

Doorontwikkeling Natuurkwartier

Uitwerking programmatische elementen & voorstel ruimtelijke inrichting en vastgoed



Aanzicht monumentale boerderij – foto studioMAEK

Datum: 6 juni 2019
Contactpersoon: Sabine Megens – Natuurkwartiermaker

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Aanleiding en probleembeschrijving	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Probleembeschrijving	5
2.3	Procesbeschrijving	5
3	Gewenst maatschappelijk effect	6
4	Voorgestelde oplossing	7
4.1	Het eindbeeld	7
4.2	Voorstel	7
4.3	Uitgangspunten ruimtelijke programmatische inrichting Natuurkwartier.....	9
4.4	Uitgangspunten ruimtelijke programmatische inrichting nieuwbouw MEC	13
5	Samenwerking.....	17
6	Financiële aspecten	18
7	Communicatie aspecten	19
8	Juridische aspecten	20
9	Betrokkenen.....	21
10	Achtergrond nieuwe partners.....	22

1 Inleiding

Op 28 januari 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitgangspunten voor de doorontwikkeling van het Natuurkwartier (2015-513) en is er opdracht gegeven om dit verder uit te werken. Vanuit deze uitgangspunten is de afgelopen periode onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een duurzame oplossing voor het verouderde gebouw van het Milieu Educatie Centrum (MEC) en het woonhuis van de beheerder. Dit is uitgewerkt in een drietal denkmodellen die onderzocht zijn op financiële haalbaarheid. Het college acht denkmodel 2 voor dit moment alles overwegend het gewenste denkmodel. De extra kosten voor denkmodel 3 wegen niet op tegen de toegevoegde waarde.

Uitgangspunt is om de huidige kwaliteit van het Natuurkwartier te behouden en zo mogelijk te versterken (historische waarde, landschappelijke waarde, maatschappelijke waarde en recreatieve waarde). Doel is te komen tot een aantrekkelijke en duurzame inrichting en exploitatie van het gebied, waarbij zo veel mogelijk maatschappelijk ondernemerschap wordt aangeboord. Daarbij willen we de pijler participatie in het Natuurkwartier uitbouwen, waarmee we de startpositie van (kwetsbare) inwoners versterken.

Ook liggen er kansen voor de gemeente Nieuwegein om deze ontwikkeling te koppelen aan andere ruimtelijke ontwikkelingen in de stad zoals City, Merwestein en Rhijnhuizen. Ook kan dit plan gekoppeld worden aan de klimaatdoelstellingen, groene schoolpleinen, energieroutekaart en Citymarketing. Het Natuurkwartier is een parel voor Nieuwegein met aantrekkingskracht voor de regio.

Het plan levert een bijdrage aan het versterken van het groene karakter van de stad. Dit plan levert een bijdrage aan 2 van de 3 pijlers van de gemeente, namelijk de pijlers duurzaamheid en gezondheid. De ambitie van de gemeente is samenwerken aan een duurzame, veilige en gezonde stad waar het zowel nu als in de toekomst prettig is om te wonen, werken en te verblijven.

2 Aanleiding en probleembeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het Natuurkwartier is gelegen in het westen van park Oudegein en is een uniek groen gebied midden in de stad. Binnen het Natuurkwartier kunnen bezoekers in aanraking komen met de natuur en cultuurhistorie. Het Natuurkwartier beschikt over meerdere functies; een kinderboerderij, het Milieu Educatie Centrum, de Poldermolen, het Museum en de Proevtuin. Het gebied staat in de huidige situatie los van park Oudegein en wordt na sluitingstijd afgesloten voor bezoekers. Het Natuurkwartier is ingericht als voetgangersgebied en maakt geen deel uit van doorgaande fietsroutes. Wandelen door het gebied is wel mogelijk mits binnen de openingstijden.

Tijdslijn historie Natuurkwartier

- De historische boerderij IJsselstee waarin sinds 1979 de kinderboerderij zijn intrek heeft genomen in de bijgebouwen is een grote publiekstrekker voor Nieuwegein.
- Sinds 1990 is het Museum Warsenhoeck ook gehuisvest in de historische boerderij IJsselstee na een ingrijpende restauratie. Bij de inrichting van het museum heeft de oorspronkelijke boerderijfunctie van het gebouw weer een plek gekregen.
- Het Milieu Educatie Centrum is in 1993 ontstaan vanuit initiatief uit de Nieuwegeinse samenleving. De gemeente Nieuwegein had belang bij dit initiatief en heeft toen het gebouw en de educatieve functie gerealiseerd. Bestaande functies zijn: het blote voeten pad, de bijenstal, de levende zonnewijzer, de natuurspeeltuin, de natuurtuin, de picknickweide, het struinbos en de moestuin. Het is ook de thuisbasis van zeven Nieuwegeinse natuur- & duurzaamheidsorganisaties.
- De molen op initiatief van de gemeente in Nieuwegein in 2003 verhuisd naar een nieuwe plek in het Natuurkwartier.
- In 2009 is het samenwerkingsverband van de gemeenten Houten, Nieuwegein, IJsselstein en Lopik BuitenWijs opgericht met als doel natuureducatie voor en met het primair onderwijs.
- Reinaerde is in 2014 gestart als gast op de kinderboerderij met dagbesteding. In 2018 zijn ze als samenwerkingspartner aangesloten en zijn ze gestart met pilots zoals voor kleinschalige horeca in de zomer, ondersteuning bij groen werkzaamheden in de Proevtuin en kleine voorbereidende klusjes voor het MEC voor de vakantie activiteiten.
- In 2015 is er op initiatief van De Vlinderstichting en de Nederlandse Bijenhoudersvereniging het project Idylle in het Natuurkwartier gerealiseerd dankzij steun van de Nationale Postcodeloterij. Het beheer en onderhoud van deze idylle wordt gedaan door IVN. Dit project wordt na 5 jaar geëvalueerd.
- De Proevtuin is een initiatief waar Nieuwegeinse inwoners, mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en dagbesteding gezamenlijk een ecologische voedseltuin onderhouden en uitbreiden in het Natuurkwartier in Park Oudegein. Dit initiatief is in 2016 gestart. De Proevtuin bestaat inmiddels uit 16 bedden en een fruitdoolhof, daarnaast zijn op het terrein ook een composthoop en waterpomp aangelegd.
- In het voorjaar van 2018 is er een nieuwe bijenstal gebouwd tussen het Milieu Educatie Centrum en de Proevtuin.
- Vanaf april 2019 zijn we gestart met buitenschoolse opvang in het Natuurkwartier met onze nieuwe partner BSO Wijs! Zij huren ruimte in het MEC gebouw.

- Ook is in 2019 Stichting De Groene Koepel, te gast in de natuur aangesloten als partner. De stichting beheert het netwerk van Natuurkampeerterreinen, GroepsNatuurkampeerterreinen en Trekkershutten. Zij verzorgen de marketing voor deze erkende keurmerken en belangenbehartiging voor haar aangesloten ondernemers en organiseren lezingen, cursussen en bijeenkomsten in het Natuurkwartier.

2.2 Probleembeschrijving

De bezoekers van het Natuurkwartier gebruiken het gebied nu monofunctioneel. Dit betekent dat ze vaak gericht voor een bepaalde activiteit komen en dan weer weggaan. Doelstelling is om de verblijfstijd te verlengen, andere doelgroepen aan te trekken en het kwalitatieve bezoek te verbeteren. De thema's natuur, duurzaamheid en cultuurhistorie zijn middelen om dit in te vullen. Daarnaast speelt het huisvestigingsvraagstuk van het MEC (huidige gebouw is verouderd en biedt geen ruimte voor nieuwe partijen en functies) en de beheerderswoning (leegstand) waardoor opnieuw is gekeken naar de ruimtelijke programmatische inrichting van het gebied en de toegankelijkheid.

2.3 Procesbeschrijving

Vertrekpunt

Tijdens de verkenningsfase in 2015 heeft een grote en brede groep mensen hun ideeën aangedragen voor het eindbeeld van het Natuurkwartier. De volgende organisaties zijn betrokken: participerende organisaties in het Natuurkwartier, medewerkers binnen het Natuurkwartier, inwoners (tijdens het lentefeest, via een inwonersenquête en een speciale bewonersavond), deelnemende organisaties Groen doet Goed, bewonersorganisaties, zorgorganisaties in het kader van Groen Verbindt, ondernemers en inspirerende en ervaren mensen uit den lande. Op basis hiervan zijn de uitgangspunten voor het eindbeeld vastgesteld en goedgekeurd door de raad.

Aanpak

De afgelopen periode is benut om de ideeën te concretiseren richting de toekomst. Zoveel mogelijk van de ideeën zijn meegenomen in het voorstel maar niet alles kan. Ook zijn niet alle ideeën letterlijk overgenomen, maar doorvertaald naar (kern)waarden die het Natuurkwartier zo bijzonder maken. Op basis van deze waarden zijn de ideeën geconcretiseerd. Hierbij vormen de kernwaarden het uitgangspunt zodat alle ontwikkelingen blijven passen binnen het huidige groene karakter van dit unieke en recreatieve gebied.

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een duurzame oplossing voor het MEC-gebouw en de beheerderswoning in combinatie met de uitgangspunten voor doorontwikkeling. Dit heeft geresulteerd in een aantal denkrichtingen. Deze modellen hebben wij zowel voorgelegd bij de participerende organisaties als de omgeving. Daarnaast zijn de modellen onderzocht op financiële haalbaarheid. Hierin zijn de participerende organisaties intensief betrokken en het heeft partijen ook nader bij elkaar gebracht.

3 Gewenst maatschappelijk effect

Met denkmodel 2 worden een aantal doelen gerealiseerd, namelijk:

- Versterken van de verblijfsfunctie
- Aantrekken van nieuwe (commerciele) partners
- Toevoegen van nieuwe programmatische elementen
- Aantrekken van nieuwe doelgroepen
- Uitbouwen van de pijler participatie
- Versterken collectieve samenwerking

De volgende maatschappelijke thema's staan centraal:

- (Leren over) natuur
- (Leren over) duurzaamheid
- (Leren) over cultuur(historie)
- Gezondheid (veerkracht en empowerment)
- Participatie

Het maatschappelijk effect is:

- Meer dan 100.000 bezoekers
- Keuze uit ruim 150 activiteiten voor jong en oud
- Uren inzet van 100 actieve vrijwilligers
- Intentieverklaring van 20 organisaties voor doorontwikkeling



4 Voorgestelde oplossing

4.1 Het eindbeeld

Visie

Natuurkwartier draait om natuur, duurzaamheid & cultuurhistorie. Het Natuurkwartier Nieuwegein is een uniek groen en historisch gebied midden tussen de stadse stenen. Het Natuurkwartier wordt een levendige ontmoetingsplek voor jong en oud en levert hiermee een bijdrage aan de sociale cohesie en welbevinden van de inwoners van Nieuwegein. Het Natuurkwartier wordt in de toekomst nog meer een plek waar inwoners graag met het gezin, familie, vrienden, burens of collega's naar toe gaan. Daarom organiseren de partners van het Natuurkwartier het hele jaar allerlei activiteiten.

4.2 Voorstel

Een nieuw MEC-gebouw

Het huidige MEC gebouw is een semi permanent gebouw. Een semi permanent gebouw heeft een te verwachten levensduur van 25 jaar. Het MEC is gebouwd in 1992 en de theoretische levensduur is verstreken. Het gebouw is nog niet volledig afgeschreven. Dit komt omdat de afschrijftermijn tussentijds is verlengd van 25 jaar naar 40 jaar. Het gebouw heeft een sobere, en weinig uitnodigende uitstraling zowel interieur als exterieur en voldoet niet meer aan de huidige eisen van gebruik. Voortzetting van het gebruik van het huidige MEC vergt investering in levensduur verlengend onderhoud. Daarbij is er op dit moment geen match met het gewenste gebruik. Het is niet mogelijk om de functies uit te breiden en daarmee exploitabel te maken voor andere partijen. Voorstel is om het huidige MEC gebouw te vervangen met een nieuw multifunctioneel gebouw. De nieuwbouw zal een inspirerend voorbeeldproject zijn voor alle Nieuwegeinse op het gebied van duurzaamheid.

Uitbreiding programma MEC

De doelstelling van het MEC is samenwerken met diverse partijen waar natuurbeleving- en ervaring en/of duurzaamheid educatie een substantieel onderdeel van de activiteit is. Het afgelopen jaar is er actief gezocht naar nieuwe (commerciële) partijen die waarde kunnen toevoegen. De partijen voegen nieuwe programmering toe en leveren ook huurinkomsten op. Het gaat om de volgende functies, namelijk: sociale horeca (Bijzondere Zorg Midden Nederland), buitenschoolse opvang (BSO Wijs) en een kennis & ontwikkelcentrum voor groene verblijfsrecreatie (de Groene Koepel). Met de komst van deze nieuwe partijen worden nieuwe doelgroepen aangetrokken, namelijk: volwassenen en ondernemers. Ook wordt er concreet invulling gegeven aan de pijler sociale participatie door te starten met tweede pilot locatie leerwerkbedrijf horeca.

Vervangen en verplaatsen van de geitenstal

De geitenstal heeft geen monumentale waarde, is verouderd, voor een groot deel te laag en heeft achterstallig onderhoud. Voorstel is om de huidige geitenstal te slopen en de huidige functies in een nieuwe stal elders te huisvesten. Door de geitenstal te verplaatsen ontstaat er weer een duidelijk zichtlijn op de monumentale boerderij vanuit het MEC en kunnen de programma's ruimtelijk ook beter aan elkaar verbonden worden.

De volgende onderdelen nader uit te werken binnen de beschikbaar gestelde budgetten:

Organisatiemodel

Het doel is om in het Natuurkwartier een nieuwe samenwerking te laten ontstaan tussen bestaande en nieuwe organisaties die samen verantwoordelijk zijn enerzijds voor de doorontwikkeling van het gebied en anderzijds collectieve afspraken maken over gebruik, beheer en onderhoud van het gebied. De rol van de gemeente blijft eigenaar en verhuurder (grond blijft eigendom gemeente). De participerende organisaties zijn voornemens om een intentieverklaring op te stellen met de gemeente. In deze intentieverklaring borgen betrokken organisaties de uitgangspunten en doelen van samenwerking. Het is belangrijk om dit proces als gemeente te faciliteren. De volgende stap is onderzoeken in welk organisatiemodel de samenwerking in het gebied vorm gegeven kan worden.

Verbeteren toegankelijkheid

Het verbeteren van de toegankelijkheid voor de omgeving vanuit het principe 'van zonsopgang tot zonsondergang' open. Het doel is dat meer inwoners het Natuurkwartier kunnen gebruiken als plek om te bewegen, ontspannen en zelf te ontdekken. Er blijft wel een vorm van toezicht nodig i.v.m. de veiligheid van de dieren, de bescherming van natuur en de monumentale gebouwen. Ook is sociale veiligheid een belangrijk aandachtspunt. Ook is het een wens om de routing in het gebied te verbeteren en de toegankelijkheid van mindervaliden te vergroten.

Stand van zaken lopende programma's

Maalvaardig maken molen en waterplan

De gemeente, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en Utrechts Landschap zijn samen van plan om de molen Oudegein maalvaardig te maken waarmee wordt verbeterd. Daarmee wil zij gehoor geven aan het burgerinitiatief van de werkgroep Molen Oudegein. Bezoekers van het Natuurkwartier kunnen straks de oorspronkelijke functie en de nieuwe functie van de molen zelf zien en ervaren. De oorspronkelijke functie van de molen bestaat uit bemaling van polders. De nieuwe functie van de molen is de inzet voor de verbetering van de waterkwaliteit. Een maalvaardige molen vervult een educatieve en cultuurhistorische functie en is een waardevolle aanvulling in het Natuurkwartier en park Oudegein. De plannen in het park zijn voor het waterschap onderdeel van een veel groter project: de Klimaatbestendige WaterAanvoer Midden Nederland (KWA). Het waterschap heeft de planvoorbereidingsfase opgestart. De verwachting is dat in 2020 met de uitvoering kan worden gestart.

Versterken pijler participatie

Er zijn in samenwerking met Reinaerde nieuwe pilots gestart om de positie van (kwetsbare) inwoners te versterken. Reinaerde ondersteunt de Proevtuin met het onderhoud van de ecologische tuin. Daarnaast is er sinds kort een klein team die helpt met kleine klusjes in het gebied ter voorbereiding van de vakantieactiviteiten.

Proevtuin

Het versterken van de Proevtuin heeft afgelopen jaar ook prioriteit gehad. De belasting van de vrijwilligers is te zwaar. Er wordt nu ook invulling gegeven aan een beschutte werkomgeving voor kwetsbare inwoners door samen te werken met Reinaerde. Daarnaast zal de Proevtuin verder gaan professionaliseren en zal er gewerkt gaan worden aan een inrichtingsplan op basis van permacultuur.

Onderzoeken uitbreiding museumfunctie woonhuis beheerder

Het museum neemt het initiatief om te onderzoeken hoe zij haar functie kan versterken. Er is een verzoek ingediend door het bestuur van museum Warsenhoeck, de Historische Kring, om het woonhuis van de beheerder in te zetten voor de uitbreiding van museumfunctie. Doelstelling is om de pijler cultuurhistorie meer tastbaar te maken in het Natuurkwartier door de monumentale boerderij in te zetten als museumboerderij. Hierdoor kunnen historische stukken en verhalen aantrekkelijk getoond worden aan bezoekers. Ook de mogelijkheid van het tentoonstellen van de vondsten in het museum is besproken. Er is afgelopen jaar een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd dat gebruikt zal worden voor de nadere uitwerking van het plan van aanpak voor inrichting, programmering en funding. De Historische Kring zal dit plan verder uitwerken en de gemeente kan daarin zonodig adviseren. De aanvullende ambities mogen niet leiden tot nieuw financieel beslag op de begroting.

4.3 Uitgangspunten ruimtelijke programmatische inrichting Natuurkwartier

Algemeen

- De maximale bouwhoogte voor het Natuurkwartier is 5 meter i.v.m. de molenbiotoop, dit betekent dat de maximale bouwhoogte 1 laag is en er geen compact gebouw kan worden gemaakt.
- Er is een logische verbinding nodig tussen de belangrijkste functies in het gebied en een logisch startpunt om de activiteiten te starten.
- Realiseren van duidelijke zichtlijn op de monumentale boerderij door verplaatsen geitenstal.
- Er is behoefte om de grote dierenweide ook meer in te richten als diereneiland waarin bezoekers meer in contact kunnen komen met de dieren die daar leven.
- Er is behoefte aan meer multifunctionele ruimtes voor bijeenkomsten en programmering.
- Er is behoefte aan kleinschalige horeca om op deze manier bezoekers langer te laten verblijven in het gebied.
- Bestaande beplanting op en rond het Natuurkwartier wordt gezien als een kwaliteit en wordt zoveel mogelijk behouden, in het bijzonder de bomengroepen.

Footprint

- Alle organisaties die betrokken zijn bij het Natuurkwartier ondersteunen de waarden van het Natuurkwartier onderschrijven de waarde om als gebruiker de gebouwen duurzaam te willen exploiteren. De wens is waar mogelijk de footprint van het Natuurkwartier zo klein mogelijk te maken door zoveel mogelijk ruimtes multifunctioneel te gebruiken.

Duurzaamheid

- De nieuwbouw zal een inspirerend voorbeeldproject zijn voor alle Nieuwegeiners op het gebied van duurzaamheid.
- De routekaart Energieneutraal stelt dat Nieuwegein in 2040 energieneutraal moet zijn. Omdat zowel de nieuwbouw als grootschalige renovatie voor meer dan 20 jaar meegaat, is het advies deze nu energieneutraal en circulair te realiseren. Daarmee voldoen deze panden aan het gemeentelijk beleid. Daarnaast is het advies om gasloos te verwarmen om voorbereid te zijn op het landelijk beleid om de gaskraan dicht te draaien in 2030.
- Er is geen gemeentelijk beleid die voorschrijft hoe wij moeten omgaan met grondstoffen bij (nieuw)bouwprojecten. Een goede ambitie zou zijn om biobased (natuurlijke) producten te gebruiken. Wanneer dit niet mogelijk is, dan is het advies circulaire (herbruikbare) materialen te gebruiken.
- Klimaatadaptatie is geen groot issue in het Natuurkwartier. Wel zijn er kansen voor zichtbaarheid en participatie.

Uitwerking ontwerp

- Ontwerpen vanuit de educatieve waarden van het Natuurkwartier: elke aanleiding om iets zichtbaar en tastbaar te maken aangrijpen om in het ontwerp te integreren.
- Natuurlijke materialen die qua kleur en structuur passen in de omgeving en bij de plek. Zoveel mogelijk hanteren van circulaire bouwprincipes onder het motto "altijd toepassen mits..."

Inrichting en groen

- Er zijn verschillende type gebieden binnen het Natuurkwartier met een eigen karakter wat betreft inrichting typen en soorten begroeiing:
 - Gecultiveerd/historisch landschap (stroken langs de Doorslag/bomenlaan van Huis Oudegein naar de boerderij)
 - het boerenerf en de Boerderij
 - dierweides Stadsboerderij
 - Educatieve natuurgebieden (MEC)
 - recreatieve natuurgebieden (rond de plas & natuurspeeltuin)
 - eetbaar landschap - Proevtuin

Natuur & ecologie

- Het Natuurkwartier is onderdeel van de ecologische structuur Nieuwegein en valt onder de noemer gebruiksgroen met natuurwaarde.
- De beplanting in het Natuurkwartier is momenteel divers en gevarieerd. Door de nieuwe planvorming zal er zal een nieuwe balans ontstaan tussen gebruikswaarde en groenstructuur.
- De variatie van de beplanting bevordert de biodiversiteit in het gebied. Op hoofdlijnen kan je stellen dat hoe verder je weg bent van het boerenerf des te natuurlijker het landschap wordt. Deze opbouw draagt ook bij aan de educatieve doelstelling die per type landschap een eigen verhaal kent

Water

- De watergangen worden zoveel mogelijk ingezet als natuurlijke begrenzing van de verschillende percelen/weides. Zo blijft het park ruimtelijk en visueel één geheel.
- De randen van waterpartijen (sloten/plassen) zodanig uitwerken dat deze enerzijds een barrière vormen voor de toegankelijkheid van gebieden en anderzijds veilig zijn in het gebruik in verband met de veiligheid van het vaak jonge publiek. Dit kan worden vormgegeven door een asymmetrisch profiel te gebruiken waarbij een zijde steiler is (tpv de wegen/paden) en de andere zijde een flauw aflopende helling heeft (tpv de weides). Houd bij de uitwerking ook rekening met het eenvoudig kunnen onderhouden i.v.m. de exploitatiekosten.
- Historische waarde: veel watergangen zijn in het verleden aangelegd voor een goede waterhuishouding van Park Oudegein en om drogere delen afgewaterd te krijgen en te houden. Om die reden is het ook nu nodig veel oppervlaktewater te hebben. Dit kan gebruikt worden om te laten zien hoe de molen werkt, voor natuureducatie, om in te spelen en voor dieren om uit te drinken.
- Het nieuwe waterplan van de molen kan worden ingezet m.b.t. de educatieve waarden van Natuurkwartier: leren/bewustwording over de waterhuishouding als uitgangspunt voor het ontwerp.

Afscheidingen (overig)

- De 4 entrees van het Natuurkwartier worden gemarkeerd met toegangspoorten. Deze zijn overal hetzelfde zodat de bezoeker ervaart binnen te komen in een bijzonder deelgebied van park Oudegein.
- De hekwerken die de kinderboerderij afsluiten wijken af omdat deze bedoeld zijn om ongenode gasten buiten te houden. Dit i.v.m. de veiligheid van de dieren na sluitingstijden.
- De ruimtelijke inpassing van de geitenstal zal in overleg met de kinderboerderij worden uitgewerkt. Deze is afhankelijk van het feit of voor een centrale of decentrale opstelling van de stallen wordt gekozen.

Bruggen

- De huidige bruggen van de wandelroutes blijven vooralsnog ongewijzigd. Indien de hekwerken weer in aanmerking komen voor groot onderhoud kunnen deze t.z.t. worden aangepast zodat deze meer aansluiten bij de andere hekwerken
- De uitstraling van de huidige voetgangersbrug over de Doorslag aanpassen door deze een uitnodigende en toegankelijke vormgeving en kleur te geven die meer aansluit bij de totale uitstraling van het Natuurkwartier. Wens om de trap aan de zijde van het Natuurkwartier te wijzigen zodat deze uitkomt op het erf van de boerderij.

Afsluitbaarheid

- De wens is om van het Natuurkwartier een open park te maken waar bezoekers ook na sluitingstijd welkom zijn. Hier geldt het principe "van zonsopgang tot zonsondergang open". Hierop kan worden gehandhaafd. Door het park niet af te sluiten wordt deze waardevoller voor omwonenden om ook in de avonden gebruik te kunnen maken van de vele voorzieningen op het gebied van bewegen/ontspannen/zelf ontdekken.
- De kinderboerderij wordt daarentegen wel afgesloten i.v.m. de veiligheid van de dieren. Wel onderzoeken of de openingstijden kunnen worden uitgebreid.

- Door de meer geïsoleerde ligging is afsluitbaarheid van de kinderboerderij bij ziekten eenvoudiger te realiseren terwijl de andere functies gewoon in bedrijf kunnen blijven.
- Ook de afsluitbaarheid van het terrein van de poldermolen en de boerderij zijn aandachtspunt voor verdere uitwerking van de afsluitbaarheid wegens de monumentale waarde.

Veiligheid

- Om tot een open en natuurlijk landschap te komen is het niet wenselijk om overal hekken te plaatsen rondom water. Dit kan je doen door in het nieuwe ontwerp nieuwe paden, routes, activiteiten en voorzieningen zoveel mogelijk op gepaste afstand van het water te ontwerpen. Als dit niet kan worden voorkomen, dan gebruik maken van natuurlijke barrières.
- Het is nodig om een duidelijke visie te ontwikkelen over waar de risico's voor bezoekers liggen (met name m.b.t. het water) en waar ook de eigen verantwoordelijkheid van de bezoekers ligt. Dit is nu incidenteel opgelost en geeft veel onduidelijkheid (is ook een risico). Door dit vooraf helder te formuleren voorkom je verrommeling op termijn en veel, vaak kostbare, ingrepen achteraf.

Sociale veiligheid

- Openbare ruimte gevoel van veiligheid
- Zichtlijnen
 - Voorkom begroeiing die hoger is dan 1.20m langs wegen en paden zodat doorzicht door het gebied behouden blijft. Hogere boomgroepen en bosschages zoveel mogelijk gegroepeerd en buiten de hoofdzichtlijnen houden.
- Aan de achterzijde (zuidoost) van het Natuurkwartier is nu een ingang. Door deze af te sluiten houd je een beter overzicht op wie in en uit het park gaan. De ingang aan noordzijde richting de sneltramhalte Merwestein blijft open.

Educatie

- Kindvriendelijk, leren en ontdekken
- Geef de waterpartijen en sloten in het Natuurkwartier vorm met een flauw aflopend talud of een plasdras berm waar mogelijk, zodat kinderen (maar ook de dieren) niet in diep water kunnen vallen en er niet meer kunnen uitkomen. Met bosschages begroeide oevers kunnen worden afgeschermd met takkenrillen om te voorkomen dat kinderen erin vallen. Dit geeft ook beschutting aan flora en fauna.
- Kies voor een inrichting die kinderen uitdaagt de natuur te ontdekken, waar ze onder toezicht kunnen spelen met natuurlijke materialen, het leven in sloten kunnen ontdekken, ervaren wat het is een natte voet te halen, in een boom te klimmen en dieren te kunnen bekijken.

Routing

- De wens is om de routes door het Natuurkwartier zoveel mogelijk herin te richten zodat er doorlopende routes zonder doodlopende einden ontstaan.
- Voorkomen dat er over het erf van de kinderboerderij een doorgaande fietsroute ontstaan. Voor doorgaande fietsers is er een prima route aanwezig langs de buitenzijde van het Natuurkwartier.

Bereikbaarheid

- Voor de sociale veiligheid is het belangrijk dat de gebieden en de paden door het Natuurkwartier via zichtlijnen van buiten naar binnen te zien zijn en er tussen de verschillende gebieden binnen het Natuurkwartier ook zichtlijnen zijn.
- Parkeerterrein voor het MEC gebouw alleen gebruiken voor halen en brengen leskisten, invalide parkeerplaatsen en als oplaadpunt voor elektrische auto's. Gebruikers in het Natuurkwartier zoveel mogelijk stimuleren te parkeren bij Jacks Grill House. Aandachtspunt op dit terrein is wel duidelijke parkeervlakken. Aparte fietsenstalling bij het nieuwe MEC gebouw realiseren.
- Op het parkeerterrein kinderboerderij alleen parkeren busjes onderhoud en beheer. Verwijderen fietsenklemmen. Ook toegankelijkheid dode-dieren-box verbeteren.

4.4 Uitgangspunten ruimtelijke programmatische inrichting nieuwbouw MEC

MEC gebouw

- De functies van het gebouw zijn horeca, tentoonstelling, presentatieplek, kantoor, vergader, ontmoeting, lezingen, Repair café, cursussen, etc.
- Het pand heeft een rechthoekige vorm met 2 ingangen aan de lange zijde zodat er een korte looplijn ontstaat naar de horeca en de expositieruimten. Daglicht wordt maximaal benut. Ook is er een zijingang om de uitlevering van de leskisten te faciliteren.
- Het nieuwe MEC dient zichtbaar te zijn vanaf het hoofdpad, een extra route zuidelijk om hierop te oriënteren kan een middel zijn.
- In het kantorendeel een voorziening opnemen voor een kitchenette en lunchtafel voor medewerkers en vrijwilligers. Voorstel is om het eten te centraliseren in de keuken.
- Er zijn voldoende toiletvoorzieningen nodig, minimaal nodig: toiletgroep dames, heren, invalide en kinderen.
- Flexibele en transparante multifunctionele ruimtes en kantoren die afsluitbaar zijn.
- Aparte ruimte voor Reinaerde nodig.
- Extra bergruimte nog voor materialen BuitenWijs, MEC en het kennis- & ontwikkelcentrum voor recreatie. Ook extra berghok nodig voor de gebruikers Natuurkwartier. Het houten schuurtje blijft ook beschikbaar.
- Parkeren wordt bij voorkeur niet direct tegen het gebouw aan georganiseerd, maar op de huidige parkeervoorziening. Wel is het wenselijk om deze zo min mogelijk zichtbaar te laten zijn.
- Vastgestelde eigenschappen van het gebouw:
 - 1 bouwlaag, bouwhoogte maximaal 5 meter
 - Footprint van ca. 670 m²
 - Modern en comfortabel gebouw
 - Duurzaamheid tastbaar, actief gebouw
 - Praktisch gebouw (pragmatisch)
 - Hergebruik materialen
 - Bewandelbaar groen dak met zonnepanelen
 - Transparant gebouw met zicht op dieren en natuurterrein
 - ca. 650 m² bruto vloeroppervlakte (inclusief horeca)
 - Geen parkeernorm
 - Fietsenstalling dichtbij het gebouw
 - Toegankelijkheid voor mindervaliden en rolstoelers benoemen.

Programma van wensen

Programma van wensen MEC		
	Huidige m2	Nieuwe m2
Horeca		
Horeca	0,00	90,00
Keuken/bar	0,00	14,00
Berging	0,00	5,00
Entree (horeca/expo/wc)	11,00	16,00
Totaal horeca	11,00	125,00
Multifunctionele expositieruimte en entree		
Expositieruimte groot	98,00	100,00
Expositieruimte klein	37,00	46,00
Berging expositieruimte	<u>0,00</u>	<u>11,00</u>
Totaal expositieruimte	135,00	157,00
Multifunctionele vergader- en ontmoetruimte		
Overlegruimte klein	0,00	23,00
Overlegruimte groot	0,00	45,00
Multifunctionele ruimte	0,00	15,00
Kitchenette + lunchtafel	<u>19,00</u>	<u>14,00</u>
Totaal ruimte overleg	19,00	97,00
Kantoorruimte		
Programmabureau MEC/BuitenWijs	40,00	92,00
Kennis & ontwikkelcentrum groene verblijfsrecreatie	<u>0,00</u>	<u>138,00</u>
Totaal kantoorruimte	40,00	230,00
Berging/installaties		
Berging 1 groot	30,00	25,00
Berging 2 /installaties	<u>11,00</u>	<u>25,00</u>
Totaal berging/installaties	41,00	50,00
Totaal programma	246,00	659,00

Dit model is gebruikt als discussie document om de uitgangspunten voor de programmatische inrichting van de nieuwbouw te bespreken. Deze input zal meegenomen worden in het voorlopig ontwerp.



This architectural elevation drawing shows the side profile of the building. The structure is long and low, with a roof that slopes downwards from left to right. The facade is composed of several vertical sections: a series of orange-colored panels on the left, followed by a light blue section, a green section, and a large yellow section. The yellow section features a large, multi-paned window. To the right of the yellow section is a white section with a smaller window. The building is set against a dark brown ground plane. A small figure of a person is visible near the orange section, and another figure is near the large yellow window. A small, dark, rectangular structure is visible on the roofline near the yellow section. The drawing is a technical illustration with clean lines and flat colors.

Organisatie gebruik MEC

Gebruik MEC		
	Hoofdgebruik	Secundair gebruik
Horeca		
Horeca	Bijzonder Midden Nederland	Verhuurbaar
Keuken/bar	Bijzonder Midden Nederland	Verhuurbaar
Berging	Bijzonder Midden Nederland	
Entree (horeca/expo/wc)	Gebruikers NK	
Multifunctionele expositieruimte en entree		
Expositieruimte	BuitenWijs di t/m vr schooltijden BSO Wijs ma, di en do na schooltijden	Gebruikers NK
Berging expositieruimte	Gebruikers NK	
Multifunctionele vergader- en ontmoetruimte		
Overlegkamer klein	Reinaerde	Gebruikers NK
Overlegkamer groot	Gebruikers NK	Verhuurbaar
Multifunctionele ruimte	Gebruikers NK	
Kitchenette + lunchtafel	Gebruikers NK	
Kantoorruimte		
Programmabureau MEC/BuitenWijs	Gemeente	
Kennis& ontwikkelcentrum groene Verblijfsrecreatie	De Groene Koepel	
Berging/installaties		
Berging 1 groot	Gemeente	
Berging 2 /installaties	Gemeente	
Totaal programma		

Hoofdlijnenplanning technische planning

Activiteit	Doorlooptijd	Planning
Selectie architect	6-8 weken	September - oktober 2019
Selectie installateur	6-8 weken	September - oktober 2019
Uitwerken VO plus	3 maanden	November 2019 t/m januari 2020
Uitwerken bestek en tekeningen	4 maanden	Februari t/m mei 2020
Aanbesteden	3 maanden	Juni t/m augustus 2020
Voorbereiden omgevingsvergunning	3 maanden	Juni t/m augustus 2020
Aanvragen omgevingsvergunning	26 weken	September 2020 t/m februari 2021
Realisatie	9 maanden	Maart t/m november 2021
In gebruikname		1e kwartaal 2022

5 Samenwerking

Agenda samenwerking

Het doel is om in het Natuurkwartier een nieuwe samenwerking te laten ontstaan tussen bestaande en nieuwe organisaties die samen verantwoordelijk zijn enerzijds voor de doorontwikkeling van het gebied en anderzijds collectieve afspraken maken over gebruik, beheer en onderhoud van het gebied. Hiervoor zal in plaats van een vereniging van eigenaren een vereniging van gebruikers opgericht moeten gaan worden. De rol van de gemeente blijft eigenaar en verhuurder (grond blijft eigendom gemeente).

Intentieverklaring

De participerende organisaties zijn voornemens om een intentieverklaring op te stellen met de gemeente. In deze intentieverklaring borgen betrokken organisaties de uitgangspunten en doelen van samenwerking. Het is belangrijk om dit proces als gemeente te faciliteren.

Programmatistische planning

Activiteit	Doorlooptijd	Planning
Intentieverklaring	3 maanden	Mei tot en met juli 2019
Programma van eisen MEC-gebouw	6 maanden	September 2019 t/m februari 2020
Programma van eisen geitenstal	3 maanden	Eind september 2019
Proces gezamenlijk jaarplan 2020	3 maanden	September t/m november 2019
Onderzoek juridische vorm	3 maanden	September t/m november 2019
Onderzoek uitbreiding museumfunctie	9 maanden	September 2019 t/m juni 2020

6 Financiële aspecten

Huidige financiële lasten

De gemeenteraad heeft als randvoorwaarde meegegeven dat het huidige exploitatiebudget het maximaal beschikbare budget is. Het huidige exploitatiebudget bedraagt € 891.000.

Financiële lasten

De jaarlijkse exploitatiekosten zullen structureel toenemen met + € 78.000,-.

De investeringskosten voor een nieuw MEC-gebouw en de vervanging en verplaatsing van de geitenstal is als kapitaallast opgenomen in de exploitatiekosten. Daarnaast worden er extra huurinkomsten gerealiseerd door de functies in het nieuwe MEC gebouw uit te breiden.

Subsidiemogelijkheden

Er zal nader onderzoek gedaan moeten worden naar subsidiemogelijkheden voor projecten bij fondsen op thema's natuur, duurzaamheid, cultuur, participatie en gezondheid. HDSR heeft reeds een subsidie beschikbaar gesteld voor het plan van de molen. Daarnaast zijn er mogelijkheden om bedrijfs sponsoring en participatie.

Hieronder een aantal mogelijkheden voor samenwerking:

- Eneco: expositieruimte verduurzamen van het warmtenet en energietransitie. Mogelijke inkomsten genereren via de verhuur van expositieruimte.
- HDSR: expositieruimte klimaatadaptatie en waterzuiveringsinstallatie (energiefabriek). Zwartwater afvoer op het Natuurkwartier handhaven en bezoekers informeren over de toepassing van ons afvalwater voor energieopwekking in de energiefabriek. Daarnaast is het (in de toekomst) mogelijk grondstoffen uit zwartwater terug te winnen. Mogelijke inkomsten genereren via de verhuur van expositieruimte.
- E-lekstroom: participatie van omgeving bij plaatsen zonnepanelen. Of participatie van omgeving om Natuurkwartier energieneutraal te maken (beschikbaar stellen van dak). Mogelijke inkomsten genereren via de verhuur van dakoppervlakte/ opwekking van stroom.
- Solarpark Galecop b.v.: het is mogelijk om het Solarpark Galecop te verbinden aan het Natuurkwartier. Het park kan een rol spelen in het NME-programma van scholen.
- TechCampus Nieuwegein: SLIMCirculair '18-'19 ontwerp opdrachten voor het studententeams. Mogelijkheid om studenten uit Nieuwegein te betrekken bij het ontwerp van het nieuwe Natuurkwartier.

Duurzaam inkopen

Er zal onderhands aanbesteed worden voor de bouw waarbij social return integraal onderdeel zijn van de uitvraag. Voor social return zijn er mogelijkheden om samen te werken met de Ambachtsschool.

7 Communicatie aspecten

Rol gemeente

De rol van de gemeente verandert naar meer faciliterend en minder regisserend en niet meer alles bepalend. In de afgelopen periode heeft participatie en samenwerking centraal gestaan en zijn de ideeën voor doorontwikkeling door veel partijen positief ontvangen. Doordat partijen elkaar nu beter kennen zal er eerder samenwerking worden gezocht. Maar partijen hebben ieder ook nadrukkelijk hun eigen programma waarbij ze op onderdelen samenwerking zoeken

De volgende gesprekken hebben plaats gevonden:

- Individuele gesprekken huidige en nieuwe organisaties (doorlopend)
- Tijdens overleg gebruikers Natuurkwartier (25 april en 3 oktober 2018)
- Partneroverleg (13 september, 9 oktober, 8 november en 11 december 2018)
- Inloopbijeenkomst omgeving (16 oktober 2018 en 19 februari 2019)
- Raadsexcursie (23 november 2018)
- Overleg alle organisaties (17 januari, 6 maart en 26 maart 2019)

Vervolg

Na een positief raadsbesluit zal communicatie richting huidige gebruikers, bezoekers en bewoners/ondernemers plaatsvinden over de vervolgstappen. Er zal geen voortgangsrapportage meer nodig zijn als gevolg van het raadsbesluit.

8 Juridische aspecten

Molenbiotoop

In het Natuurkwartier Nieuwegein staat op ongeveer 85 m in zuidoostelijke richting van de Oudegeinse Poldermolen een Milieu Educatie Centrum en op 120 m in noordoostelijke richting een boerderij. In het bestemmingsplan Oudegein is voor de molenbiotoop vastgelegd dat er geen nieuwe bouwwerken hoger dan 5 m in een straal van 400 m rondom de molen mogen worden gebouwd. Bestaande bebouwing die hier niet aan voldoet, mag blijven staan. Er is in deze voorfase onderzoek gedaan naar de invloed van een of meerdere obstakels op de wind. In de rapportage is beargumenteerd dat de te verwachten verandering van de wind ter plaatse van de molen als gevolg van de nieuwbouw nihil of (zeer) gering zal zijn.

Bestemmingsplan

Het Natuurkwartier is gelegen in het gebied waarvoor de Beheersverordening Oudegein-Hoge Landen geldig is. Het Natuurkwartier heeft daarin grotendeels de recreatiebestemming, waarbij onderscheid is gemaakt tussen het Milieu Educatie Centrum, bestemming R(mec), en de kinderboerderij met museum, bestemming R(kb). Zowel binnen de bestemming R(mec) als binnen de bestemming R(kb) is een hoofdgebouw toegestaan. Bovendien zijn bijgebouwen toegestaan binnen een aangegeven vlak (max. 100 m² bij R(mec) en 900 m². Daarnaast worden in alle denkmodellen nog stallen voor dieren voorzien die in de bestemming Groenvoorzieningen zijn gelegen. Een aantal bestaande schuren zijn al in de groenbestemming gelegen. Er wordt eveneens een nieuw MEC gebouwd op de bestaande locatie, maar is het gebouw fors groter dan het bestaande bouwvlak. Hierdoor is de afwijking van het bestemmingsplan veel groter, waardoor ook procedureel gezien een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure noodzakelijk is. Functie uitbreidingen kunnen bij deze procedure gelijk meegenomen worden.

9 Betrokkenen

- De Gemeente Nieuwegein waaronder Milieu Educatie Centrum, Kinderboerderij IJsselstee en BuitenWijs
- Poldermolen Oudegein
- De Historische Kring en museum Warsenhoeck
- Stichting Proevtuin
- IVN Natuureducatie Nieuwegein-IJsselstein en omstreken
- Samen Duurzaam Nieuwegein
- Reinaerde
- BSO Wijs
- De Groene Koepel
- Repair Café Nieuwegein
- Lacerta
- De Nederlandse Bijenvereniging Kromme Rijn, Lek en IJssel
- Vogelwacht afdeling Nieuwegein / IJsselstein
- Fotoclub de Ontspanner
- Carin's bloemen en Natuurbeleving
- Bijzondere zorg Midden Nederland

10 Achtergrond nieuwe partners

De Groene Koepel

Stichting De Groene Koepel, te gast in de natuur is een Nederlandse organisatie die zich inzet voor een duurzame ontwikkeling van groene verblijfsrecreatie in Nederland en omliggende landen. De Groene Koepel is een marketing- en belangenbehartigingsorganisatie voor de drie keurmerken Natuurkampeerterreinen, GroepsNatuurkampeerterreinen en Trekkershutten. Daarnaast staat zij met het DGK Lab als kennis- en ontwikkelcentrum aan de basis van verschillende innovaties in de verblijfsrecreatie.

In samenwerking met de gemeente Nieuwegein wil De Groene Koepel verder werken aan de implementatie van haar vier kernwaarden, natuur(beleving), duurzaamheid, cultuurhistorie en MVO, binnen de verblijfsrecreatieve sector en de gemeente Nieuwegein. Nieuwegein is al zo'n 25 jaar de thuisbasis van de Stichting, echter vanwege het afwezig zijn van verblijfsrecreatief aanbod dat onder De Groene Koepel kan vallen, is de focus tot nu toe nog niet op Nieuwegein gericht geweest. Dat kan nu veranderen!

Met het Natuurkwartier als nieuwe thuisbasis voor De Groene Koepel ontplooiën zich tal van mogelijkheden voor samenwerking met alle partijen op het Natuurkwartier. Het gebied kan zo als voorbeeld- en proeflocatie dienen voor het DGK Lab. Hiermee worden zowel de 400 aangesloten recreatieondernemers van De Groene Koepel, als hun vakantiegangers aangesproken. Beide doelgroepen sluiten nauw aan bij die van het Natuurkwartier, waarmee het nieuwe aanbod ook juist het Natuurkwartier versterkt. Zo krijgt de kantoorfunctie grote diepgang.

Om enkele voorbeelden te noemen:

- Doorontwikkeling van de Proeftuin middels cursussen over Eetbaar Landschap en samenwerking met Stichting Reinaerde;
- Tentoonstellingsmogelijkheden in het MEC en Museum Warsenhoek met betrekking tot de diverse natuur-, duurzaamheid- en cultuurhistorische projecten;
- Invulling van de App Natuurlijk Cultuurland met het Natuurkwartier als locatie, een app over cultuurhistorie die op dit moment ontwikkeld wordt in samenwerking met Provincie Overijssel;
- Plaatsing van een duurzame Trekkershut 'Trek-in' als bijzondere vergaderplek in het groen, expositieruimte etc.;
- Activiteiten als de Dag van de Kampvuurmuzikant bij het amfitheater;
- Overige samenwerkingsprojecten met organisaties als het IVN om elkaar te versterken op kernwaarden en kennis.

BSO Wijs

Vanaf 2019 bieden we ook buitenschoolse opvang in het Natuurkwartier. Hiervoor heeft het Natuurkwartier een samenwerking met BSO WIJS! Ook andere BSO's blijven welkom om activiteiten te organiseren in het Natuurkwartier. BSO Wijs! is een buitenschoolse opvang in de natuur en heeft 5 vestigingen in de Provincie Utrecht. In het voorjaar 2019 is BSO Wijs! gestart met een nieuwe vestiging in Nieuwegein. BSO Wijs! is altijd buiten met de kinderen, alleen als het echt slecht weer is wordt er binnen gespeeld in de zogeheten schuillocaties. Nieuwegeinse kinderen van 4 tot 12 jaar kunnen straks schuilen in het Natuurkwartier, maar de meeste tijd brengen ze door in het park met waterdiertjes zoeken, speurtochten, sportspellen, eten uit de natuur en nog meer. Vanuit BSO Wijs is de behoefte een plek om te schuilen en een plek om natuurbeleving aan te bieden. Ze kunnen als partner nieuwe ideeën aandragen en uitvoeren op het gebied van natuureducatie, outdoor-activiteiten voor kinderen en evenementen. Ze willen graag vanuit hun kwaliteiten een bijdrage leveren aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente Nieuwegein, zoals het bevorderen van de gezondheid door kinderen te verleiden meer buiten te spelen.

Bijzondere zorg Midden Nederland

De Bijzondere Taartenfabriek van Bijzondere zorg Midden Nederland wil op het Natuurkwartier invulling geven aan het idee van "Bijzonder bij Mij". Bijzonder bij Mij is een sociaal initiatief met als doel om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te laten participeren in de maatschappij. Bijzonder bij Mij verkoopt naast de ontbijt, lunchgerechten en borrelhapjes ook de homemade Bijzondere Taarten, die op deze locatie worden gebakken. Om een breder publiek te trekken zullen er ook diverse evenementen en activiteiten worden georganiseerd. Daarnaast verzorgt Bijzonder bij Mij lunches voor bedrijven binnen Nieuwegein en wordt de Bijzondere Taarten service aangeboden. Ook voor andere horeca is het taartenaanbod interessant. Particulieren kunnen de taarten online of op locatie bestellen. Met het concept van Bijzonder bij Mij worden goede en passende werkervaringsplekken aangeboden en betaalde werkplekken gecreëerd, zodat inwoners die langdurig niet aan het arbeidsproces hebben kunnen deelnemen, een opstap krijgen naar uiteindelijk een reguliere, betaalde baan. Door het genereren van werkplekken voor mensen vanuit de participatiewet kan een uitzicht geboden worden op een dienstverband, maar ook op een opleidingsplek. De organisatie heeft een erkenningskader vanuit het UWV hebben en kan daarmee erkende job coaching bieden. Tevens is ruimte voor inwoners met een Wajong uitkering. Naast de werkervaringsplekken zijn er ook mogelijkheden voor het aanbieden van dagbesteding. Hiervoor is straks wel een eenmalige subsidie nodig om het initiatief te kunnen opstarten. Hiervoor zal ook samengewerkt worden met Reinaerde. Functie van pop-up en catering wordt nu al uitgevoerd door Reinaerde. Reinaerde heeft niet de wens voor eigen horeca maar werkt hiervoor graag samen met horeca ondernemers.