OPTIMALISATIES

MERWEDEKANAALZONE

DEELGEBIED 6

WONEN WERKEN VOORZIENINGEN



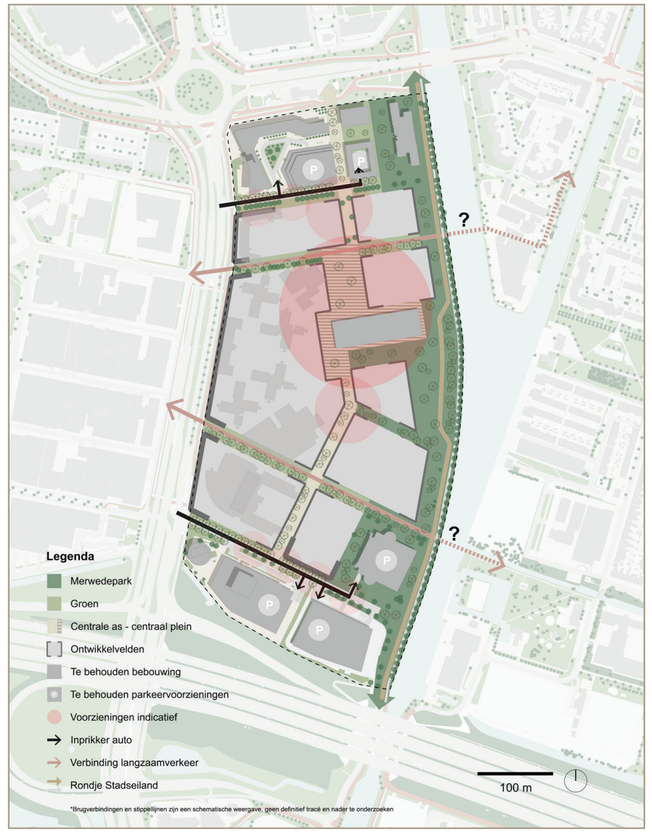
AANLEIDING

- Nota van Uitgangspunten
- Antwoorden op moties en amendementen
- Moment gebruiken om plan te verdieping te geven
  - Wat is het karakter van DG6, hoe kan deze als basis dienen voor planvorming
  - Hoe een plan te ontwikkelen dat altijd ‘af’ is, ook als volgende fase op zich laat wachten
  - Hoe optimaal rekening te houden met bestaande eigendomssituatie



NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

- vaststelling op 6 juni 2024 van de Nota van Uitgangspunten (NvU)
- bandbreedte woningen 1.500 tot 1.700 woning volgens differentiatie omgevingsvisie
    - 30% sociaal (inclusief 5% studenten en 5% bijzondere doelgroepen)
    - 25% middensegment (inclusief 15% huur en 10% koop)
    - 45% vrije sector woningen
- totaal BVO ontwikkelruimte 158.500 – 175.000 m2
    - (waarvan cira 20.000 m2 werken / voorzieningen)
- verkeersneutrale ontwikkeling
- tekort businesscase gemeente & markt



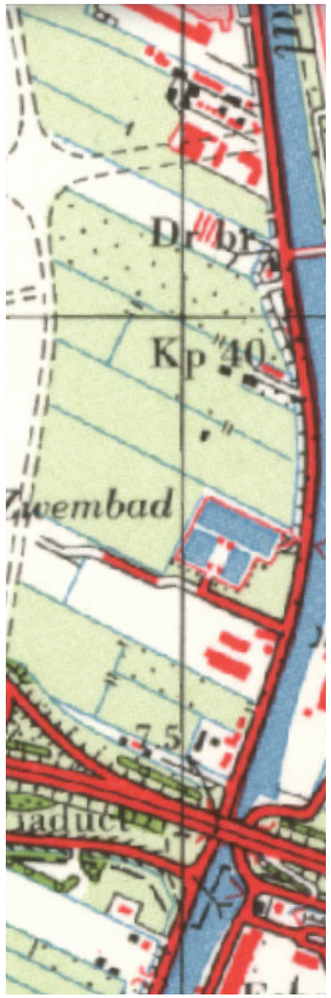
VERGETEN HISTORIE: ZWEMINRICHTING DE LIESBOSCH



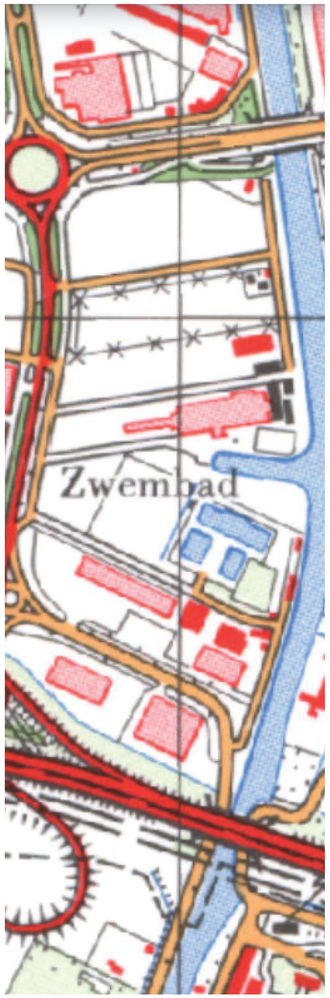
GESCHIEDENIS 1900-HEDEN: GEBIED IN VERANDERING



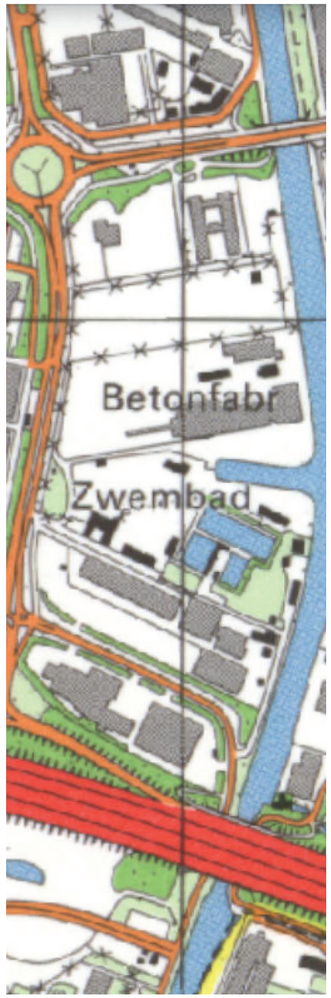
Situatie 1940



Situatie 1963



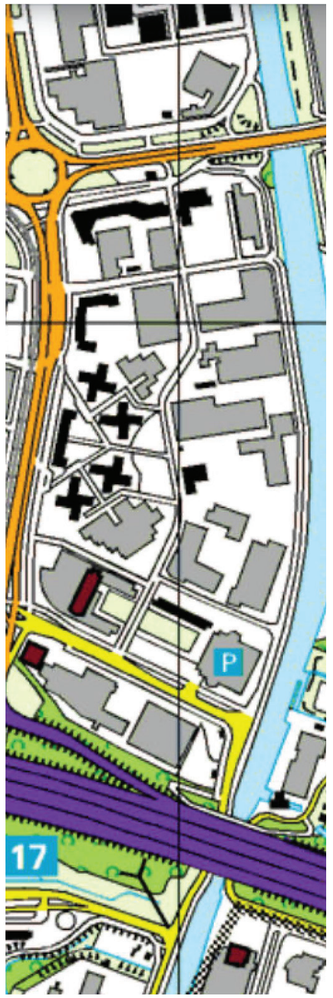
Situatie 1975



Situatie 1985



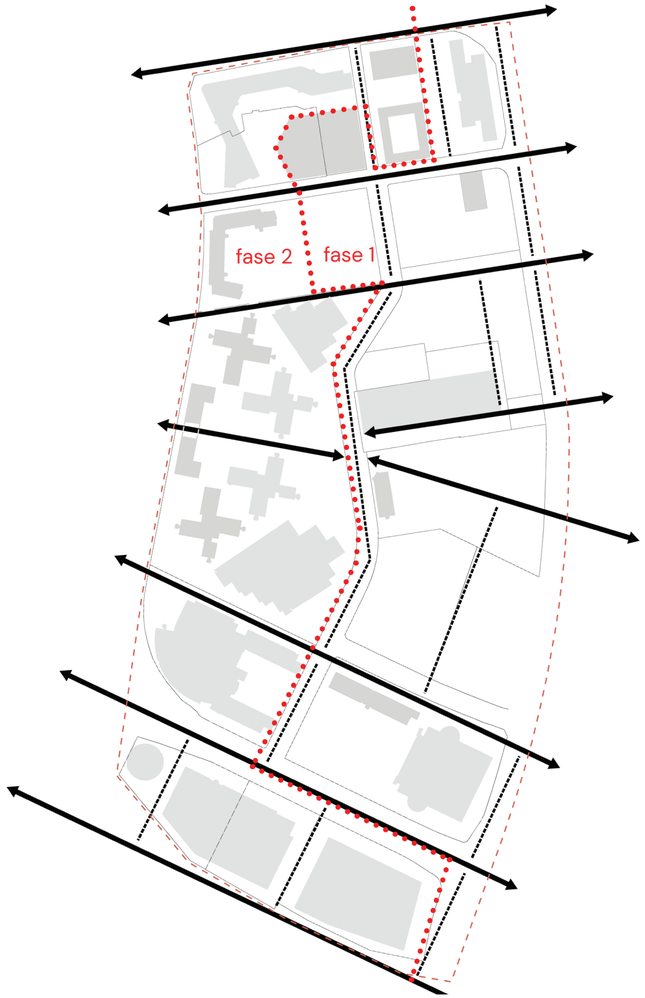
Situatie 1994



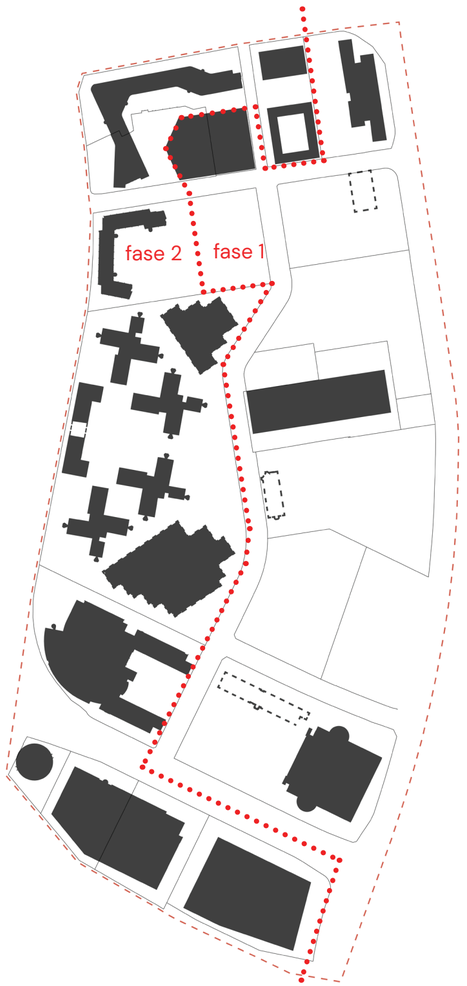
Situatie 2004

VERKAVELINGSSTRUCTUUR

- Twee richtingen
- Bocht van het Merwedekanaal
- Autonoom gebied (Dotslash)
- Eendrachtslaan
- Basis voor het raamwerk
- Uitgangspunt ontwikkelkavels
- Inpassing bestaande bebouwing

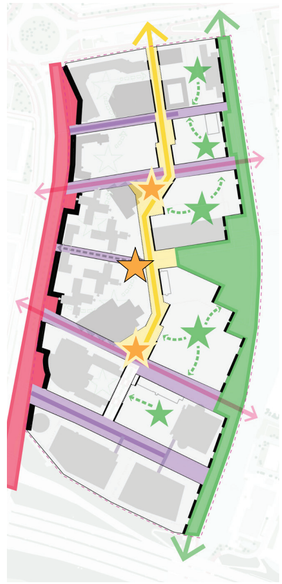


Verkavelingsstructuur



Ankerpunten

RUIMTELIJK RAAMWERK



Ruimtelijk raamwerk

=



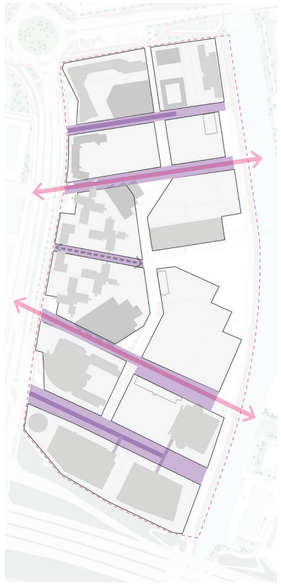
Europalaan



Levendige route
(in aansluiting op
dwaalspoor Merwede)



Oeverpark Rondje
Stadseiland



Oostwest straten

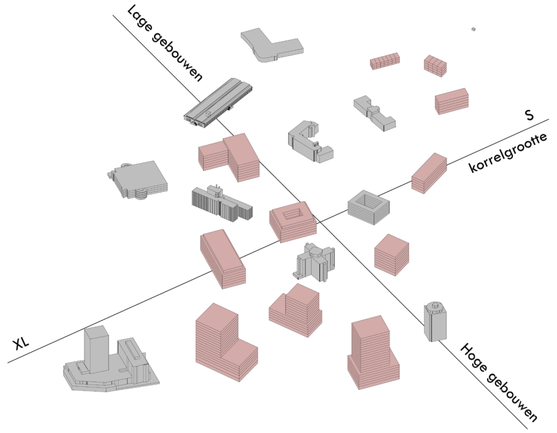


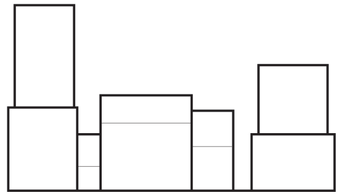
Binnenwereld



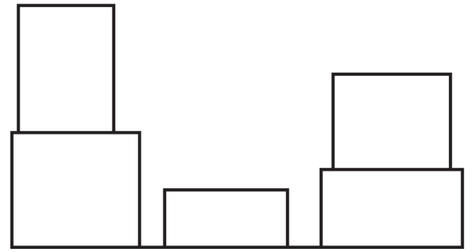
Werken/voorzieningen
fase 1 (indicatief) &
fase 2 (bestaand)

VAN BOUWBLOKKEN (MERWEDE) NAAR LOSSE GEBOUWEN (DEELGEBIED 6)





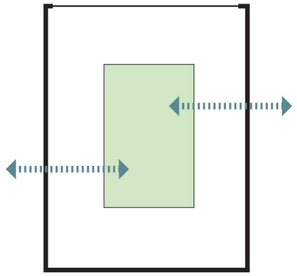
Merwede



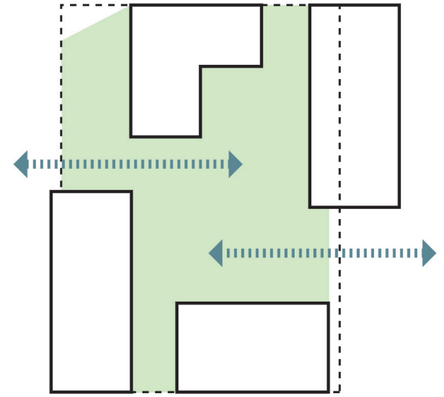
Deelgebied 6



Straatbeeld - Republica, Amsterdam



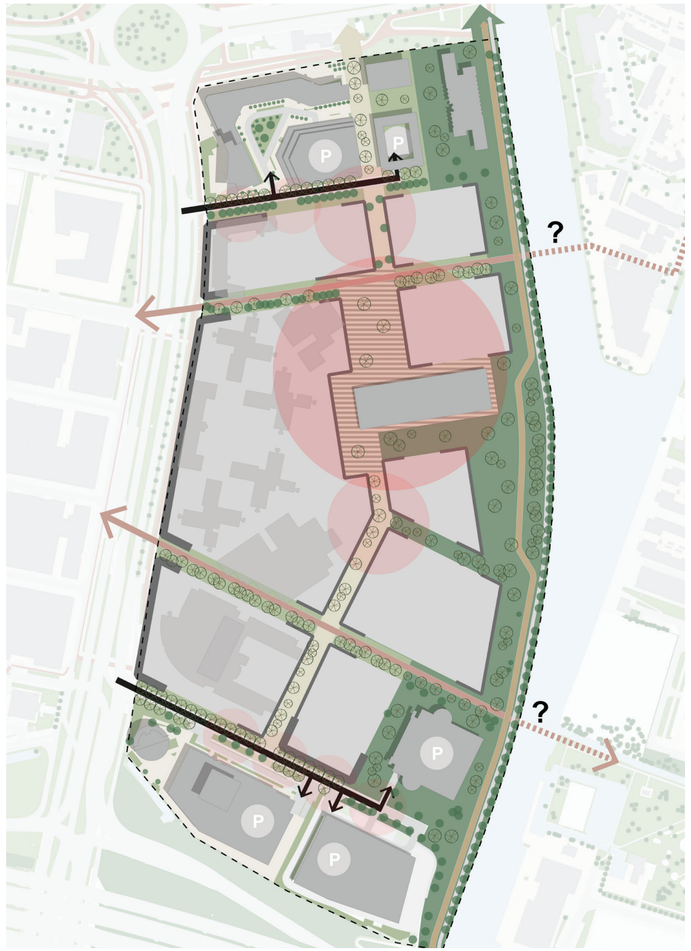
Merwede



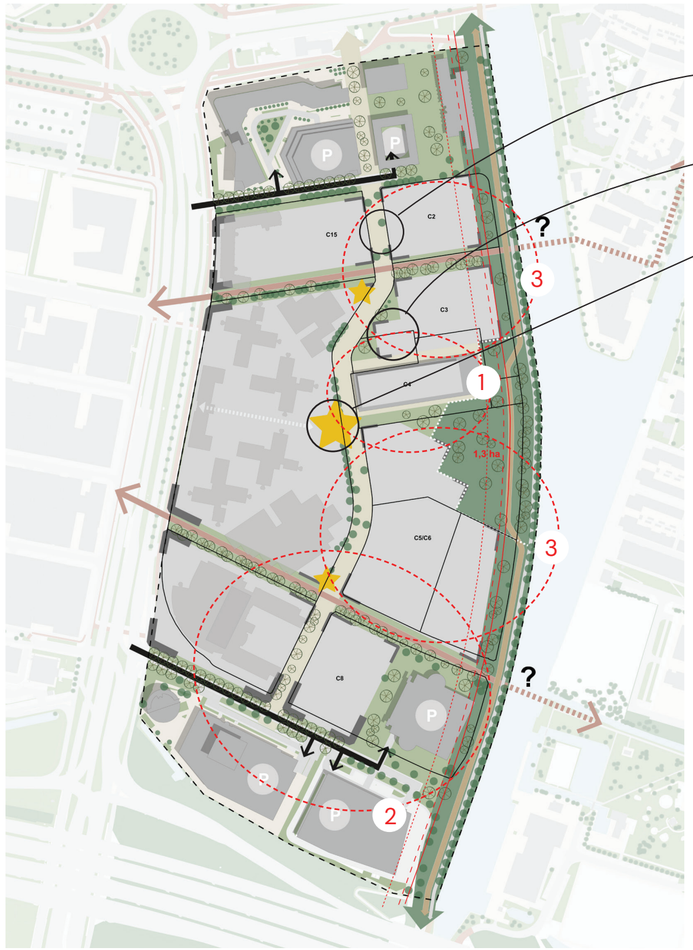
Deelgebied 6

OPTIMALISATIES RAAMWERKKAART

Raamwerkkaart nota van uitgangspunten



Raamwerkkaart optimalisaties



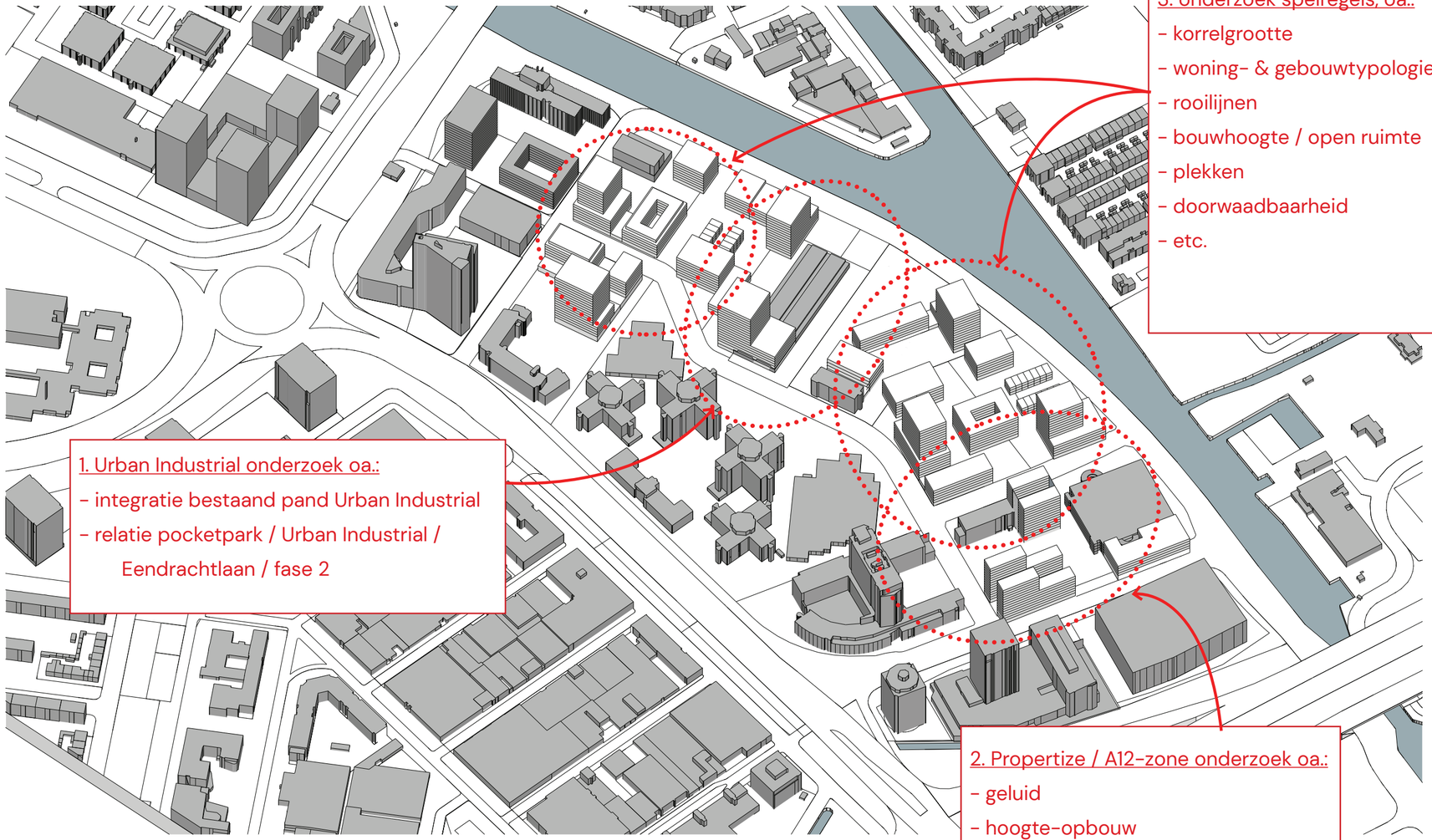
<u>openbare ruimte</u>

- Kwaliteitsniveau van de openbare ruimte, bijvoorbeeld de Eendrachtlaan, fase 1 vs fase 2
- Vergroten van de ontwikkelvelden. Betere verhouding uitgeefbaar/ openbare ruimte in fase 1
- (Aanleg van) openbare ruimte doorschuiven naar fase 2. Bijvoorbeeld plein, entree Winthontlaan

<u>kansen toevoegen programma</u>

1. Verdichting Urban Industrial
2. Verdichting Propertize/A12-zone
3. Als gevolg grotere ontwikkelvelden

VOORBEELDUITWERKING 1 *FASE 1*

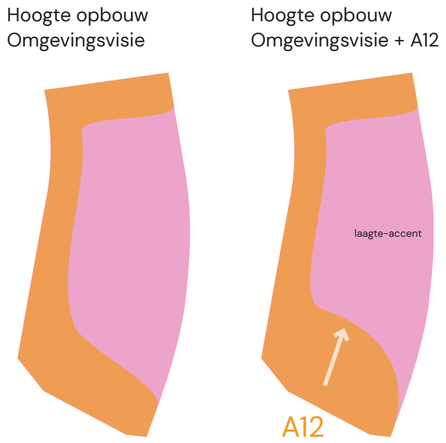


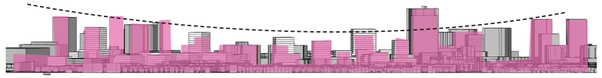
3. onderzoek spelregels, oa.:
- korrelgrootte
- woning- & gebouwtypologie
- rooilijnen
- bouwhoogte / open ruimte
- plekken
- doorwaadbaarheid
- etc.

1. Urban Industrial onderzoek oa.:
- integratie bestaand pand Urban Industrial
- relatie pocketpark / Urban Industrial / Eendrachtlaan / fase 2

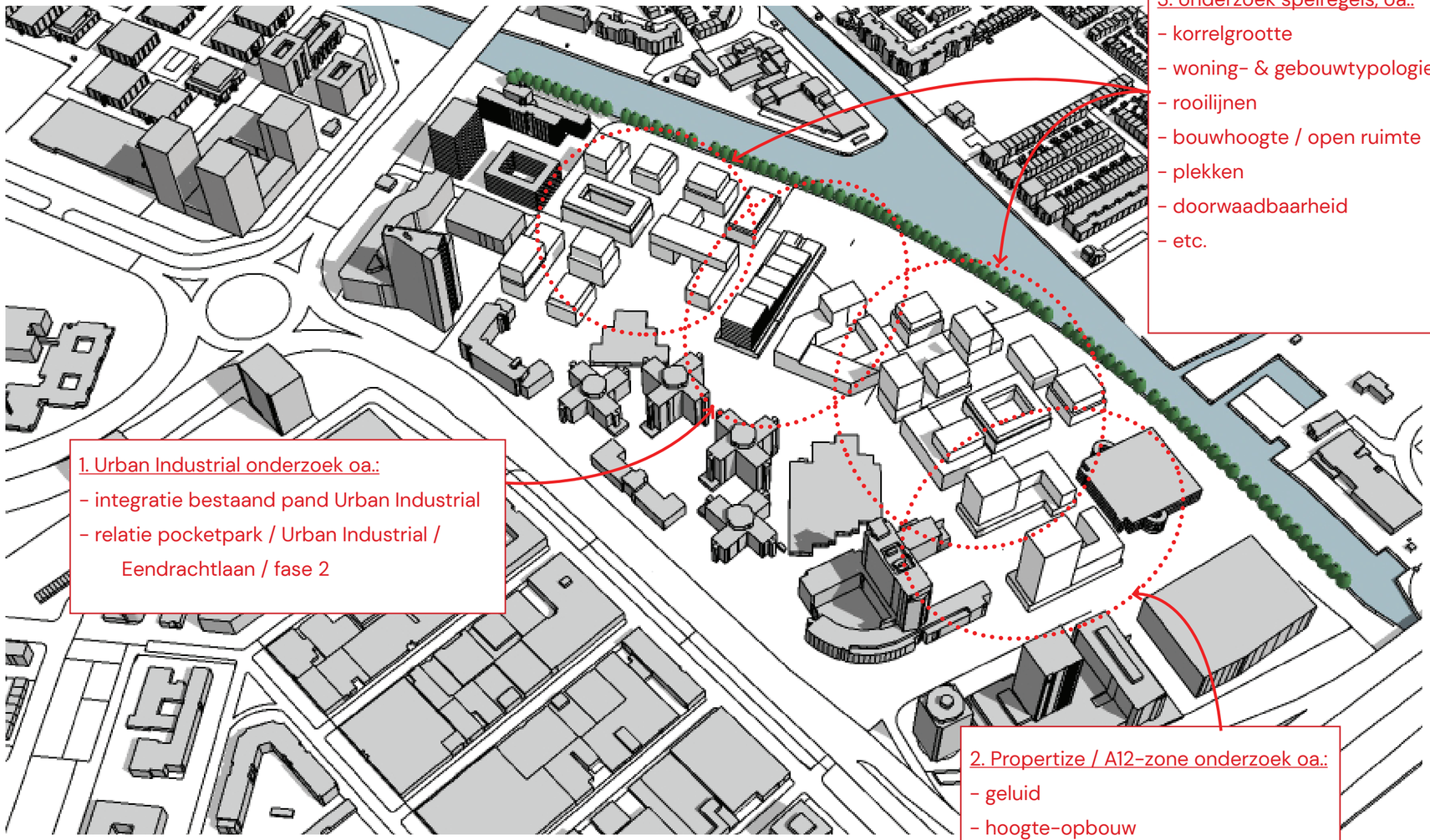
2. Propertize / A12-zone onderzoek oa.:
- geluid
- hoogte-opbouw
- woningtypologie

onderzoek hoogte-opbouw





VOORBEELDUITWERKING 2 *FASE* 1

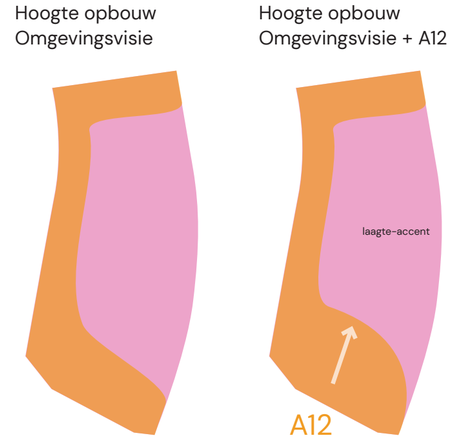


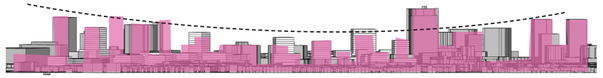
3. onderzoek spelregels, oa.:
- korrelgrootte
- woning- & gebouwtypologie
- rooilijnen
- bouwhoogte / open ruimte
- plekken
- doorwaadbaarheid
- etc.

1. Urban Industrial onderzoek oa.:
- integratie bestaand pand Urban Industrial
- relatie pocketpark / Urban Industrial / Eendrachtlaan / fase 2

2. Propertize / A12-zone onderzoek oa.:
- geluid
- hoogte-opbouw
- woningtypologie

onderzoek hoogte-opbouw





VOORBEELDUITWERKING *FASE* 1 EN 2





Merwedepark en Urban Industrial

OPTIMALISATIES PROGRAMMA EN FINANCIËN

	Besluitvorming juni 2024	Optimalisaties			
	0. Scenario Basis NvU omgevingsvisie	**1. Scenario Basis update NvU omgevingsvisie**	**2. Scenario Basis update amendement en oppervlakte**	**3. Scenario Basis ++ amendement en oppervlakte**	**4. Scenario Basis ++ verkeersneutraal**
	- Prijspeil 2023 - Gesloten bouwblokken - Kosten inrichting openbare ruimte mn in fase 1 - Differentiatie cnf Omgevingsvisie MWKZ	- Prijspeil 2024 kosten/opbrengsten - Betere verhouding uitgeefbaar/openbaar gebied - Betere kostenverdeling fase 1 en 2 - Differentiatie conform Omgevingsvisie MWKZ	idem conform scenario 1 met differentiatie amendement en minimaal 65 m2 gbo betaalbaar programma	- extra 20.000 bvo wonen/werken/voorzieningen - differentiatie amendement en minimaal 65 m2 gbo betaalbaar programma	- extra 20.000 bvo wonen/werken/voorzieningen - aantal betaalbaar cf coalitie obv 1700 wng - extra programma kan alleen met lage P-norm - toevoeging sociaal zijn studentenwoningen - toevoegen MH en MK gem. kleiner < 55m2 gbo - huurniveau MH obv Wet betaalbare huur (WWS-punten) - op peil houden vrije sector
	NvU - Omgevingsvisie	NvU - Omgevingsvisie	NvU - Amendement en oppervlakte	NvU - Amendement en oppervlakte	Verkeersneutraal
Programma totaal	**175.000** bvo	**175.000** bvo	**175.000** bvo	**195.000** bvo	**195.000** bvo
Woningbouw	155.000 bvo	155.000 bvo	155.000 bvo	173.000 bvo	173.000 bvo
Werken en Voorzieningen	20.000 bvo	20.000 bvo	20.000 bvo	22.000 bvo	22.000 bvo
Woningbouwdifferentiatie					
Totaal ca.	**1.650 stks**	**1.650 stks**	**1.570 stks**	**1.780 stks**	**2.050 stks**
Sociale huur	500 stks 30%	500 stks 30%	630 stks 40%	715 stks 40%	710 stks 34%
Middensegment huur	250 stks 15%	250 stks 15%	315 stks 20%	360 stks 20%	350 stks 17%
Middensegment koop	160 stks 10%	160 stks 10%	235 stks 15%	270 stks 15%	260 stks 13%
Vrije sector	740 stks 45%	740 stks 45%	390 stks 25%	435 stks 25%	730 stks 36%
Gemiddelde woninggrootte	93 m2 gbo	93 m2 gbo	98 m2 gbo	98 m2 gbo	86 m2 gbo
Resultaat gemeente (kostenverhaal)	0	++	++	++	++
Resultaat grondeigenaren (incl. gemeentelijke grondpositie)	0	0	--	--	++

vanwege de vertrouwelijkheid van de financiele resultaten zijn deze kwalitatief geduid