

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	C. Mesman	Datum	16 maart 2018
Doorkiesnummer	030 – 28 64946	Ons kenmerk	5159326/1803011122-cm
E-mail	c.mesman@utrecht.nl	Onderwerp	Stedenbouwkundig Plan Defensierrein
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Grondzaken
Uw kenmerk			
Uw brief van			

Geachte raadsleden,

Graag informeren wij u over de voortgang van de herontwikkeling van het voormalige Defensierrein in deelgebied 4 van de Merwedekanaalzone. Op 8 februari jl. stelde uw raad het bestemmingsplan vast. Tijdens de Raadsinformatiebijeenkomst daaraan voorafgaand gaf gebiedsontwikkelaar BPD een presentatie van het toen nog concept Stedenbouwkundig Plan (SP). Inmiddels is het uitgewerkt tot een definitief plan, passend binnen de reeds vastgestelde kaders zoals het amendement A34/2014 en de motie M88/2014 bij de grondaankoop, het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, de grondexploitatie en het bestemmingsplan. Het plan en de ambities sluiten aan bij de op 8 februari 2018 vastgestelde Omgevingsvisie Merwedekanaalzone (Deel 1 Ruimtelijke agenda). Wij hebben dit SP op 6 maart jl. vastgesteld.

Duurzame, groene, gezonde stadswijk

Het SP Defensierrein is een stedenbouwkundig raamwerk voor een duurzame gezonde autoluwe stedelijke wijk met 600 woningen, waarvan 120 sociale huurwoningen. De woningen zijn ruim, flexibel en toekomstbestendig. Er is ruimte voor een klein voorzieningenprogramma zoals bijvoorbeeld een koffie- of sapjes-bar en een sportschool, eventueel aangevuld met een fietsreparatiepunt en ruimte voor het ophalen/brengen van pakjes, zodat pakjesbezorgers niet de wijk in hoeven.

Aan de zijde van het Merwedekanaal is een park gesitueerd met aan de kanaalzijde één woontoren (circa 35 meter). Aan de zijde van de Dr. M.A. Tellegenlaan en de Overste den Oudenlaan wordt in de plannen een hoge rand met appartementen gemaakt. Bij de entree van het gebied aan de Overste den Oudenlaan komt een woontoren (circa 61 meter) met mogelijkheid voor een pakket-ophaal-service in de plint. De eengezinswoningen in het centrale gedeelte van het gebied worden gemengd met kleine appartementenblokjes en werkruimte aan huis. De twee woontorens zijn met elkaar verbonden via een wandelpad (sky-walk) over de daken van de gebouwen, die overdag toegankelijk is voor publiek, waaraan dak(moes)tuinen voor bewoners komen en ook enkele woningen worden ontsloten.

Het is een autoluwe wijk waar het parkeren (ook voor bezoekers) binnen de B1 norm, gebruik makend van de reductiefactoren, (half)verdiept wordt opgelost. Ook wordt nog onderzocht door BPD of een deel van het parkeerprogramma op het Jaarbeursterrein opgelost kan worden.

In de parkeergarages komen elektrische laadpalen en wordt ruimte gemaakt voor fietsparkeren, deelauto's en mobility as a service.

Op straat, op sommige daken en in het park langs het kanaal is ruimte voor ontmoeten, spelen en bewegen.

De openbare ruimte in deze nieuw te realiseren stadswijk kenmerkt zich door haar groene karakter. Het straatbeeld nodigt uit om in beweging te zijn, te spelen, te fietsen en te verblijven.

Datum 16 maart 2018
Ons kenmerk 5159326/1803011122-cm

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt ook gebruik gemaakt van de principes van klimaatadaptatie door toevoeging van bomen van de eerste categorie, diversiteit in beplanting en de toevoeging van water binnen het plangebied, dit zorgt voor een prettig leefklimaat. Ook wordt rekening gehouden met het voorkomen van windhinder en is een goede bezonning nadrukkelijk meegenomen. De spanten en kolommen uit een voormalige hal van het Defensiecomplex worden hergebruikt in het gebied als kas en elementen in de openbare ruimte. Het plan is toegankelijk voor mindervaliden en nood- en hulpdiensten. Er wordt geen gebruik gemaakt van gas en stadsverwarming. Er wordt gebruik gemaakt van slimme, zo collectief mogelijke warmtesystemen en ook een collectieve verwarmingsvorm wordt samen met de eigenaren van Merwedekanaalzone – deelgebied 5, bestudeerd. De totale wijk heeft een gemiddelde EPC van 0.

In de uitwerking naar het inrichtingsplan voor de openbare ruimte onderzoekt BPD de optie om het parkeerterrein van 28 parkeerplaatsen behorend bij het Jongeriuscomplex rechtstreeks vanaf de Dr. M.A. Tellegenlaan te ontsluiten. Hierdoor hoeven de gasten en de bevoorrading van het Jongeriuscomplex niet door de autoluwe wijk te rijden met de auto, maar kunnen direct vanaf de Dr. M.A. Tellegenlaan het parkeerterrein op rijden. Hiervoor dient het Voorlopig Ontwerp van de busbaan Dichterswijk in de nadere uitwerking aangepast te worden. Deze aanpassing heeft geen consequenties voor de huidige besluitvorming en voor de doorstroming van de auto's op de Dr. M.A. Tellegenlaan. Indien deze aanpassing lukt betekent dit een substantiële kwalitatieve verbetering van het plan voor het Defensie terrein, waardoor er nog een extra straat autoluw kan worden en kinderen op straat kunnen spelen.

Met het vaststellen van het SP wordt het mogelijk de verdere uitwerking door BPD in woningbouwplannen en inrichting openbare ruimte te toetsen op de ambities voor gezonde en duurzame verstedelijking.

Samen stad maken

Met dit SP is tegemoet gekomen aan de zorgen van de bewoners aan de overkant van het Merwedekanaal over schaduw op hun woningen, door de parkstrook breder te maken en maar 1 woontoren aan de kanaalzijde te realiseren in plaats van de twee torens die mogelijk zijn binnen het bestemmingsplan. In de verdere uitwerking van de woningbouwplannen en inrichting openbare ruimte worden toekomstige bewoners en andere belanghebbenden betrokken door BPD. In april wordt een eerste bijeenkomst door BPD georganiseerd.

Verwerving

Zoals aangegeven in de raadsvoorstellen voor het SPvE en bestemmingsplan Defensie terrein is het voor de gewenste transformatie naar hoog stedelijk wonen noodzakelijk om drie woningen aan de Overste den Oudenlaan aan te kopen en één woning vrij van huur te krijgen. Dit met als doel sloop ten behoeve van de ontwikkeling van een appartementencomplex van ten minste 12 meter hoog. Wij zijn op dit moment met de eigenaren hierover in gesprek. De primaire insteek is om te kunnen komen tot minnelijke verwerving.

Transactie grond

Het terrein is in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf gesloopt en gesaneerd. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de formele transactie van de overdracht van de (schone) grond tussen de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf.

Met BPD wordt een ontwikkelovereenkomst gesloten over grondwaarde en het programma. Om deze afspraak te toetsen op marktconformiteit is een taxatie uitgevoerd. De grondwaarde past binnen de grondexploitatie Defensie terrein en ligt in lijn met de getaxeerde waarde. De ontwikkelovereenkomst wordt op korte termijn ondertekend. BPD neemt de grond in 3 fasen over. De transactie van grond van de gemeente naar BPD is pas mogelijk op het moment dat de gemeente de grond schoon opgeleverd heeft gekregen van het Rijksvastgoedbedrijf én het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Burgemeester en Wethouders

Datum 16 maart 2018
Ons kenmerk 5159326/1803011122-cm

Vervolg

BPD werkt op basis van het SP het inrichtingsplan voor de openbare ruimte uit en laat de woningen ontwerpen. Na de zomer 2018 zijn de eerste woningontwerpen gereed. De verkoop start waarschijnlijk in het najaar van 2018. De voorbereidende bouwrijpmaak werkzaamheden starten eind 2018 en de bouw van de eerste woningen start begin 2019.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,