BIJLAGE – FINANCIELE ONDERBOUWING

Bleizo-west
15 juli 2021

ANALYSE HAALBAARHEID

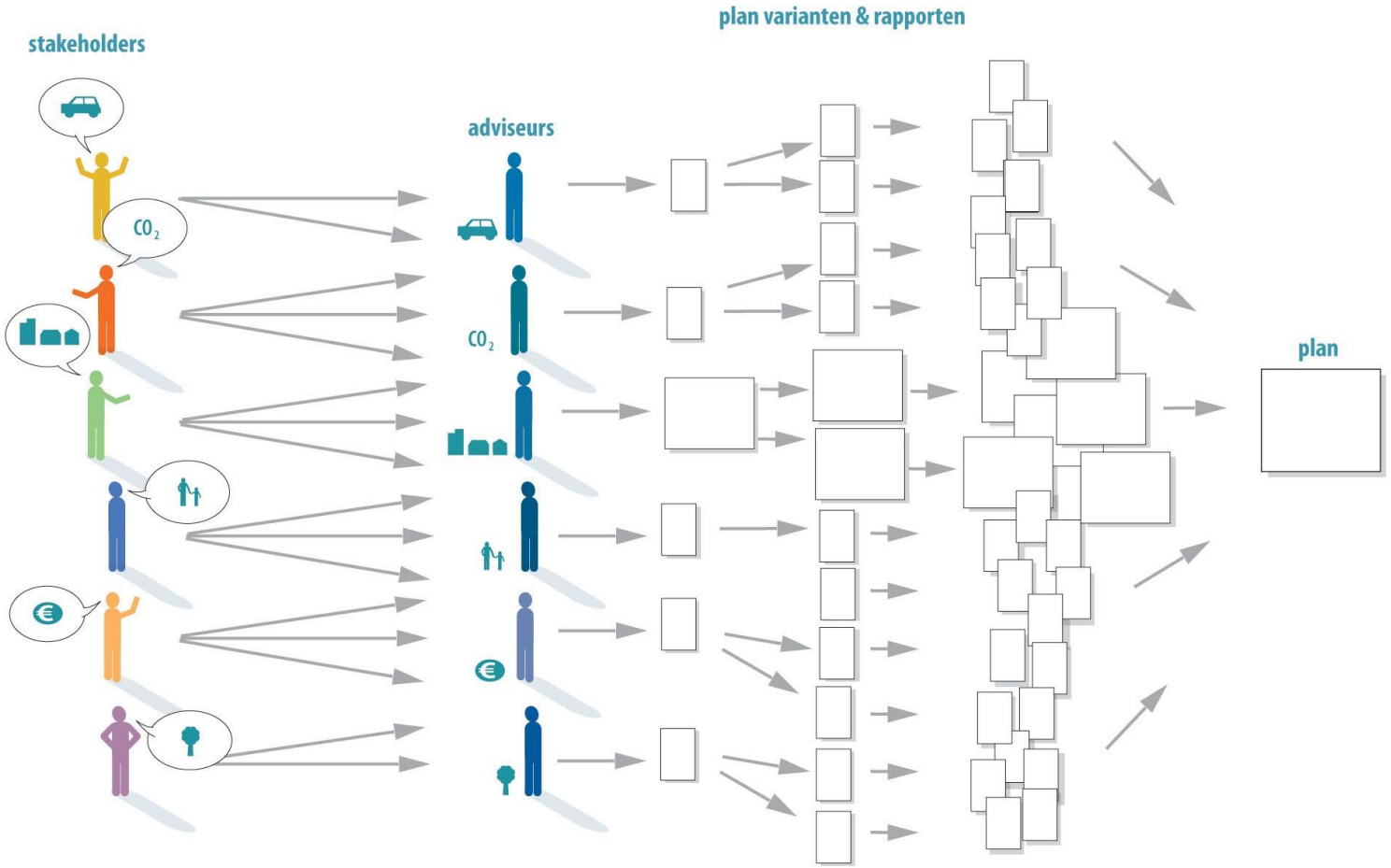
Ontwikkelkader Bleizo-west

- 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

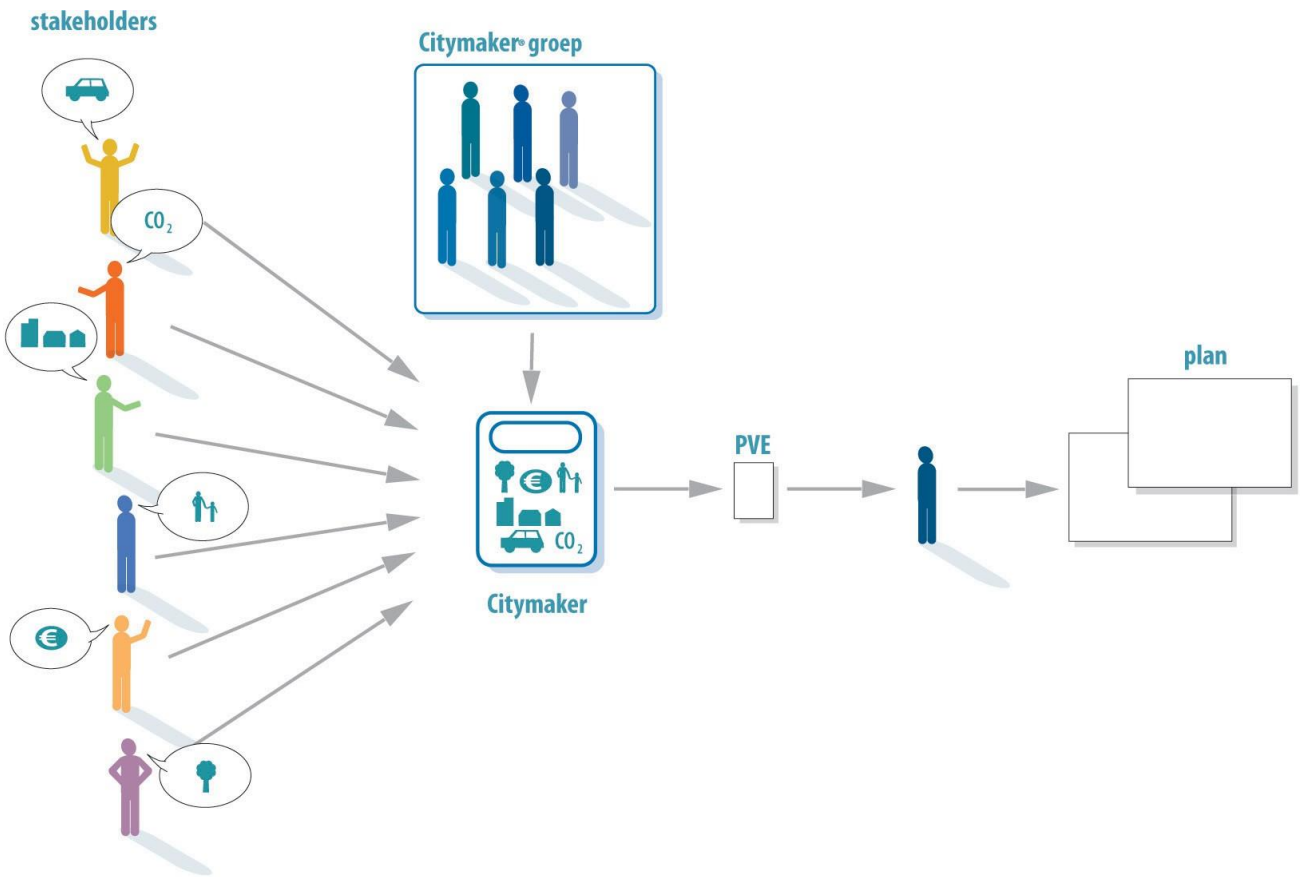
CITYMAKER

snel › compleet › inzicht

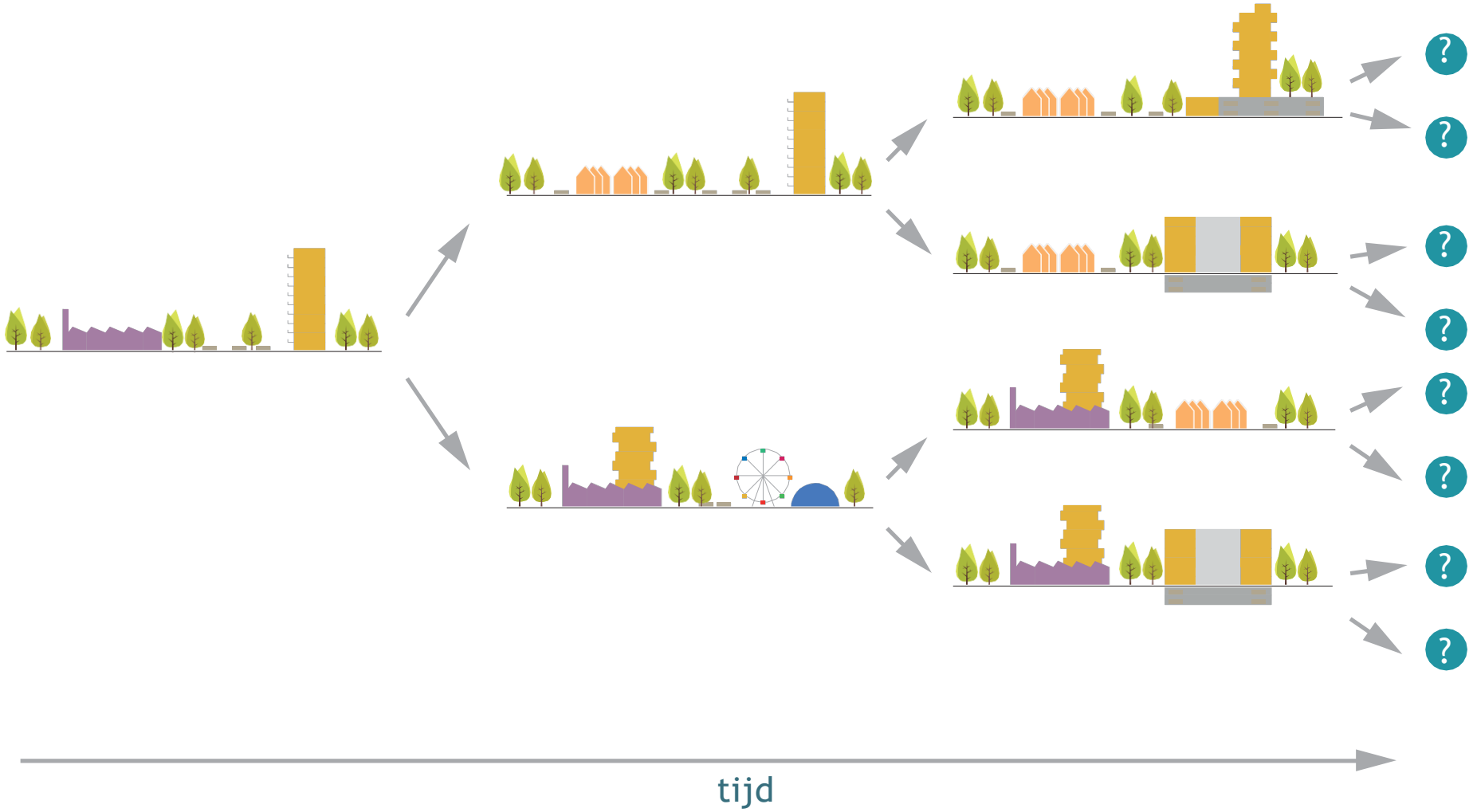
proces traditioneel



proces Citymaker



van plan naar scenarios



schaal

ensemble

1ha - 10ha

35% openbare ruimte
65% uitgeefbaar

buurt

10ha - 100ha

55% openbare ruimte
45% uitgeefbaar

wijk

100ha - 1.000ha

60% openbare ruimte
40% uitgeefbaar

stad

1.000 ha - 10.000ha

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

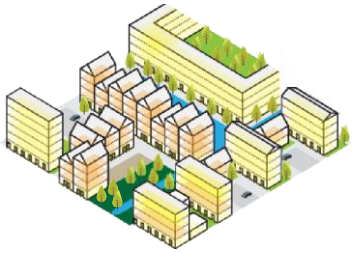
kleinstedelijk

ypenburg

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

stedelijk

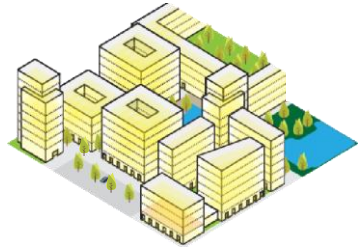
plan zuid



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

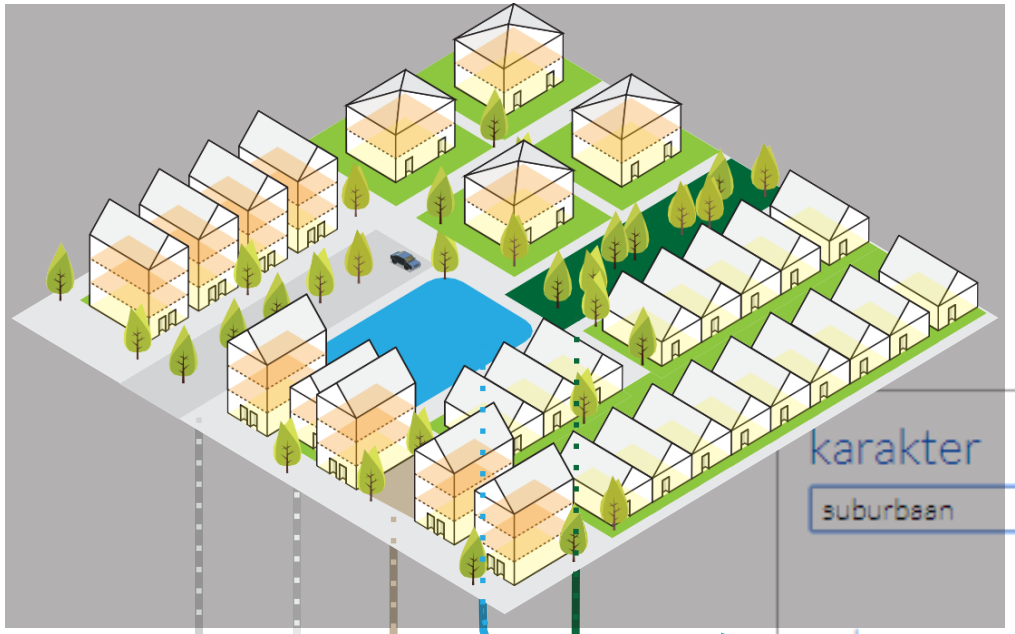
hoogstedelijk

westerdokseiland



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

reader stedenbouw



karakter

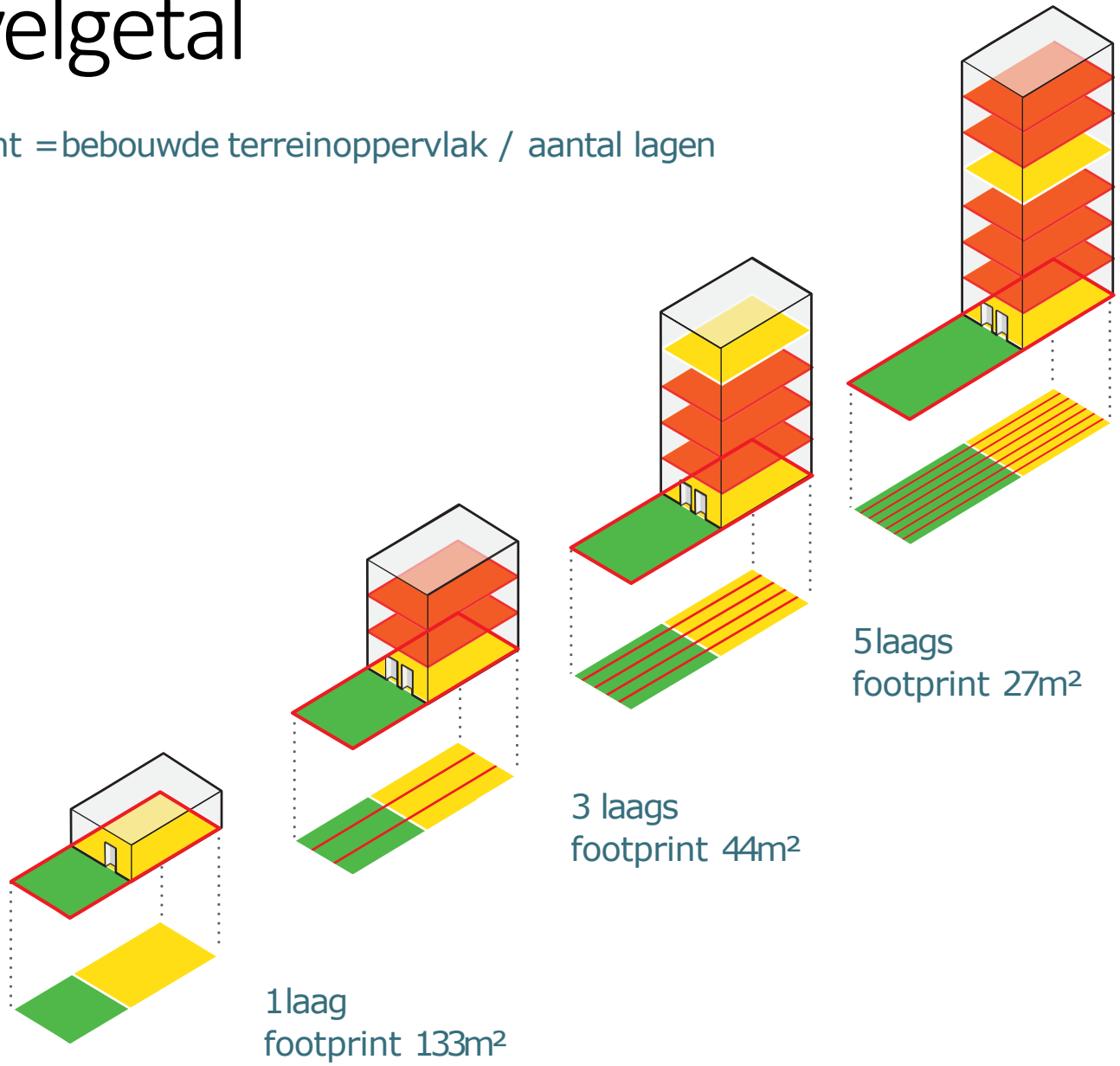
suburbaan

	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



0-SCENARIO BLEIZO WEST

Conform uitgangspunten GR-Bleizo

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

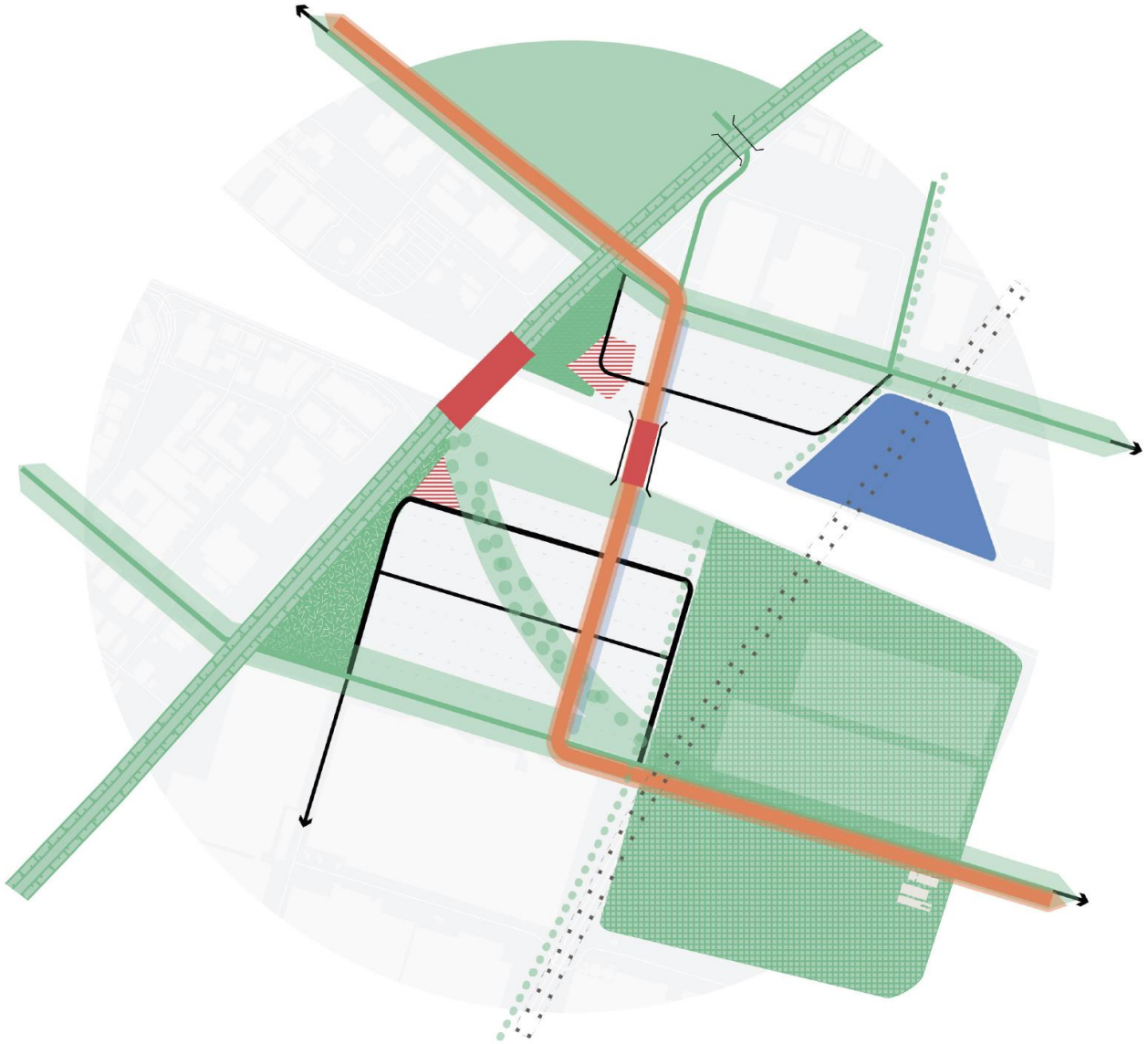
PLANGEBIED ONTWIKKELKADER

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

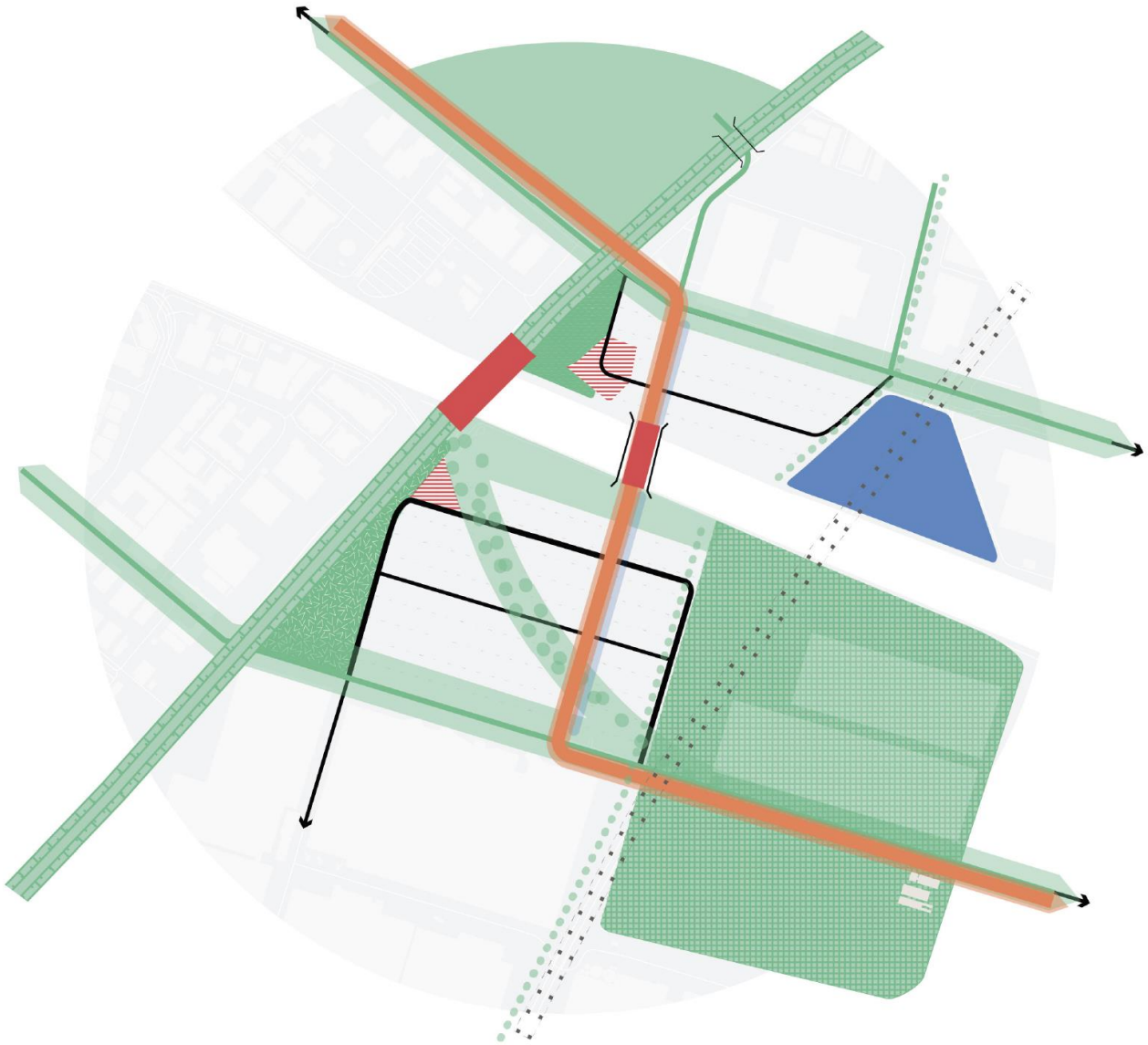
PROGRAMMATISCHE VERDELING

- 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

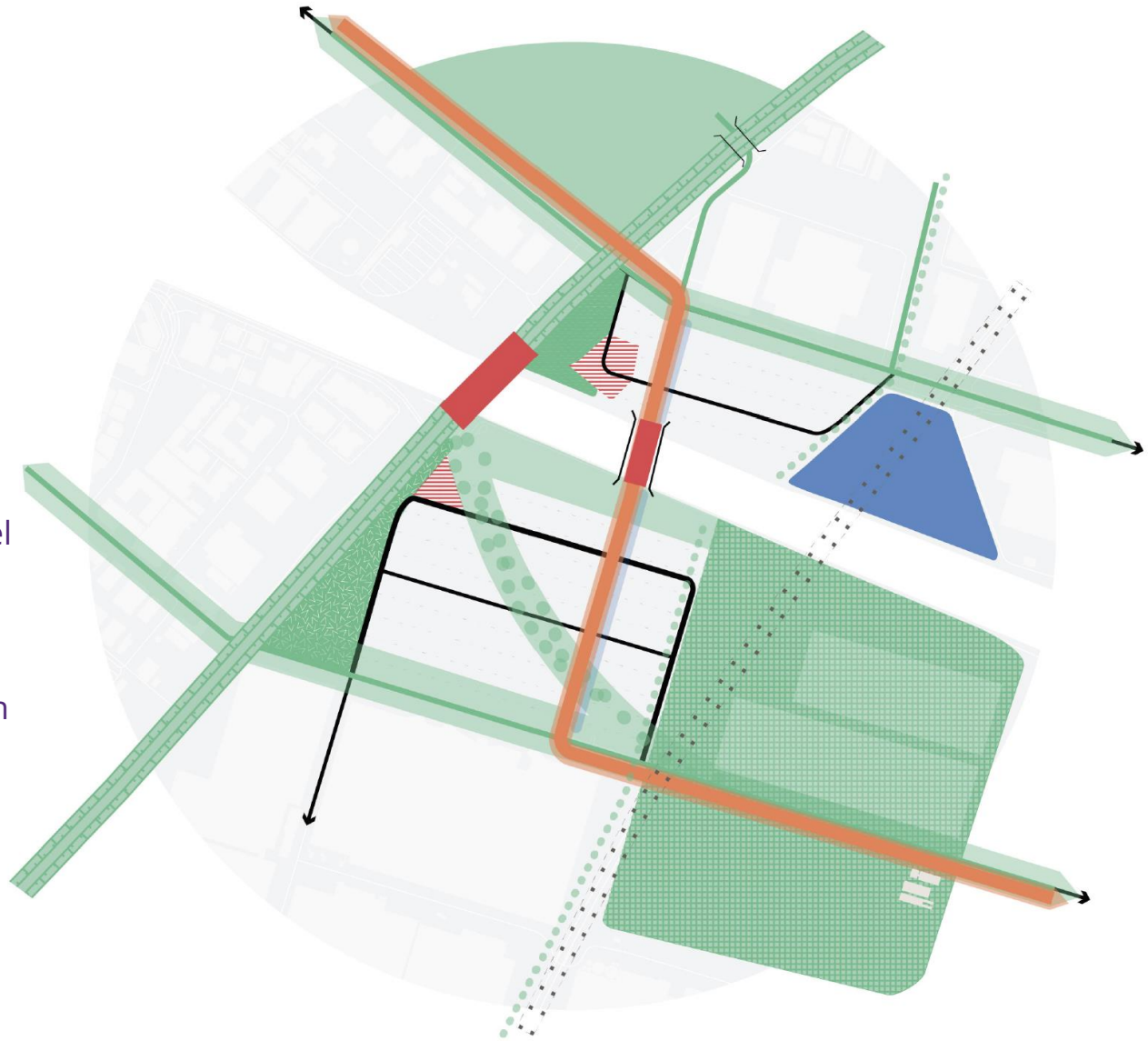
FINANCIEEL

- 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

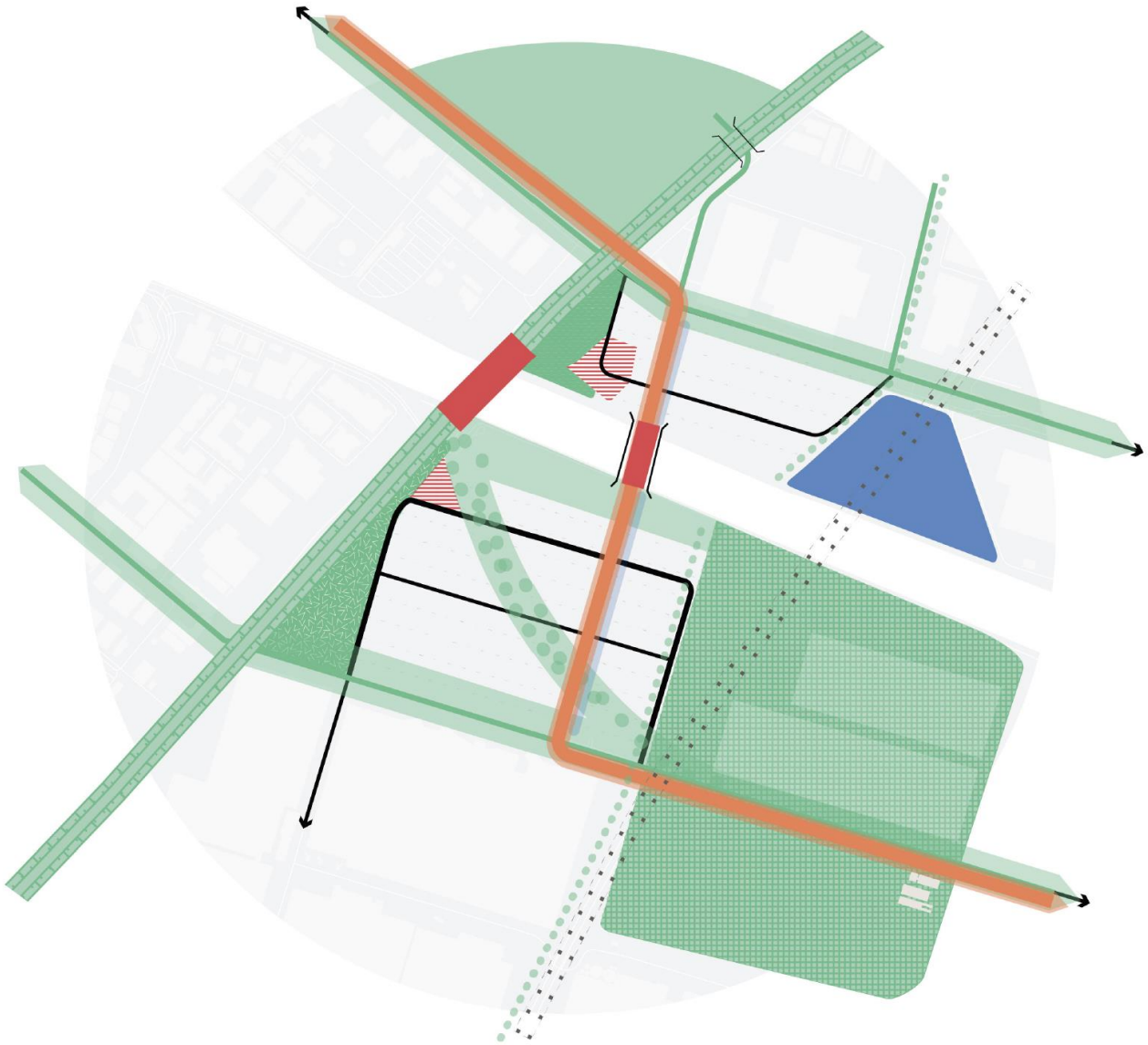


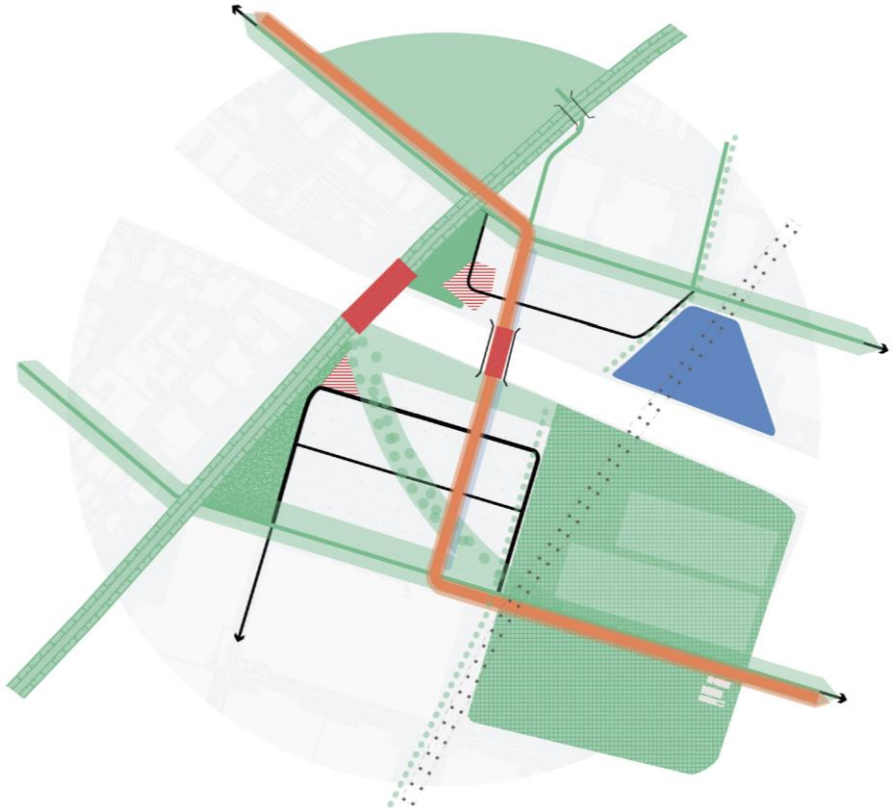
OPTIMALISATIES BINNEN DE BUSINESSCASE

- 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





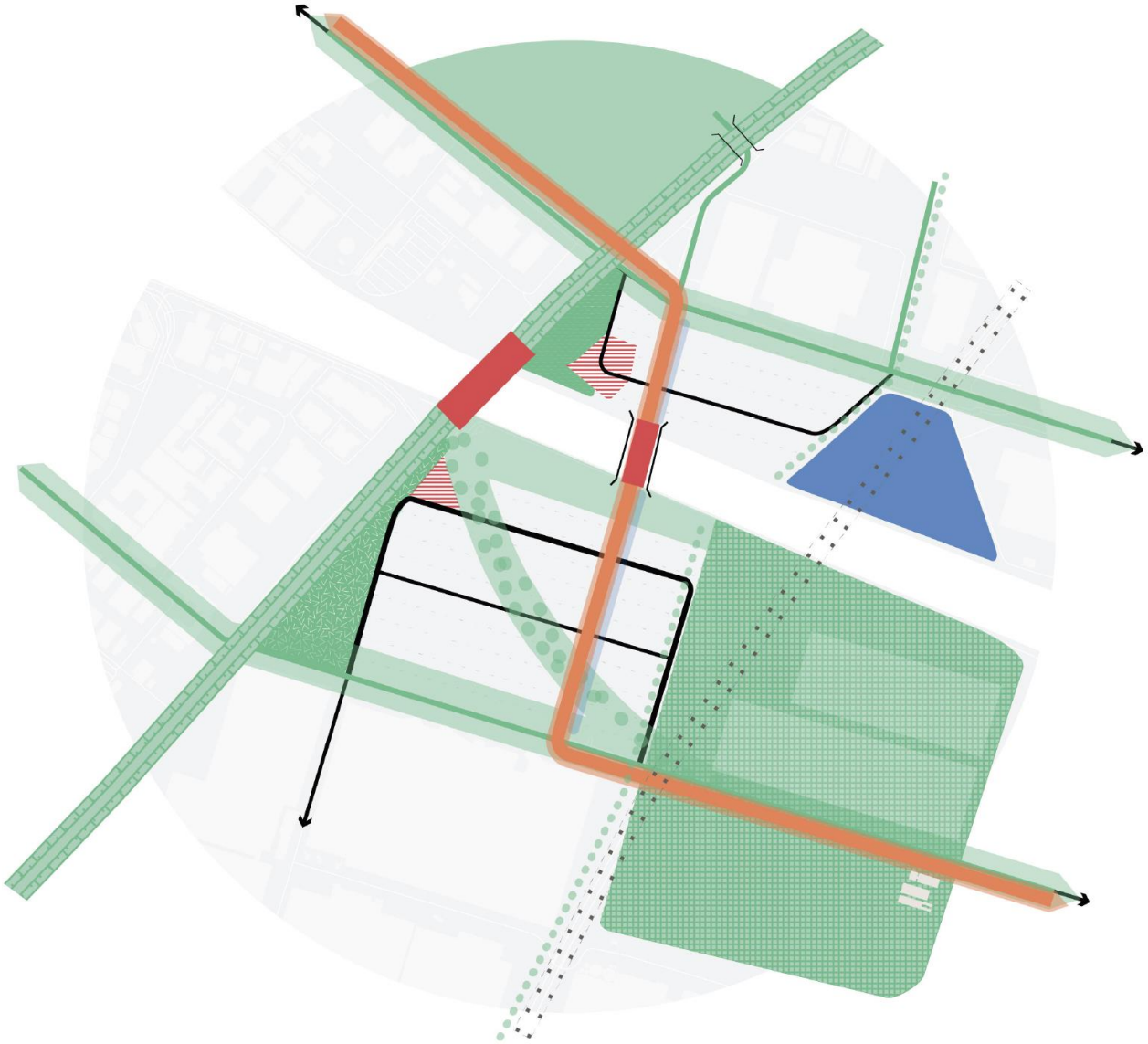
Ontwikkelperspectief

Grootschalige investeringen

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

Grootschalige planstructurele elementen

Scenario ontwikkelkader	Kosten



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

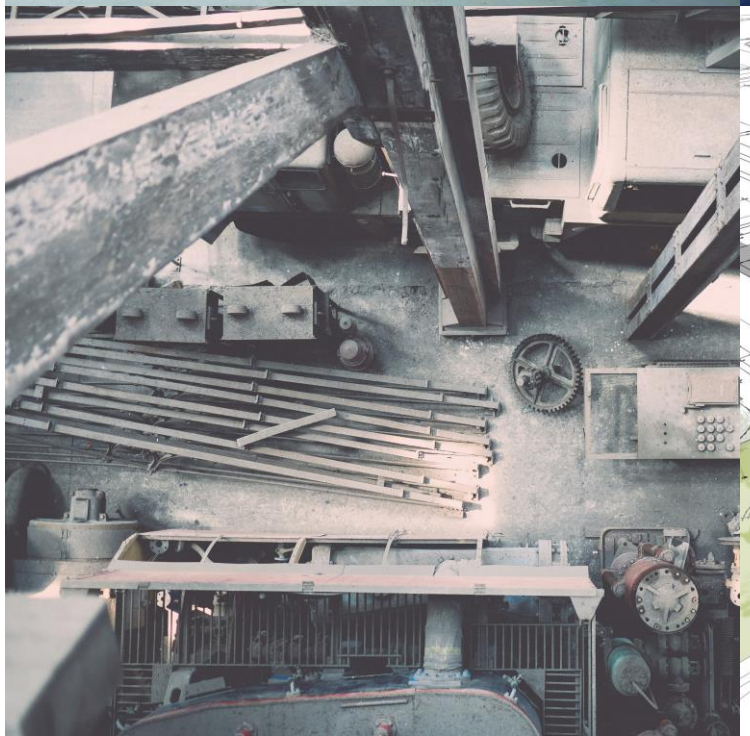
RESULTAAT PER M² ONTWIKKELGEBIED	
Totale grondopbrengsten	€
Totale kosten	€
Grootschalige investeringen	€
Saldo	**€**
Minimale waarde 0-scenario	€
Verschil	

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