

**Herontwikkeling
voormalige
Nozema-locatie**

ONTWERP Polderpark

bureau Nieuwe Gracht
i.o.v. Amobi Holding BV
maart 2022



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Beschrijving plangebied en omgeving	7
3. Aanleiding en opgave	11
4. Ruimtelijke uitgangspunten herontwikkeling	13
5. Kansen en uitgangspunten op hogere schaal	15
6. Toelichting ontwerp Polderpark	17
7. Bouwstenen voor kwaliteitsverbetering	27
8. Fasering op hoofdlijnen	29
Bijlage - Beeldkwaliteit	31
Colofon	41

Plangebied herontwikkeling
voormalige Nozema-locatie



1. Inleiding

herontwikkeling voormalige Nozema-locatie

Deze rapportage beschrijft de geplande herontwikkeling van de voormalige locatie van de Nederlandse Omroep-Zendermaatschappij (Nozema) in Lopikerkapel. Het is de bedoeling de locatie om te vormen tot de thuisbasis van de verschillende bedrijfsonderdelen van de Legit Forum Groep. Het doel is rondom het bestaande hoofdgebouw een openbaar toegankelijk Polderpark te creëren. Dat Polderpark moet ook ruimte bieden aan nieuwe bebouwing in de vorm van participatio's.

Deze rapportage richt zich vooral op het stedenbouwkundige en landschappelijke deel van de geplande herontwikkeling. Bij het opstellen van het ontwerp voor het Polderpark heeft intensieve afstemming plaatsgevonden met architectenbureau Braaksma en Roos, dat zich bezighoudt met de restauratie van het hoofdgebouw en het ontwerp voor de nieuwe bebouwing in het Polderpark.

ontwikkelingen buiten de rode contour

De voorgenomen herontwikkeling van de voormalige Nozema-locatie ligt buiten de zogenaamde rode contour. De provincie Utrecht hanteert deze contour bij het afwegen van ruimtelijke ontwikkelingen. Binnen de rode contour is verstedelijking toegestaan, mits deze aansluit op het geldende bestemmingsplan. Rondom stedelijke gebieden heeft de provincie zogenaamde kernrandzones aangewezen. Ook de Nozema-locatie ligt binnen zo'n kernrandzone.

Stedelijke ontwikkelingen binnen kernrandzones zijn alleen mogelijk onder de voorwaarde dat dit leidt tot kwaliteitswinst. Het gaat dan ten eerste om een goed plan, dat zorgvuldig is ingepast in het landschap. Ten tweede moet de ontwikkeling leiden tot aantoonbare ruimtelijke kwaliteitswinst binnen het plangebied én de directe omgeving.

Omdat de voorgenomen herontwikkeling van de Nozema-locatie ook een stedelijke ontwikkeling bevat, in de vorm van negen tot twaalf participatio's, zijn de voorwaarden voor een kernrandzone-ontwikkeling van toepassing.

leeswijzer

De verantwoording voor zorgvuldige inpassing en kwaliteitswinst bij de herontwikkeling van de Nozema-locatie vindt plaats in deze rapportage. Allereerst wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en landschappelijke analyse van de locatie en de ruime omgeving. De beschrijving is vooral gericht op het in beeld brengen van bestaande kwaliteiten en verbeterpunten. Vervolgens worden de ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling van de Nozema-locatie op een rij gezet.

In een volgende stap wordt het landschapsontwerp voor het Polderpark toegelicht. Daarbij is veel aandacht voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkelingen en beeldkwaliteit. Het laatste deel van deze rapportage gaat uitgebreid in op de

bouwstenen voor kwaliteitsverbetering in het kader van de kernrandzone-methodiek.

Analyse - hoogte, bodem en geomorfologie

bron: flux landscape architects (de rode lijn geeft het grondeigendom van de Amobi Holding aan, het gehanteerde plangebied voor het ontwerp van het Polderpark is kleiner)



Luchtfoto



Hoogte (AHN)



Bodem



Geomorfologie

2. Beschrijving plangebied en omgeving

ontstaan van het landschap

Het landschap waarin de Nozema-locatie ligt is gevormd door de Kromme IJssel (verderop Enge IJssel) en de Lek, die in het verleden op verschillende manieren door het gebied hebben gemeanderd. Het plangebied ligt op de overgang van de hoger gelegen oeverwallen en stroomruggen langs Lek, Kromme IJssel en Enge IJssel naar de lager gelegen rivierkomvlakte. De Nozema-locatie ligt grotendeels aan de oostrand van polder Zevenhoven. De Biezendijk (voorheen: Zevenhovensche kade) vormt de oostelijke begrenzing van deze polder en fungeert nog steeds als kade (zijwende).

Ten westen van de Biezendijk heeft het landschap het kenmerkende slagenpatroon van het veenweidelandschap van het Groene Hart, hoewel op deze korte afstand van de Lek nog geen sprake is van een dik veenpakket. Het driehoekige deel van het terrein dat ten oosten van de Biezendijk ligt heeft een onregelmatige blokverkaveling.

gebruik van het landschap

Op alle oude kaarten van polder Zevenhoven en de directe omgeving is het kenmerkende slagenlandschap duidelijk terug te vinden. Wel is in de afgelopen 150 jaar het gebruik van het landschap op onderdelen veranderd. Opvallend is dat op de oudste kaarten van het gebied veel meer opgaand groen te vinden is. Het gaat dan bijvoorbeeld om hakhoutsingels, grienden, boomgaarden, bospercelen en gerief-

hout. Dit geldt met name voor het noordelijke deel van polder Zevenhoven en de ten noorden daarvan gelegen polder Hooge Biezen.

ontwikkelingsgeschiedenis

Nozema is opgericht in 1935. Het was destijds in Nederland het enige zenderbedrijf dat uitzendingen mocht verrichten voor radio- en later televisie-omroep. In 1939 is de eerste steen voor het hoofdgebouw gelegd. Uit die periode stammen ook de beide zendmasten. Het hoofdgebouw is inmiddels een rijksmonument en wordt tegenwoordig het 'Zendstation' genoemd.

Het ontwerp voor de Nozema-locatie was symmetrisch van opzet, waarbij het Zendstation en de beide zendmasten zich losmaakten van de structuur van het onderliggende slagenlandschap. Voor de aanleg van het Zendstation zijn bijvoorbeeld enkele polder sloten gedempt.

In de koude oorlog periode zijn de bunker en een nood-zendmast toegevoegd. Dit deed enigszins afbreuk aan de symmetrische opbouw van het terrein. Later werd dit nog verder versterkt door de bouw van verschillende loodsen en bijgebouwen.

huidige kwaliteiten plangebied en directe omgeving

De huidige kwaliteiten van het landschap van polder Zevenhoven zijn voor een belangrijk deel terug te voeren op de ontstaansgeschiedenis van het gebied.

Zo is de ligging op de overgang naar de oeverwal nog steeds duidelijk herkenbaar. Daarnaast markeert de Nozema-locatie de overgang van het open slagenlandschap ten westen van de Biezendijk naar een landschap met een onregelmatige blokverkaveling ten oosten daarvan. Deze gebieden hebben dusdanige kwaliteiten dat ze door de provincie Utrecht (grotendeels) zijn aangewezen als agrarisch cultuurlandschap. Het herkenbare slotenpatroon speelt daarbij een belangrijke rol.

Grote delen van de voormalige Zevenhovensche Kade zijn nog duidelijk herkenbaar in het gebied. De Biezendijk is daarvan het meest opvallende deel, maar voor wie goed kijkt is de Zevenhovensche Kade ook langs de zuidzijde van de provinciale weg N210 nog goed herkenbaar.

verbeterpunten plangebied en directe omgeving

Hoewel het gebied met de aanleg van de Nozema-locatie een rijksmonument rijker is, kan niet ontkend worden dat het landschap bij de aanleg ook is aangeast. Op vrij grote schaal zijn watergangen gedempt of omgelegd. Hoewel dit destijds waarschijnlijk weinig vragen heeft opgeroepen wordt daar inmiddels anders over gedacht. Ook de Zevenhovensche Kade is door de aanleg van de Nozema-locatie onderbroken. Dat geldt met name voor het deel tussen de entree bij het Zendstation en de kade aan de zuidzijde van de N210.

Analyse - ontwikkeling door de tijd

bron: flux landscape architects



1882

- kruispunt van landschappen en verkavelingsrichtingen
- huidige Biezendijk ligt op oostelijke kade (Zijwende) van Polder Zevenhoven



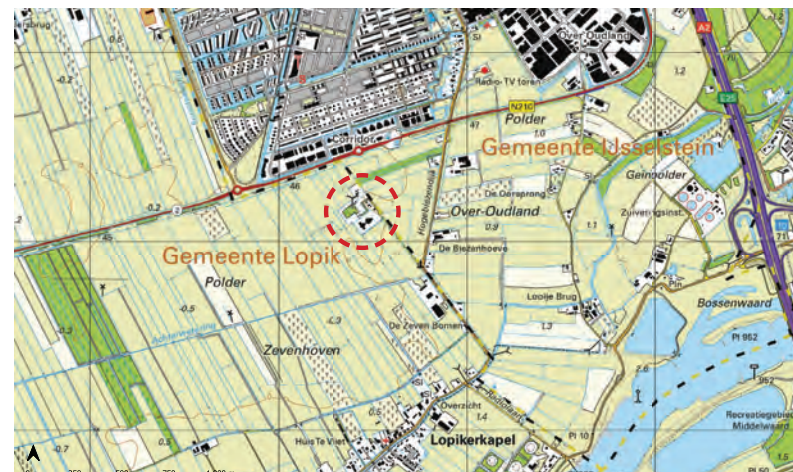
1940

- weinig verandering in structuur van de verkaveling



1981

- Zendstation op kaart (bunker niet)
- bebouwing IJsselstein ruikt op
- polder wordt steeds meer open



2019

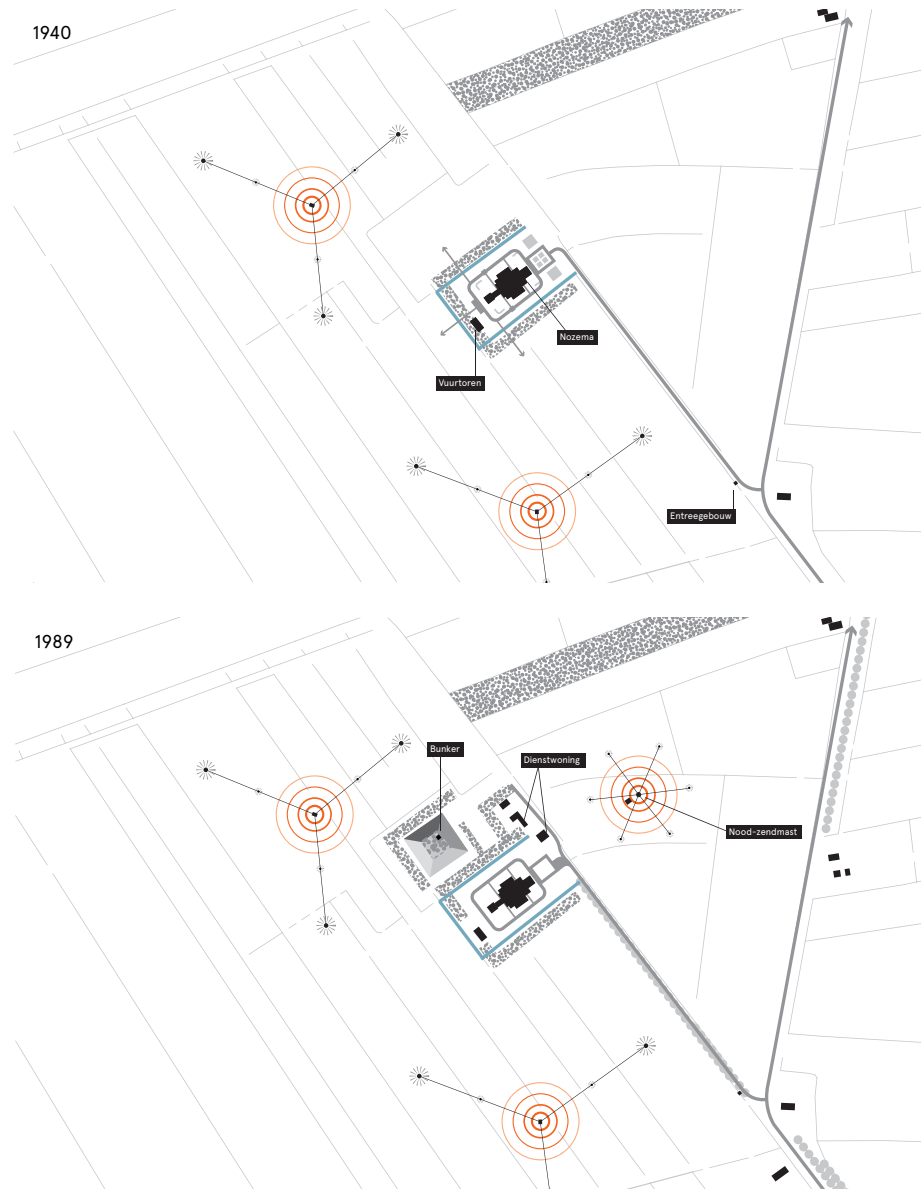
- N210 aangelegd (2002)
- IJsselstein groeit door tot vlak bij Zendstation

Analyse - ontwikkeling Nozema-locatie

bron: flux landscape architects

Het landschap zelf heeft in de loop der tijd aan diversiteit ingeboet. Vrijwel de gehele polder Zevenhoven bestaat inmiddels uit grasland. Van de oude afwisseling met hakhoutsingels, boomgaarden, bloemrijke graslanden, bospercelen en grienden is weinig overgebleven. Het resultaat is een landschap dat zeer geschikt is voor hoogwaardige melkveehouderij, maar gaandeweg wel wat van de oorspronkelijke charme heeft verloren.

Tenslotte heeft de ruimtelijke ontwikkeling van IJsselstein en met name de aanleg van provinciale weg N210 ertoe geleid dat veel oude routes voor langzaam verkeer onderbroken zijn. Fietzers en voetgangers zijn daarom tegenwoordig beperkt in hun routekeuze van en naar IJsselstein. Dit leidt er toe dat de recreatieve kwaliteiten van het buitengebied rondom het Zendstation onvoldoende worden benut.



- Nozema opgericht in 1935
- eerste steen Zendstation 1939
- twee zendmasten: Hilversum 1 & 2

- bunker (Nucleair Chemisch Onderkomen) gereed in 1971
- noodzendmast 1970



3. Aanleiding en opgave

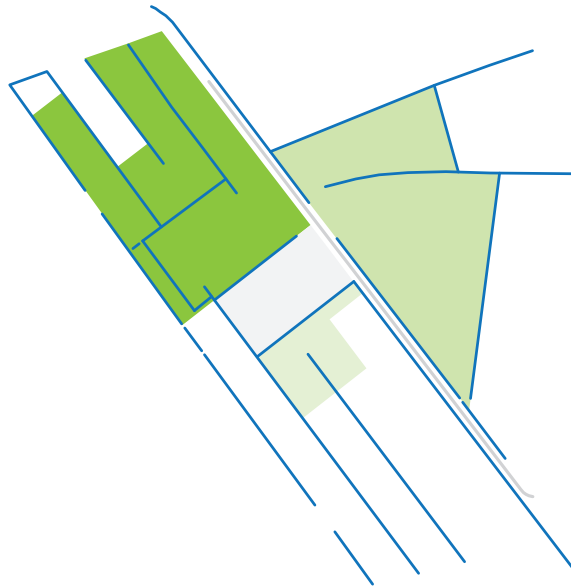
Nozema-locatie is aan opknapbeurt toe

De Nozema-locatie is al een aantal jaren niet meer in gebruik als zendlocatie. Met name in de laatste 20 jaar is het terrein verrommeld geraakt. Maar ook nu de zendmasten zijn gesloopt is het Zendstation nog steeds een fraai baken in de polder. Wel is de heldere opbouw van het terrein wat verloren gegaan. Met name in het noordelijk deel is sprake van een overdaad aan bebouwing en het groen is aan een opknapbeurt toe. Bovendien doet het vele parkeren rond het hoofdgebouw afbreuk aan de kwaliteit van het rijksmonument.

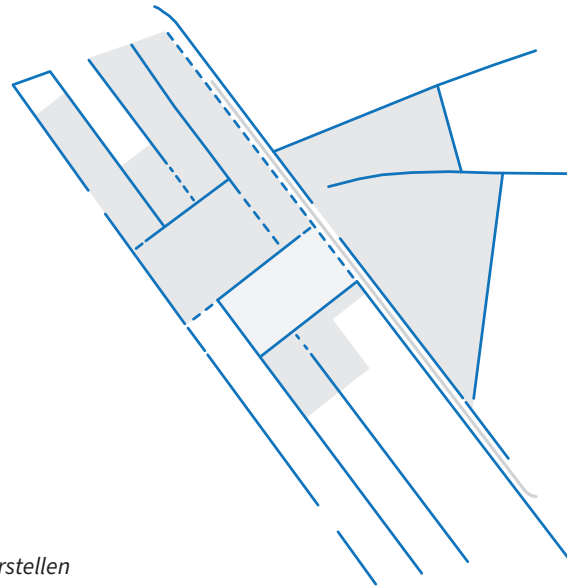
opgave voor de toekomst

Amobi Holding BV heeft de Nozema-locatie aangekocht met de bedoeling deze om te vormen tot de thuisbasis van de verschillende bedrijfsonderdelen van zusterholding Legit Forum Groep. Het doel is het rijksmonument te herstellen en de kwaliteitsarme aanbouw te vervangen. Dit nieuwe Zendstation moet het hart gaan vormen van een openbaar toegankelijk Polderpark. In dat Polderpark moet ruimte zijn voor de bouw van negen tot twaalf participatio's. In totaal gaat het om maximaal 4.500 vierkante meter bruto vloeroppervlak (bvo). Deze participatio's komen net als de voormalige zendmasten in een ring om het hoofdgebouw te liggen. Het Zendstation wordt daarmee - net als vroeger - weer dienstbaar aan de omgeving.

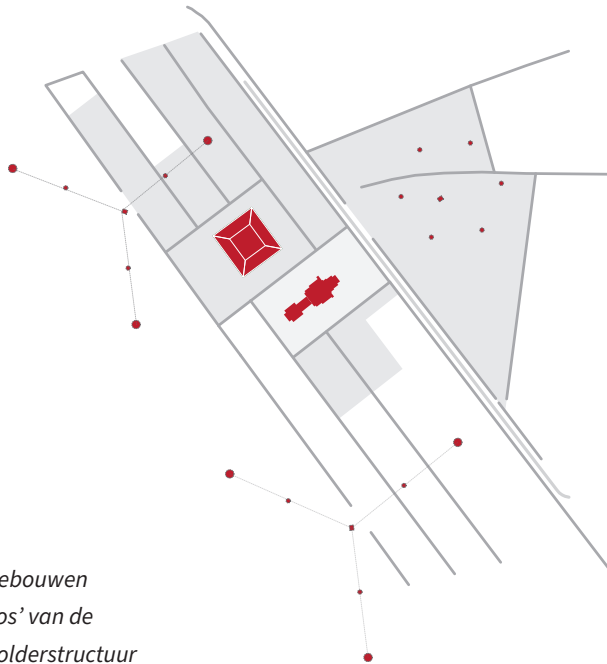




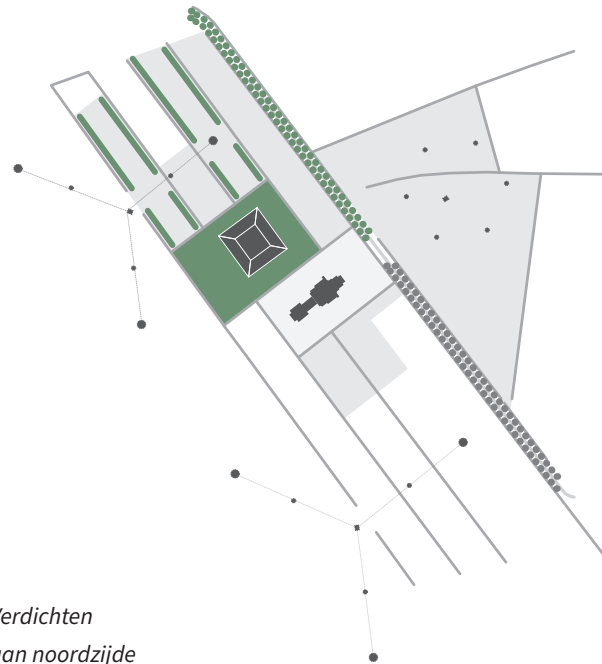
*Drie
landschapstypen*



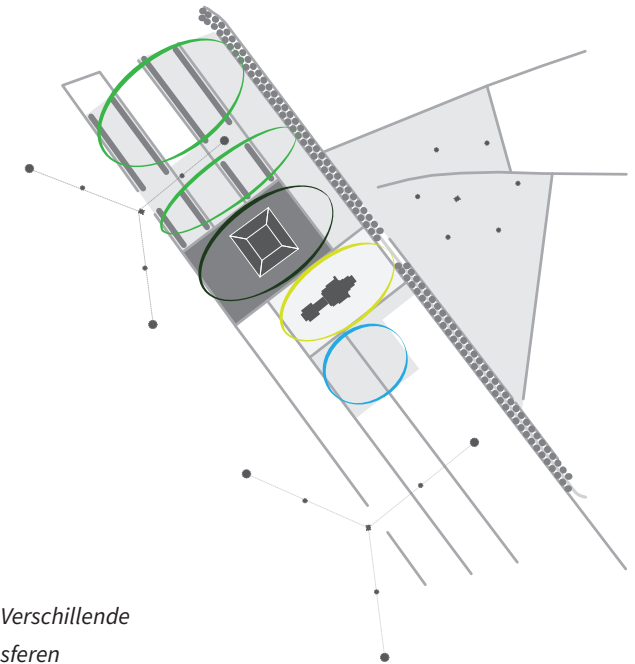
*Herstellen
landschapsstructuur*



*Gebouwen
'los' van de
polderstructuur*



*Verdichten
aan noordzijde*



*Verschillende
sferen*

4. Ruimtelijke uitgangspunten herontwikkeling

historische kwaliteiten en kansen voor de toekomst

Aan de basis van de ontwikkeling van het Polderpark liggen vijf ruimtelijke uitgangspunten. Aan de hand van deze vijf uitgangspunten wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een Polderpark dat kwaliteiten uit het verleden op een logische manier combineert met kansen voor de toekomst. Een levend en vitaal Polderpark dus, met respect voor landschap en cultuurhistorie. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

drie landschapstypen

Binnen het ontwerp voor het Polderpark worden drie landschapstypen onderscheiden. Ten zuiden van het Zendstation ligt een overwegend open slagenlandschap. Aan de noordzijde van het Zendstation wordt ingezet op een meer besloten slagenlandschap, in aansluiting op de historische kwaliteiten van polder Zevenhoven. Tenslotte ligt aan de oostzijde van de Biezendijk een landschap met een onregelmatige blokverkaveling. Deze drie landschappen vormen de basis voor het ontwerp van het Polderpark.

herstellen landschapsstructuur

In het ontwerp voor het Polderpark wordt de landschapsstructuur hersteld en versterkt. Dat betekent concreet dat het slotenpatroon op cruciale plekken hersteld wordt en dat de Biezendijk weer wordt doorgetrokken tot aan de kade langs de zuidzijde van de N210.

gebouwen los van de polderstructuur

In het oorspronkelijke ontwerp voor de Nozema-locatie staat de bebouwing los van de polderstructuur. Zo staat het Zendstation bijvoorbeeld haaks op het slotenpatroon en is met de tuiankers van de voormalige zendmasten een nieuwe structuur aan de polder toegevoegd. Door deze twee structuren naast en over elkaar te laten bestaan is een extra laag aan het landschap toegevoegd. Ook bij de nog te bouwen participatio's wordt dit uitgangspunt gehanteerd, waardoor weer een nieuwe laag aan deze plek kan worden toegevoegd. Het gebied ten noorden van het Zendstation biedt de meeste ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe bebouwing.

verdichten aan de noordzijde

Direct ten noorden van het Zendstation vormt het gebied rond de bunker een besloten wereld met een geheel eigen kwaliteit. Deze beslotenheid wordt waar mogelijk verder versterkt door bomen toe te voegen. In het gebied ten noorden daarvan worden groene kamers gerealiseerd door de aanleg van hakhoutsingels.

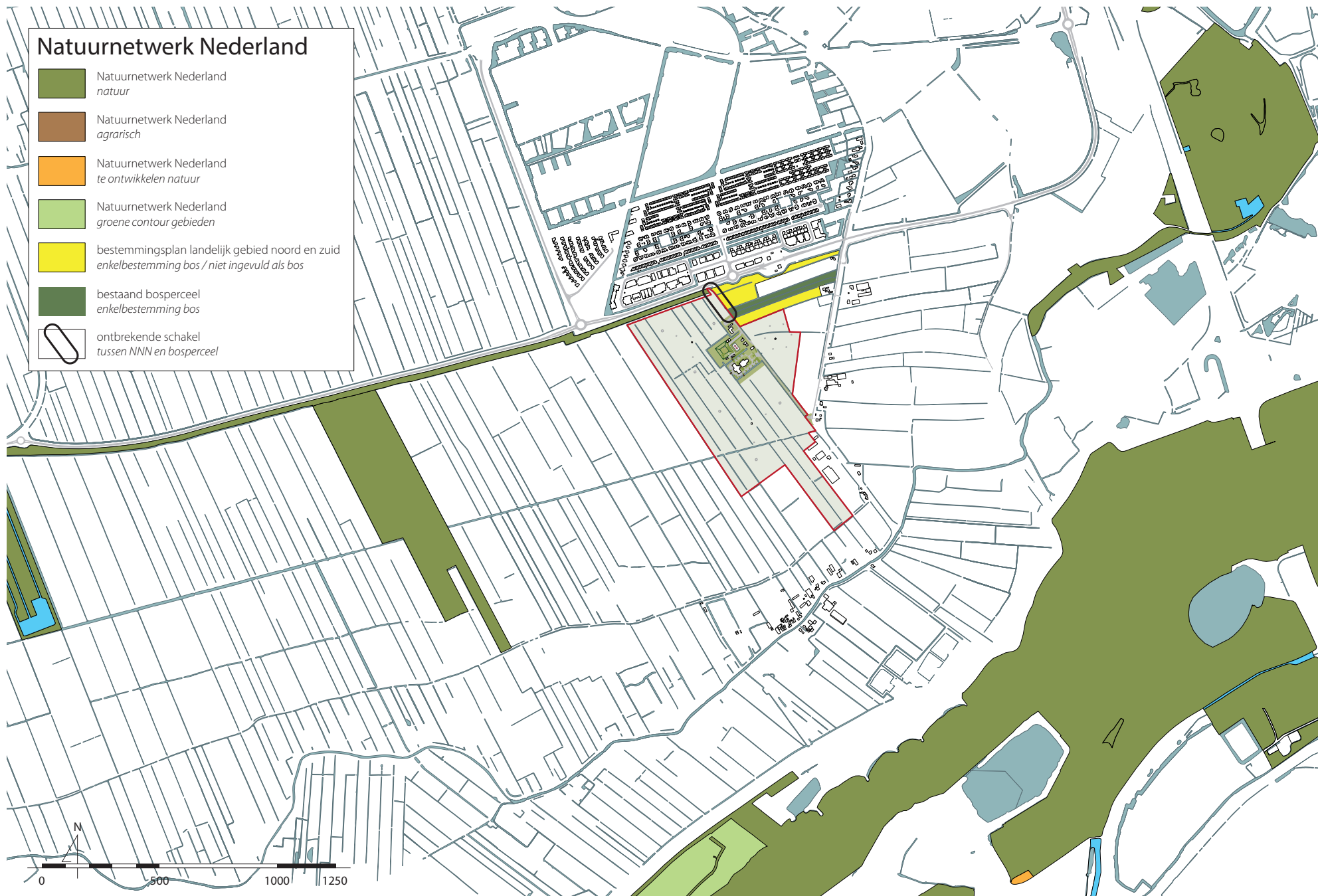
verschillende sferen in het Polderpark

Deze uitgangspunten leiden ertoe dat in het Polderpark vijf verschillende gebieden kunnen worden onderscheiden, met elk een eigen sfeer en gebruik. Het gebied rond het Zendstation blijft formeel van opzet. Er wordt een nieuwe

tuin gerealiseerd, waarbij de geparkeerde auto's verdwijnen. Direct ten zuiden van het Zendstation ligt een open gebied, waarin ruimte is voor enkele participatio's. In het gebied rond de bunker wordt de beslotenheid versterkt.

Ook hier is ruimte voor enkele participatio's. Het meest noordelijke deel van het Polderpark bestaat uit twee onderdelen.

Ten zuiden van de tuiankers is binnen een verdicht landschap met groene kamers ruimte voor participatio's en een evenementenveld. Al het parkeren wordt ten noorden van de tuiankers geconcentreerd, ook hier in groene kamers.



5. Kansen en uitgangspunten op hogere schaal

Natuurnetwerk Nederland

In aansluiting op deze uitgangspunten voor de locatie zelf zijn ook op wat hogere schaal aangrijpingspunten te vinden voor kwaliteitsverbetering:

Het deel van de Zevenhovensche Kade dat aan de zuidzijde van de N210 loopt maakt tegenwoordig deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Deze zone vormt onder andere de schakel tussen wat grotere NNN-gebieden in polder Zevenhoven, waaronder het voormalige MOB-complex en de Hoge Grienden. Ter hoogte van de Biezendijk eindigt deze NNN-zone. Dat is net te vroeg om een verbinding te kunnen leggen met een perceel met een bosbestemming aan de andere zijde van de Biezendijk. Hier ligt een duidelijke kans bij de herontwikkeling van de Nozema-locatie.

routes voor langzaam verkeer

Eerder is al aangegeven dat de opties voor fietsers en wandelaars om vanuit het open landschap ten noorden van de lek IJsselstein te bereiken beperkt zijn. De Hogebiezendijk is de meest voor de hand liggende route, met de Lage Dijk-Zuid als enige alternatief.

Met het herstellen van de Zevenhovensche Kade wordt een belangrijke eerste stap gezet in het realiseren van een 'nieuwe' verbinding richting IJsselstein. Eventuele vervolgstappen vallen buiten het kader van de herontwikkeling van de Nozema-locatie. Het gaat dan vooral om het realiseren van een oversteek-

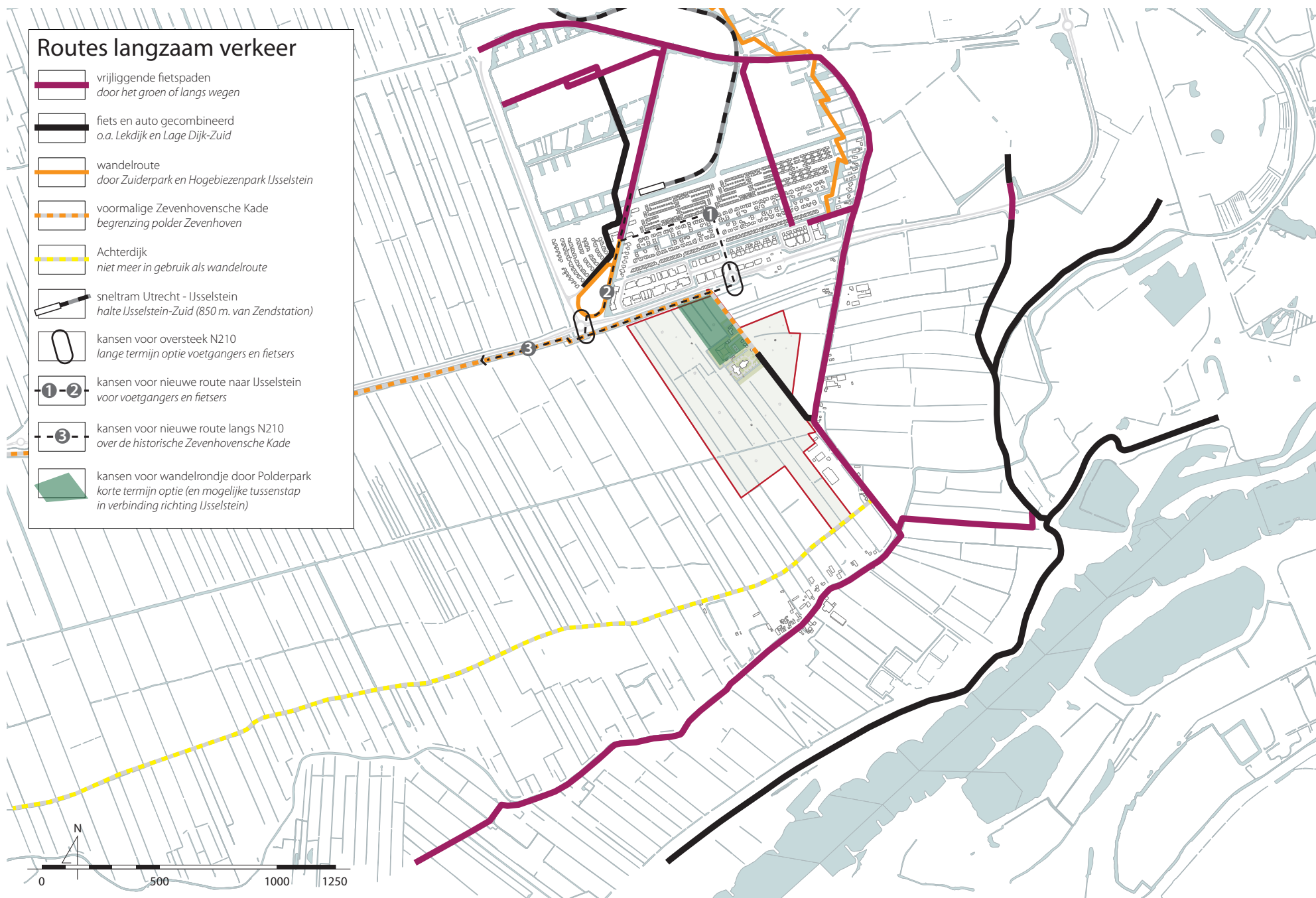
mogelijkheid over de N210. Dat is mogelijk door het herinrichten van een van de beide rotonde's die direct ten noorden van de Nozema-locatie liggen.

Als deze route uiteindelijk geheel hersteld wordt, ontstaat niet alleen een betere verbinding tussen IJsselstein en het buitengebied, maar wordt ook het Zendstation beter bereikbaar. Direct ten noorden van de N210 ligt namelijk een sneltramhalte. De afstand tussen het Zendstation en de sneltramhalte bedraagt hemelsbreed ongeveer 850 meter. Een betere verbinding met deze sneltramhalte kan op termijn leiden tot een lagere parkeerbehoefte binnen het Polderpark.

Een andere kans op het gebied van routes voor langzaam verkeer ontstaat door het doortrekken van de natuurzone langs de N210 tot aan de Biezendijk. Met het sluiten van de verbinding kan door deze zone eventueel een struinp pad worden gerealiseerd richting Polsbroek en de Vlist.

Routes langzaam verkeer

-  vrijliggende fietspaden
door het groen of langs wegen
-  fiets en auto gecombineerd
o.a. Lekdijk en Lage Dijk-Zuid
-  wandelroute
door Zuiderpark en Hogebeezenpark IJsselstein
-  voormalige Zevenhovensche Kade
begrenzing polder Zevenhoven
-  Achterdijk
niet meer in gebruik als wandelroute
-  sneltram Utrecht - IJsselstein
halte IJsselstein-Zuid (850 m. van Zendstation)
-  kansen voor oversteek N210
lange termijn optie voetgangers en fietsers
-  kansen voor nieuwe route naar IJsselstein
voor voetgangers en fietsers
-  kansen voor nieuwe route langs N210
over de historische Zevenhovensche Kade
-  kansen voor wandelrondje door Polderpark
korte termijn optie (en mogelijke tussenstap
in verbinding richting IJsselstein)



6. Toelichting ontwerp Polderpark

vijf deelgebieden

Binnen het landschapsontwerp voor het Polderpark worden vijf deelgebieden onderscheiden. Hierna worden per deelgebied de belangrijkste landschapelijke ingrepen en het gewenste eindbeeld beschreven. Daarna wordt ingegaan op een aantal algemene keuzes en ontwerpingrepen en de bijbehorende beeldkwaliteit.

Zendstation en omgeving

Dit gebied vormt de hoofdentree en het hart van het Polderpark. Na het opknappen van het Zendstation en het realiseren van de nieuwe aanbouw wordt de omliggende tuin opnieuw ingericht. Uitgangspunt blijft een symmetrische opzet. Rondom het Zendstation wordt een route gerealiseerd, die zowel door fietsers, voetgangers als bezorgdiensten te gebruiken is. Parkeren verdwijnt uit dit gebied. De boerderij en de twee andere woongebouwen worden gesloopt.

de bunker en omgeving

Het gebied rond de bunker heeft altijd het meer besloten karakter van een boszone gehad. Dat beeld wordt waar nodig versterkt door het toevoegen van bomen. Rondom de bunker in de vorm van een carré, daaromheen in een wat meer parkachtige opzet. Aan de noordwestzijde van de bunker is het carré van bomen onderbroken, zodat uitzicht ontstaat op het aangrenzende evenementenveld. Over de bunker wordt een

wandelroute gerealiseerd. Aan de zijde van het Zendstation is deze route te bereiken via een markante trap, aan de zijde van het evenementenveld wordt een tribune gerealiseerd. Hiermee ontstaat op deze plek een openluchttheater.

groene kamers in het slagenlandschap

In het gebied ten noorden van de bunker wissen open en meer verdichte zones elkaar af. Door langs de watergangen brede hakhoutsingels te realiseren ontstaan verschillende groene kamers, die ruimte bieden voor het realiseren van participatio's, een evenementenveld en een overloopparkeerterrein. De noordelijke begrenzing van dit gebied wordt gevormd door een wandelroute langs de aanwezige tuiankers.

groene parkeerkamers

De zone met tuiankers wordt verder geaccentueerd door ook de hoofdontsluiting voor autoverkeer langs de tuiankers te leiden. De parkeerterreinen worden ten noorden van de hoofdontsluiting gerealiseerd. Net als in het vorige deelgebied worden langs de watergangen hakhoutsingels aangelegd, die zorgen voor een groene inpassing van de parkeerterreinen. Tegelijkertijd maakt dit groen het mogelijk om vanaf de parkeerterreinen aantrekkelijke wandelroutes te realiseren naar de verschillende gebouwen.

De beleving van het Polderpark start daarmee al vanuit de auto. Vanaf de portiersloge volgt een aantrekkelijke route over de Biezendijk, waarna het Zendstation duidelijk zichtbaar is aan de linkerkant. Via de route langs de tuiankers wordt een van de parkeerterreinen bereikt. Bezoekers krijgen hiermee vanuit de auto alvast een beeld van de opzet van het terrein. Na het parkeren van de auto wacht een aantrekkelijke wandeling naar een van de gebouwen.

Het meest noordoostelijk gelegen parkeerterrein ligt in een open landschappelijke slag. Hier wordt het parkeerterrein aan het zicht onttrokken door een lage aarden wal.

open landschap ten zuiden van het Zendstation

Direct ten zuiden van het Zendstation ligt het vijfde deelgebied. Hier wordt een relatief open landschap van grienden gerealiseerd, waarbinnen ruimte is voor de ontwikkeling van een aantal participatio's. Omdat dit deelgebied relatief ver weg ligt van de grote parkeerterreinen krijgt dit gebied een eigen parkeergelegenheid. Dat biedt gelijk de mogelijkheid om in de directe nabijheid van het Zendstation parkeerplaatsen voor minder-validen te realiseren. Het parkeerterrein wordt aan het zicht onttrokken door rondom grienden aan te leggen.



Ontwerp Polderpark

hoofdstructuur

- polderpark met verschillende gezichten
blok- en strokenverkaveling / open en dicht / nat en droog
- versterken landschapsstructuur
sloten bepalen landschapsrichting
- herstellen / versterken (historische) structuren
Biezendijk (Zevenhovensche Kade) / watergangen / hakhoutsingels
- invullen ontbrekende schakel NNN
ecologische verbinding (nat en droog)

deelgebieden

- afwisselend open en dichte(re) slagen in noordelijk deel
hakhoutsingels / bloem- en kruidenrijk grasland / parkeren
- beslotenheid rondom bunker behouden en versterken
bestaande vitale bomen behouden en aanvullen
- herstellen tuin rond Zendstation
symmetrische opzet, geen parkeren
- openheid in zuidelijk deel
griend, riet, boomgaard en/of water

zichtlijnen & relaties

- zichtlijnen vanuit Zendstation behouden en herstellen
Gerbrandyzaal, Zenderzaal en nieuwe aanbouw
- versterken beleving feederhuisjes en tuiankers
zichtrelatie creëren van / naar / tussen feederhuisje(s) en tuianker(s)
- verbeteren (zicht)relatie met omgeving
zicht op landschap en vanaf provinciale weg

onderdelen

- toevoegen wandelpaden in Polderpark
voor aantrekkelijke recreatieve ommetjes
- ruimte voor ongeveer tien participatio's
vorm en ligging zijn indicatief
- openluchttheater aan noordzijde bunker
met tribune tegen talud
- evenementenveld ten noorden openluchttheater
voor kleinschalige evenementen

ligging van de participatio's

Als gevolg van de hiervoor beschreven opzet kan het centrale deel van het Polderpark zoveel mogelijk autovrij blijven. In dit centrale deel worden negen tot maximaal twaalf participatio's gerealiseerd. Deze liggen in een ring rondom het Zendstation, in clusters van twee of drie. Door het uiteenlopende karakter van de deelgebieden ontstaat de mogelijkheid om elke participatio unieke kwaliteiten mee te geven. Wat ze gemeen hebben is een ligging aan de rand van het Polderpark, waardoor ze allemaal vrij uitzicht over het omliggende landschap hebben.

De ligging van de participatio's in het ontwerp voor het Polderpark is indicatief. Op basis van de architectonische uitwerking worden de exacte locaties en footprint van individuele participatio's bepaald.

routes door het polderpark

Door het hart van het Polderpark wordt een lusvormige hoofdroute gerealiseerd. Deze hoofdroute loopt langs de binnenzijde van de participatio's en schakelt ze aan elkaar, als kralen aan een snoer. Het karakter van de hoofdroute verschilt per deelgebied. Ten noorden van de bunker is de route vrij recht en loopt parallel aan de poldersloten.

Rondom de bunker slingert de route wat meer, passend bij het parkachtige karakter. Rondom het Zendstation is de route formeel en in het zuidelijke deel loopt de route deels over vlonders. De hoofdroute





krijgt zo veel mogelijk een eenduidige uitstraling. Aanvullend op de hoofdroute worden verschillende andere routes gerealiseerd. De eerder beschreven route over de bunker is zo'n aanvullende route. Hetzelfde geldt voor de routes langs de parkeerterreinen en de tuinkers. Om duidelijk te maken dat er binnen het Polderpark sprake is van een hiërarchie van routes zijn de aanvullende routes smaller en kunnen eventueel andere materialen worden toegepast.

verhuizen en hulpdiensten

Door de hoofdroute voldoende breed uit te voeren is deze begaanbaar voor bijvoorbeeld verhuishagens en hulpdiensten. Alle participatio's en het Zendstation zijn daardoor in noodgevallen met de auto bereikbaar.

fietsparkeren

Het Zendstation wil ook graag goed bereikbaar zijn voor fietsers. Daar horen goede voorzieningen voor fietsparkeren bij. Aan de noordwestzijde en de zuidoostzijde van het Zendstation wordt een centrale stalling gerealiseerd, direct zichtbaar vanaf de hoofdentree. De stalling aan de zuidoostzijde is bedoeld voor de participatio's ten zuiden van het Zendstation. De overige participatio's krijgen elk een eigen voorziening voor fietsparkeren.

bijzondere plekken

Het Polderpark zal in de toekomst op veel verschillende manieren gebruikt worden. Het moet een prettige plek zijn om te werken, te wandelen, te verblijven en bijvoorbeeld een workshop of conferentie te organiseren. Al deze vormen van gebruik vragen om unieke plekken en invullingen en daar is bij het ontwerp van het Polderpark rekening mee gehouden. De verschillende deelgebieden variëren van open tot besloten en alles wat daartussen zit. Dat leidt tot participatio's met elk een uniek karakter, vorm en sfeer. En dat leidt tot verblijfsplekken die verschillen in omvang, beslotenheid en levendigheid.

Ontwerp Polderpark in getallen

Oppervlak Polderpark	6,7 hectare
Aantal participatio's	9 - 12
Maximaal bvo participatio's	4.500 m ²
Footprint participatio's in ontwerp	4.070 m ²
Aantal vaste parkeerplaatsen	330
Overloop parkeerterrein	50

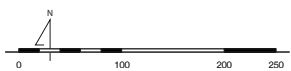


Verbeelding entree bunker en route over de bunker



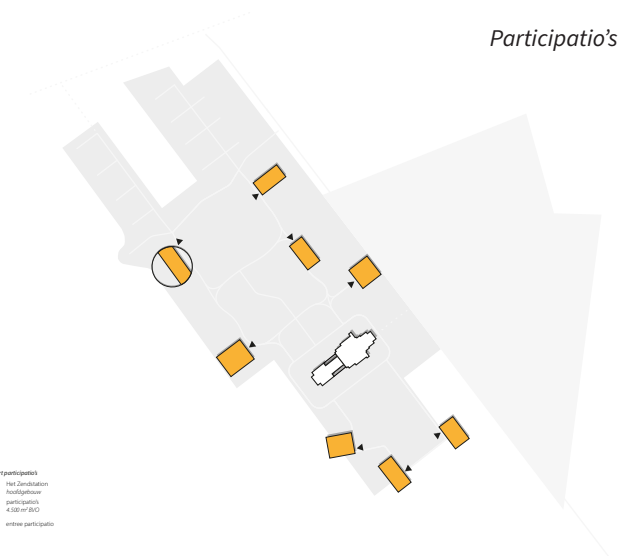
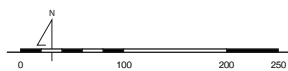
overkoort groen

- breedstrookje grasland
- natuurbuikje aan de randen (lange watergang)
- overloop tussen
- bestanden weeld rondom de bunker
- bestanden weeld
- kleinere grasland
- tuin rondom Zandstation
- ruimte op te werken
- open
- grenzen / laagbouw boogrand / net



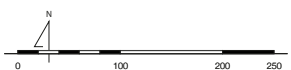
overkoort watergangen

- bestaande watergang
- nieuwe watergang
- watergang dempen



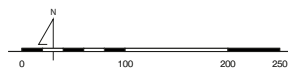
overkoort participatio

- het Zandstation
- participatio
- participatio
- participatio



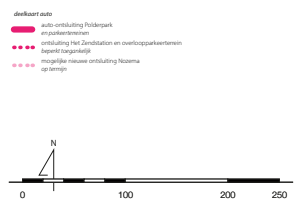
overkoort plekken

- mogelijke locatie (balken)
- bestaande plek
- bijzondere plek

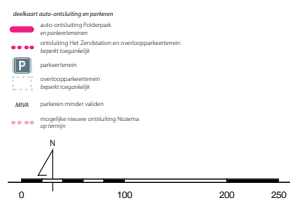


Ontwerp Polderpark deelkaarten

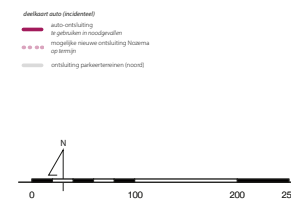
Auto-ontsluiting



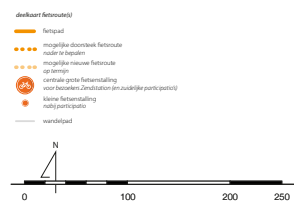
Parkeren



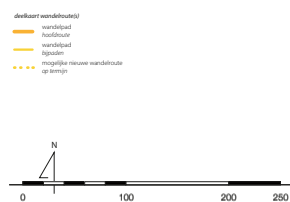
Hulpdiensten & verhuizen



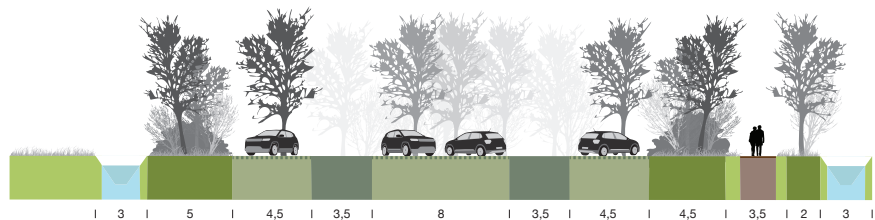
Fiets



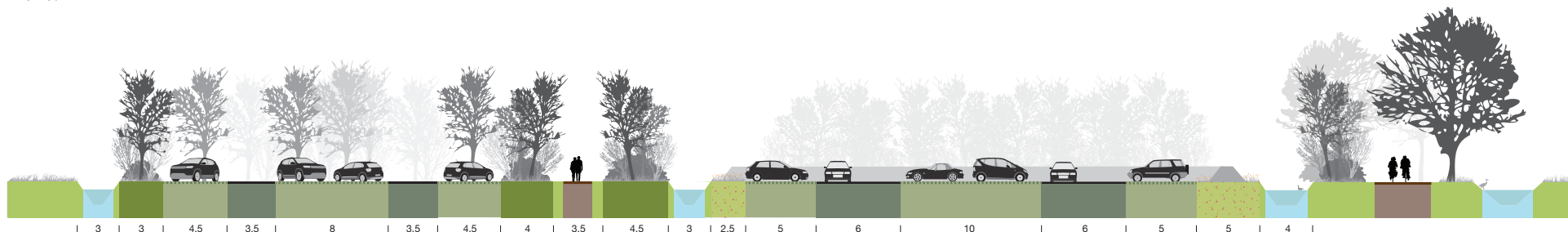
Wandelroutes



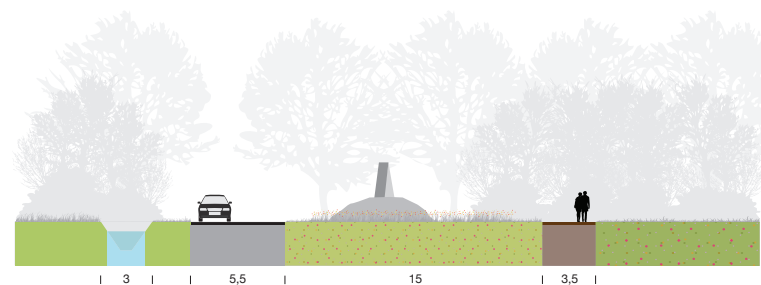
Ontwerp Polderpark profielen



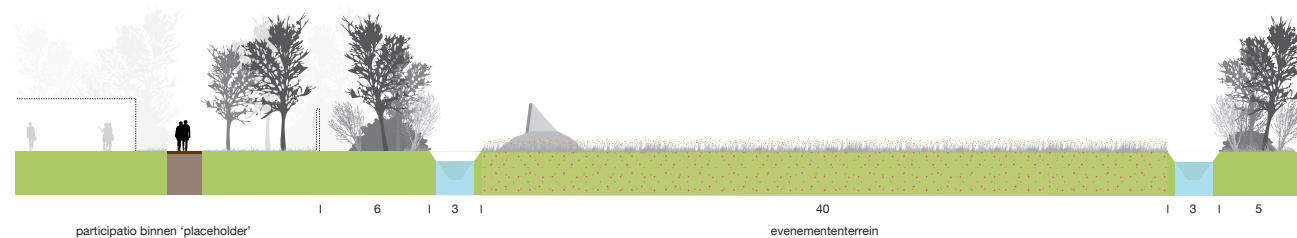
Profiel 1



Profiel 2



Profiel 3



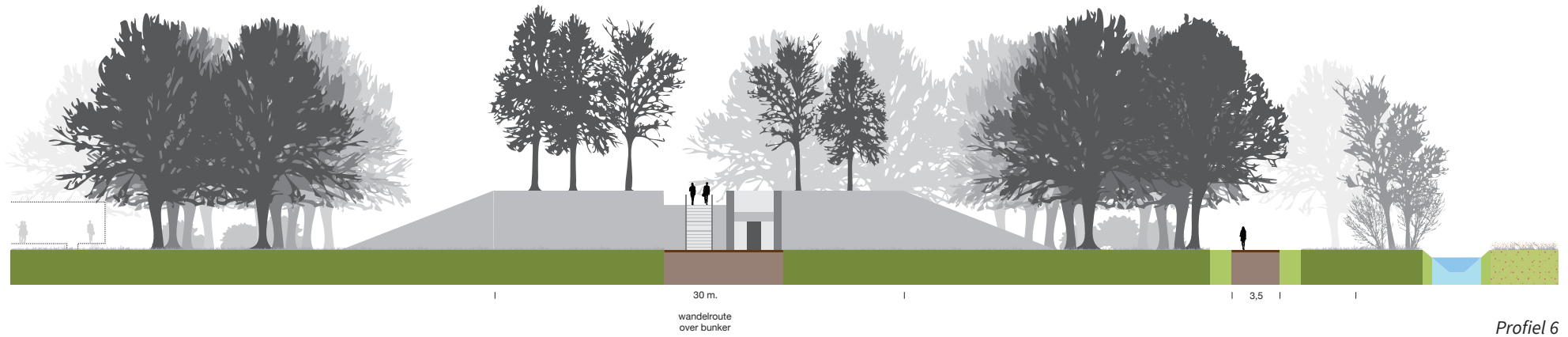
Profiel 4



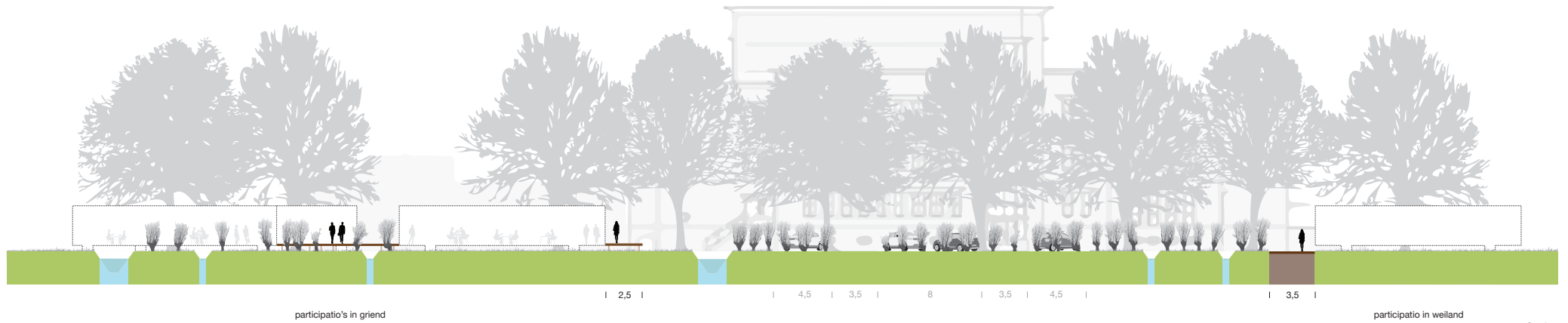
Locatie profielen



Profiel 5



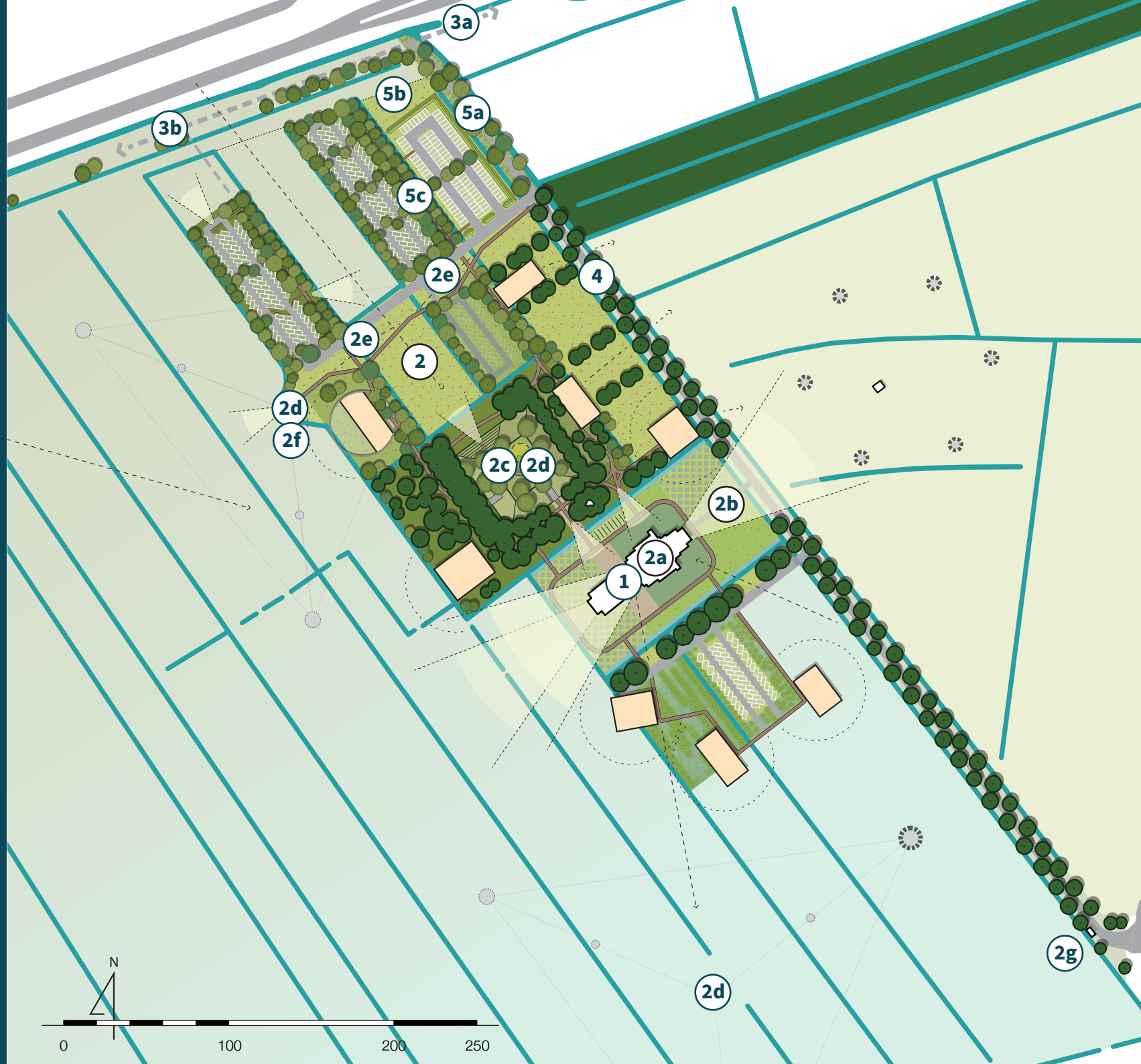
Profiel 6



Profiel 7

bouwstenen voor kwaliteitsverbetering

- 1** herstel rijksmonument: o.a. herstel uitzicht Zenderzaal
- 2** openbaar Polderpark
- 2a** toegankelijk rijksmonument
- 2b** behoud open landschap en uitzicht aan oostzijde
- 2c** behoud bunker
- 2d** accentueren locaties voormalige zendmasten
- 2e** tuiankers opnemen in routestructuur
- 2f** markante plek rond locatie voormalige zendmast
- 2g** herstel wachthuisje
- 3a** eerste aanzet voor route richting IJsselstein
- 3b** kansen voor struinpad langs N210
- 4** herstel Zevenhovensche Kade
- 5a** aanvullen NNN: realiseren hakhoutsingels
- 5b** aanvullen NNN: ecologisch beheer grasland
- 5c** aanvullen NNN: nieuwe schakels in het Polderpark



7. Bouwstenen voor kwaliteitsverbetering

inleiding

Alles overziend zijn vijf bouwstenen aan te geven voor kwaliteitsverbetering in het kader van de kernrandzone-methodiek. Deze bouwstenen liggen in het Polderpark of grenzen er aan. In alle gevallen gaat het om een kwaliteitsverbetering waar niet alleen de Nozema-locatie zelf, maar ook de ruime omgeving van meeprofiteert.

1. herstel rijksmonument

De eerste bouwsteen is gericht op het herstellen van het rijksmonument. Het Zendstation wordt opgeknapt en omgevormd tot een living lab voor interieurbouw, waar mensen en bedrijven bij elkaar kunnen komen om te vergaderen en een congres of een kleinschalige beurs bij te wonen. De kwaliteitsarme aanbouw van het Zendstation wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe aanbouw. Deze is lager dan de huidige aanbouw, waardoor het uitzicht vanuit de Zenderzaal op het open landschap wordt hersteld. Tussen het hoofdgebouw en de aanbouw wordt een nieuwe entree gerealiseerd. Deze komt te liggen aan de zijde van de bunker, waardoor de relatie tussen beide gebouwen ook ruimtelijk wordt gelegd. Het Zendstation gaat daarmee nog nadrukkelijker als hart van het Polderpark fungeren.

2. cultuurhistorie beleefbaar maken

Als gevolg van de functie is het Zendstation altijd een wat verborgen locatie geweest. Zonder het enigszins mysterieuze karakter van de plek geweld aan te doen wordt ingezet op het beter beleefbaar maken van de aanwezige cultuurhistorie. De belangrijkste stap daarin is het realiseren van een openbaar toegankelijk Polderpark. Vooralsnog wordt gedacht aan openstelling tijdens kantooruren. Dat betekent dat mensen uit de omgeving én passerende recreanten een rondje over het Polderpark kunnen wandelen. Daarnaast wordt het Polderpark op verschillende momenten in het jaar met een bepaald thema toegankelijk.

Naast het openstellen van het Polderpark worden verschillende ruimtelijke maatregelen getroffen om de aanwezige cultuurhistorie beter beleefbaar te maken:

- 2a Zoals hiervoor al gemeld wordt het hoofdgebouw hersteld. Door de nieuwe functie als living lab wordt het voor veel mensen mogelijk het gebouw van binnen te bekijken.
- 2b De driehoek aan de oostzijde van de Biezendijk maakt weliswaar geen deel uit van het Polderpark, maar is in het ontwerp wel bestemd als open te blijven gebied. Dit moet vrij uitzicht vanuit de Gerbrandyzaal én het behoud van de herkenbaarheid van de ring van tuiankers van

de voormalige noodzendmast waarborgen, óók als in de toekomst sprake is van uitbreiding van IJsselstein in zuidelijke richting.

- 2c Er wordt een nieuwe functie gezocht als invulling van de bunker, maar de huidige opzet van het gebouw blijft gehandhaafd. Om de bunker beter beleefbaar te maken wordt over het gebouw een wandelroute aangelegd. De laag grond die de bunker bedekt kan daarvoor plaatselijk worden verwijderd, zodat wandelaars letterlijk over het dak van de bunker lopen. Deze route sluit aan op de nieuwe hoofdentree van het Zendstation, die waarschijnlijk aan de westzijde van het gebouw komt te liggen. Aan de andere zijde van de bunker, bij het evenementenveld, wordt gedacht aan een openluchttheater. Het talud wordt gebruikt om een tribune te realiseren.
- 2d De locaties van de voormalige zendmasten en de tuiankers worden geaccentueerd met een kunstwerk, follies of landart. Ook bovenop de bunker kan iets dergelijks worden gerealiseerd. Het feederhuisje van de meest zuidelijke voormalige zendmast krijgt een gemengde bestemming en is daarmee op termijn mogelijk te activeren. De tuiankers worden in een kunstprogramma opgenomen.

2e De tuiankers van de meest westelijke gelegen zendmast worden geaccentueerd door ze in te klemmen tussen een wandelroute en de hoofden-
tree voor autoverkeer. De wandelroute verspringt een aantal maal van richting waardoor zichtlijnen op de tuiankers worden geaccentueerd.

2f De locatie van de meest westelijke voormalige zendmast wordt binnen het Polderpark getrokken. Hier kan een markante plek worden gerealiseerd, met uitzicht over de achterliggende polder. Als bezoekers hier wat hoger kunnen staan worden de patronen van de tuiankers veel beter afleesbaar.

2g Het markante wachthuisje bij de kruising van de Biezendijk met de Hogebiezendijk wordt hersteld en krijgt een nieuwe functie.

3. *nieuwe verbindingen voor langzaam verkeer*

De Biezendijk wordt verlengd tot aan de N210. Hiermee wordt een eerste aanzet gegeven voor een verbinding voor langzaam verkeer richting IJsselstein (3a). Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om een wandelroute te realiseren langs de N210, richting Polsbroek en de Vlist (3b).

De verlengde Biezendijk wordt na de oprit naar de parkeerterreinen afgesloten voor autoverkeer. Het laatste stuk tot aan de N210 is daarmee alleen toegankelijk voor fietsers en voetgangers.

De verbinding richting IJsselstein kan in de toekomst worden gecompleteerd door één van de rotondes in de N210 oversteekbaar te maken voor fietsers en voetgangers. Hiermee ontstaat een directe route richting IJsselstein.

4. *herstellen Zevenhovensche Kade*

Met het doortrekken van de Biezendijk tot aan de N210 wordt een eerste stap gezet in het herstellen van de voormalige Zevenhovensche Kade. Een tweede stap bestaat uit het aanvullen van de beplanting, zodat ook in landschappelijk opzicht sprake is van een volwaardige verbinding.

Op dit moment staan langs het zuidelijke deel van de Biezendijk twee rijen essen. Deze formele laanbeplanting wordt doorgetrokken tot aan de bosstrook aan de oostzijde van de Biezendijk. Op dit moment worden veel essen in Nederland getroffen door de essentakziekte. Daarom is het voorstel om de verlengde laanbeplanting uit te voeren als gemengde laan. Door verschillende boomsoorten toe te passen wordt de laanbeplanting minder kwetsbaar voor boomziektes.

Ter hoogte van het Zendstation worden geen bomen aangeplant om het uitzicht vanuit de Gerbrandyzaal te behouden.

5. *invullen ontbrekende schakel NNN*

In het ontwerp voor het Polderpark wordt op verschillende manieren rekening gehouden met het invullen van de ontbrekende schakel in de ecologische verbindingszone:

5a Vanaf de bosstrook tot aan de NNN-zone langs de N210 worden aan weerszijden van de verlengde Biezendijk hakhouzingsingels en (doorn)struiken aangeplant. Hiermee wordt de basis gelegd voor het versterken van de ecologische verbinding tussen de bosstrook en de NNN-zone.

5b Het grasland in de meest noordelijke punt van het Polderpark wordt ecologisch beheerd. Dat kan door extensieve begrazing of extensief maaibeheer. In beide gevallen ontstaat een kruidenrijk grasland.

5c Door de groene inrichting van het Polderpark ontstaan ook over het terrein verschillende verbindingen die interessant zijn voor vogels en kleine zoogdieren. Zo bieden de hakhouzingsingels langs de wandelroutes schuilmogelijkheden en vormen ze een oriëntatiepunt voor bijvoorbeeld vleermuizen. Ook de zone langs de tuiankers draagt door extensief maaibeheer bij aan het versterken van de ecologische verbinding.

8. Fasering op hoofdlijnen

inleiding

Het in deze rapportage gepresenteerde ontwerp voor het Polderpark op de voormalige Nozema-locatie is een eindbeeld. Het is de bedoeling dit in een aantal stappen te realiseren. De ontvangstlocatie en de campus met met lab's, startups en andere innovatieve bedrijvigheid is een groeiplek die gefaseerd wordt ontwikkeld. Dat is nodig om investeringen zo goed mogelijk te laten aansluiten op vraag uit de markt en een langdurig rendabele situatie te kunnen creëren. Ondertussen worden bestaande gebouwen opgeknapt en de groene en landschappelijke kwaliteiten gerealiseerd.

Hoe de verschillende stappen op weg naar het eindbeeld er precies uit gaan zien is in grote lijnen bekend. Om de ruimtelijke kwaliteit van de locatie te garanderen wordt de ontwikkeling van deelgebieden gekoppeld aan de bijbehorende groene elementen, zoals sloten, parkinrichting met paden en bomen of natuur en water.

stappen in de fasering

1. De eerste ontwikkeling richt zich op de bestaande 4,25 hectare Nozema-locatie. Dat is het terrein rondom het hoofdgebouw, de bunker en de bijgebouwen. Hier worden eerst 2 of 3 participatio's binnen de bestaande 4,25 hectare gebouwd. Het ligt voor de hand deze in de zone langs de Biezendijk te ontwikkelen, ten oosten van de bunker. Hiervoor worden 2 van de 3 bestaande woningen

gesloopt. Ook wordt de tennisbaan en een deel van de terrein- en wegverharding verwijderd. De woning aan de Biezendijk 4 blijft tijdelijk behouden ten behoeve van de huidige - op leeftijd zijnde - bewoner. Deze woning komt onder het overgangsrecht te vallen. De woning wordt verwijderd zodra de huidige bewoner hier niet meer woont.

2. Tegelijk met het aanleggen van de eerste participatio's worden de vergunningen voor de verbouwing van het Rijksmonument en jaren 90 aanbouw aangevraagd. Zodra deze zijn verleend wordt het Rijksmonument verbouwd en de nieuwe aanbouw gerealiseerd.
3. In de eindfase van de verbouwing van het Rijksmonument worden de meest oostelijke parkeerterreinen inclusief het kaderende groen en de wandelpaden naar de andere gebouwen aangelegd. De oprit via de Biezendijk wordt aangepast inclusief het herstellen van dit deel van de oude Zevenhovensche Kade. Het geplande groen langs de Biezendijk wordt aangelegd zoals in het plan staat beschreven.
4. Het volgende onderdeel is het park en de recreatieve verbindingen van parkeren naar het Rijksmonument en de gerealiseerde participatio's. Dat is inclusief het verwijderen van de huidige parkeerplaatsen. Met een tijdelijke uitzondering voor

parkeren voor mindervaliden tot het moment dat het geplande miva-parkeerterrein aan de zuidzijde van het Rijksmonument gerealiseerd is. Behoud van de symmetrische opzet is uitgangspunt bij het herinrichten van de tuin rond het Rijksmonument.

De inschatting is dat er twee tot drie jaar na deze eerste ontwikkeling gestart zal worden met de daaropvolgende fases. Dit zijn:

5. Het realiseren van de natuur aan de noordzijde inclusief herstel Zevenhovensche kade en herstel Wachtershuisje.
6. De participatio's ten westen van de bunker inclusief het bijbehorende park en het groen. Dit kan worden gekoppeld aan het doortrekken van de auto- en wandelroute langs de tuiankers en de herinrichting van het gebied rond de bunker.
7. Als laatste wordt het zuidelijke parkdeel met bijbehorende participatio's en parkeerplaatsen aangelegd.

Als in de laatste fases nieuwe participatio's worden toegevoegd zal de vraag naar parkeerplaatsen ook toenemen. De parkeerterreinen aan de noordzijde van het Polderpark worden dan in westelijke richting uitgebreid. Zo kan gedurende het hele proces worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Bijlage

Beeldkwaliteit

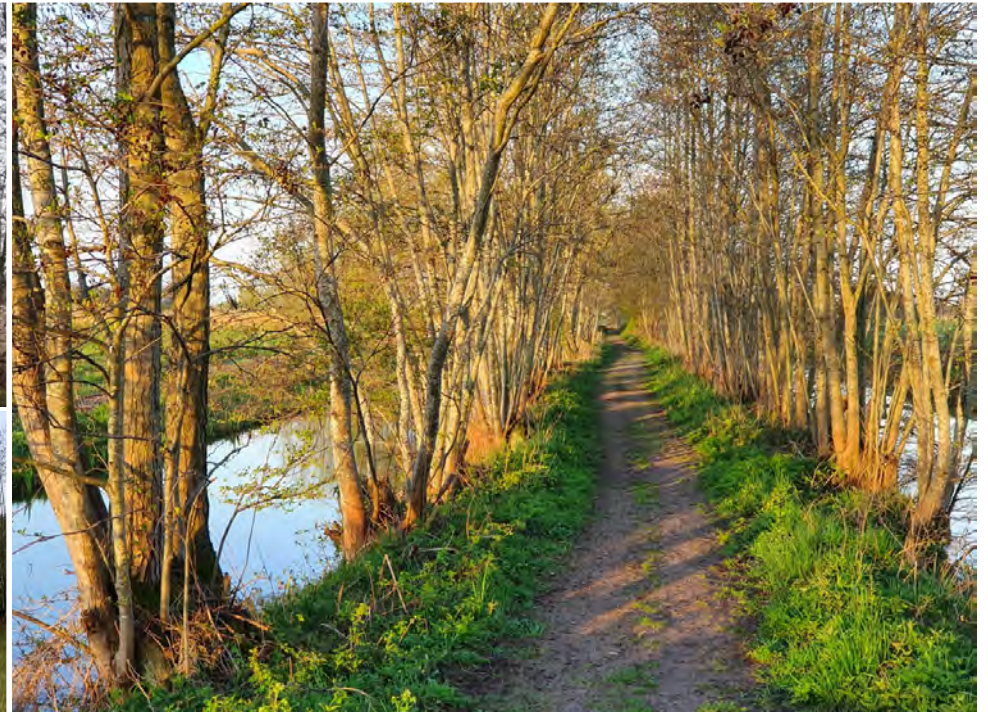
Op de volgende bladzijden wordt aan de hand van referentiebeelden aangegeven welke beeldkwaliteit bij de ontwikkeling van het Polderpark beoogd wordt. De volgende onderwerpen komen daarbij aan bod:

- Groenstructuur noordelijk deel Polderpark
- Groenstructuur centrale deel Polderpark
- Groenstructuur zuidelijk deel Polderpark
- Verschillende maairegimes
- Opties padenstructuur
- Vlonderpaden
- Groene parkeerterreinen
- Fietsparkeren
- Straatmeubilair



Groenstructuur noordelijk deel Polderpark

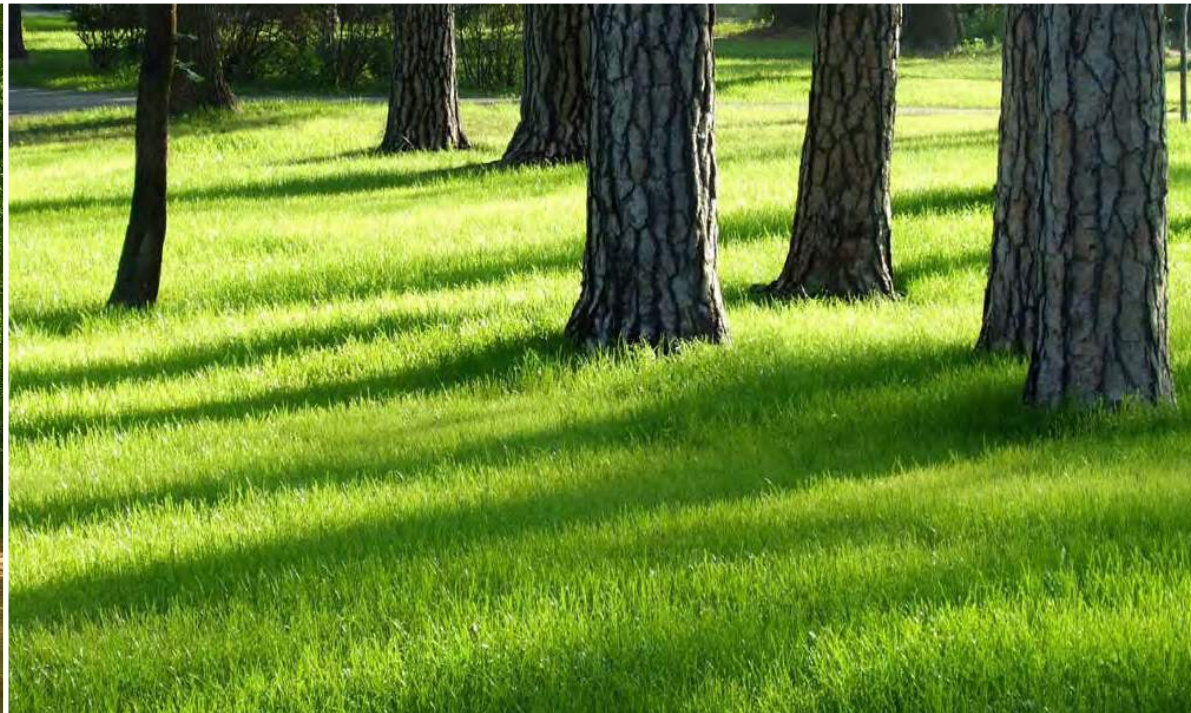
- hakhoutsingels
- langs wandelpaden (referentie: veenkades)
- Biezendijk: qua beplanting overgang van klassieke oprijlaan naar veenkade





Groenstructuur centrale deel Polderpark (rondom de bunker)

- besloten / verdicht
- bomen(rijen)
- parkachtig





Groenstructuur zuidelijk deel Polderpark

- grienden, laagstam boomgaard en/of riet
- water

keuzes maken in inrichtingsplan in samenhang met de architectonische uitwerking van de participatio's

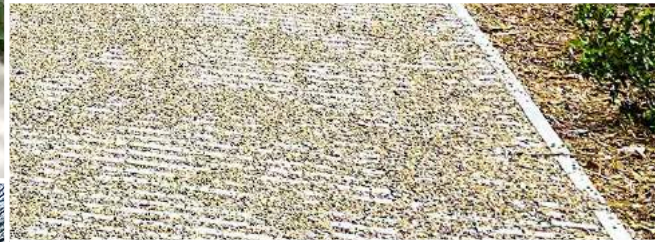




Verschillende maairegimes

- kort gras (26 x per jaar maaien)
- ruig grasland (1 x per maand maaien)
- bloemrijk / kruidenrijk grasland (2 x per jaar maaien en afvoeren)
- afwisselend beeld
- mogelijkheid om struinpaden in te maaien



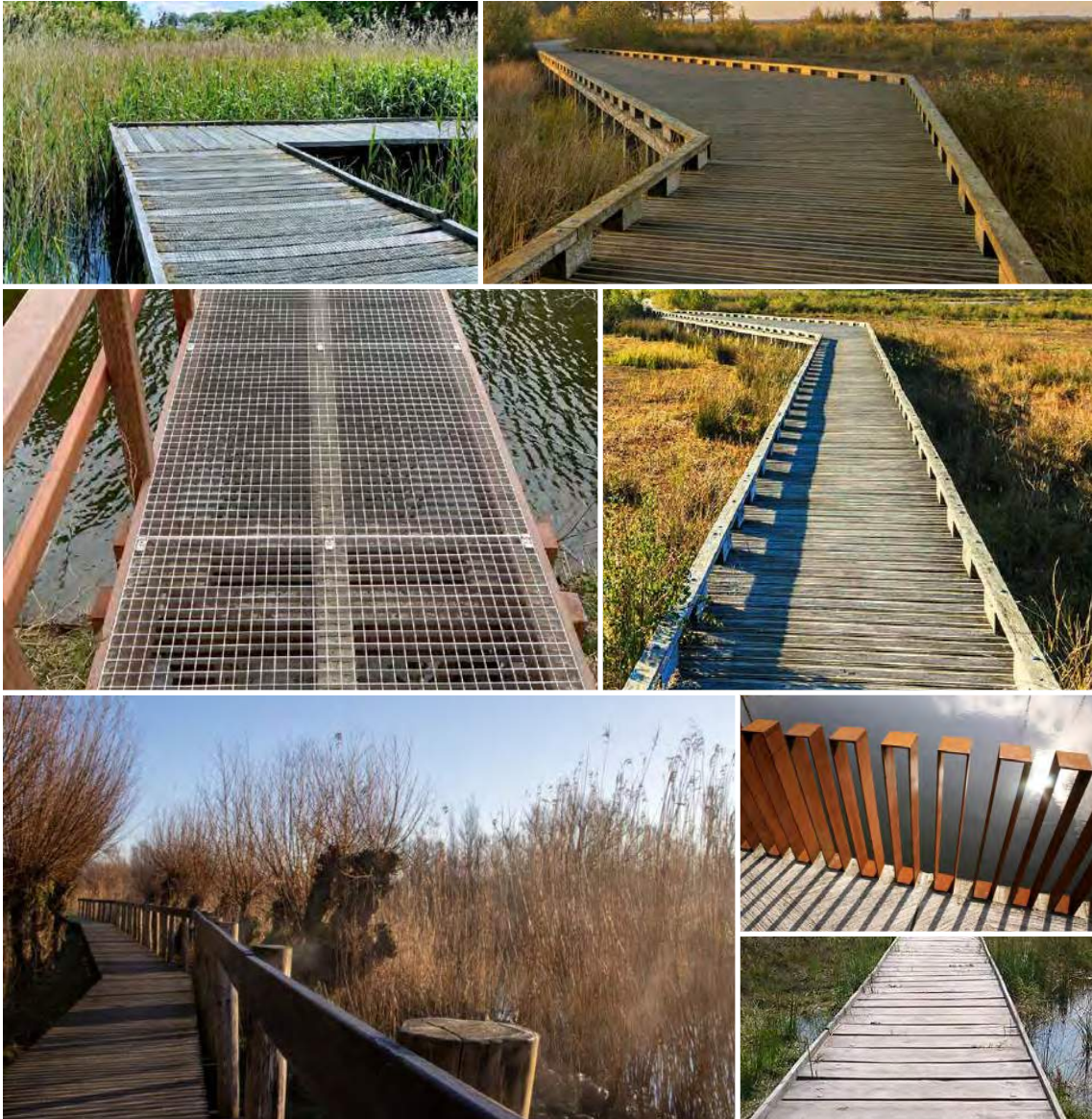


Opties padenstructuur

- halfverharding / asfalt / beton
- bij halfverharding opsluitband toepassen (beheer)

keuze maken in inrichtingsplan, afhankelijk van gebruikseisen en de plek





Vlonderpaden

- alleen in zuidelijk deel Polderpark
- materiaal: hout, composiet, looproosters
- altijd verhoogde zijranden toepassen i.v.m. (veiligheid rolstoelgebruikers)
- al dan niet met leuning (aan één of twee zijden)



Groene parkeerterreinen

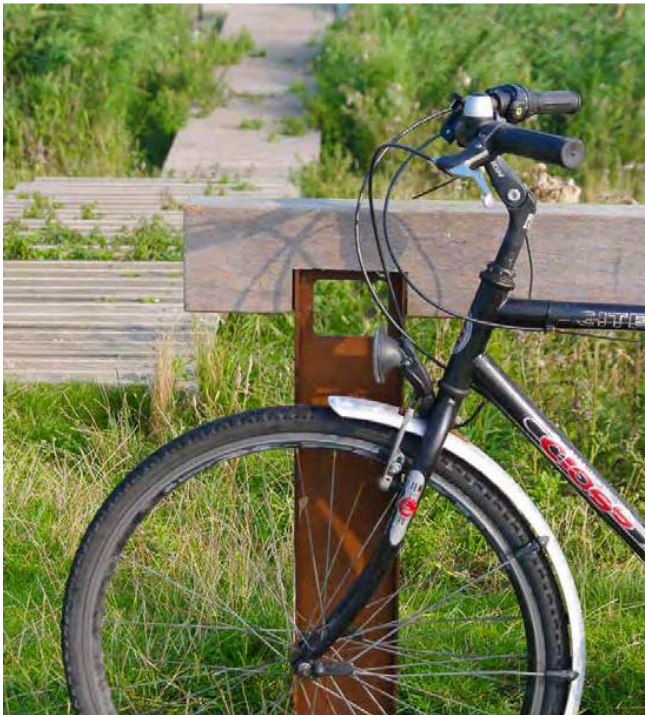
- uitstraling zo groen mogelijk
- halfverharding toepassen voor parkeervakken
- waar mogelijk ook voor rijbaan
- lage grondwal om parkeervakken (1 meter)
- beplanting langs randen





Fietsparkeren

- grote fietsenstalling bij het zendstation, zichtbaar vanaf de hoofdingang
- één fietsenstalling voor het zuidelijke deel
- noordelijke participatio's hebben eigen fietsenstalling
- eenvoudige rekken
- natuurlijke uitstraling





Straatmeubilair: banken, verlichting, landart & hekken

- natuurlijke uitstraling
- robuuste houten banken
- lage verlichting langs hoofdroutes (vooral langs de routes richting de parkeerterreinen)
- hiërarchie van entrees: formeel hek bij ingang hoofdgebouw
- houten hekken bij entrees parkeerplaatsen
- kunst, landart of follies op locaties voormalige zendmasten en op bunker



Colofon

Het ontwerp voor de herontwikkeling van de voormalige Nozema-locatie is opgesteld door bureau Nieuwe Gracht, in opdracht van Amobi Holding BV. Tijdens het opstellen van het ontwerp heeft intensief overleg plaatsgevonden met Braaksma & Roos Architecten, LBP Sight en bureau Polderprof.

Amobi Holding BV

Hans Sluijs
René Straver
Anne-Marie Vos

Braaksma & Roos Architecten

Kristof Houben
Audrey Loef
Job Roos
Jip Vorstermans

LBP Sight

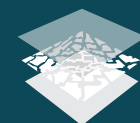
Peter Thoenes
Daniël Verburg

Polderprof

Klaas-Hemke van Meekeren

bureau Nieuwe Gracht

Veerle Merk
Jan Willem Tap
Nadèche Westrus



BUREAU NIEUWE GRACHT