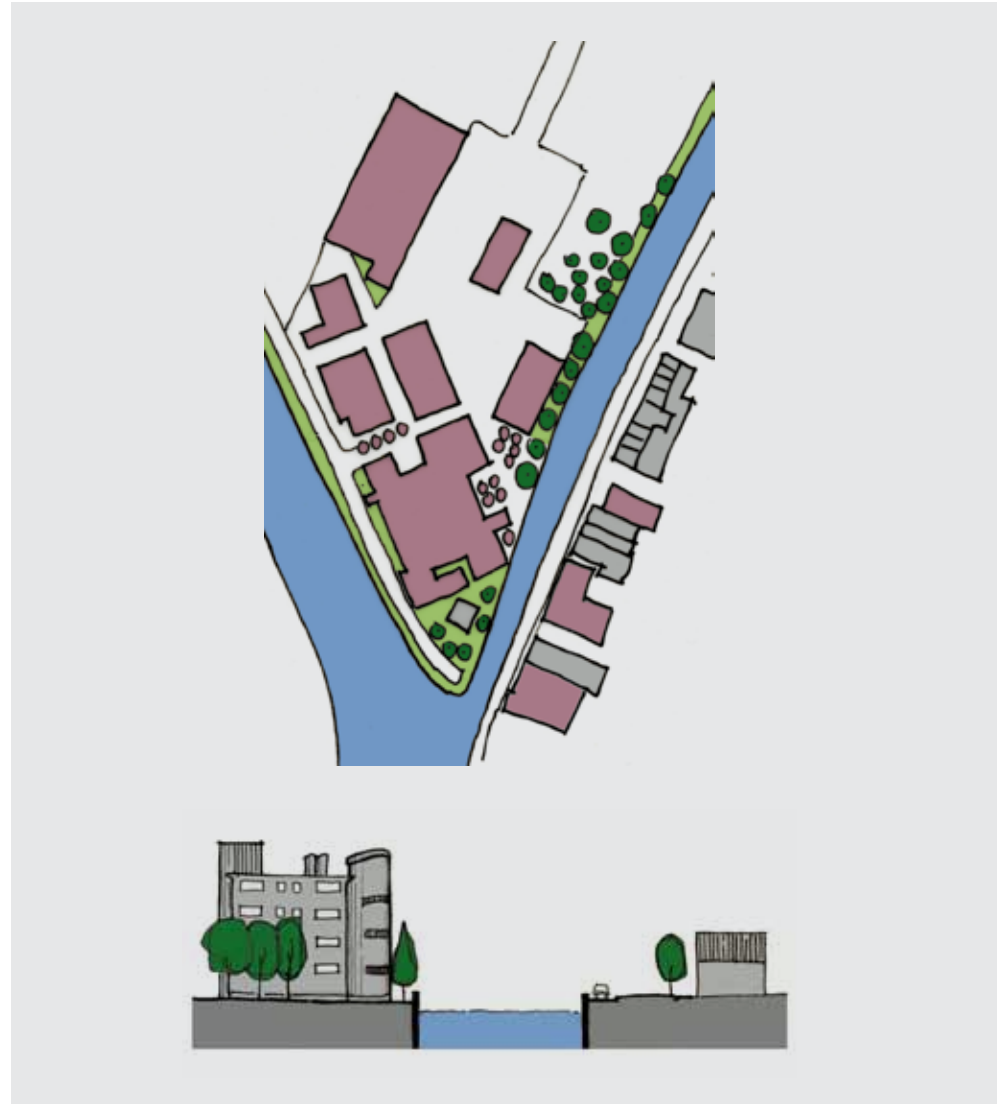




[afb. 1]  
Het kantoorgedeelte onderscheidt zich van de bedrijfshal.

[afb. 2]  
Rationele verkaveling.

[afb. 3]  
Reclame bepaald het straatbeeld.



[afb. 4&5]  
De eerste bedrijven liggen langs het water. Kleinschalig in het lint of grootschalig aan de 'overkant'.

[afb. 6]  
Modern bedrijventerrein met een rationele verkaveling-structuur en goed bereikbaar vanaf de snelweg.



[afb. 7]  
Eenvoudige hoofdvolumes langs ruime ontsluitingswegen.





deel II  
de brochures

bedrijven &  
groothandel



### 3 Kwaliteiten

Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de economie en werkgelegenheid. De gebruikaspecten bepalen de omgeving en de beeldkwaliteit van de bebouwing is daardoor vaak ondergeschikt aan de functionaliteit. De ontwikkeling van de laatste jaren laat echter zien dat de representativiteit van de panden een steeds grotere rol gaat spelen, wat de beeldkwaliteit ten goede komt. Hoewel de waardering als verblijfsgebied beperkt is, wordt bij de nieuwste bedrijventerreinen een zekere ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied van belang gevonden voor zowel gebruikers (werknemers) als bezoekers. Bij het Klooster heeft de aanwezigheid van groen, water en historie een rol gespeeld bij de opzet, met het doel de bestaande landschappelijke kwaliteiten zoveel mogelijk te behouden. Dit bedrijvenpark onderscheidt zich daarnaast door het streven alleen bedrijven te huisvesten die duurzaam ondernemen.



### 4 Kansen

- Bij de oudere locaties ligt er een kans om met extra inspanning het soms rommelige bebouwingsbeeld gezamenlijk bij te sturen.
- Het beperken van buitenopslag in zicht vanaf de openbare weg draagt bij aan het verbeteren van de uitstraling.
- Kansen bestaan in het onderling afstemmen van hekwerken langs de openbare weg bij voorkeur gecombineerd met hagen.
- Kansen bestaan in het toepassen van reclame met een eigen vormgevingskwaliteit.

deel II  
de brochures

bedrijven &  
groothandel





## 5 Voorbeelden

### 1 Staalconstructies Gebroeders van Bentum

Staalconstructies Gebroeders van Bentum aan de Herenstraat in Jutphaas-Wijkersloot is opgericht in 1923 en bestaat uit een constructiehal, werkplaatsen en kantoor. Kenmerkend zijn de horizontale raampartijen voorzien van ranke stalen kozijnen in een witte kleur. Dit industrieel erfgoed gaat helaas gesloopt worden. Het bedrijventerrein zal worden herontwikkeld.



### 2 Distributiecentrum

Het distributiecentrum is recent als eerste bedrijf gevestigd op duurzaam bedrijvenpark Het Klooster. Het heeft een omvangrijke footprint van 25.000m<sup>2</sup> en is volgens de BREEAM-richtlijnen voor duurzaamheid gebouwd. Het bedrijf voldoet daarmee aan het uitgangspunt om alleen duurzame ondernemers te huisvesten op Het Klooster. De entree en het kantoorgedeelte onderscheid zich van de hal door de schuine vorm en de transparante uitstraling.

### 3 Industrieel erfgoed

Op de kop van het terrein in Merwestein ligt de (voormalige)fabriek de Persil. Het terrein is sinds 1830 in gebruik als fabrieksterrein. Sinds 1932 is er sprake van zeepproductie. De bebouwing in dit deel is zeer divers. De massa's zijn gebouwd in verschillende tijdsperiodes. Het materiaal- en kleurgebruik zijn dan ook wisselend. De beeldbepalende sproeitorens en opslagtanks zijn vanaf de Herenstraat goed zichtbaar. Dit benadrukt het industriële karakter van het terrein.







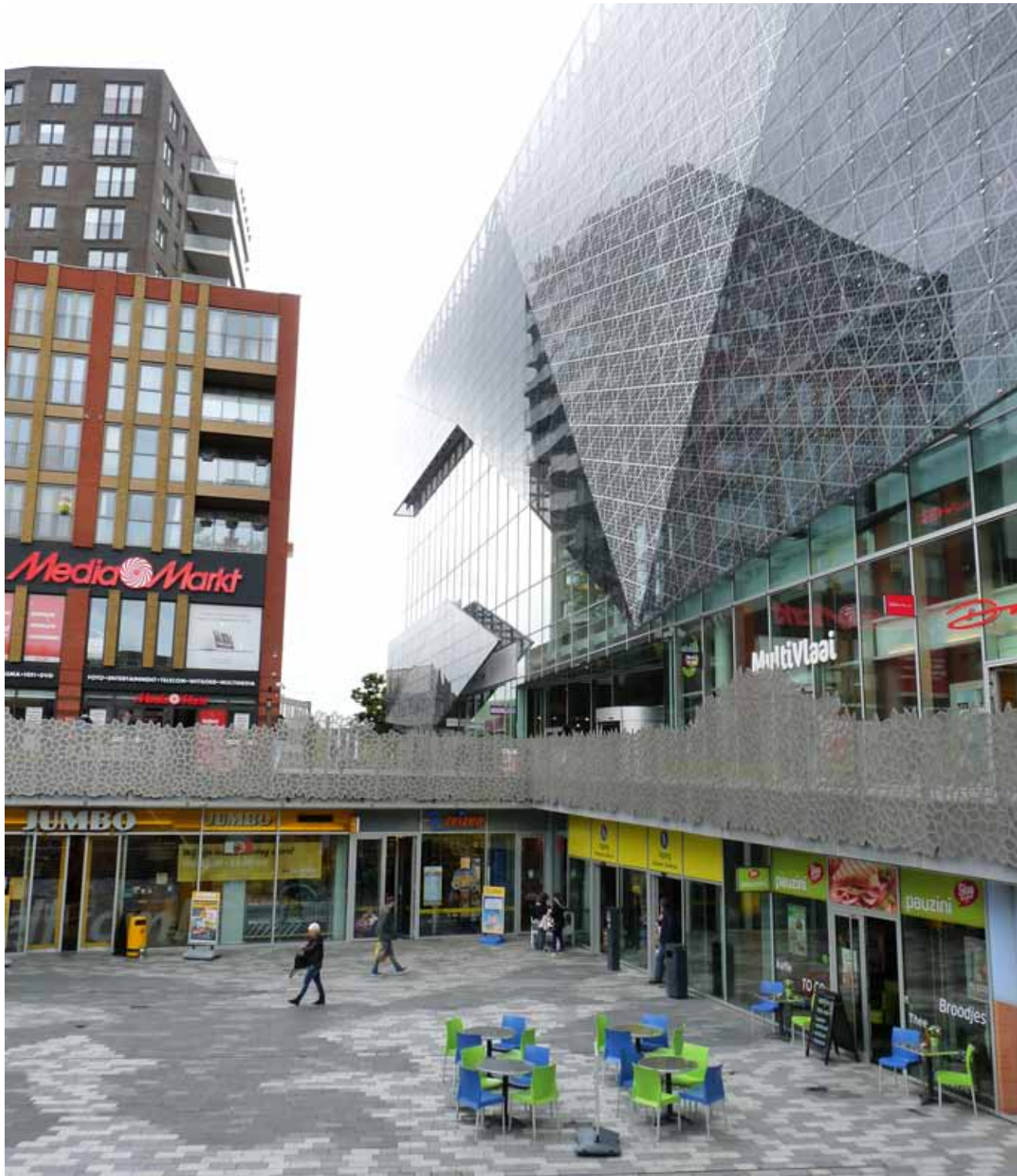
# DETAILHANDEL



# 1

## Ontstaan

Detailhandel komt oorspronkelijk verspreid voor in de begane grondlaag van historische panden in de oude dorpskernen Vreeswijk en Jutphaas. Met de totstandkoming van Nieuwegein zijn in de wijken Jutphaas-Wijkersloot, Zuilenstein, Batau-Zuid, De Doorslag, Fokkesteeg, Vreeswijk en Galecop, buurtwinkelcentra gerealiseerd, meestal in de plintlaag van een appartementenblok. Winkelcentra Muntplein in Batau Noord en Hoog Zandveld in Hoog Zandveld hebben een grotere omvang. De grootste concentratie van detailhandel bevindt zich in de Binnenstad in het deels overdekte winkelcentrum City Plaza. Dit winkelcentrum is gebouwd in de jaren tachtig als onderdeel van het nieuwe centrum van Nieuwegein en trekt ook winkelpubliek uit de regio van Nieuwegein. Het is recent gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid. Het streven is om het gebied van en rondom het winkelcentrum uiteindelijk te transformeren naar een multifunctionele binnenstad waar wonen, werken, winkelen, uitgaan en recreëren samengaan.



[afb. 1]  
Detailhandel in de Binnenstad.

# 2

## Karakteristieken

De kleinere buurtwinkelcentra bevinden zich vaak in de plint van een appartementengebouw. De uitstraling van de individuele winkel is daardoor beperkt tot de uitstraling van de etalage en de toegepaste reclame. Deze winkels zijn over het algemeen georiënteerd op de openbare weg. De grotere winkelcentra zoals Muntplein, Hoog Zandveld en City Plaza zijn opgezet rondom een eigen intern gelegen voetgangersgebied of -plein waaraan de winkels liggen met daarboven appartementen in meerdere bouwlagen. Bij City Plaza is dit voetgangers gebied deels overdekt. Van buitenaf komen deze centra gesloten en weinig aantrekkelijk over. Het openbaar gebied rondom deze centra wordt daarnaast gedomineerd door parkeerplaatsen. De gevels van de winkels bestaan uit een puienstructuur van plaatmaterialen en glas. Etalages en reclame vormen een belangrijk onderdeel van de bebouwing. Er zijn verschillende kleuren toegepast. De gesloten achterzijde is overwegend uitgevoerd in baksteen. Bij de verbouwing van City Plaza is ingezet op het eveneens naar buiten toe presenteren van het winkelcentrum.



[afb. 2]  
Winkelcentrum Hoog Zandveld is opgezet rondom een eigen intern gelegen voetgangersgebied.

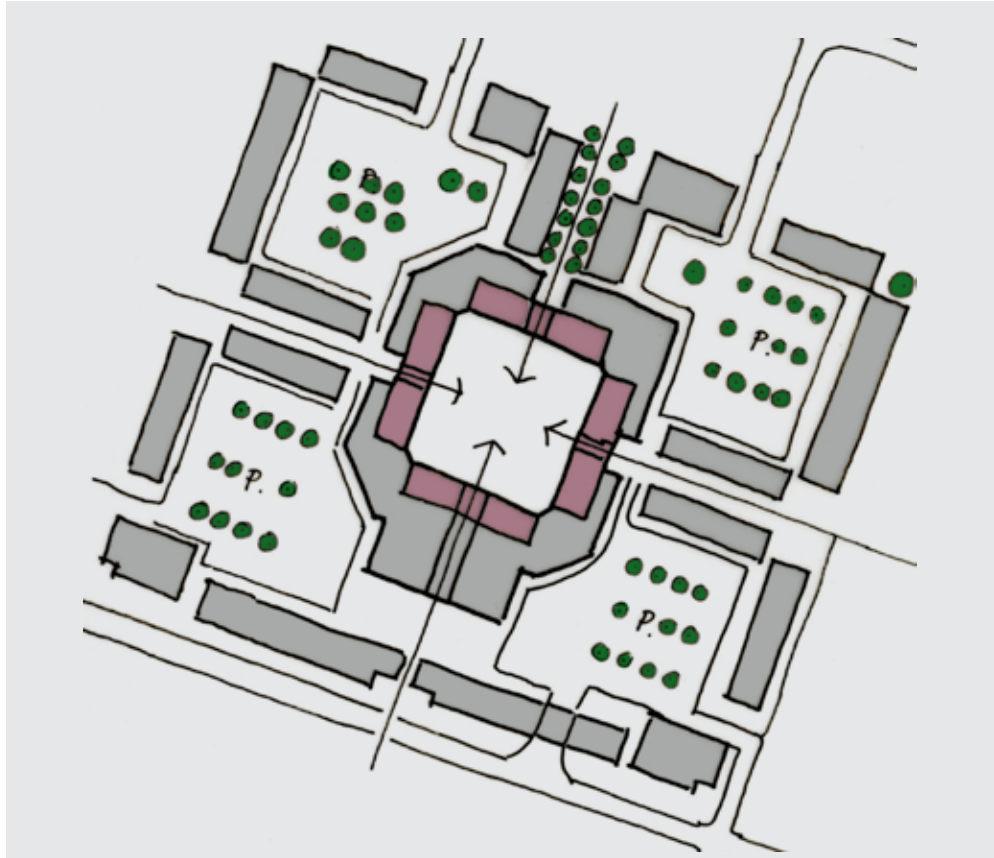
[afb. 3]  
Winkelcentrum komt van buitenaf gesloten en weinig aantrekkelijk over.





[afb. 1]  
Detailhandel komt van oorsprong verspreid voor in de linten en oude dorpskernen.

[afb. 2]  
Winkelcentrum Muntplein is opgezet rondom intern voetgangersgebied met daarboven appartementen.



[afb. 3]  
Buurtwinkelcentrum Makadocenter in CIAM-wijk Wijkersloot heeft ook een ontmoetingsfunctie.

[afb. 4]  
De detailhandel in de oude dorpskernen draagt bij aan het behoud van het gevarieerde karakter van de bebouwing.

### 3 Kwaliteiten

In de wijken waar de detailhandel geconcentreerd is in buurtwinkelcentra hebben deze een ontmoetingsfunctie voor de wijkbewoners en dragen ze bij aan de leefbaarheid in de betreffende wijk. Het omvangrijke City Plaza heeft een centrumfunctie voor Nieuwegein en de omliggende regio. De recent opgewaardeerde uitstraling draagt bij aan de identiteit van de stad Nieuwegein als geheel en is van belang om ook bezoekers van buiten Nieuwegein aan te blijven trekken. De detailhandel in de oude dorpskernen draagt bij aan het behoud van het gevarieerde karakter van de bebouwing.







## 4 Kansen

- De gebouwen met detailhandel uit de periode 1970-1985 hebben meestal geen uitgesproken architectuur en maar één bouwlaag of vormen de plintlaag van een hoger opgaand appartementengebouw. Deze gebouwen gaan daardoor vaak opvallend op in hun omgeving terwijl ze door hun centrale ligging juist een versterking zouden kunnen vormen van markante stedenbouwkundige locaties. Herontwikkeling, renovatie of uitbreiding van dergelijke gebouwen biedt hiervoor een kans.
- De grotere winkelcentra zijn sterk naar binnen gekeerd. Indien de detailhandel zich ook zou richten op de openbare ruimte en beter toegankelijk is vanaf het openbaar gebied kan een bijdrage worden levert aan de leefbaarheid en sociale veiligheid van de omgeving.



[afb. 1]  
Het toevoegen van nieuwe volumes heeft de herkenbaarheid van Hoog Zandveld vergroot.

[afb. 2]  
De toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van winkelcentrum Muntplein kan worden verbeterd.

[afb. 3]  
Gesloten achterzijde langs de openbare weg.





1  
City Plaza

Het oorspronkelijke City Plaza is in de jaren '80 gebouwd en bestaat uit verschillende langwerpige bouwmassa's geplaatst langs overdekte binnenstraten en rondom een plein. Het complex is sterk naar binnen gekeerd. City Plaza is recent gerenoveerd omdat het te gedateerd en ongezellig werd bevonden. De belangrijkste veranderingen zijn een nieuwe uitstraling van de passage, het centrale plein en de entrees. Zo zijn in de passage de gedateerde boeiboorden vervangen door aangelichte houten panelen en het natuurlijke daglicht door het bestaande glazen dak is verzacht door zonwering. Het streven is om City Plaza uiteindelijke onderdeel te laten zijn van een meer multifunctionele binnenstad.

2



Marktplein

Met de recente transformatie van het Marktplein uit de jaren '70 heeft de koele en zakelijke uitstraling plaats gemaakt voor een frivole en sfeervolle uitstraling. De bestaande gevels zijn voorzien van grillig vormgegeven winkelpuien in wit beton gecombineerd met houten kozijnen. De bomen, terrassen en de natuurstenen bestrating hebben de verblijfskwaliteit van het plein verhoogd. De pleinruimte is daarnaast intiemer gemaakt door het plaatsen van nieuwe bouwvolumes (restaurant La Place).

3

Het winkelcentrum Muntplein

Het winkelcentrum Muntplein is een karakteristiek voorbeeld van een winkelcentrum uit die tijdperiode. Het centrum heeft een hoofdvorm van langwerpige massa's die in een vierhoek ten opzichte van elkaar gesitueerd zijn rondom een vierkant plein. Haaks op elkaar zijn er een aantal zichtlijnen aangelegd die alleen toegankelijk zijn voor fietsers en voetgangers. Het winkelcentrum is sterk naar binnen gekeerd.



5  
Voorbeelden





# KANTOREN & CONGRESGEBOUWEN





# 1 Ontstaan

De gemeente Nieuwegein heeft een omvangrijke voorraad kantoren. Met name aan de zuidzijde van het centrum (De Binnenstad) is een zone met kantoren ontstaan, maar ook in de wijken Plettenburg, Merwestein en De Liesbosch komen kantoorzones voor. In de wijk Blokhoeve bevindt zich daarnaast een groot congrescentrum. In de overige wijken komt een enkele verspreid gelegen kantoorgebouw voor. Omdat de laatste jaren steeds meer kantoorpanden leeg staan, is de huidige doelstelling om transformatie-initiatieven van (leegstaande) kantoren te stimuleren. Dit is bijvoorbeeld gebeurd met kantorenpanden aan de Villawal en de Krijtwal. Het uitgangspunt daarbij is dat de kwaliteit en duurzaamheid van het gebouw en diens directe omgeving wordt verhoogd.



[afb. 1]  
Kantoorzone Binnenstad.

[afb. 2]  
Weg naar de Poort.

## 2

## Karakteristieken

Elk gebouw, cluster of complex heeft zijn eigen kenmerkende uitstraling en vormgeving. Er komen eenvoudige rechthoekige bouwvormen voor die vooral functioneel zijn bepaald en er komen opvallende bouwvormen die bijdragen aan de gewenste onderscheidende uitstraling van een bedrijf. De bouwmassa's hebben een wisselende bouwhoogte en zijn voornamelijk afgedekt met platte daken. Gebouwen staan in een rooilijn langs de weg of in onderlinge samenhang op een terrein geplaatst. Een enkel kantoorgebouw, zoals het kantoor van Alliance II (voormalig Zwolsche Algemene) en het kantoorgebouw Meander, heeft een in stedenbouwkundig opzicht, autonome vorm en positie. Er zijn verschillende materialen toegepast als baksteen, hout, plaatmaterialen en glasvlakken. Het kleurgebruik is wisselend, gedekt of juist zeer opvallend. Kleinere kantoorgebouwen uit de bouwperiode 1970-1985 zijn soms, overeenkomstig de woningbouw uit die tijd, opgetrokken in brune baksteen of hout. Publieke en representatieve functies zijn herkenbaar en naar de openbare straatzijde gericht. De inrichting van bijbehorende terreinen is meestal functioneel bepaald en bestemd voor parkeren. Grotere terreinen hebben een parkachtige inrichting, soms voorzien van waterpartijen.



[afb. 3]  
Eenvoudige functioneel  
bepaalde hoofdvorm.

[afb. 4]  
Parkachtige setting.







[afb. 1]

Kantoren in een rooilijn geplaatst. De brede groenstrook verzacht het stedelijke beeld.

[afb. 2]

Opvallend klerugebruik.

[afb. 3]

Kantoor uit de periode 1970-1985 met houten gevelbeplating.

[afb. 4]

Concentratie van kantoren in een rooilijn langs de Weg naar de Poort.

[afb. 5]

Kantoorgebouw met een, in stedenbouwkundig opzicht, autonome vorm en positie.





## 3

## Kwaliteiten

Omdat de presentatie van het bedrijf gehuisvest in een kantoor-gebouw een belangrijk aspect is, is de vormgeving van kantoren vaak zorgvuldig. Ook kunnen kantoorgebouwen zich, door hun hogere bouwmassa en/of specifieke vormgeving, onderscheiden van hun omgeving en zo bijdragen aan de oriëntatie binnen de gemeente. De kantoorgebouwen in de kantoorstrip langs de Weg naar de Poort dragen in belangrijke mate bij aan de eerste indruk van bezoekers aan Nieuwegein.



[afb. 1]  
Specifieke vormgeving draagt bij aan de beeldkwaliteit van de Binnenstad.

[afb. 2]  
Zorgvuldige inpassing in de omgeving.

[afb. 3]  
Hogere bouwmassa's dragen bij aan de oriëntatie.



## 4

## Kansen

- De bedrijven zijn veelal gelegen op zichtlocaties langs hoofd-ontsluitingsroutes en zijn daarmee sterk bepalend voor het aanzien van Nieuwegein. Herontwikkeling biedt waar nodig kansen om de ruimtelijke kwaliteit van deze locaties te verbeteren.
- Naam aanduidingen en overige reclame-uitingen op de gevels hebben een eigen vormgevingskwaliteit en dragen bij aan het ontwerp van de betreffende gevel.
- Kansen bestaan in het onderling afstemmen van erfafscheidingen van naast elkaar gelegen kantoorgebouwen langs de openbare weg, bij voorkeur in de vorm van hagen.
- Met name aan randen van woonwijken gelegen (leegstanden) kantoren bieden goede kansen om te worden herontwikkeld tot appartementengebouw. Van belang is om deze gebouwen ook het karakter en uitstraling van een woongebouw te geven. De inrichting van het terrein, met de specifiek functies die horen bij woongebouwen, kan daaraan bijdragen.

[afb. 4]  
Gevelreclame draagt niet bij aan het gevelontwerp.

[afb. 5]  
Dit kantoorgebouw zal worden getransformeerd tot appartementengebouw.





## 5

Voorbeelden

## 1

Stadshuis

In het ontwerp van het Stadshuis heeft transparantie, zowel met betrekking tot de uitstraling als de toegankelijkheid van het gebouw, centraal gestaan. De combinatie van een traditioneel stadhuis met functies als een bibliotheek, een café, zakelijke faciliteiten en een cultureel centrum zorgen voor een dagelijkse levendigheid en vergroten het gewenste contact tussen burgers en lokale overheid. Ook past dit multifunctionele gebruik in de visie van de multifunctionele Binnenstad. Het gebouw is daarnaast door zijn opvallende vorm en specifieke architectuur een nieuw icoon voor de stad geworden.

[afb. 1 &amp; 2]

Voorbeeld 1.



## 2

De Woonindustrie

De Woonindustrie heette voorheen het Home Trade Center en biedt ruimte voor het tentoonstellen en verhandelen van woon- en interieurzaken door fabrieken. Het gebouw is recent verbouwd en nu ook toegankelijk voor consumenten. De kleurrijke puien refereren aan de diversiteit in aanbod en aanbieders en hebben het gebouw een opvallende uitstraling gegeven.

[afb. 3]

Voorbeeld 2.





### 3 Zwolsche Algemeene

Kenmerkend voor een kantoor met een eigen vorm en stedenbouwkundige positie is het hoofdkantoor van Zwolsche Algemeene aan de Buizerdlaan. Vier trapeziumvormige kantoorvleugels zijn als molenwieken rond een vierkante kern geplaatst. Het pand heeft een glad voorkomen door de afwerking met hardglazen, profielloos verlijmdde panelen met een reflecterende laag. Het terrein om het gebouw is ruim en heeft een parkachtige inrichting.

### 4 Het NBC congrescentrum

Het NBC congrescentrum ligt in de wijk Blokhoeve. Het is een omvangrijk complex met zalen en trekt grote aantallen bezoekers voor landelijk georganiseerde congressen en bijeenkomsten. Het grootste gedeelte van het bouwvolume heeft een sobere architectonische uitstraling. De entree is representatief vormgegeven en van afstand herkenbaar. Het terrein is functioneel ingericht en voorziet in een groot aantal parkeerplaatsen.

### 5 Binnenwal

Aan de Villawal en Binnenwal zijn blokvormige massa's verspringend ten opzichte van elkaar langs weerszijde van de weg gesitueerd. De overeenkomst tussen de kantoorgebouwen betreft alleen de hoofdvorm. De gevelindeling, kleur en materialisering van de gevels verschilt per pand. Twee van deze blokken zijn inmiddels getransformeerd tot appartementengebouwen.

[afb. 1]  
Voorbeeld 3.

[afb. 2]  
Voorbeeld 4.

[afb. 3]  
Voorbeeld 5.







# MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES





## 1 Ontstaan

Maatschappelijke functies komen in alle wijken voor. Van oudsher zijn functies als kerken gelegen in de oude dorpskernen Vreeswijk en Jutphaas. Later zijn per wijk, veelal in het hart van desbetreffende woonwijk, wijkvoorzieningen gebouwd zoals basisscholen en buurthuizen. Andere maatschappelijke functies, zoals bijvoorbeeld sportvoorzieningen of middelbare scholen, voorzien meerdere wijken of zelfs heel Nieuwegein. Een enkele functie, zoals het ziekenhuis, voorziet regionaal in een behoefte. Afhankelijk hiervan liggen de maatschappelijke functie aan een hoofd-ontsluitingsroute of aan een (secondaire) wijk-ontsluitingsroute.



[afb. 1]  
Het ziekenhuis voorziet in een regionale behoefte en ligt aan een hoofdonsluitingsroute.

[afb. 2]  
Kerkje aan Nedereindseweg.

[afb. 3]  
Vooroorlogs schoolgebouw aan de Nedereindseweg.



## 2 Karakteristieken

Maatschappelijke functies zijn gehuisvest in bebouwingscomplexen die veelal een zelfstandige en solitaire positie innemen in een wijk. De bebouwing kan op de openbare ruimte georiënteerd zijn, maar ook alleen gericht zijn op het eigen gebied. Er is over het algemeen veel aandacht voor de inrichting van de buitenruimte. Bij schoolgebouwen wordt het buitenterrein functioneel benut voor het stallen van fietsen en het verblijven van kinderen in de pauze.

De bouwmassa's zijn op zichzelf staand of per complex onderling geschakeld. Diverse kapvormen, alsmede plat afgedekt komen voor. De typologie en architectuur van de bebouwing is zeer verschillend, afhankelijk van de periode waarin gebouwd is, en de functie die er gehuisvest is. Bebouwing kent een grote mate van diversiteit in massaopzet, schaal, materialisering, detaillering en kleurgebruik. Zo zijn basisscholen uit de bouwperiode 1970-1985 vaak opgetrokken in bruine baksteen of hout overeenkomstig de omliggende woningbouw uit die tijd. Deze gebouwen hebben een weinig onderscheidende en bescheiden uitstraling.

[afb. 4]  
Schoolgebouw uit de periode 1970-1985.

[afb. 5]  
De inrichting van het buitenterrein van scholen is overwegend functioneel bepaald.







[afb. 1]  
Het ziekenhuis neemt een  
zelfstandige positie in.

[afb. 2]  
Met de komst van het nieuwe kerkgebouw  
is een oriëntatiepunt in de wijk gecreëerd.



[afb. 3]



[afb. 3]  
De Barbarakerk is een beeldbepalend  
gebouw in de oude dorpskern Vreeswijk.

### 3 Kwaliteiten

Deze gebouwen dragen sterk bij aan de gezamenlijke identiteit van de bewoners van Nieuwegein. Het zijn de gebouwen waar mensen elkaar ontmoeten of waar mensen van afhankelijk zijn. Er is van oudsher veel aandacht geweest voor de verschijningsvorm en situering van deze gebouwen. Door het individuele karakter en de onderscheidende functie zijn de gebouwen goed herkenbaar en daarmee belangrijk voor de oriëntatie in een wijk of stadsdeel. De kerken betreffen vaak gebouwen met een cultureel-historische waarde en dragen daarmee bij aan de historische identiteit van Nieuwegein.

### 4 Kansen

- Gebouwen uit de periode 1970-1985 hebben meestal geen uitgesproken architectuur en maar één bouwlaag. Deze gebouwen gaan daardoor vaak onopvallend op in hun omgeving terwijl ze door hun solitaire ligging juist een versterking zouden kunnen vormen van markante stedenbouwkundige locaties. Herontwikkeling, renovatie of uitbreiding van dergelijke gebouwen biedt hiervoor een kans.
- Een goed ontworpen en onderhouden buitenterrein draagt bij aan de uitstraling van het gebouw op zijn omgeving.
- Indien het gebouw zich richt op de openbare ruimte en toegankelijk is vanaf het openbaar gebied kan het gebouw een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en sociale veiligheid van de omgeving.





[afb. 1]  
Voorbeeld 1.

[afb. 2]  
Voorbeeld 2.

## 5 Voorbeelden

### 1 Sint Antoniusziekenhuis

Het Sint Antoniusziekenhuis bestaat uit langgerekte bouwmas-  
sa's die evenwijdig aan elkaar liggen en door middel van een gang  
met elkaar zijn verbonden. Het ziekenhuis is recent ingrijpend ver-  
bouwd en uitgebreid en voorzien van een nieuwe hoofdentree  
en een grootschalige parkeervoorziening. Kenmerkend, na de  
verbouwing, zijn de steenkorven op de begane grondlagen en de  
open verticale afwerking van houtelementen. Het buitenterrein is  
vrijwel volledig ingericht als landschapstuin.

### 2 SBO De Evenaar

SBO De Evenaar in de wijk Batau Noord is recent uitgebreid  
met een nieuwe verdieping op het bestaande gebouw. Door de  
verhoging van de bouwmassa en de sterke vormtaal van de  
uitbreiding heeft het gebouw zich een beeldbepalende positie  
verworven in de wijk.



### 3 Kerk De Rank

Kerk De Rank is recent gebouwd en is architectonische fraai  
vormgegeven. Het gebouw is zowel georiënteerd op het omrin-  
gende plantsoen als op de Lupinestraat waar zich de hoofden-  
tree bevindt. De functie is duidelijk afleesbaar door de eigentijds  
vormgegeven torenspits. Ook is het gebouw hiermee, in ste-  
denbouwkundig opzicht, een nieuw oriëntatiepunt voor de wijk  
Hoog-Zandveld.

[afb. 3]  
Voorbeeld 3.

[afb. 4&5]  
Voorbeeld 4.

### 4 Sportzaal De Waterlelie

De sportzaal De Waterlelie aan de Batauweg te Nieuwegein en  
is een markant gebouw door de schuine vormen, het aflopende  
groendak en de manier waarop het geïntegreerd is in de omge-  
ving. De naast gelegen voetbalkooi is gelegen aan de Nedereind-  
seweg en, met name 's avond wanneer de kooi verlicht is, een  
beeldbepalend object.





