



Alternatieve Ontwikkelingsvoorstellen Reijsendaal & Hof van Maasdam

PARK
16
HOVEN

Rémon Olsman

0766014

Planeconomie

26-1-2011

Voorwoord

Dit document is een uitwerking van de vraag om een alternatieve ontwikkelingsmogelijkheid te geven aan deelgebieden “Reijsendaal” en “Hof van Maasdam” in Park Zestienhoven. Na het analysedocument in november 2010, kwam het startschot om drie ontwikkelingsmogelijkheden uit te werken. Deze mogelijkheden zijn ontwikkeld voor het moment dat deze gebieden daadwerkelijk in ontwikkeling gaan.

Park Zestienhoven ligt aan de noordrand van Rotterdam, in de deelgemeente Overschie. Deelgebieden “Reijsendaal” en “Hof van Maasdam” liggen in het noorden van Park Zestienhoven, ten noorden van de “Van der Duyn van Maasdamweg”. Ten noorden van de grens van deelgebied Reijsendaal ligt Rotterdam Airport. Informatie is verkregen uit (beleids-)documenten, uit interviews met interne betrokkenen bij het OBR en de Ds+V.

Voor de totstandkoming van dit resultaat wil ik graag een aantal mensen bedanken. Allereerst dank ik mijn begeleider, Ruud Kranenburg. Vervolgens wil ik Marie-Jozé van Marrewijk, mijn opdrachtgever van dit project, bedanken. Daarnaast wil ik Rachella Sahtoe, het Kernteam Park Zestienhoven en alle collega's bij het OBR en de Ds+V bedanken die mij informatie hebben verschaft, feedback hebben gegeven en mij mentaal hebben gesteund.

De inhoud van dit document bestaat uit:

- een samenvatting van het analysedocument;
- totstandkoming van de scenario's;
- een beschrijving van de scenario's;
- conclusies en aanbevelingen.

26 januari 2011,

Rémon Olsman
Stagiair OntwikkelingsBedrijf Rotterdam, afdeling Planeconomie
September 2010 – Januari 2011
Studentnummer: 0766014
Email: Remonolsman@gmail.com



Samenvatting analyse

De opdracht

De opdracht is om alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden te schetsen voor de gebieden "Reijsendaal" en "Hof van Maasdam", gelegen in Park Zestienhoven. Er is in 2009 een proefverkaveling en een grondexploitatie voor dit gebied gemaakt. Om tot goede ontwikkelingsvoorstellen te komen, zijn de belangrijkste punten aangehaald uit het analysedocument:

Huidig bestemmingsplan: Het was niet duidelijk of en hoeveel vrije kavels er verplicht op zouden zijn genomen in Park Zestienhoven. Dat was belangrijk, omdat de scenario's dit als uitgangspunt hadden (50, 25 of 0 vrije kavels verplicht). Het bestemmingsplan (plankaart/voorschriften) schrijft echter niet voor dat er een x aantal vrije kavels zouden moeten komen. Indien wenselijk kunnen er dus in de uitwerking/realisatie ook nog andere keuzen worden gemaakt.

Eigendom: Goed om te weten is of het grondgebied wel (deels) van de gemeente is. Of de gemeente er wel iets over te zeggen heeft. De deelgebieden Reijsendaal en Hof van Maasdam zijn volledig in gemeentelijke eigendom.

Stand en verwachting markten: Belangrijk was om te weten welke markten er verzadigd zijn en waar kansen liggen. Een groot oppervlak BVO kantoren realiseren in dit gebied is niet gewenst. De vraag in Park Zestienhoven is maximaal 100 woningen, tot maximaal 125 a 150 woningen per jaar. Gewenst zijn kleine vrije kavels ((ca.400m²)mogelijk voor CPO) en (middel)dure grondgebonden woningen, maar niet tussen 700.000 - 1.200.000 euro en niet gewenst zijn appartementen. Een afzet van 20 vrije kavels in Rotterdam per jaar is in de huidige periode veel. Te veel vrije kavels in dit gebied is niet gewenst, omdat de afzet dan te lang kan duren. Bewoners willen in ieder geval de volgende basisvoorzieningen in hun wijk.

Leefstijlen en woonwensen: Rotterdam heeft haar inwoners verdeeld in verschillende groepen, de vier leefstijlen. Elke leefstijl heeft haar interesses en wensen. Meest kansrijke doelgroep in Park Zestienhoven is de rode leefstijl (avontuurlijk), maar ook de groene (geborgenheid) en de blauwe (status) leefstijl zijn kansrijk.



Proefverkaveling

Hierboven staat de proefverkaveling die in 2009 voor dit gebied is gemaakt. Om ideeën op te doen zijn de sterke en zwakte punten van de eerder gemaakte proefverkaveling verdeeld.

Positieve punten: Veel variatie, open verkaveling, water, veel plekken (54) om eigen huis te bouwen en de verkaveling is absoluut niet definitief. Er is dus vrijheid voor ontwerpen in de "binnenwerelden" en wat vrijheid om te ontwerpen aan de lanen.

Negatieve punten: Veel vrije kavels op een discutabele plek, vorm van verkaveling Hof van Maasdam, de vorm en grootte voorzieningenblok, geluid en zicht (lampen) sportvelden, de afstand tot het vliegveld en te weinig water.

Opzet scenario's

1^e Ronde keuzes Scenario's

Er waren in het begin 12 scenario's, die hiernaast in het overzicht en hieronder vermeld staan.

In deze ronde vielen andere ontwikkelopties dan wonen af:

1. Relatief kleine aanpassingen als: Prijsbepaling, aanpassing verkaveling, subsidies, uitgiftetempo
2. Kantoorlocatie
3. Voorzieningenlocatie (winkelcentrum ed)

Opties 2 en 3 vielen af doordat er geen grote vraag naar deze producten zijn. Bovendien zijn deze punten op andere plekken in de stad prioriteit..

Optie 1 is pas een optie als niets van de andere opties relevant meer blijken te zijn. Bovendien wordt er in het huidige Kernteam Zestienhoven ook nog steeds (kleine) aanpassingen gedaan in de proefverkaveling en in het uitgiftetempo.

Overige opties zijn hier in een globale schatting in beeld gebracht. De opties zijn gebaseerd op de combinatie van het mogelijke aantal vrije kavels dat er verplicht zijn opgenomen in Plan Park Zestienhoven (ca. 50, 25 of 0) en het aantal te realiseren woningen. Dit verdeeld in de hoeveelheden 400, 600 en 800 woningen. Eén variant (optie 12) laat het mogelijke aantal vrije kavels dat er verplicht zijn opgenomen in Plan Park Zestienhoven volledig los.

2^e Ronde keuzes Scenario's

Verder in het proces werd duidelijk dat er géén aantal vrije kavels er verplicht zijn opgenomen in Plan Park Zestienhoven. Door het "wegvallen" van de opties van een "verplicht aantal vrije kavels", zijn bepaalde variaties (6,7,8) niet meer relevant. Bij optie 12, kan er immers ongelimiteerd met het aantal vrije kavels geschoven en veranderd worden.

Plan was om uit de 12 scenario's, drie te kiezen om in een workshop te behandelen. Deze drie gekozen scenario's gaan in de gedachtegang allemaal duidelijk verschillende richtingen op.

Overzicht Na 1^e ronde

	optie	Totaal	Verlies/winst tov 0-versie
Huidig	0 ca 600 Woningen	€ 12.452.282	€ 0
	4 ca 400 Woningen	€ 8.583.600	€ 3.868.682-
Zelfde verkaveling	5 ca 800 Woningen	€ 15.017.126	€ 2.564.844
50% (=25) vrije kavels	6 ca 600 Woningen	€ 9.452.469	€ 2.999.813-
	7 ca 400 Woningen	€ 4.460.641	€ 7.991.641-
	8 ca 800 Woningen	€ 13.938.440	€ 1.486.159
	9 ca 600 Woningen	€ 9.993.902	€ 2.458.380-
	10 ca 400 Woningen	€ 1.663.123	€ 10.789.158-
Geen vrije kavels	11 ca 800 Woningen	€ 7.243.785	€ 5.208.497-
Vraagkant	12 ca 600 Woningen	€ 13.566.876	€ 1.114.594

Overzicht Na 2^e ronde

	optie	Totaal	Verlies/winst tov 0-versie
Huidig	0 ca 600 Woningen	€ 12.452.282	€ 0
	4 ca 400 Woningen	€ 8.583.600	€ 3.868.682-
Zelfde verkaveling	5 ca 800 Woningen	€ 15.017.126	€ 2.564.844
Geen vrije kavels	11 ca 800 Woningen	€ 7.243.785	€ 5.208.497-
Vraagkant	12 ca 600 Woningen	€ 13.566.876	€ 1.114.594

Dit zijn de opties 4, 11 en 12.

Optie 5 is ook aangehouden, omdat deze optie in deze schatting het meest financieel aantrekkelijk is. Echter blijkt aan het einde van dit proces bij het ruimtelijk inpassen van deze optie, dat het financieel veel minder aantrekkelijk is dan eerder aangenomen en het ruimtelijk niet te realiseren is.

Uitgangspunten

De drie Scenario's:

Op de volgende bladzijden worden drie scenario's uitgewerkt. Deze scenario's hebben allemaal een eigen filosofie.

Scenario 1 : Rijk en Ruim Wonen

Scenario 2: Knusse Gelijkheid

Scenario 3: U vraagt, wij leveren

Parkeren:

Geen rekening gehouden met hogere of lagere parkeerdruk door aantal grondgebonden woningen op maaiveld. Alleen rekening gehouden met parkeergarage voor appartementen. In de 0-optie is een parkeervoorziening opgenomen van 2.250.000 euro voor appartementen. In variaties met 400 woningen wordt deze 0 want er zijn bijna geen appartementen. In variaties met 800 woningen wordt deze 4.500.000, want er zijn dubbel zoveel appartementen.

Parkeren op de openbare weg is opgebouwd uit 0,3 bezoekersparkeren per woning en daarbij 2 per woning kleiner dan 200m², 1 per woning groter dan 200m² en kleiner dan 250m² en 0 per woning groter dan 250m². Appartementen 1 parkeerplaats per woning op straat.

Woningen:

Grondprijs = 25% van VON-prijs woningen
Grondprijs = 15% van VON-prijs appartementen
Rijtjeswoningen zijn bij scenario 2, 20.000 euro goedkoper dan bij scenario's 1 en 3. Dit i.v.m. met de woondifferentiatie van de opties.

Openbare werken en moment van uitgifte:

- Tijdsindicatie aangehouden
- Dus 2014 beginnen met openbare werken, 1e afzet in 2017
- Zelfde uitgiftejaren aangehouden (2017 t/m 2022)
- Gemiddelde afzet vrije kavels per jaar: 8 á 10, richtlijn = 9
- Gemiddelde afzet per jaar projectmatige woningen: 100 á 125, richtlijn = 110
- Volgorde in de tijd: Afzet en openbare werken gaan van west naar oost
- Gebieden Reijsendaal en Hof van Maasdam sluiten op elkaar aan.
- Grondgebonden woningen voorkeur boven appartementen
- Openbare werken (groen, water) dat in de opties verplaatst, vermeerderd of verminderd is, worden met behulp van kerngetallen exploitatieraming 2008.
- Deze kerngetallen zijn met 2% per jaar opgewaardeerd naar 2010.

0-optie (huidige proefverkaveling):

In dit document worden geen financiële vergelijkingen getrokken naar de 0-optie. Dit in verband met gevoelige informatie. Wel worden er bij elk scenario in een kleine kaart van de proefverkaveling rechtsboven op de bladzijden aangegeven, waar de grote veranderingen zitten ten opzichte van de scenario's.

Parameters:

Startjaar:	2010
Eindjaar (looptijd sheet 30 jaar, LET OP: einddatum):	2040
Eind datum plan	2030
Rente:	4,00%
Kostenstijging:	2,50%
Opbrengststijging:	1,50%
Afdelingskosten:	25,00%
Afdelingskosten sloop:	19,00%
Omslagbijdrage:	€ 1.372,00

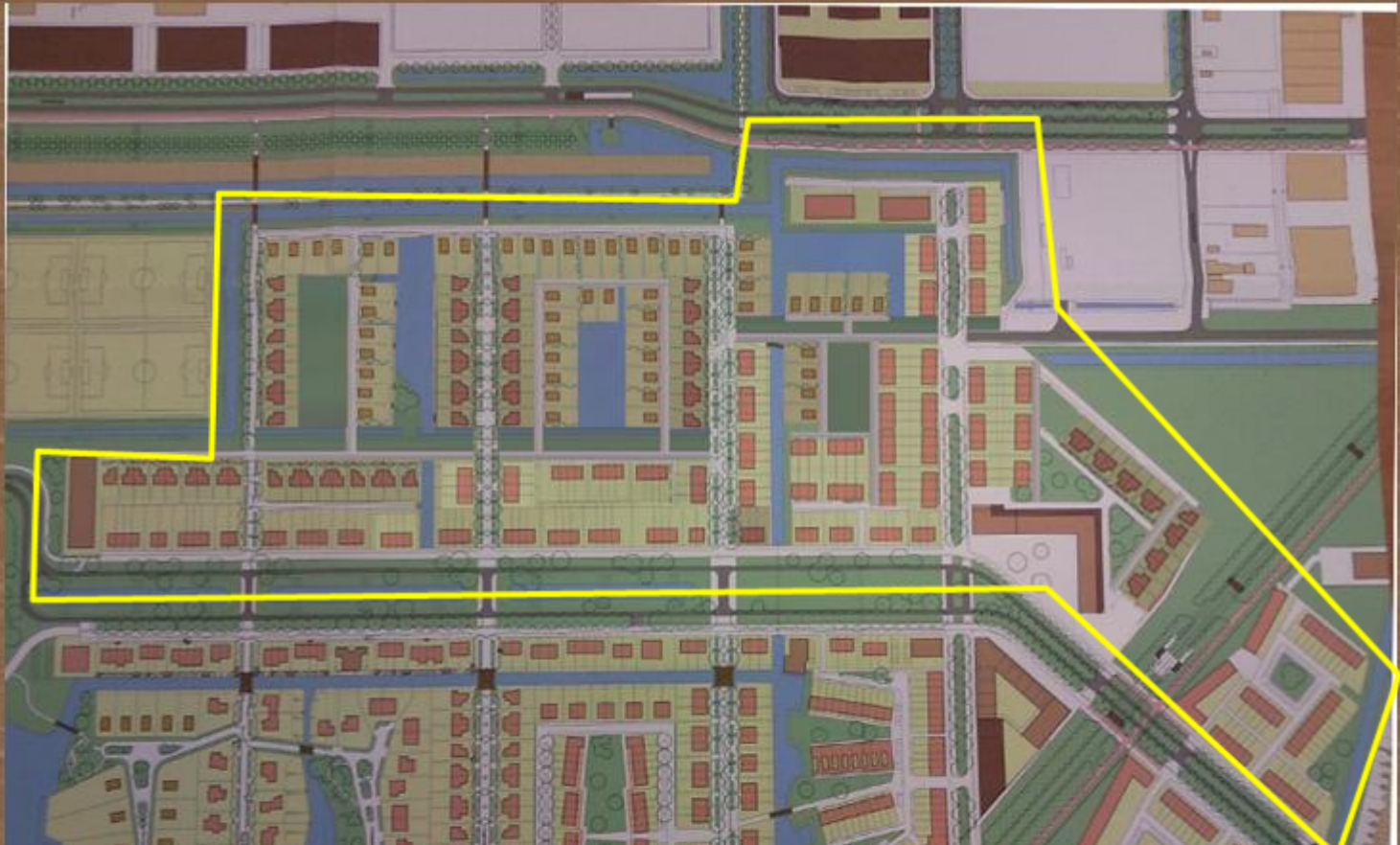
Soorten woningen:

Er worden in de scenario's gebruikt gemaakt van 7 verschillende woontypen:

- Vrije kavels Oppervlakte kavel 600m² €510 per m²
- Vrije woning Oppervlakte kavel 480m² VON-prijs: €650.000
- 2^1-kapper Oppervlakte kavel 360m² VON-prijs: €450.000
- Laanwoning Oppervlakte kavel 240m² VON-prijs: €325.000
- Rijtjeswoning Oppervlakte kavel 224m² VON-prijs: €310.000
- Rijtjeswoning Oppervlakte kavel 156m² VON-prijs: €280.000 (€260.000)
- Appartement Oppervlakte kavel 100m² VON-prijs: €270.000

Scenario 1: Rijk en Ruim

Referentie:



Grote vrije kavel	2 onder 1 kap	Vrije woning	Laanwoning	Rijteswoningen	Rijteswoningen	Appartementen	Totaal
			Van der Duyn- van Maasdamlaan	(3 ^{de} & 4 ^{de})	klein		
aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	
54	52	17	64	126	56	31	400

Scenario 1: Rijk en Ruim

Advies ontwikkelrichting voor gemeente:

Dit scenario geeft met haar vele vrije kavels en lage woningaantallen een kans om Reijsendaal én Hof van Maasdam een aantrekkelijk woonklimaat te maken voor de hoge inkomens. Op deze manier wordt de gedachte van Park Zestienhoven echt over heel Park Zestienhoven verbeeld.

Dit scenario zal de gedachte van Park Zestienhoven op deze gebieden sterk uitdragen. Door toevoeging van water, ander verkaveling moet dit een concept het hogere segment aantrekken.

Hoge inkomens willen graag aan het water wonen. Kijk ook naar de afzet van vrije kavels in Bovenbeek. Afzet van vrije kavels met water of groenstrook erachter gaat beter. Elke vrije kavel hier ligt aan het water, groenstrook of aan de rand van het gebied. Vooral water is een trekker, vooral waterpartijen met 35 meter afstand van de ene oever naar de andere oever. Centraal gelegen ligt een laan die van oost naar west loopt, met een weg, water en openbaar groen met een breedte 24 meter en beide kanten bebouwing van maximaal 3 lagen hoog, wat een ruimtelijk gevoel oplevert. Veel parkeren geschiedt geheel op eigen terrein, dat geeft veel ruimte op straat.

De appartementen liggen prachtig aan het noordelijke punt met water, groen en uitzicht op het vliegveld.



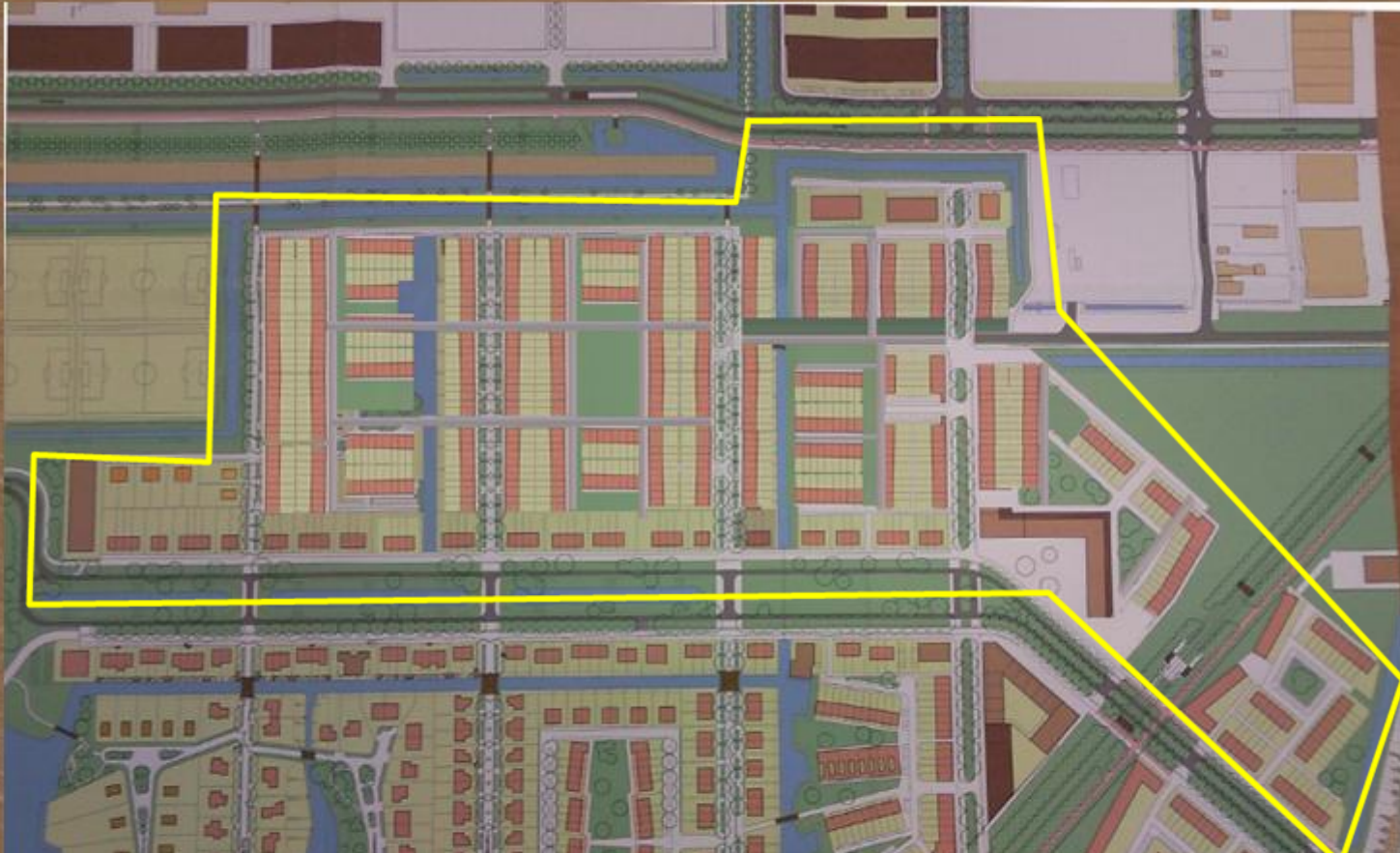
● = Grote verandering

In cijfers:

Netto Contante Waarde Opbrengsten:	€ 36.2 miljoen
Netto Contante Waarde Kosten:	€ 22.9 miljoen
Saldo Netto Contante Waarde :	€ 13.3 miljoen
Afzettijd woningen:	4 jaar (2017 t/m 2020)
Afzettijd Vrije kavels:	5 jaar (2021 t/m 2026)
% water:	10%
% groen:	17%
% infrastructuur:	22%
% totaal openbare ruimte:	49%
Totaal aantal parkeerplaatsen:	920
Aantal openbare parkeerplaatsen:	453

Scenario 2: Knusse gezelligheid

Referentie:



Grote vrije kavel	2 onder 1 kap	Vrije woning	Laanwoning Van der Duyn- van Maasdamlaan	Rijteswoningen (3 ^m & 4 ^m)	Rijteswoningen klein	Appartementen	Totaal
aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	
0	0	0	64	0	585	165	814

Scenario 2: Knusse gelijkheid

Advies ontwikkelrichting voor gemeente:

Scenario 2 geeft juist met geen of zeer weinig vrije kavels en hoge woningaantallen een kans om Reijsendaal én Hof van Maasdam af te zetten ten opzichte van de rest van heel Park Zestienhoven. De Van der Duyn- van Maasdamlaan is een dusdanige grote ruimtelijke barrière, dat dit mogelijk moet zijn.

Door de hoge woonconcentratie leer je je buren waarschijnlijk kennen.

Dit betekent gezellig bij elkaar en elkaar ontmoeten op centrale openbare (groen-)stukken.

Deze opzet zorgt ervoor dat openbaar groen altijd snel bereikbaar is. De woningen kunnen zorgen voor eentonigheid. Kleine variaties aan bijvoorbeeld de gevels kunnen dit tegengaan. Bovendien ontstaat er een dusdanig parkeerprobleem dat door openbare ruimte wel opgevangen kán worden, maar dan rijst de vraag of er dan nog wel groen overblijft. Er zit geen avontuur, maar wel zekerheid in het ontwerp.

Het zijn veelal rijen aaneengeschakelde woningen van in blokken van 11. Dat is ongeveer 70 meter.



● = Grote verandering

In cijfers:

Netto Contante Waarde Opbrengsten:	€ 39.7 miljoen
Netto Contante Waarde Kosten:	€ 27.1 miljoen
Netto Contante Waarde Saldo:	€ 12.6 miljoen
Afzettijd woningen:	8 jaar (2017 t/m 2024)
Afzettijd Vrije kavels:	-
% water:	6%
% groen:	16%
% infrastructuur:	25%
% totaal openbare ruimte:	45%
Totaal aantal parkeerplaatsen:	1840
Aantal openbare parkeerplaatsen:	1643

Scenario 3: U vraagt, wij leveren

Referentie:



Grote vrije kavel	2 onder 1 kap	Vrije woning	Laanwoning Van der Duyn- van Maasdamlaan	Rijteswoningen (3 ^{er} & 4 ^{er})	Rijteswoningen klein	Appartementen	Totaal
aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	
27	56	19	64	74	158	102	500

Scenario 3: U vraagt, wij leveren

Advies ontwikkelrichting voor gemeente:

Dit scenario geeft zoveel mogelijk de vraagmarkt weer en maakt zo Reijsendaal én Hof van Maasdam een aantrekkelijk woonklimaat voor de hoge inkomens. Op deze manier wordt de gedachte van Park Zestienhoven echt over heel Park Zestienhoven verbeeld. Door het kleinere hoeveelheid af te zetten vrije kavels heeft dit scenario een kortere afzettijd en kan eventuele tegenvallende afzet van eerder te ontwikkelen gebieden in Park Zestienhoven opvangen, zodat er niet jarenlang braakliggende vrije kavels blijven liggen wat slecht is voor het imago en de financiën. Dit scenario zal de gedachte van Park Zestienhoven op deze gebieden sterk uitdragen. Door toevoeging van water en een andere verkaveling moet dit een concept het hogere segment aantrekken. Hoge inkomens willen graag aan het water wonen. Kijk ook naar de afzet van vrije kavels in Bovenbeek. Afzet van vrije kavels met water of groenstrook erachter gaat beter. Elke vrije kavel hier ligt aan het water, groenstrook of aan de rand van het gebied. Vooral water is een trekker, vooral waterpartijen met 35 meter afstand van de ene oever naar de andere oever. Centraal gelegen ligt een laan die van oost naar west loopt, met een weg, water en openbaar groen. Veel parkeren geschiedt geheel op eigen terrein, dat geeft veel ruimte op straat. De appartementen liggen prachtig aan het noordelijke punt met water, groen en uitzicht op het vliegveld.



● = Grote verandering

In cijfers:

Netto Contante Waarde Opbrengsten:	€ 36.0 miljoen
Netto Contante Waarde Kosten:	€ 23.2 miljoen
Netto Contante Waarde Saldo:	€ 12.8 miljoen
Afzettijd woningen:	5 jaar (2017 t/m 2021)
Afzettijd Vrije kavels:	3 jaar (2021 t/m 2023)
% water:	9%
% groen:	18%
% infrastructuur:	23%
% totaal openbare ruimte:	50%
Totaal aantal parkeerplaatsen:	1150
Aantal openbare parkeerplaatsen:	706

Conclusie en aanbevelingen

Scenario 3 heeft de grootste kans zich goed te ontwikkelen en de kavels en woningen tijdig af te zetten om de volgende redenen:

Dit scenario gaat zoveel mogelijk uit van de vraagmarkt.

Het niet al te grote aantal vrije kavels (27) zorgt ervoor dat de afzettijd van de vrije kavels niet te lang is.

Door het kleinere hoeveelheid af te zetten vrije kavels heeft dit scenario een kortere afzettijd en kan eventuele tegenvallende afzet van eerder te ontwikkelen gebieden in Park Zestienhoven opvangen, zodat er niet jarenlang braakliggende vrije kavels blijven liggen wat slecht is voor het imago en de financiën. Er zitten niet te veel appartementen in het plan en het zeer positief netto contante waarde saldo, ondanks niet uitgegaan is van het meest zonnige scenario (bijvoorbeeld niet de maximale woningafzet per jaar gebruikt).

Er zijn kansen op financiële verbetering van dit saldo door kleine aanpassingen in het ontwerp te maken.

Dit scenario zal het hogere segment aantrekken en de gedachte van Park Zestienhoven op deze gebieden sterk uitdragen. Door toevoeging van water en de daarbij gesitueerde woningen.

Mijn advies is om Scenario 3 : “U vraagt, wij leveren” nader te onderzoeken als ontwikkelingsvoorstel.



Huidige proefverkaveling



Advies proefverkaveling