BIJLAGE – FINANCIELE ONDERBOUWING

Bleizo-west
15 juli 2021



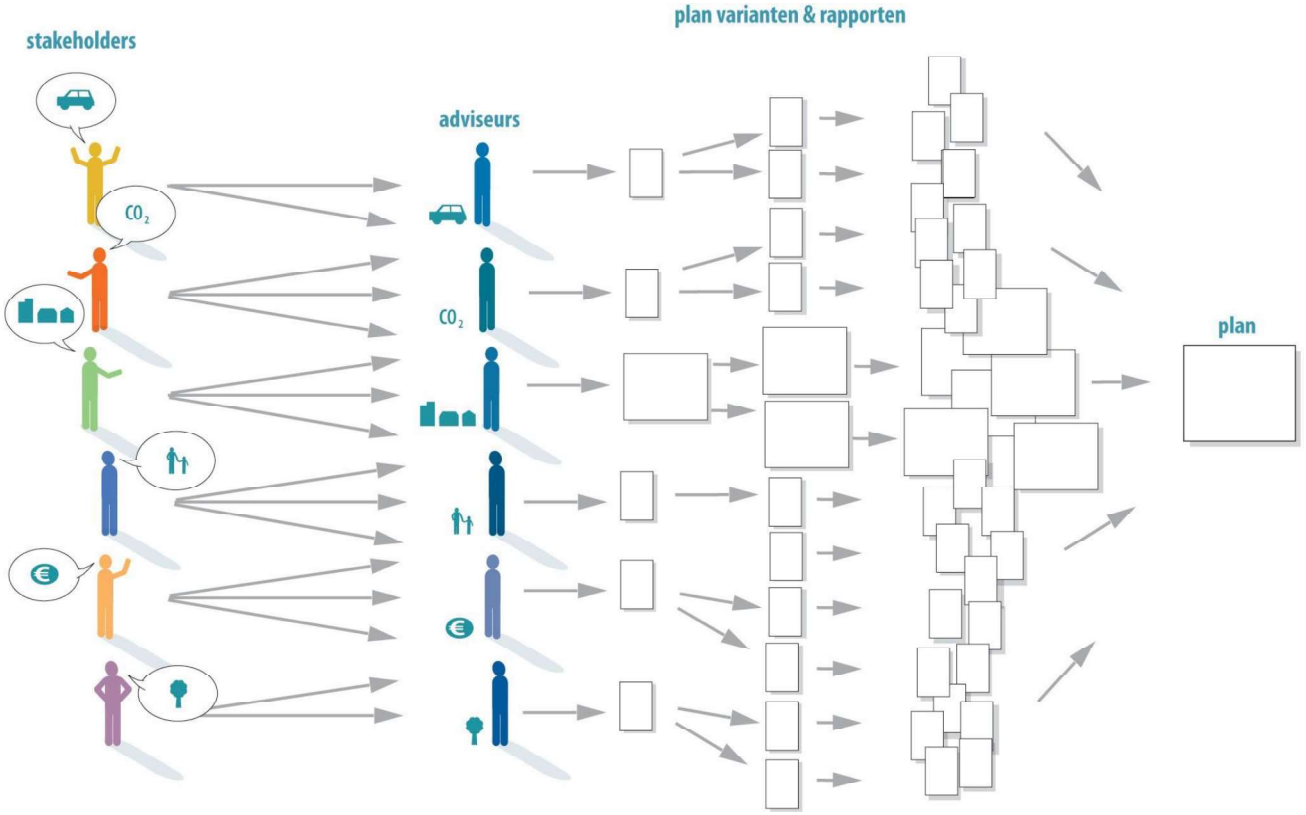
ANALYSE HAALBAARHEID

Ontwikkelkader Bleizo-west

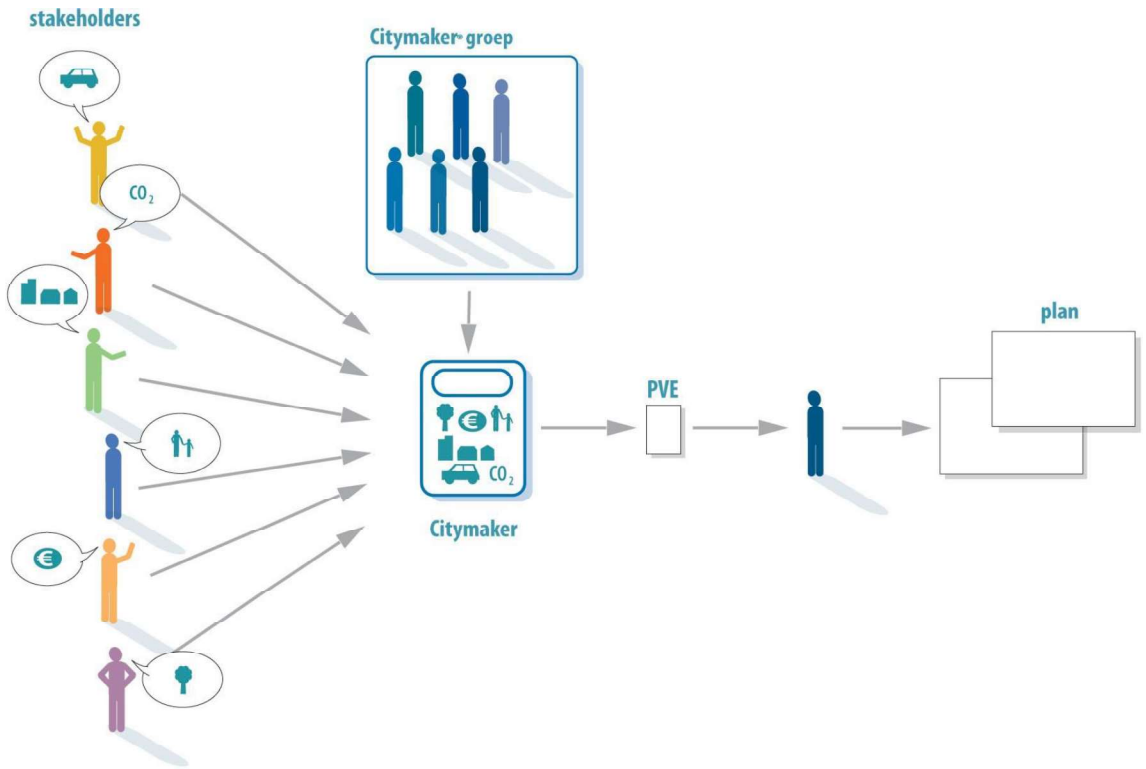
- Rekentool Citymaker©
- Normatieve gebiedsexploitatie o.b.v. 4.000 woningen
- Confrontatie 0-scenario vs. Toekomstige ontwikkeling
  - Uitgangspunt minimaal gelijk saldo
- Opstellen gebiedsexploitatie
  - Grootschalige investeringen
  - Gebiedskosten/opbrengsten


CITYMAKER
snel › compleet › inzicht

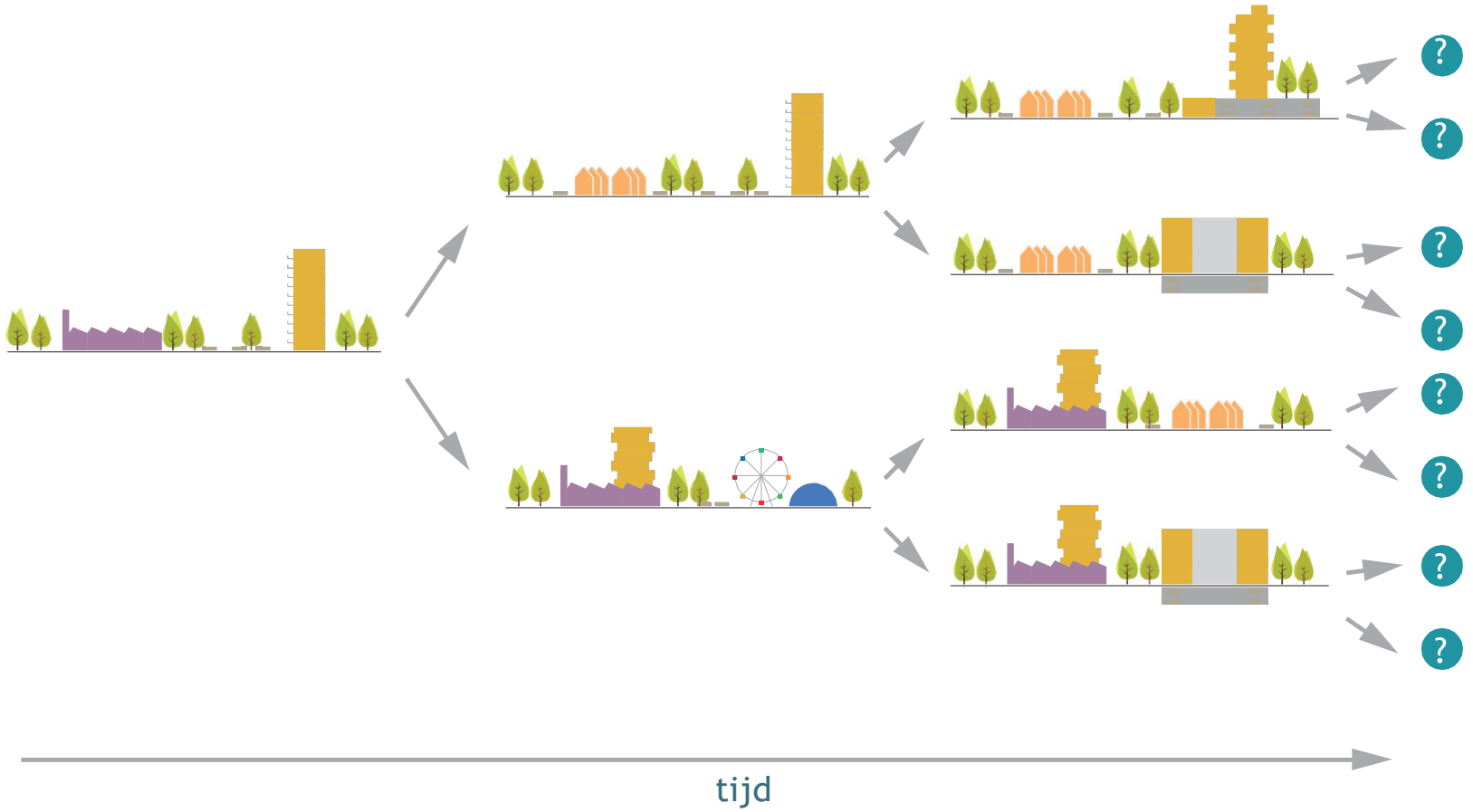
proces traditioneel



proces Citymaker



van plan naar scenarios



schaal

ensemble	buurt	wijk	stad
			
1ha - 10ha	10ha - 100ha	100ha - 1.000ha	1.000 ha - 10.000ha
35% openbare ruimte 65% uitgeefbaar	55% openbare ruimte 45% uitgeefbaar	60% openbare ruimte 40% uitgeefbaar	75% openbare ruimte 25% uitgeefbaar

karakter / referentiegebieden

landelijk



blaricum



- vrijstaande woningen
- woning 200m2
- kavel 500m2
- parkeren op eigen terrein
- mono-funtioneel
- 2 lagen

suburbaan



ypenburg

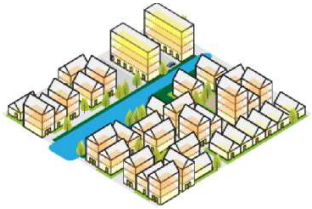


- geschakelde woningen
- woning 140m2
- kavel 200m2
- parkeren op eigen terrein en in de openbare ruimte
- mono-funtioneel
- 2 lagen

kleinstedelijk



ypenburg

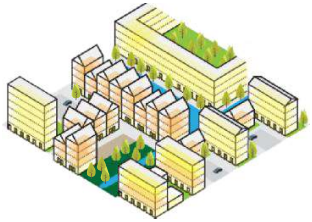


- mix woningtypen
- woning 120m2
- kavel 120m2
- parkeren op eigen terrein en in de openbare ruimte
- minimale mix programma
- 3 lagen

stedelijk



plan zuid

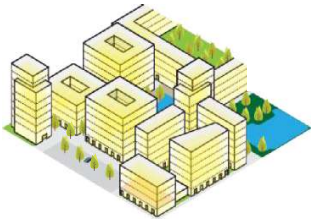


- gestapelde woningen
- woning 100m2
- kavel 64m2
- parkeren in de openbare ruimte en garages
- mix programma
- 4 lagen

hoogstedelijk



westerdokseiland



- compacte stad
- woning 100m2
- kavel 43m2
- parkeren in garages
- mix programma
- 7 lagen

reader stedenbouw





karakter

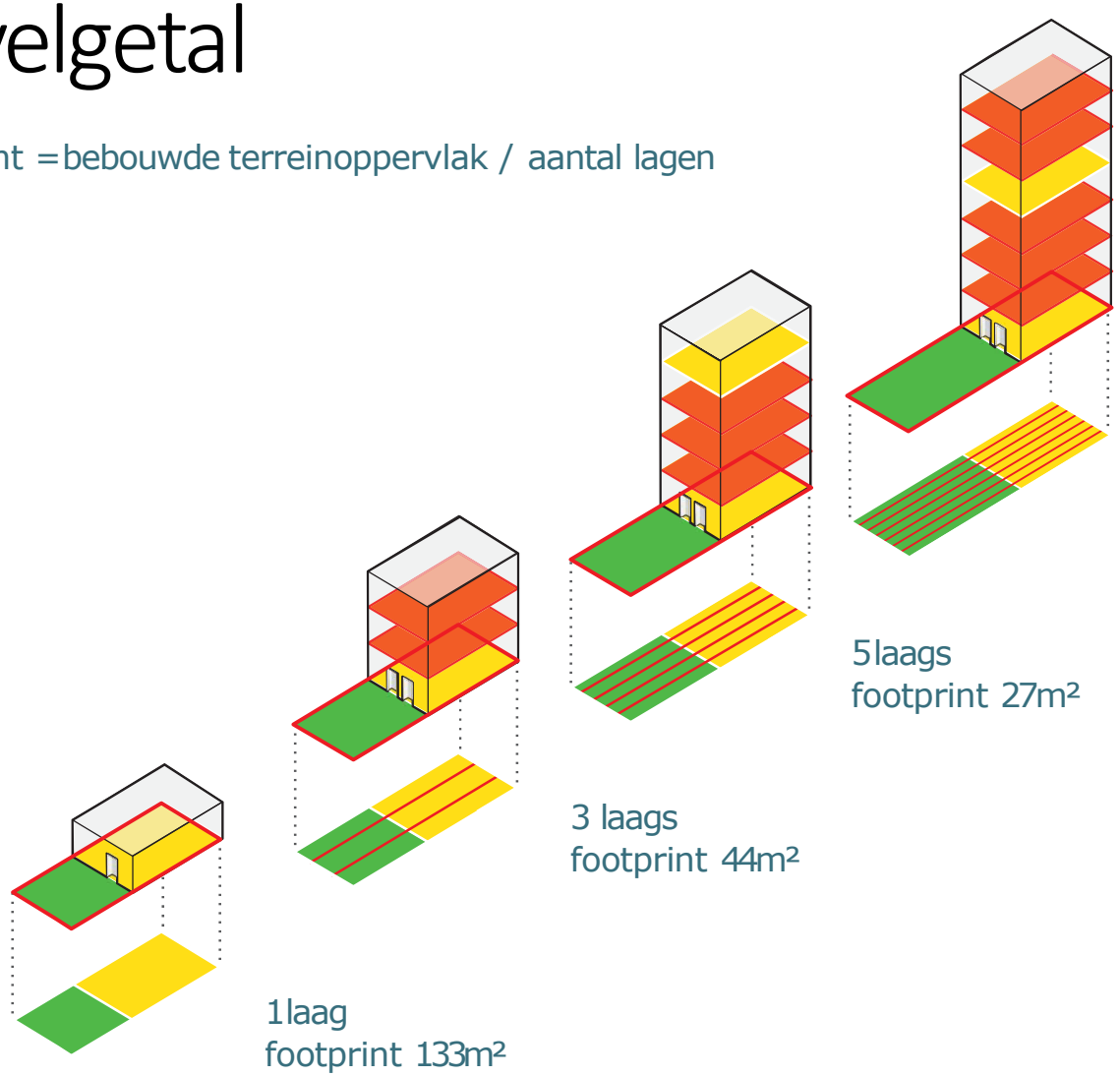
suburbaan

	standaard	bestaand gebied
water	4,8%	0,0%
straten	21,7%	0,0%
parkeren	7,0%	0,0%
openbaar groen	6,0%	0,0%
pleinen	0,6%	0,0%
openbare ruimte	40,1%	0,0%
uitgeefbaar	59,9%	0,0%

gekoppeld aan citymaker

kavelgetal

footprint = bebouwde terreinoppervlak / aantal lagen



1 laag
footprint 133m²

3 laags
footprint 44m²

5 laags
footprint 27m²

0-SCENARIO BLEIZO WEST

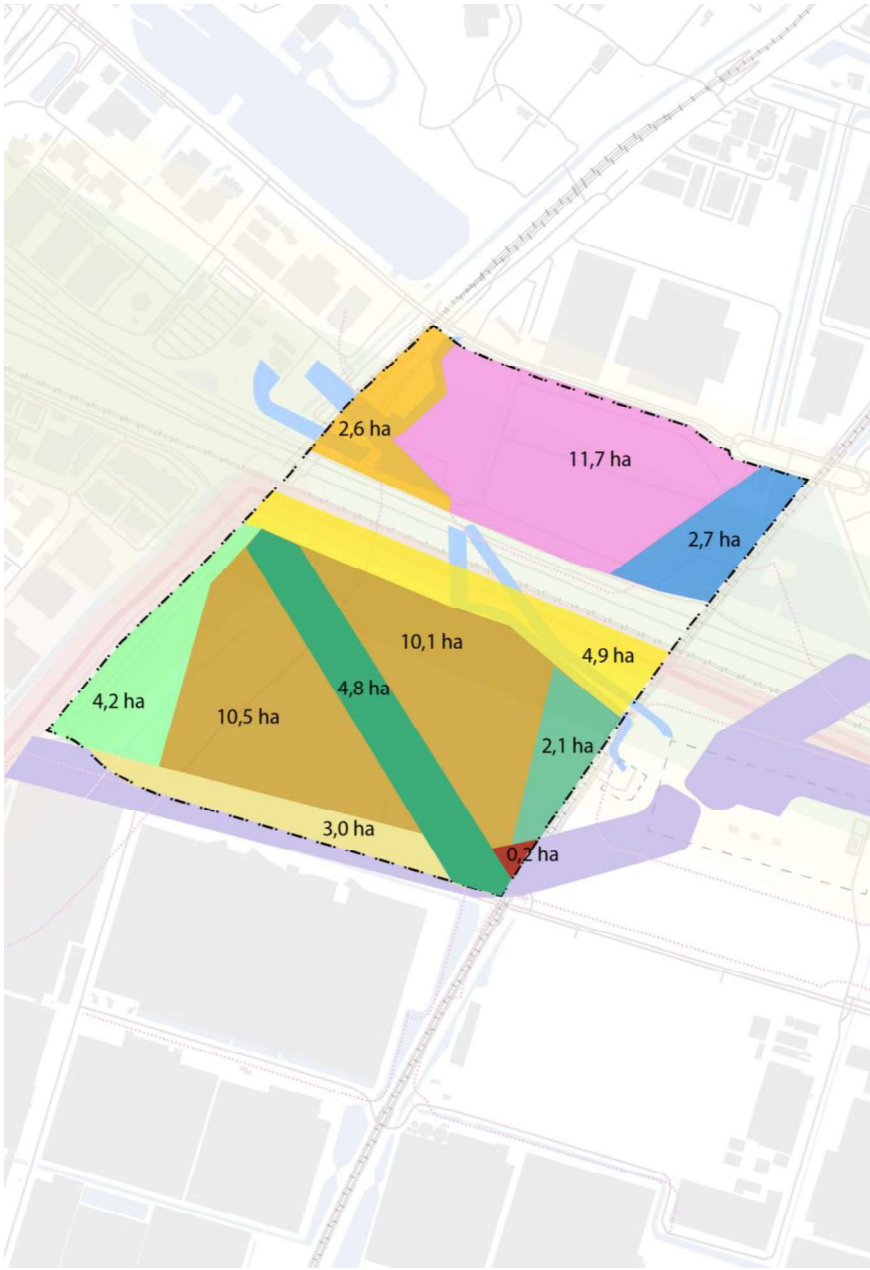
Conform uitgangspunten GR-Bleizo

- Huidig saldo grondexploitatie is minimum voor “haalbare ontwikkeling”
- Prijspeil 1-1-2021

PLANGEBIED ONTWIKKELKADER

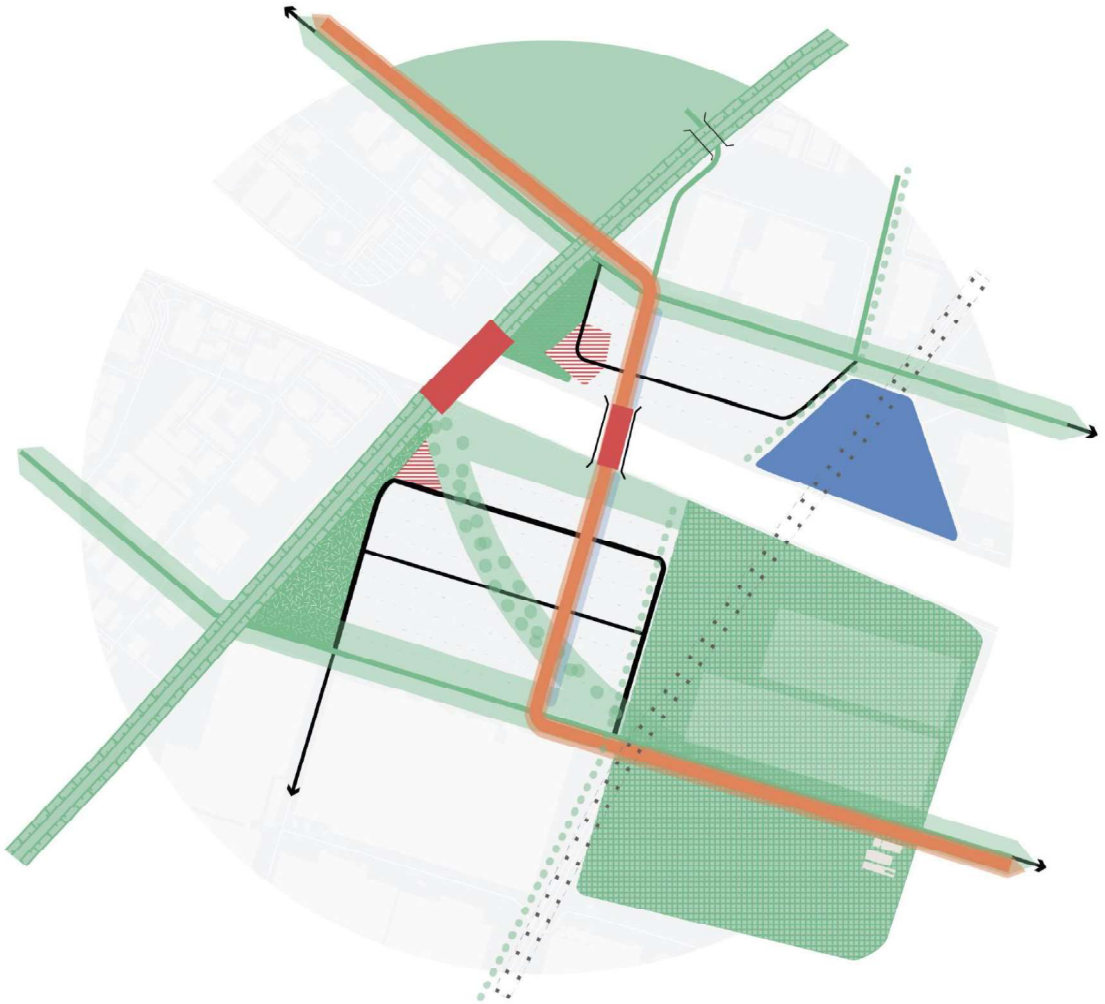
Bleizo-west totaal

- Totaal gebied 62,6 ha
  - exclusief A12: 56,8 ha
- Totaal ontwikkelgebied 33,3 ha
  - 1 ha van geluidswering bij ontwikkelgebied
- Overige gebieden zijn o.a. park, hoogspanningslijn en geluidswering, stationsgebied en de groene diagonaal.
- Relatief groot deel van het plangebied hoort niet bij het ontwikkelgebied.



Raamwerk Bleizo west

BURA urbanism



Legenda

- Dijklichaam met spoor
- Lange lijnen verbinding omgeving
- Station en brug over A12
- Socialduct voor voetgangers en fietsers
- Bijzonder ruimtelijk (hoogte) accent
- Groen diagonaal met bomen en langzame route
- Hoofdstructuur autoweg
- Wig Hortiscience park
- Wig Stationsplein
- Wig Entree
- Water

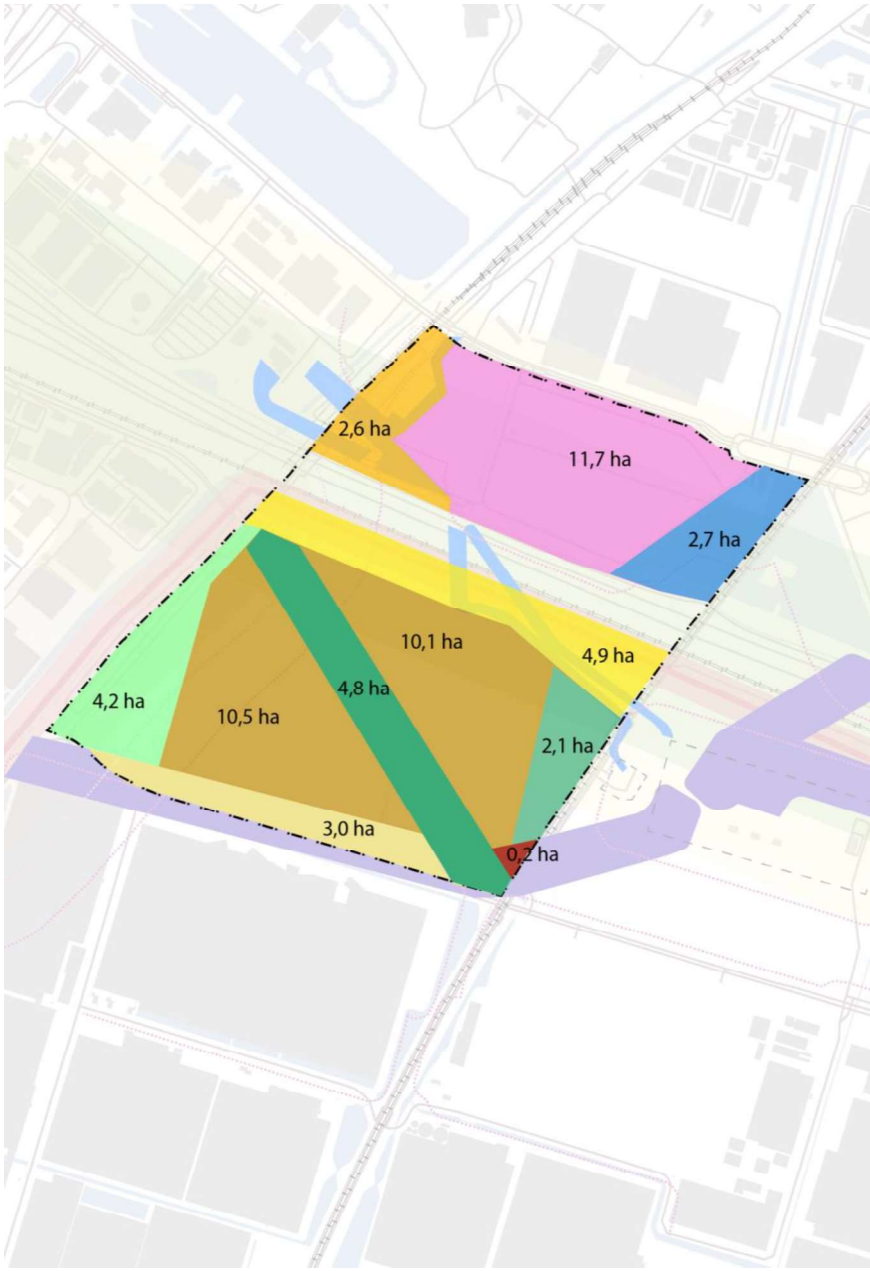
PLANGEBIED ONTWIKKELKADER

Samenstelling plangebied		
Totaal gebied	62,6 ha	
A12	5,8 ha	
Plangebied	→	**56,8 ha**
Niet te ontwikkelen:		
Stationsgebied	2,6 ha	
Waterpartij	2,7 ha	
Geluidswering	3,9 ha	
Groene scheg Oost	2,1 ha	
Groene scheg West	4,2 ha	
Groene diagonaal	4,8 ha	
Hoogspanningslijn	3,2 ha	
Totaal	→	**23,5 ha**
Totaal ontwikkelgebied		**33,3 ha**

- Totaal gebied 62,6 ha

- Getekend ontwikkelgebied 32,3 ha
- Benutte ruimte in geluidswering t.b.v. programma: 1 ha
- Totaal ontwikkelgebied 33,3 ha

- Programmatische kaders:
  - 4.000 – 6.000 woningen
    - 30% sociaal, 20% midden, 50% vrije sector
    - 10-15% grondgebonden
  - Ca. 150.000 m² niet-wonen
  - 630.000 – 850.000 m² bvo
- FSI (verhouding bvo's t.o.v. m² ontwikkelgebied) = 1,9 – 2,6
- Woningdichtheid 125 – 185 per ha



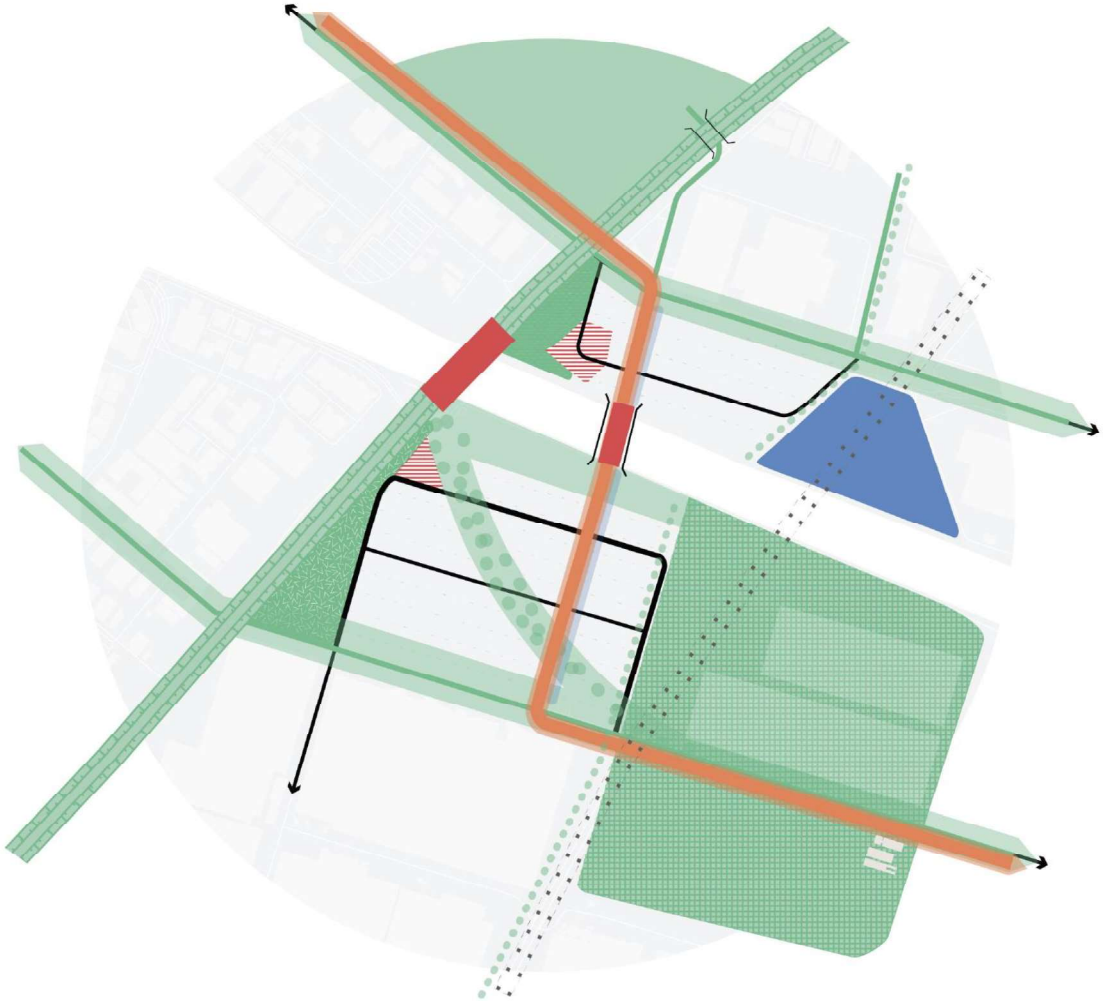
PROGRAMMATISCHE VERDELING

- Ontwikkelperspectief biedt mogelijkheid tot ontwikkeling van Bleizo-west o.b.v. 4.000 – 6.000 woningen
- Programmatische invulling verschuift naarmate bouwvolume toeneemt (meer bouwlagen, minder grondgebonden)
- Binnen huidige uitgangspunten is een kritische massa van minimaal 4.000 woningen denkbaar om een financieel haalbaar plan te realiseren: saldo minimaal
- Doorrekening gebaseerd op ca. 4.000 woningen. Toevoegen van extra woningen leidt tot een financieel hoger resultaat.

Bandbreedte - Ontwikkelkader			
Woningaantal	4.000		6.000
Eengezinswoningen	+/- 15%		+/- 10%
Aantal bouwlagen	5,80		6,50
Woningdichtheid	125		185
FSI	1,90		2,60

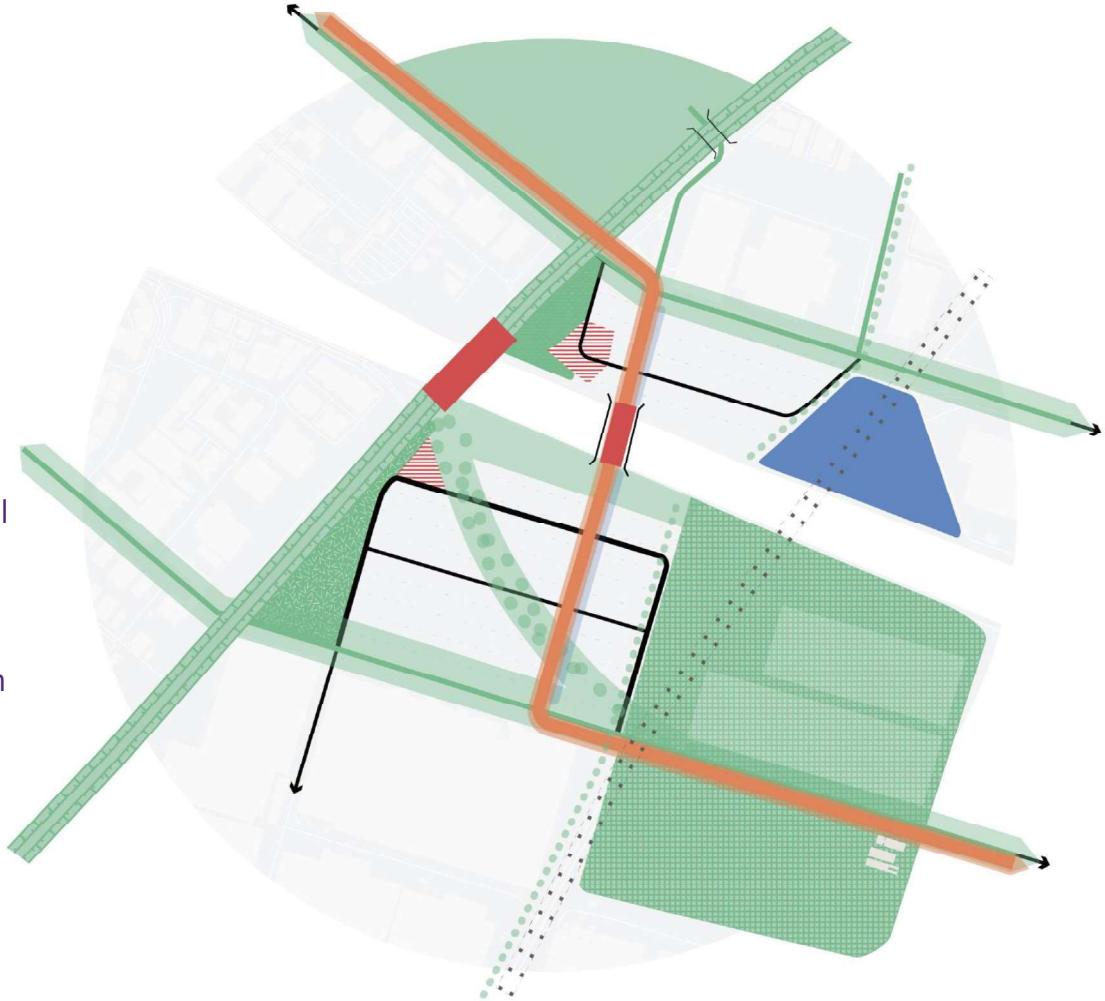
FINANCIEEL

- Veel investeringen voor de stedenbouwkundige kwaliteit (overbrugging A12, kwaliteit openbare ruimte, geluid)
  - Juridisch voorwaardelijk: o.a. geluidswering
  - Stedenbouwkundig wenselijk: o.a. overbrugging A12
- Ontwikkelgebied is een relatief klein deel van het plangebied. Binnen het ontwikkelgebied is de dichtheid hoog.



FINANCIEEL

- Haalbare exploitatie (saldo gelijk aan 0-scenario) is vanaf ca. 4.000 woningen mogelijk op basis van de volgende uitgangspunten:
  - Aandeel uitgeefbaar van ca. 59% van het ontwikkelgebied
  - 15% grondgebonden woningen
  - Relatief kleine kavels voor appartementen (kleiner aandeel onbebouwd)
  - Relatief hoge gemiddelde bouwhoogte
  - Deel van het parkeergarages plaatsen in de groene wiggen

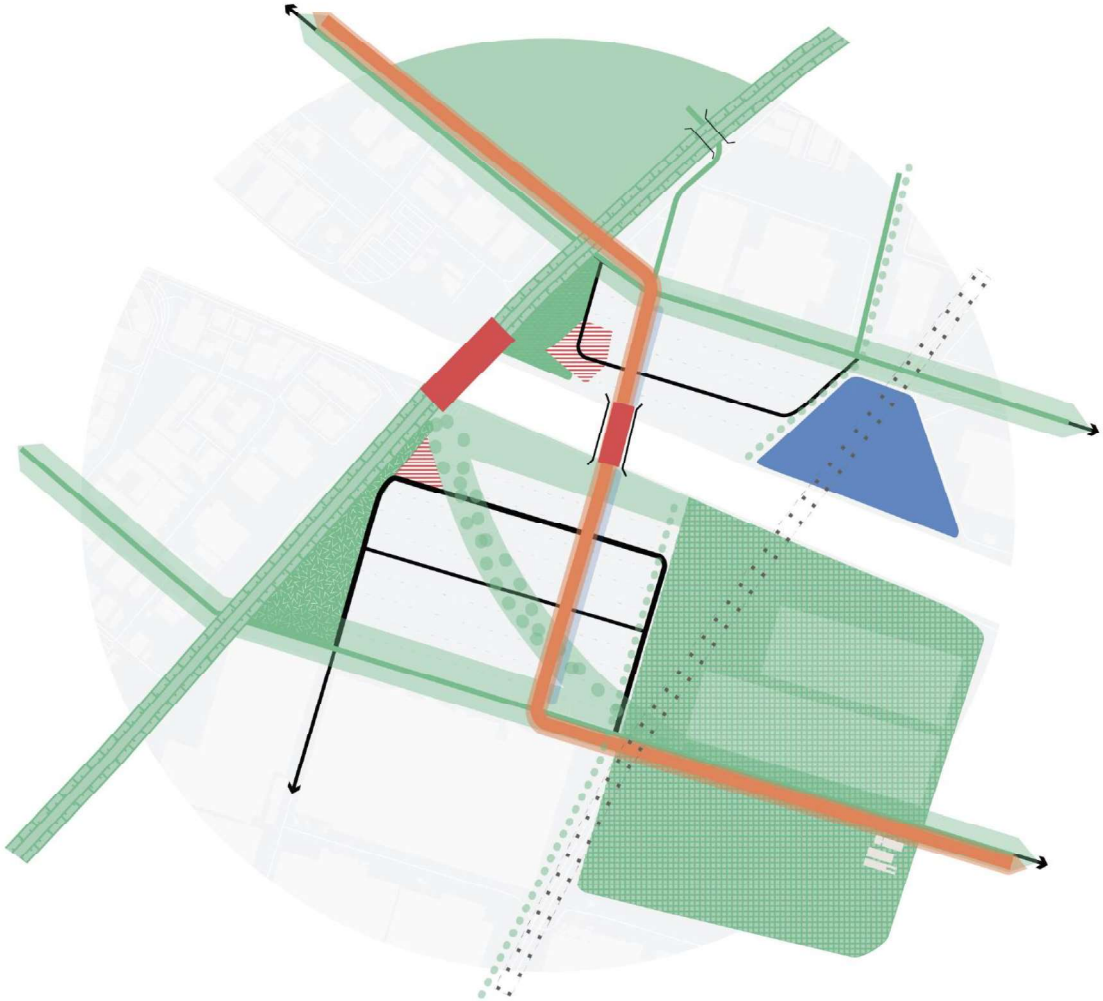


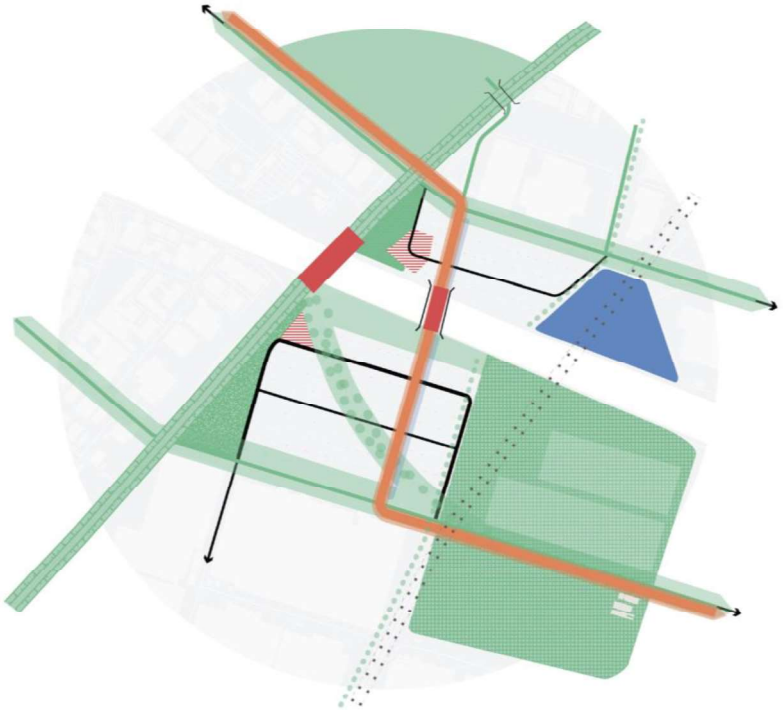
OPTIMALISATIES BINNEN DE BUSINESSCASE

- Optimalisaties m.b.t. parkeerhubs e.d.
- Wijze van ontwikkelen (fasering, bouwtempo)
- Functiemenging i.c.m. geluidswering
  - Mogelijke combinatie met parkeerhubs
  - Toevoegen van bedrijfsprogramma
- Beperken grootschalige investeringen

Risico's

- Geen risicoanalyse uitgevoerd
- Noodzakelijke stap in vervolgtraject



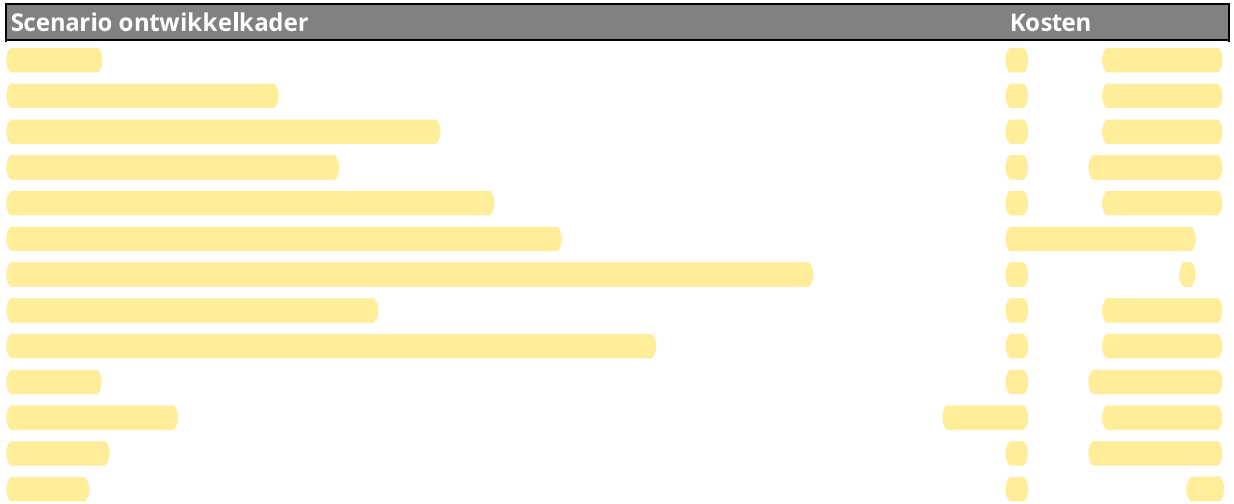


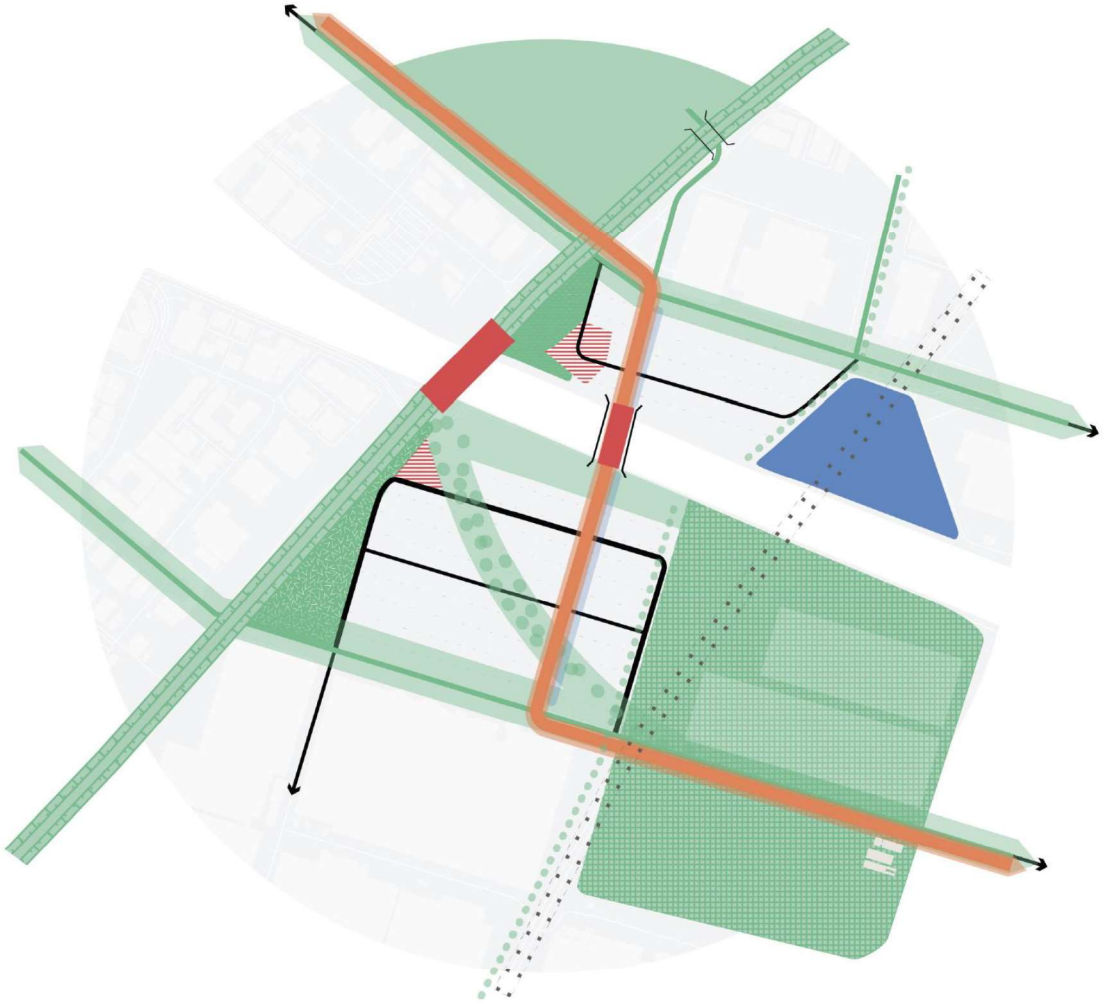
Ontwikkelperspectief

Grootschalige investeringen

- Geluidswering
- Dakpark
- Brugverbinding over spoor en snelweg
- Inrichting stationsplein
- Herinrichting Laan van Mathenesse en Zoetermeerselaan

Grootschalige planstructurele elementen





Samenvatting resultaat

Uitkomsten Citymaker

Uitkomsten Citymaker	
Omvang ontwikkelgebied	33,3 ha
Aantal woningen	3.989
Woning per ha	120

Bouwvolume	
Aantal m² bvo wonen	419.790
Aantal m² bvo werken	150.000
Aantal m² bvo parkeren	97.130
Totaal bouwvolume	666.921
FSI	2,0

Financiën	
Opbrengsten (per m² ontwikkelgebied)	€
Kosten (per m² ontwikkelgebied)	€
Saldo (per m² ontwikkelgebied)	€

Financiën	
Opbrengsten	€
Kosten (incl. planstructuur)	€
Saldo	€

UITKOMSTEN CITYMAKER

Ruimtegebruik

- Hoog percentage uitgeefbaar
- Groen en water grotendeels buiten ontwikkelgebied

Samenstelling plangebied		
Totaal gebied	62,6 ha	
A12	5,8 ha	
Plangebied	→	**56,8 ha**
Niet te ontwikkelen:		
Stationsgebied	2,6 ha	
Waterpartij	2,7 ha	
Geluidswering	3,9 ha	
Groene scheg Oost	2,1 ha	
Groene scheg West	4,2 ha	
Groene diagonaal	4,8 ha	
Hoogspanningslijn	3,2 ha	
Totaal	→	**23,5 ha**
Totaal ontwikkelgebied		**33,3 ha**

Ruimtegebruik		
	Totaal	
Ontwikkelgebied	333.000	
Water	23.310	7,0%
Straten	61.605	18,5%
Openbaar parkeren	8.325	2,5%
Openbaar groen	30.686	9,2%
Pleinen	13.320	4,0%
Uitgeefbaar	**195.754**	**58,8%**

UITKOMSTEN CITYMAKER

Programma total – o.b.v. 4.000 woningen

Programma		
	Totaal	
Sociale woningbouw	1.197	30,0%
Middelduur	798	20,0%
Vrije sector	1.396	35,0%
Stadswoningen	598	15,0%
Totaal	**3.989**	
Woningen per ha	**120**	

Niet-wonen		
	Totaal	
Kantoren	62.500	m²
Bedrijven	62.500	m²
Voorzieningen (comm. en maat.)	25.000	m²
Totaal	**150.000**	

UITKOMSTEN CITYMAKER

Bouwvolume & ontwikkelpotentie – o.b.v. 4.000 woningen

Bouwvolume		
	Totaal	
Woningbouw	419.790	m²
Niet wonen	150.000	m²
Parkeren	97.130	m²
Totaal	**666.921**	**m²**
FSI	**2,0**	

Ontwikkelpotentie	
Grondprijs per m² bvo	Totaal
Woningbouw	€
Niet wonen	€
Parkeren	€
Totaal	**€**

UITKOMSTEN CITYMAKER

Parkeervoorzieningen – o.b.v. 4.000 woningen

- 3.989 woningen
- 150.000 m² bvo niet-wonen
- 3.590 parkeerplaatsen

- Parkeren voor werken op basis van dubbelgebruik

Parkeren	
Gemiddelde parkeernorm	Totaal
Woningbouw per woning	0,9
Niet-wonen	O.b.v. dubbelgebruik

Aantallen	Totaal
Openbare ruimte	555
Maaiveld parkeren	-
Bovengrondse garage	3.035
Ondergrondse garage	-
Totaal	3.590

UITKOMSTEN CITYMAKER

Grondopbrengsten – o.b.v. van 4.000 woningen

Grondopbrengsten				
	Aantal	Grondwaarde /eenh.	Grondwaarde per m² bvo	Grondwaarde totaal
Sociale woningbouw	1.197			
Middelduur	798			
Vrije sector	1.396			
Stadswoningen	598			
Voorzieningen	150.000 m² bvo			
Parkeren (gebouwd en maaiveld)	3.590			
Totale grondopbrengsten				
Grondopbrengsten per m² ontwikkelgebied				

UITKOMSTEN CITYMAKER

Grondkosten en resultaat

Grondproductiekosten		Totaal
Verwerving	€	
Bouwrijp	€	
Woonrijp	€	
Plankosten	€	
Groenzones (park, diagonaal)	€	
Totale grondkosten	**€**	
Kosten per m² ontwikkelgebied	**€**	

Resultaat		Totaal	Per m² ontwikkelgebied
Totale grondopbrengsten	€		
Totale grondkosten	€		
Totale planstructurele kosten	€		
Nominaal saldo	€		

UITKOMSTEN CITYMAKER

Resultaat

RESULTAAT PER M² ONTWIKKELGEBIED	
Totale grondopbrengsten	€
Totale kosten	€
Grootschalige investeringen	€
Saldo	**€**
Minimale waarde 0-scenario	€
Verschil	

RESULTAAT TOTAAL	
Totale grondopbrengsten	€
Totale kosten	€
Grootschalige investeringen	€
Saldo	**€**
Minimale waarde 0-scenario	€
Verschil	

Karakteristieken		
Ontwikkelgebied	333.000	m²
BVO	666.921	m²
FSI	**2,00**	

Aantal woningen	**3.989**



RESUME

- Kritische massa is noodzakelijk voor financieel haalbaar plan.
- Bandbreedte van 4.000 tot 6.000 woningen biedt planeconomische ruimte voor robuuste ontwikkeling.
- Gemeenten aan zet: goede uitgangspositie
- Robuust en flexibel raamwerk = sterke basis voor ontwikkeling en bijsturen bij o.a. mobiliteit
- Belangrijke vervolgvragen
  - Rol windmolens
  - Overkluizing A12
  - Hinder van hoogspanning
  - Woon-werkmilieus (mate van mixen)

stad
kwadraat





