

Addendum SP Defensiereterrein



Januari 2022



SVP

Inleiding

In maart 2018 is het Stedenbouwkundig Plan (hierna SP) van voormalig Defensierrein vastgesteld door de gemeenteraad.

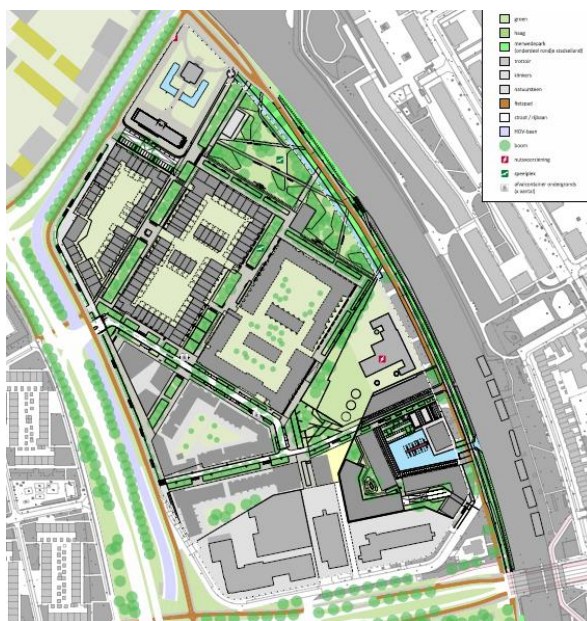
Hierin zijn randvoorwaarden beschreven hoe deze gezonde, autoluwe nieuwe stadwijk er uit moet gaan zien. In het SP zijn de ambities benoemd op gebied van mobiliteit, ecologie, duurzaamheid, energiezuinigheid, woonkwaliteit, ontsluiting, parkeren, de volumeopbouw en de invulling van de openbare ruimte vastgelegd. Het idee voor de wijk destijds (vanuit het SPvE herontwikkeling voormalig Defensierrein, dat in 2014 gestart is en in 2016 vastgesteld) was om gezinnen in de stad te houden, zodat deze niet uit zouden wijken naar buurgemeenten zoals Bithoven en Zeist. Naast 120 sociale huurwoningen zaten er 480 zeer ruime vrije sector koopwoningen in het programma, met een totaal vloeroppervlak van ca. 73.650 vierkante meter

De afgelopen twee jaar is de wens ontstaan om een gedifferentieerder programma te verwezenlijken in het voormalig Defensierrein, of wel De Nieuwe Defensie, zoals het gebied tegenwoordig genoemd wordt. Ook vanuit het coalitieakkoord "Ruimte voor iedereen" is het wenselijk dat er meer sociaal en betaalbaar programma wordt toegevoegd. Naast de 480 vrije sector woningen en 120 sociale huurwoningen is gestudeerd op aanvullend programma in de sociale en betaalbare categorie.

Binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt het plan verdicht waarbij het gemiddelde oppervlakte van de woningen naar beneden gaat maar het totale volume min of meer gelijk blijft. Op deze manier is het mogelijk om 350 extra woningen toe te voegen: 100 sociale huur, 100 middeldure huur- en 150 betaalbare koopwoningen (NHG-grens).



Oorspronkelijke SP plankaart



huidige SP plankaart

Hieronder wordt achtereenvolgens ingegaan op de wijzigingen in het plan, maar ook aangegeven waar de invulling gelijk blijft aan de vastgestelde uitgangspunten.

Wijzigingen

De ambities en uitgangspunten vanuit het Stedenbouwkundig Plan zijn hetzelfde gebleven, en worden gerealiseerd, op drie na.

- 1: het programma is gewijzigd, en de bevolkingsopbouw verandert daarmee en
- 2: we hanteren maatwerk voor parkeren conform het aangescherpte gemeentelijke beleid waardoor er andere parkeernormen toegepast worden.
- 3: de ambitie om een brug te realiseren is gewijzigd door het aannemen van amendement 2021 A120 "schrap de Heycopbrug". In sommige oudere verbeeldingen staat deze brug nog aangegeven, maar de raad heeft op 7 oktober 2021 beslist dat deze brug niet uitgevoerd wordt.

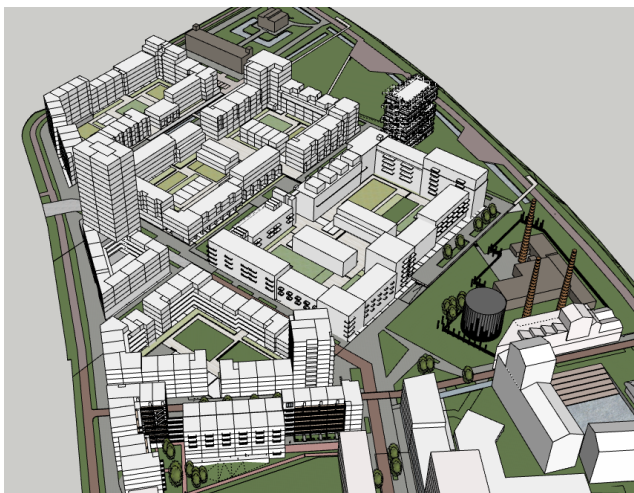
Ad 1 Programmawijziging en bevolkingsopbouw

Het programma wijzigt van 480 (zeer) grote vrije sector koopwoningen en 120 sociale huurwoningen naar 480 (deels kleinere) vrije sector koopwoningen en 220 sociale huurwoningen, 100 middenhuurwoningen en 150 betaalbare koopwoningen (NHG-grens). De gemiddelde woningbezetting van het aanvullend programma is circa 1,5 en er zullen wellicht iets minder kinderen in de vrije sector koopwoningen komen dan voorheen omdat de gemiddelde woninggrootte kleiner is. De verwachting is dat er circa 525 extra bewoners komen. Met deze gewijzigde bevolkingsopbouw veranderen de behoeften van de bewoners ook iets. Er zal bijvoorbeeld iets meer behoefte komen aan horeca en sportscholen, maar dat is in de omgeving ruim aanwezig.

In de stedenbouwkundige opzet van de wijk en de volume opbouw verandert bijna niets, zoals te zien is in onderstaande plaatjes.

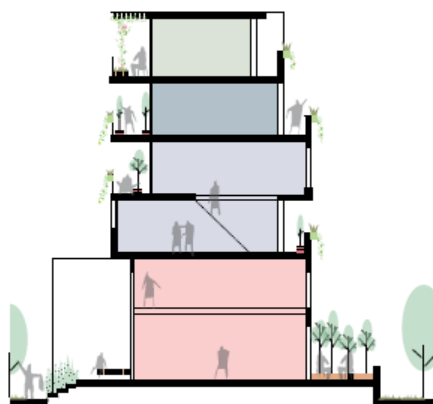
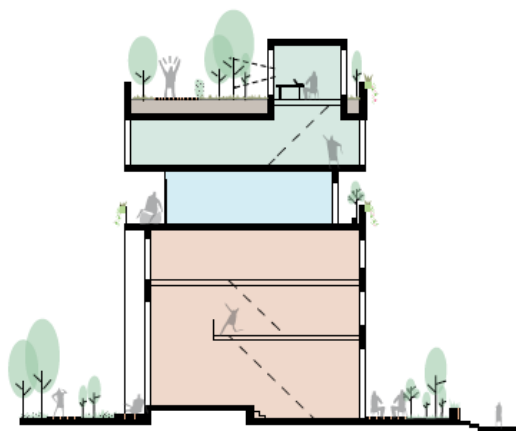


Oorspronkelijk programma



Nieuw programma

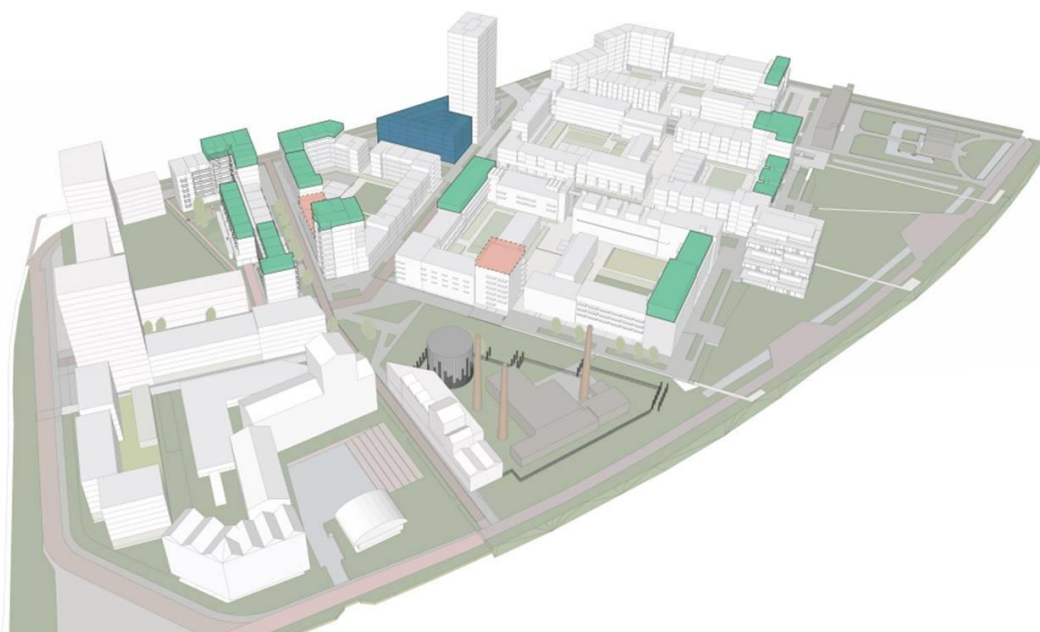
De bovengrondspaarkeergarage bij toren 1 in het oorspronkelijke programma is vervangen door woningen (parkeren is ondergronds opgelost onder blok 3), en op een aantal locaties is één of twee lagen programma toegevoegd. Dit laatste is met name aan de zuidzijde van de wijk waar zo ook een goede overgang naar het veel dichter bebouwde deelgebied 5 gemaakt kan worden. Feitelijk wordt binnen het zelfde bouwvolume nu meer programma gerealiseerd, volgens onderstaand principe door minder meerlaagse woningen te realiseren en smallere beuken toe te passen.



Voorbeeldinvulling: Binnen hetzelfde volume van 3 (links) naar 4 woningen (rechts)

PROGRAMMA SP		
Max aantal woningen	600	480 vrije sector, 120 sociale huur
Max GO vrije sector	66.000	
GO sociale huur	7.650	
Gemiddelde GO per woning	123	

TOTAAL PROGRAMMA INCL 350 TOEGEVOEGDE WONINGEN		
Max aantal woningen	950	480 vrije sector, 150 betaalbare koop, 100 middenhuur en 220 sociale huur
Max GO vrije sector incl. middenhuur en betaalbare koop	66.000	
GO sociale huur	12.650	
Gemiddelde GO per woning	83	



■ verandering van functie
■ volumeverhoging
■ volumevermindering

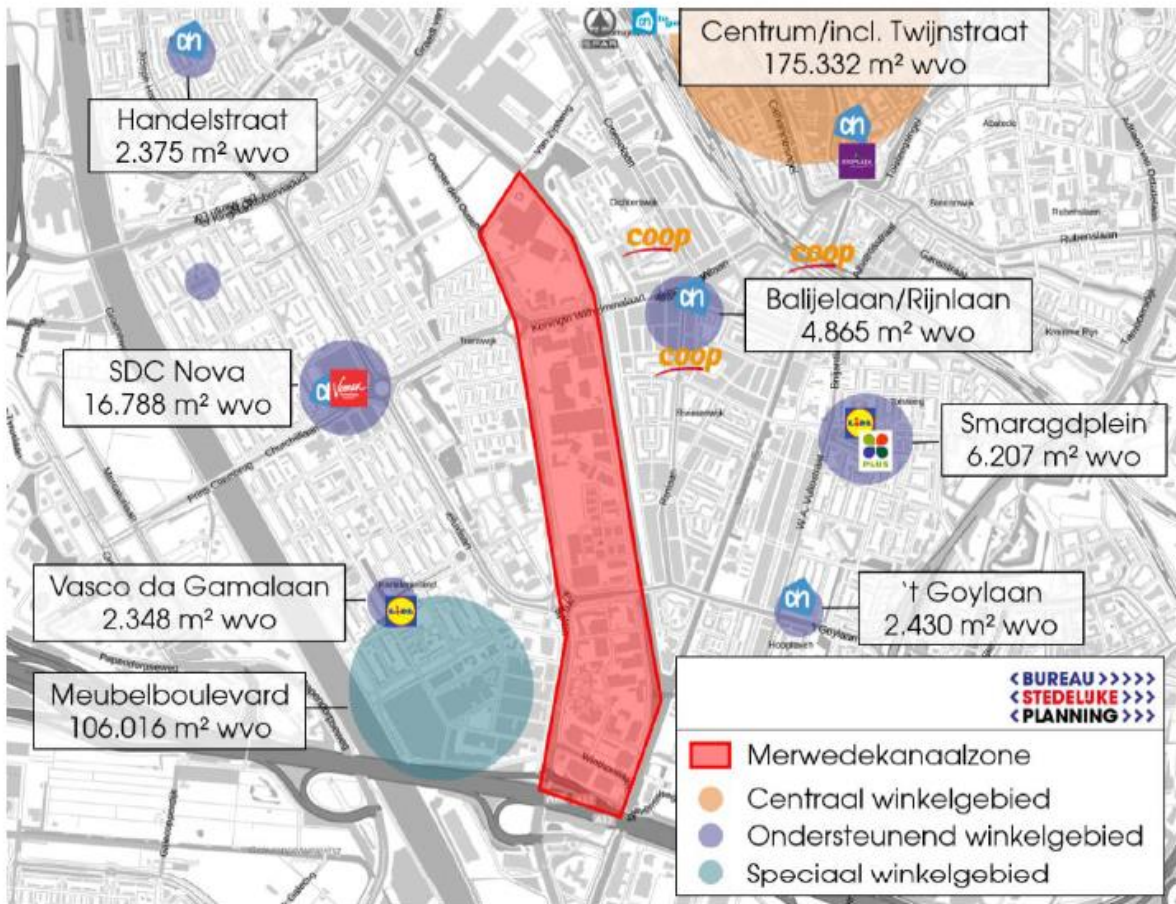
SVP

Voorzieningen

In het plan voor het voormalig defensie terrein zelf zit 800m² detailhandel en kleinschalige bedrijvigheid, en de mogelijkheid om in het gebied (na toetsing) lichte horeca toe te voegen. In de uitwerking wordt nu gedacht aan een city-supermarkt en een pakketjeshub in de plint van de toren en een horecapaviljoen in het park. Voor de overige voorzieningen zijn de bewoners van het plangebied aangewezen op de omliggende buurten.

Bureau Stedelijke Planning heeft in 2019 een voorzieningenonderzoek voor Merwede 4,5,6 gedaan. (zie bijlage bij de omgevingsvisie MWKZ) Bij BSP is getoetst of deze wijziging in programma een wezenlijke aanpassing van de voorzieningen vergt, zowel in de omgeving als in het gebied zelf.

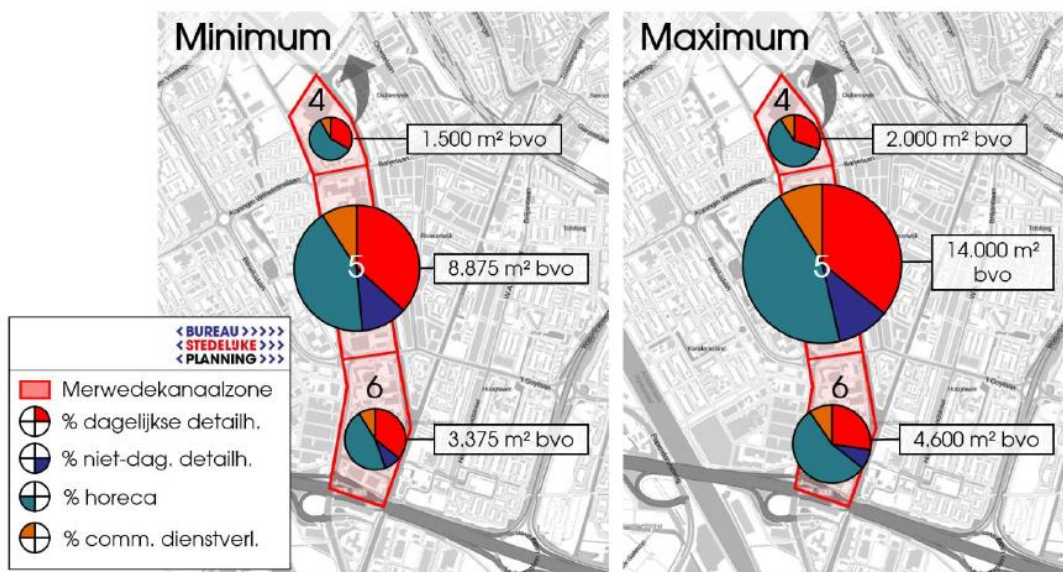
Dat is niet het geval. BSP geeft aan dat deze toevoeging van 350 woningen (525 mensen) marginaal is op het totaal van de Merwedekanaalzone en omgeving.



Detailhandelsaanbod rondom Merwedekanaalzone

BSP geeft aan dat het extra aantal bewoners zelfs voor een extra impuls kan zorgen voor de omliggende horeca en detailhandel. Er zijn ongeveer 5000 mensen nodig voor een nieuwe supermarkt, dus de beoogde of gewenste city-supermarkt in de plint van toren 1 van De Nieuwe Defensie kan wellicht iets groter worden, maar er is zeker geen aanvullende supermarkt nodig.

BSP geeft aan dat het wenselijk is de gebouwde voorzieningen zo te ontwerpen dat deze flexibiliteit hebben naar de toekomst, en aangepast kunnen worden aan veranderde behoeftes.



Ruimte

voor commerciële voorzieningen per deelgebied (uit visie voorzieningen MWKZ door BSP)

Maatschappelijke Voorzieningen

Voor sport geldt dat de (geprognostiseerde) sportscholen in de omgeving een extra impuls kunnen krijgen door deze extra bewoners.

Voor scholen (en teamsport voor de jeugd) geldt dat er iets meer instroom is naar omliggende scholen dan waar nu in de bevolkingsprognoses rekening mee gehouden is, maar doordat er ruimte is op de scholen in Transwijk en Kanaleneiland is dit goed op te vangen. Ook zal er tzt ook deels gebruik gemaakt kunnen worden van de toekomstige basisscholen in Merwede 5. Daarnaast zal er ook aan kinderdagverblijven wellicht iets meer behoefte komen, doordat de mensen die in deze tweekamerappartementen komen wonen hier waarschijnlijk ook hun eerste kind krijgen.



Energiegebruik/opwekking

De woningen hebben een gemiddelde EPC van 0, zoals al eerder aangegeven in het SP. De opwekking van energie en warmte vindt deels plaats op de daken van de woningen, deels op afstand, deels door stadsverwarming en er komt in de latere fases van de ontwikkeling WKO in het gebied. Er is geen gasaansluiting en de woningen hebben een hoog binnencomfort en zijn goed geïsoleerd. In de garages zijn aansluitingen tbv elektrisch rijden aanwezig.

Hoeveelheid groen

De hoeveelheid groen en de opbouw daarvan en de biodiversiteit is hetzelfde gebleven, aangevuld met nieuwe inzichten over ecologische waarden en daarbij behorende beplantingskeuzes. Het park grenzend aan het Merwedekanaal was ca. 1,5 ha, en blijft dat ook in de nieuwe situatie.

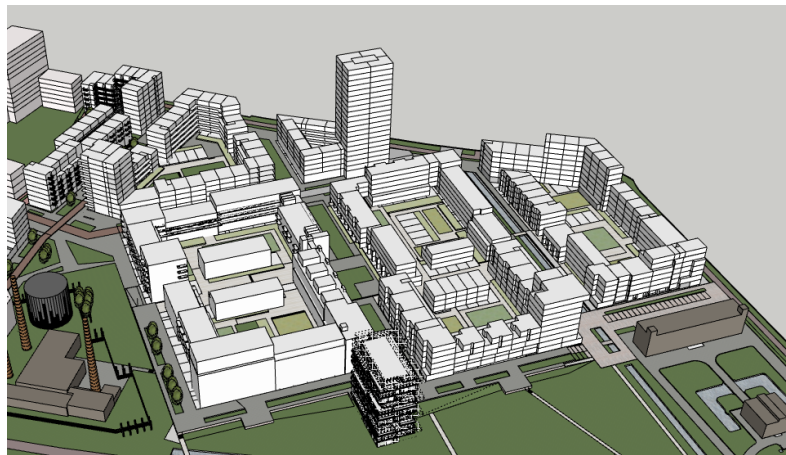
Klimaatadaptief ontwerp

Hemelwater wordt nog steeds opgevangen op daken, vastgehouden en gebruikt voor groene daktuinen. Het water dat niet gebruikt wordt, wordt eerst naar de binnentuinen geleid en gebruikt voor de beplanting. Op maaiveld wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem voordat het via de wetering wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. Alleen de waterstraat is aangepast naar een wadi-straat, omdat het hoogteverschil tussen waterpeil en straatpeil te groot bleek om een kwalitatief goede oplossing te realiseren.

Spelen, aansluitend op motie 328/2021

Voor de jongste jeugd (1-6jaar) worden speeltuintjes dicht bij huis ontworpen in de binnentuinen. De oudere jeugd krijgt ruime speelplekken in het park en het energieplein, dit wijkt niet af van het vastgestelde SP en

sluit aan bij motie 328 waarbij gesteld wordt dat doorsnijdingen van de recreatieve ruimte vermeden moeten worden en gefaciliteerd wordt dat kinderen zelfstandig naar buiten kunnen gaan en spelen waarbij sociale controle mogelijk is. Zie pag. 66 en 67 en 112-117 van het in maart 2018 vastgestelde SP



Woonkwaliteit

Elke woning heeft een uitstekende buitenruimte en in de ontwerpen en plattegronden is aandacht voor de overgang tussen openbaar en privé, alleen de beoogde extra ruimte waardoor de woningen ruimer dan gemiddeld waren is aangepast.

Circulariteit

De zorgvuldig ontmantelde spanten en kolommen van de Morrishal worden hergebruikt op het terrein, rondom het energieplein en wellicht ook in de vorm van een kas naast villa Jongerius.

Effect

Het hogere programma heeft dus geen effect op de in het SP vastgelegde ambities (groen, energie, spelen, woonkwaliteit, circulariteit etc; zie thema's hierboven)

Ad 2 Parkeren

In het vastgestelde SP gingen we uit van de parkeerzone B1. Het parkeren voor de woningen vindt plaats onder de blokken in garages, bij Mitros in de garage en overdekt op het achterterrein tegen de Mitrosgarage aan. De bouw van 350 extra woningen komt bovenop de aantallen in het Defensierrein. In de omgevingsvisie (en aanvullend de PlanMER) is uitgegaan van maximaal 600 woningen. Door de aanpassing van dit deel van de Merwedekanaalzone als A2 zone, het hanteren van de normen uit de recent vastgestelde parkeervisie (2021), het toepassen van parkeren op afstand (voor bezoekers) en het toepassen van deelmobiliteit is met de beoogde 950 woningen per saldo geen sprake van een toename van de verkeersgeneratie door de planontwikkeling. Hierbij moet opgemerkt worden dat het aandeel bezoek nog berekend is op basis van de bezoekersnorm NSP2013. In de nieuwe parkeervisie is het bezoekersaandeel naar beneden gegaan naar 0,1pp/woning (ipv 0,25 en 0,3)

Om voor de extra woningen een gelijkblijvende verkeersgeneratie te kunnen realiseren is de aanwijzing van het plangebied als A2 zone en toepassen van maatwerk een randvoorwaarde. Dit is realistisch omdat er een city-supermarkt in het gebied komt, de overige voorzieningen op fiets en loopafstand in de naaste omgeving aanwezig zijn en er OV-haltes zijn op de Wilhelminalaan, de Europalaan en de Tellegenlaan. Er komen 9 deelauto's in de diagonaal.



Kaartje ligging OV lijnen en haltes



ligging toekomstig fietsnetwerk

De parkeerbalans was met 600 woningen op basis van B1 495 parkeerplaatsen. Fase 1 (291 woningen) is gerealiseerd met de parkeernormen van Nota Stallen en Parkeren 2013 en B1 gebied. Voor de 659 resterende woningen worden de parkeernormen van het recent goedgekeurd beleid (2021) en A2 gebied gehanteerd. Door de ontwikkelingen in de omgeving (Beurskwartier, Merwede) en bovenstaande argumenten is het nu passend om Defensie terrein parkeerzone A2 te maken. Daar horen scherpere normen bij en maatwerk is mogelijk. Dit leidt tot een parkeerbalans op basis van 950 woningen die als volgt is opgebouwd (bron: onderzoek Goudappel).

parkeereis	binnen plangebied		op afstand		totaal
	langparkeerders	bezoekers	langparkeerders	bezoekers	
wonen fase 1 sociaal	0		17	14	31
wonen fase 1 overig	193		0	55	248
wonen fase 2	283			30	313
niet-wonen fase 2	0		3	1	4
deelauto's	9				9
subtotaal parkeren	485		20	100	605
extra fietsplekken	59	21			80

Tabel 4.6: Parkeerbehoefte planvariant inclusief reductie deelauto's, fietsvoorzieningen en parkeren op afstand

In totaal gaat het om 605 parkeerplaatsen waarvan 485 parkeerplaatsen binnen het plangebied voor langparkeerders (uitsluitend bewoners) en 120 parkeerplaatsen op afstand. Hierbij is al rekening gehouden met reductie van deelauto's en extra fietsparkeren. Voor de 659 nieuwe woningen (950 – 291 woningen fase 1) die onder het nieuwe parkeerbeleid (2021) en A2-zone vallen gaat het om 325 parkeerplaatsen, na reductie deelauto's en fiets. Van deze 325 parkeerplaatsen worden er op een reguliere wijze 291 binnen het plangebied opgelost. Het binnen het plangebied oplossen van meer dan 50% (is hier 70%) van de parkeernorm wijkt af van het recent vastgestelde beleid voor A2 zone en vloeit voort uit gemaakte afspraken tussen ontwikkelaar en gemeente op basis van het op dat moment vigerende beleid en het vergevorderde stadium van de ontwerpen van de gebouwen waarin de parkeervoorzieningen worden gerealiseerd ten tijden van vaststelling van het nieuwe parkeerbeleid. De 34 overige parkeerplaatsen worden buiten het plangebied opgelost.

Vergelijking verkeersgeneratie	Per etmaal (werkdag)
Verkeersgeneratie vigerend bestemmingsplan (600 woningen)	2.400
Verkeersgeneratie basisplan (600 woningen) B1	2.220
Verkeersgeneratie planvariant (950 woningen) A2	2.155
waarvan	
<i>Verkeersgeneratie afkomstig van parkeerplaatsen binnen het plangebied</i>	<i>1.867</i>
<i>Verkeersgeneratie afkomstig van parkeerplaatsen buiten het plangebied</i>	<i>288</i>

Uit onderzoek van Goudappel en de analyse van de afdeling Verkeer blijkt dat de verkeersgeneratie o.b.v. 950 woningen lager uitkomt dan in het vigerend bestemmingsplan is opgenomen. Wel een geringe verschuiving door P+R en parkeren in (openbare) garages voor bezoekers.

Voor de extra benodigde fietsparkeerplekken wordt ruimte opgenomen in de plinten van de nieuwe woongebouwen. In de straatprofielen zullen extra voorzieningen worden opgenomen voor fietsen van bezoekers.

Autoluw

In de openbare ruimte is 1 straat toegankelijk voor auto's : "de diagonaal", daar zijn 9 parkeerplaatsen voor deelauto's gesitueerd. De garages onder de bouwblokken worden rechtstreeks ontsloten via de diagonaal. De rest van de straten zijn autovrij, maar wel toegankelijk voor nood-en hulpdiensten. Ook dit is niet anders dan in het vastgestelde SP uit maart 2018.

Conclusie

De conclusie is dat de wijziging van programma en toename van het aantal bewoners goed op te vangen is door de voorzieningen in de omgeving, en zelfs voor een extra impuls kan zorgen. Deze programmawijziging is mogelijk binnen de randvoorwaarden van het vastgestelde Stedenbouwkundige Plan. De ambities uit het SP zijn haalbaar en leidt niet tot aanpassing van het SP.



Artist impressie De Nieuwe Defensie, door MLA+/ANA