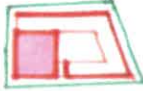
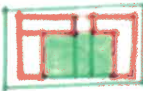


DE NIEUWE KERN met DE GROENE KERN

- Met behoud van volkstuinparken Nieuw Vredelust en Ons Lustoord
- Met behoud van volwassen en hoogwaardig bio-divers groen
- Met realisatie van het gewenste aantal en type woningen binnen de financiële kaders

LEGENDA

-  Accent-Landmark 10 lagen
Bijzondere publieksfunctie 1 tot 2 lagen
-  MG-woningen 4 tot 6 lagen
-  EG-BeBo woningen 2 tot 6 lagen
-  Groene wandel-en fietspaden
-  Houten wandel-en fietsbruggen

: EXTRA MEERWAARDEN

+ extra woningen
NIEUWSTADSPARKEN

Volkstuinen

Uitgangspunten kaart (Nieuw)

Bijeenkomst



Tekst en beeld Marinus Oostenbrink ADVIEZEN STEDENBOUW ARCHITECTUUR d.d. augustus 2025

marinus.oostenbrink@xs4all.nl | www.marinusoostenbrink.nl

Bond van Volkstuinders | 020 613 2893 | beleid@bondvanvolkstuinders.nl | www.bondvanvolkstuinders.nl

Kernpunten kwaliteitsverbetering

Met behoud van volkstuinen

De aanwezigheid van vier historische tuinparken zijn essentieel voor de ecologische omgevingskwaliteiten van het gehele gebied. Het behouden cq. het NIET SLOPEN van Nieuw Vredelust en Ons Lustoord (deel 3) draagt in hoge mate bij aan de Integrale Gebiedskwaliteit, die ook in De Nieuwe Kern voorop staat.

Met behoud van volwassen en hoogwaardig bio-divers groen

Het natuurlijke en historische groen-karakter van het gebied wordt geheel behouden en geïntegreerd met het door de gemeente voorgestelde brede, centrale stadspark.

Met behoud van het gewenste aantal en type woningen binnen het financiële kader

Het beoogde bouwprogramma DNK met 6200 woningen à 91,3 m² (totaal 566.060 m2) en 230.000 m² voorzieningen (samen 796.060 m²) wordt hierdoor niet belemmerd. Uit de recente berekeningen d.d. augustus 2025 blijkt dat 803.053 m² BVO haalbaar is.

Overigens is het ook zo dat al deze aantallen en bedragen niet zo vaststaand zijn als ze lijken. Na de indicatieve proefverkavelingen in het Raamwerk vindt uitwerking van alle bouwvelden en kwartieren in een later stadium plaats, mede op basis van Tenders via marktpartijen-project-ontwikkelaars. De praktijk leert dat door de markt afwijkende voorstellen worden gedaan, in programma, differentiatie en kosten.

Navolgende berekeningen zijn gebaseerd op de Plankaart bij het Raamwerk, waarmee zowel de 20 bouwpercelen (33,78 ha), als ook de bouwvlakken (totaal 178.712 m²) en de bruto vloeroppervlakken (136.604 m² per bouwlaag/ 171.783 m m² b.g.) zijn berekend. Op basis daarvan is de totale vloercapaciteit vastgesteld, waarbij kleine plus-min-marges niet zijn uitgesloten. In dit verband is het ook van belang om vast te stellen dat het raamwerk, investeringsvoorstel en uitvoeringskrediet primair uitgaan van het basisprogramma (6200 woningen en 230.000 m² voorzieningen), maar geen kwantitatieve deelprogramma's voor de verschillende kwartieren aangeven.

Conclusie / Advies

De berekeningen vormen de basis voor verregaande optimaliseringen, zowel inhoudelijk, ruimtelijk- kwalitatief als exploitatief Raamwerk DNK, in de visie van Bond van Volkstuinders, die daarmee graag actief bijdraagt aan verdere uitwerking.

Overzicht vijf deelgebieden

Gebieden	zuid west	zuid oost	midden	oost	noord	totaal	
oppervlakte	7,5	8,75	6	7,25	10,3	39,8	ha
bouwlagen	5,5	5	6	6	7	6	lagen
accenten	5	2	1	5	6	19	accenten
m2 b.g.	41.262	27.905	26.341	44.075	32.200	171.783	m ²
m2 woonlagen	118.957	88.532	94.550	180.515	148.716	631.270	m ²
totaal opp						803.053	m ²

Kwaliteiten en kengetallen

Bouw-vlakken-volumes binnen stedenbouwkundig DNK-raamwerk en-plankaart bieden 5 tot 10 % marges, waardoor:

A. Nieuw Vredelust + Ons Lustoord gehandhaafd kunnen worden

B. De ruimtelijke groenstructuur hoogwaardiger en veelzijdiger is

C. Het gewenste aantal en type woningen haalbaar zijn binnen de financiële kaders

1. Handhaven NIEUW VREDELUST + ONS LUSTOORD = 5 hectare extra groen met 160 tuinen, ten koste van 181 geplande woningen cf DNK, waarvoor echter 257 nieuwe woningen voor in de plaats komen, zoals rekenkundig aantoonbaar.

2. Programma DNK oorspronkelijk = 6200 woningen à 100 m²
(= 620.000 m²) + 230.000 m2 voorzieningen = 850.000 m²

3. Programma DNK aangepast = 62000 woningen à 91,3 m²
= 566.060 m2 + 230.000 m² voorzieningen = 796.060 m²

4. Minus- marge DNK = 850.000 m²-/- 796.060 m²= 53.940 m²= **6,3 %**

5. Aanvulling DNK gemiddelde bouwhoogte

= 6 bouwlagen à 136.604 m2 per bouwlaag (= 819. 606 m2)

biedt ruimte aan 566.060 m2 tbv 6200 woningen + 230.000 m2 = 253.546 m2 voorzieningen, cf gedetailleerde berekening per perceel.

6. Plus-MARGE =253.546 m2-/- 230.000 m2 =23.546 m²= **+ 9,2 %**

te benutten voor 257 extra woningen à 91,3 m2

= vervanging van de 181 geplande woningen Nieuw Vredelust + Ons Lustoord

= extra woning-capaciteit 257-181 =+ 76 woningen = **+ € 3,8 à € 7,6 mio. extra opbrengsten** tbv exploitatie-model + **besparing bouwrijp maken 5 ha = ca + € 10 mio.**

7. de berekende plus-min-marges van 6 % tot 9 % zijn veel voorkomend bij Tenders via marktpartijen, zoals deze in het RAAMWERK DNK worden aangekondigd.