



Wielwijk

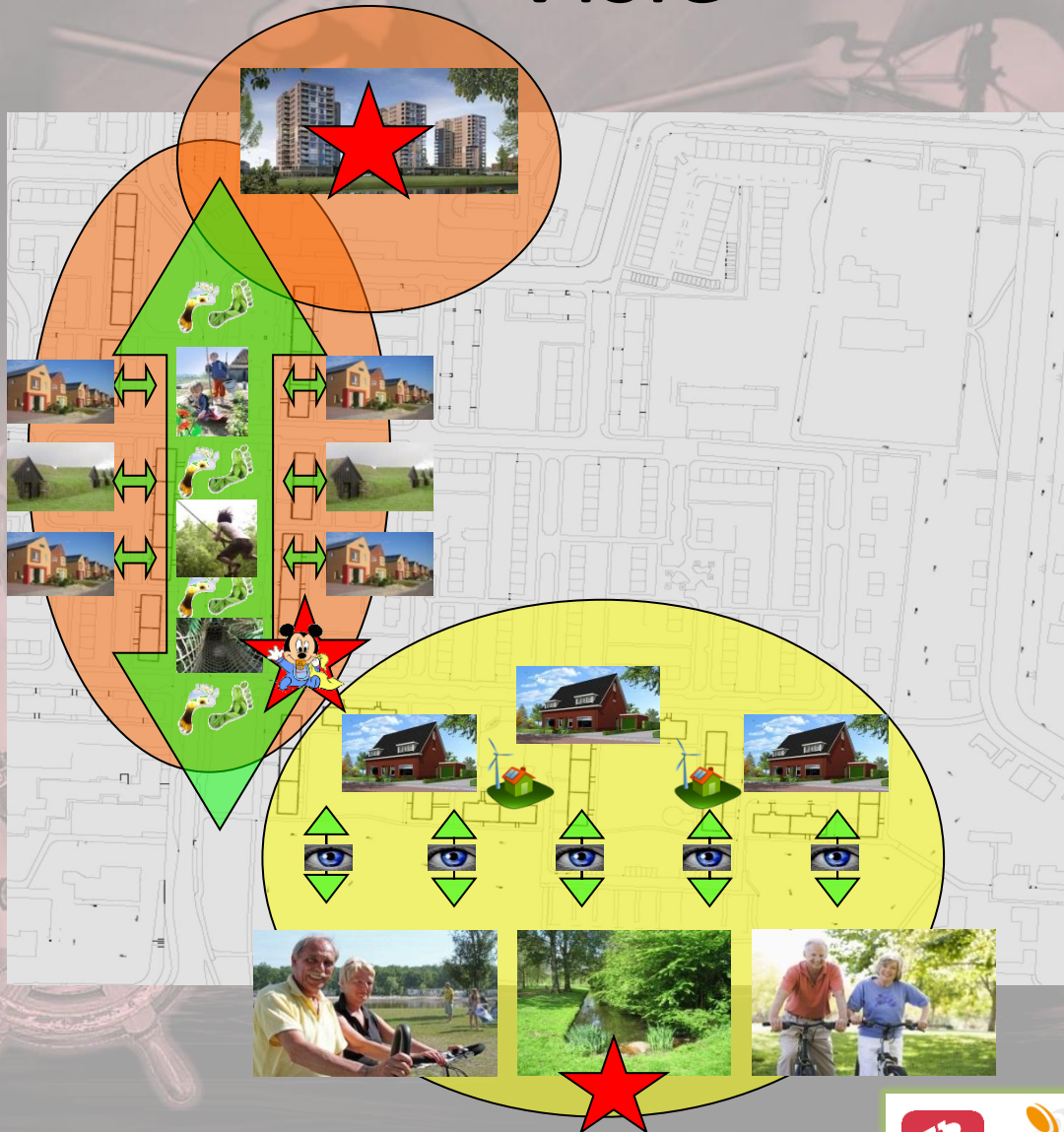
Samen Aan Het R^oer



Uitgangspunten

- Verbinden Admiraalsplein <> Wielwijkpark
- Fase 1 “Levendigheid”: Speels
 - Levendigheid (kinderen in park)
- Fase 2 “Rust”: Ingetogen
 - Wielwijkpark
- Grondgebonden woningen
- Duurzame woningen
- Koper “aan het roer”

Visie



Samen Aan Het Roer

- **Woonbron**
 - Duurzaamheid, Afzetten woningen, Sociale samenleving
- **Architect**
 - Uiterlijk woning, Inhoud woning, Type woning
- **Koper**
 - Uiterlijk woning, Inhoud woning , Type woning
- **Kinderen**
 - Levendigheid in Buitenruimte en oog voor de toekomst
- **Duurzaam**
 - Samen voor een duurzame samenleving

Legaliteit Keuzes

- Grondgebonden
 - Geen markt appartementen
- +
- Koper “Aan Het Roer”
 - Veel inspraak > Goed verkoopbaar
- +
- Leefbaarheid
 - Leefstijl, Kinderen, Park, Kinderopvang en Restaurant
- +
- Goed betaalbaar
 - Woningen kosten < €300.000
- +
- Duurzaam
 - Trend, Gewild in markt, Voor samenleving
- +
- Gevarieerder woonbeeld
 - Was saai, grijze portiekflats van 3 á 4 hoog
- =
- **Imagoboost**

Inhoud

Samen Aan Het R^oer



Inhoud

- Uitwerkingen
 - Fase 1
 - Fase 2
 - Verbinding levendigheid
 - Ruimtelijk Programma
 - Woningprogramma
 - Financiële Haalbaarheid
 - Juridische Haalbaarheid



Fase 1

Samen Aan Het R^oer



Fase 1: Speels

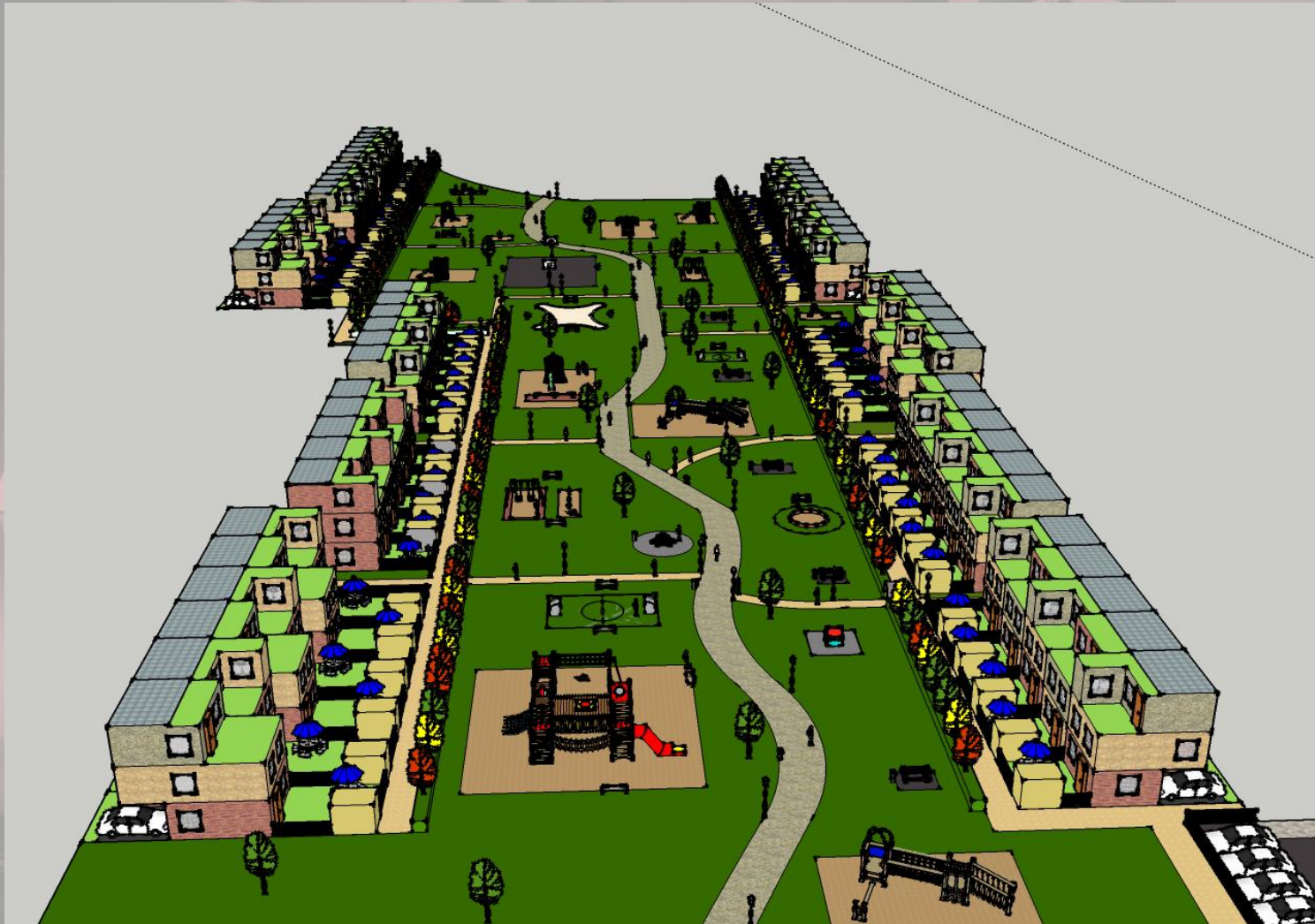
- Oude situatie



- Nieuwe situatie



Fase 1: Speels





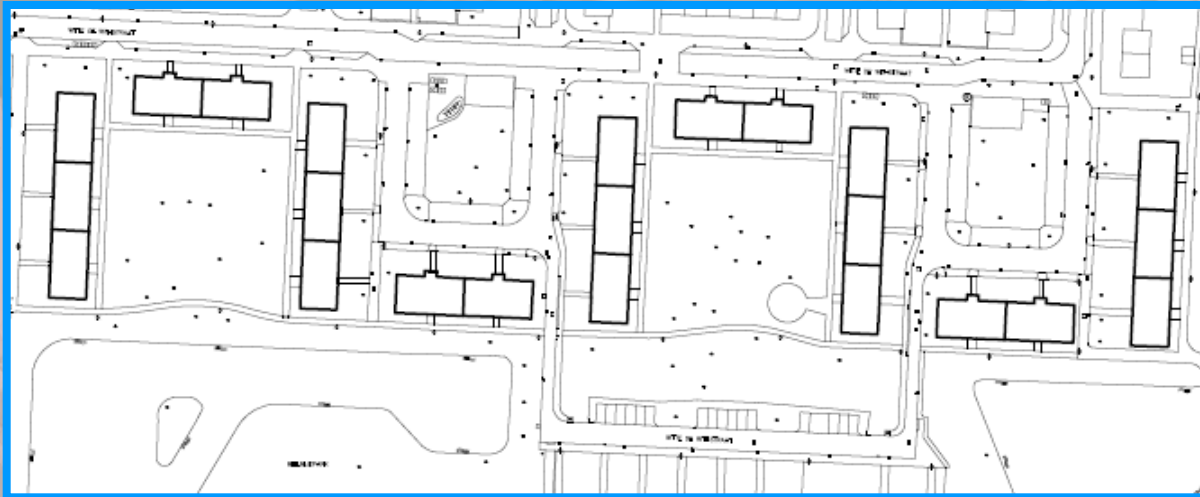
Fase 2

Samen Aan Het R^oer



Fase 2: Ingetogen

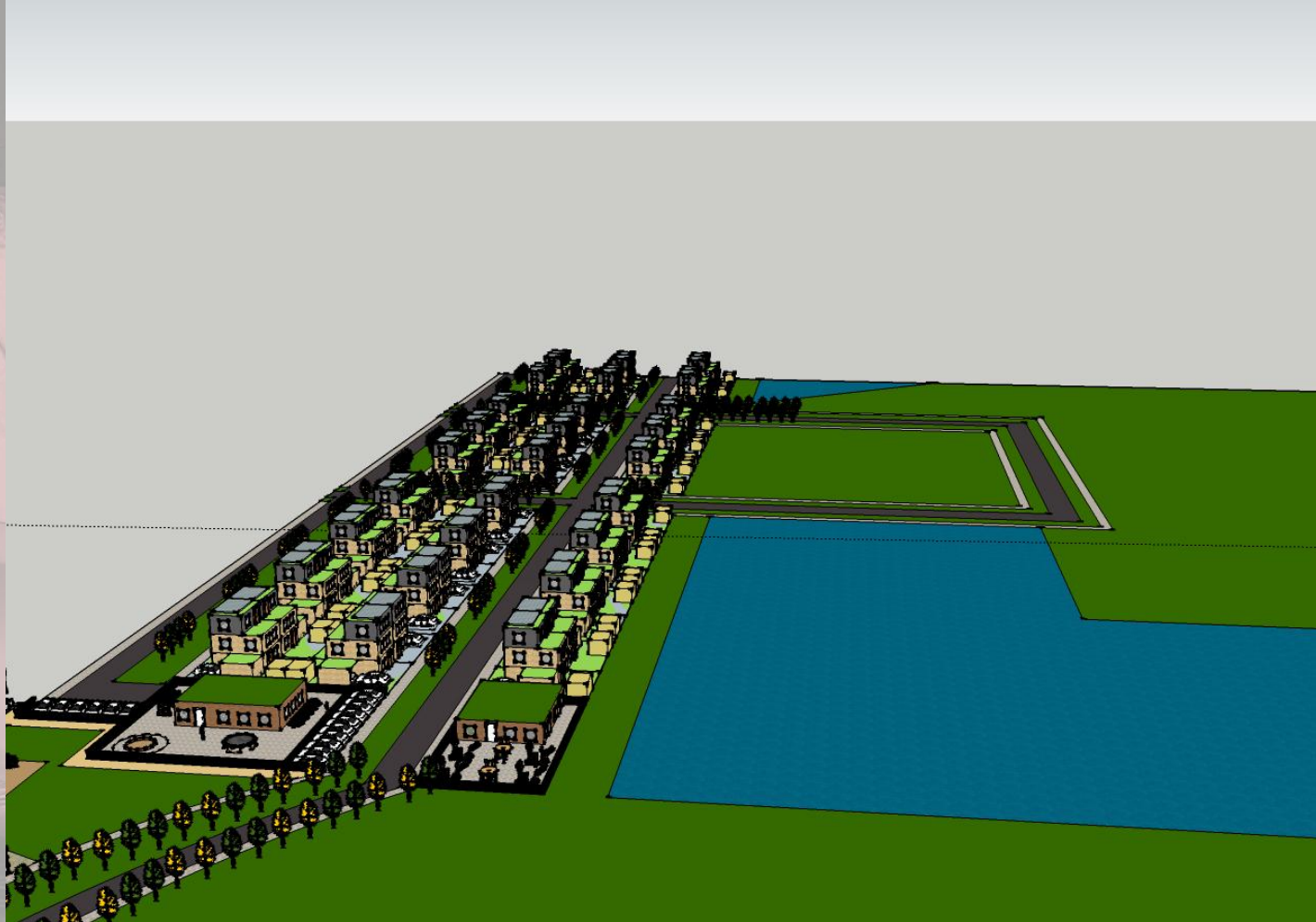
- Oude situatie



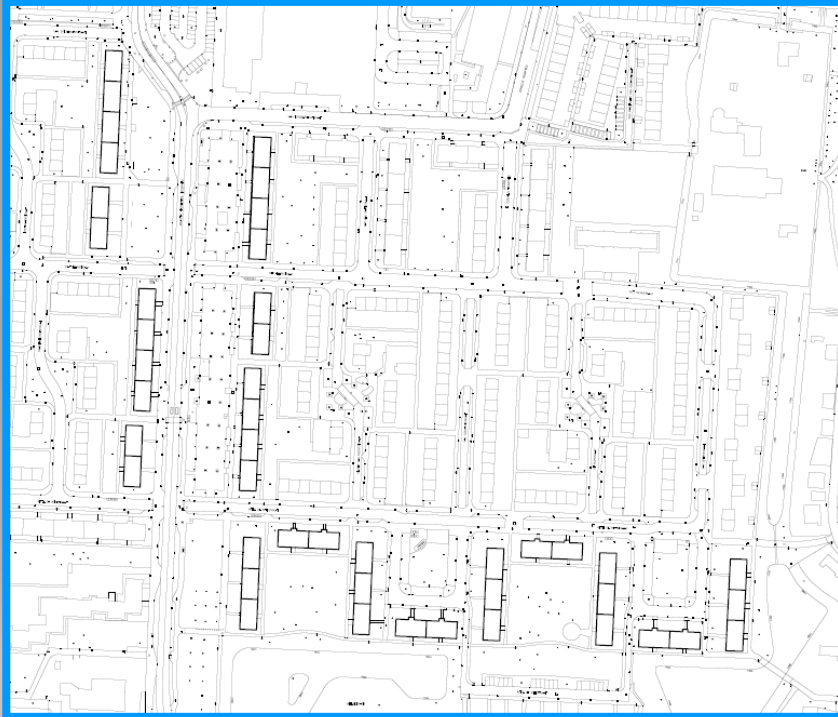
- Nieuwe situatie



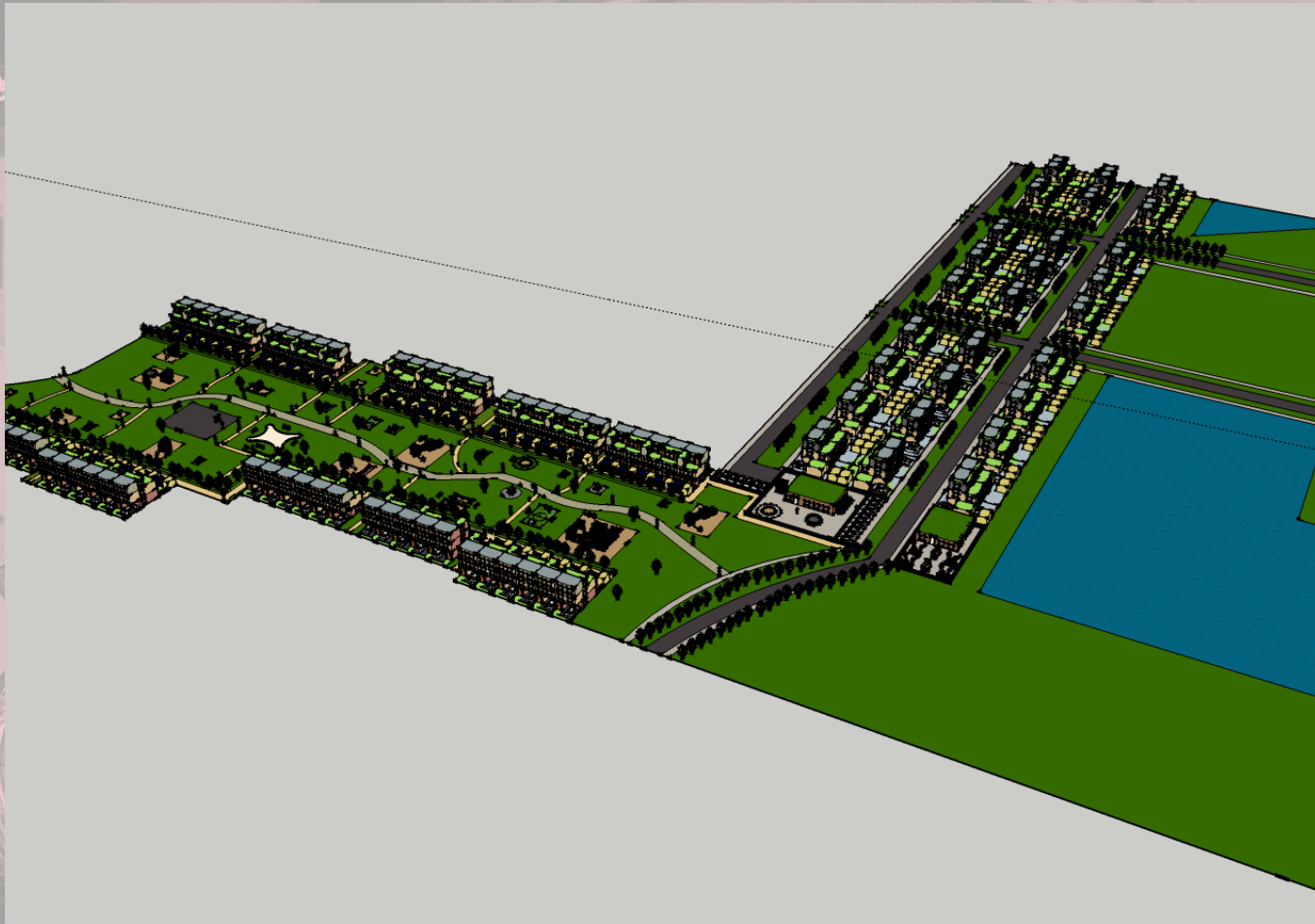
Fase 2: Ingetogen



Totaal beeld



Totaal beeld





Ruimtelijk Programma

Samen Aan Het R^oer



Ander programma

Restaurant 168 m²



Kinderdagverblijf 150 m²



Infrastructuur

Parkeren



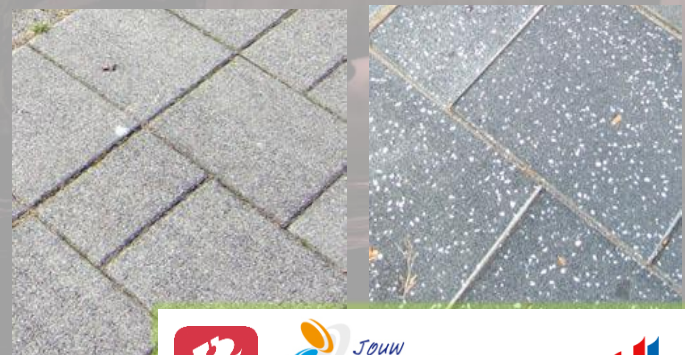
Pad Achterzijde Woning



Straat



Stoep

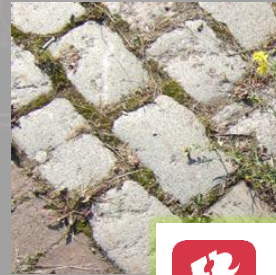
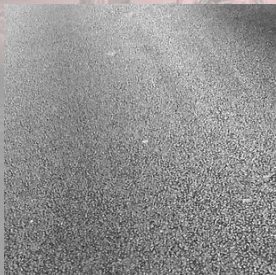


Invulling Tromptuinen

Park + Bomen



Fietspaden



Voetpaden

Parkeren

Parkeernorm fase1: 1,6 tot 1,8
Parkeernorm fase2: 1,8 tot 2,0

Parkeren woningen	Aantal
Woningen	62 (fase1) 54 (fase2) 116 in totaal
Parkeerplekken woningen nodig A1,A2,B1,B2 (fase 1)	100 tot 112
Parkeerplekken woningen nodig C1(fase 2)	98 tot 108
Parkeerplekken totaal nodig	198 tot 220
Parkeerplekken eigen terrein type A1,A2,B1,B2	62
Parkeerplekken eigen terrein type C1	108
Parkeerplekken openbare weg type A1,A2,B1,B2 (fase 1)	38 tot 50
Parkeerplekken openbare weg type C1 (fase 2)	22 (alleen bezoekers)

Parkeren

Woningen



62

Openbaar



72

(50 + 22)

Restaurant
& Kinderdagverblijf



108



22

Woningprogramma

Samen Aan Het R^oer



Totaal woningprogramma

Rijtjes woningen type, A1, A2:

aantal stuks: 44

Rijtjes woningen type B1, B2:

aantal stuks: 18

2 onder 1kap woningen:

aantal stuks: 54

Totaal: 116



PVE Rijtjeswoningen

Omhulsel



Ramen



Kleur



Gebruik



Overig



Soorten woningen

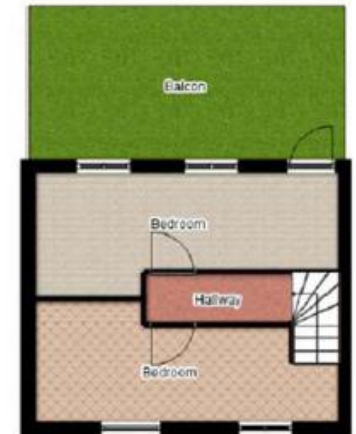
Rijtjeshuis A1 afmetingen			
	Maten in m		
	Diepte	Lengte	Hoogte
Gebouw	8,00	6,00	7,80
Berging	2,00	3,00	2,60
Oppervlakken per bouwlaag			
Laag 1 (onderste laag)	36 m ²		2,60
Laag 2	48 m ²		2,60
Laag 3	36 m ²		2,60

Gewenste woninggrootte Type A1		
Woningtype *) Type A1		
Totaal oppervlak	120	m ²
Oppervlak woonkamer/keuken	23	m ²
Oppervlak slaapkamer 1	16	m ²
Oppervlak slaapkamer 2	16	m ²
Oppervlak slaapkamer 3	14	m ²
Oppervlak slaapkamer 4	14	m ²
Minimaal oppervlak toilet 1	1,5	m ²
Minimaal oppervlak toilet 2	1,5	m ²
Minimaal oppervlak badruimte	6	m ²
Oppervlak binnen berging	4,5	m ²
Oppervlak verkeersruimte	23,5	m ²

Type A1

Tussenwoning: VON € 210.000 (incl. grond)

Hoekwoning: VON € 220.000 (incl. grond)



Soorten woningen

Rijtjeshuis A2 afmetingen			
	Maten in m		
	Diepte	Lengte	Hoogte
Gebouw	8,00	6,00	7,80
Berging	2,00	3,00	2,60
Oppervlakken per bouwlaag			
Laag 1 (onderste laag)	36 m ²		2,60
Laag 2	48 m ²		2,60
Laag 3	36 m ²		2,60

Gewenste woninggrootte Type A2		
Woningtype *) Type A2		
Totaal oppervlak	120	m ²
Oppervlak woonkamer/keuken	23	m ²
Oppervlak slaapkamer 1	16	m ²
Oppervlak slaapkamer 2	16	m ²
Oppervlak slaapkamer 3	16	m ²
Oppervlak slaapkamer 4	12	m ²
Minimaal oppervlak toilet 1	1,5	m ²
Minimaal oppervlak toilet 2	1,5	m ²
Minimaal oppervlak badruimte	6	m ²
Oppervlak binnen berging	4,5	m ²
Oppervlak verkeersruimte	23,5	m ²

Type A2

Tussenwoning: VON € 210.000 (incl. grond)

Hoekwoning: VON € 220.000 (incl. grond)



Soorten woningen

Tussenwoning: VON € 220.000 (incl. grond)

Hoekwoning: VON € 230.000 (incl. grond)

Rijthuis B1 afmetingen			
	Maten in m		
	Diepte	Lengte	Hoogte
Gebouw	8,00	6,00	7,80
Berging	2,00	3,00	2,60
Oppervlakken per bouwlaag			
Laag 1 (onderste laag)	36 m ²		2,60
Laag 2	48 m ²		2,60
Laag 3	36 m ²		2,60

Type B1



Gewenste woninggrootte Type B1

Woningtype *) Type B1

Totaal oppervlak	144	m ²
Oppervlak woonkamer/keuken	29	m ²
Oppervlak slaapkamer 1	22	m ²
Oppervlak slaapkamer 2	22	m ²
Oppervlak slaapkamer 3	20	m ²
Oppervlak slaapkamer 4	14	m ²
Minimaal oppervlak toilet 1	1,5	m ²
Minimaal oppervlak toilet 2	1,5	m ²
Minimaal oppervlak badruimte	6	m ²
Oppervlak binnen berging	4,5	m ²
Oppervlak verkeersruimte	23,5	m ²

Soorten woningen

Tussenwoning: VON € 230.000 (incl. grond)
 Hoekwoning: VON € 240.000 (incl. grond)

Rijtjeshuis B2 afmetingen			
	Maten in m		
	Diepte	Lengte	Hoogte
Gebouw	10,00	6,00	7,80
Berging	2,00	3,00	2,60
Oppervlakken per bouwlaag			
Laag 1 (onderste laag)	48 m ²		2,60
Laag 2	60 m ²		2,60
Laag 3	36 m ²		2,60

Type B2



Gewenste woninggrootte Type B2

Woningtype *) Type B2

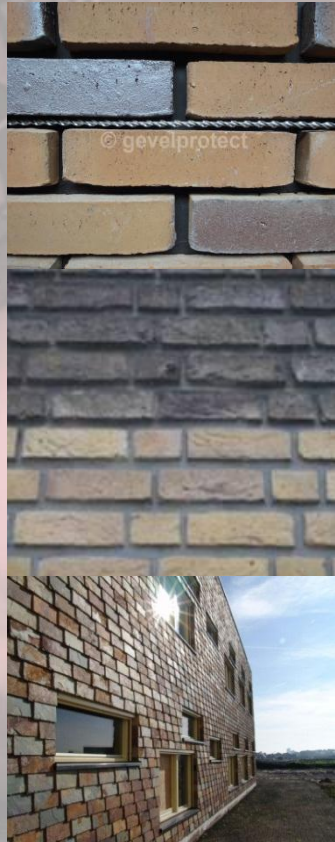
Totaal oppervlak	144	m ²
Oppervlak woonkamer/keuken	28	m ²
Oppervlak slaapkamer 1	19	m ²
Oppervlak slaapkamer 2	19	m ²
Oppervlak slaapkamer 3	23	m ²
Oppervlak slaapkamer 4	18	m ²
Minimaal oppervlak toilet 1	1,5	m ²
Minimaal oppervlak toilet 2	1,5	m ²
Minimaal oppervlak badruimte	6	m ²
Oppervlak binnen berging	4,5	m ²
Oppervlak verkeersruimte	23,5	m ²

PVE 2^1-Kappers

Kleur



Gebruik



Overig



Soorten woningen

2 onder 1 kap woning C1 afmetingen

	Maten in m		
	Diepte	Lengte	Hoogte
Gebouw	8,00	7,00	7,80
Berging	3,00	4,00	2,60
Garage			
Oppervlakken per bouwlaag			
Laag 1 (onderste laag)	56 m ²		2,60
Laag 2	56 m ²		2,60
Laag 3	31,50 m ²		2,60

Gewenste woninggrootte Type C1

Woningtype *) Type C1

Totaal oppervlak	144	m ²
Oppervlak woonkamer/keuken	32	m ²
Oppervlak slaapkamer 1	26	m ²
Oppervlak slaapkamer 2	26	m ²
Oppervlak slaapkamer 3	24	m ²
Minimaal oppervlak toilet 1	2	m ²
Minimaal oppervlak toilet 2	2	m ²
Minimaal oppervlak badruimte	7	m ²
Oppervlak binnen berging	5	m ²
Oppervlak verkeersruimte	20	m ²

Type C1

Woning:

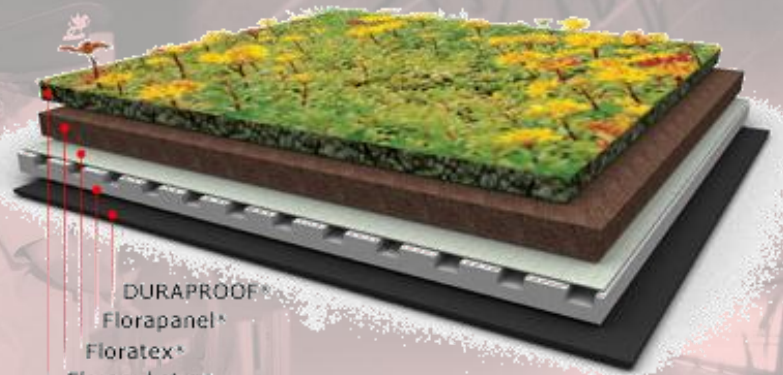
VON € 290.000 (incl. grond)



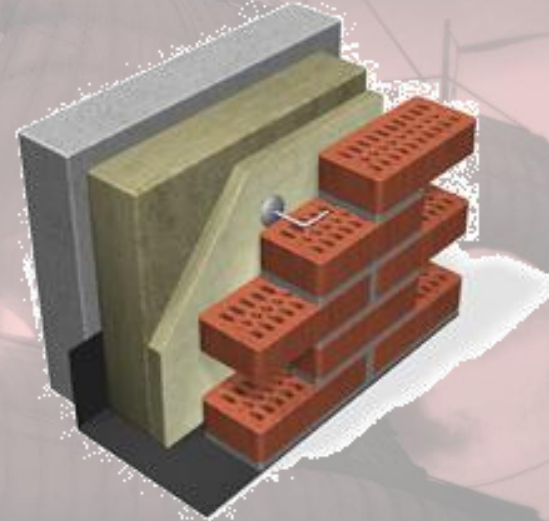
Soorten woningen



Invulling duurzaamheid



DURAPROOF®
Florapanel®
Floratex®
Florasubstra®
vegetatie: Floramyco® of andere begroening



©2007 Green Roof Technology



Financiële Haalbaarheid

Samen Aan Het R^oer

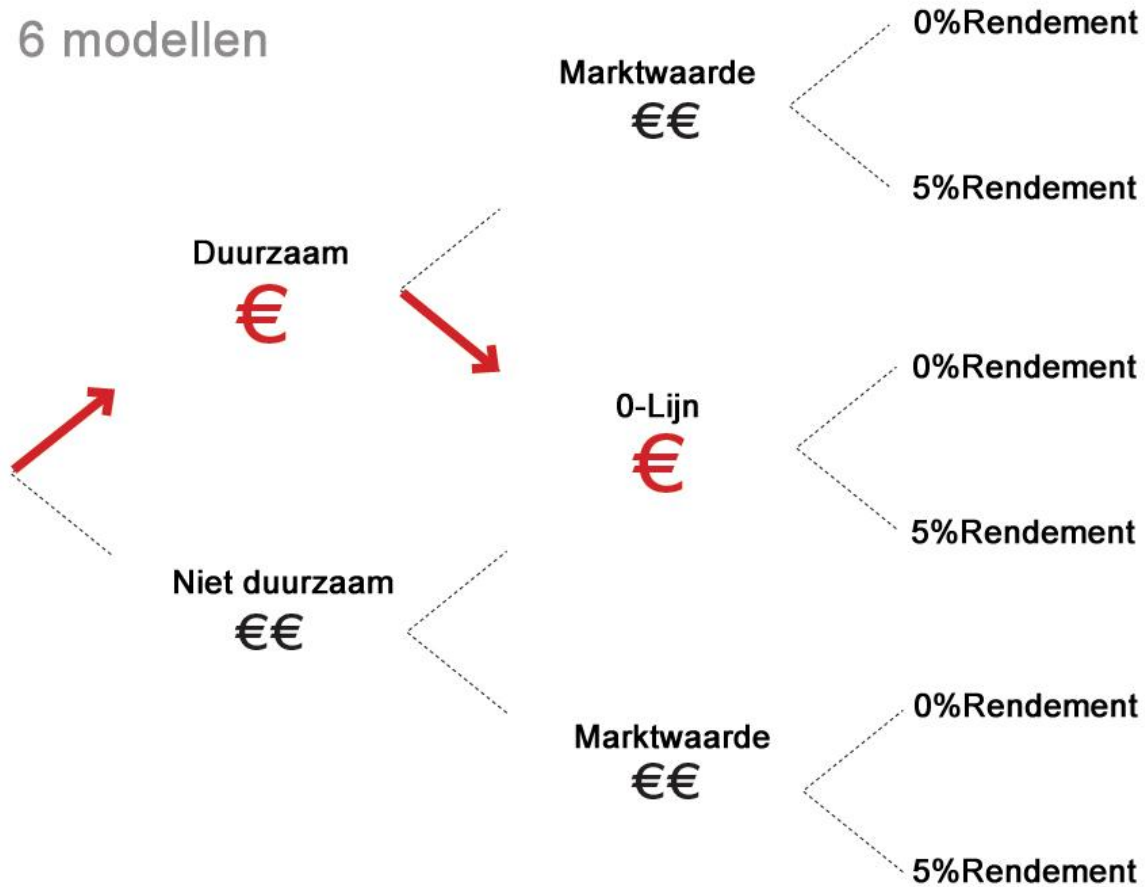


Doelstellingen

- Eisen Woonbron
 - Bijv.: 4.700.000 grondkosten terugverdienen
- Aanvullende doelstellingen
 - Bijv.: Sloopkosten terugverdienen
 - Duurzaam
 - Opties in kosten en baten

6 Opties

6 modellen




6 Opties

6 modellen

Duurzaam

Marktwaarde  +  + €€


0-lijn  +  + €

0-lijn & 0%Rendement  + 

Niet duurzaam

Marktwaarde  + €€€€

0-lijn  + €€€

0-lijn & 0%Rendement 

6 Opties

- Opbrengsten
- **█**
- Bouwkosten
- Overige kosten
 - Algemene kosten 3%
 - Onvoorzien 3% of 4%
 - Duurzaamheid = €14.000per woning
- Rendement
- **█**
- Grondkosten € 4.700.000
- Sloopkosten € 650.000
- **█**
- **█**
- Resultaat

Totaal overzicht

nr	Methode	Opbrengst	Rendement	Totaal
1	Duurzaam & Marktwaarde	€ 731.807	€ 1.192.257	€ 1.924.064
2	Duurzaam & 0-Lijn	€ -	€ 1.161.983	€ 1.161.983
3	Duurzaam & 0-Lijn, 0%Rendement	€ -	€ -	€ -
4	Niet duurzaam & Marktwaarde	€ 2.540.438	€ 1.144.461	€ 3.684.898
5	Niet duurzaam & 0-Lijn	€ -	€ 1.063.132	€ 1.063.132
6	Niet duurzaam & 0-Lijn, 0%Rend.	€ -	€ -	€ -

Kortingsmogelijkheden ed



- Rijtjeswoningen
 - € 240.000
 - € 230.000
 - € 220.000
- 2¹-Kappers
 - € 290.000
 - € 280.000
 - € 268.000
- Rijtjeswoningen
 - € 240.000
 - € 215.000
 - € 207.000
- 2¹-Kappers
 - € 290.000
 - € 260.000
 - € 245.000

6 modellen

Duurzaam

Marktwaarde  +  + €€


0-lijn  +  + €

0-lijn & 0%Rendement  + 

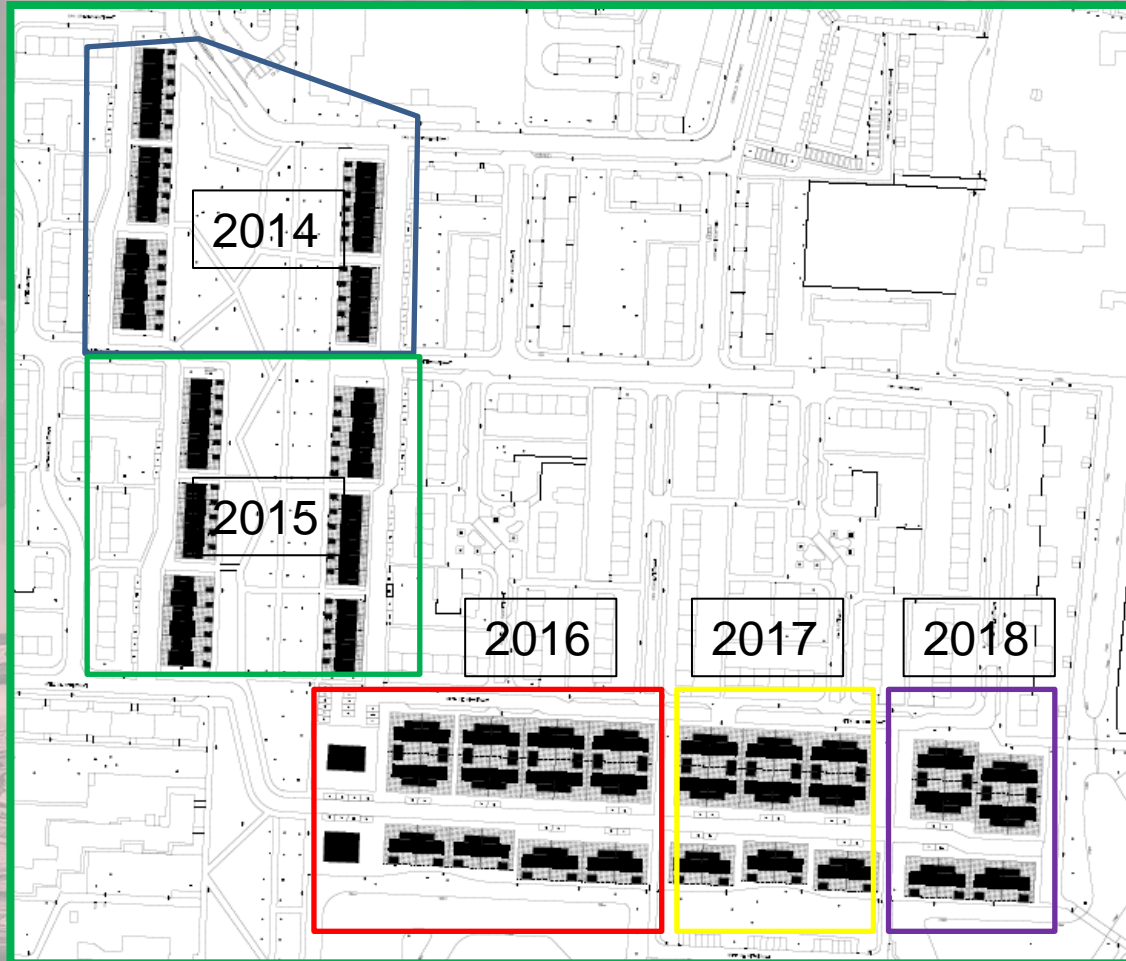
Niet duurzaam

Marktwaarde  + €€€€€

0-lijn  + €€€

0-lijn & 0%Rendement 

Fasering



Kosten restaurant & Kinderopvang

- Bouwkosten
- Verkoopopbrengst
- Verhuuropbrengst

Bouwkosten totaal	€ 308.422
--------------------------	------------------

All-in Bouwkosten totaal	€ 354.685
---------------------------------	------------------

Verkoopprijs totaal	€ 574.335
----------------------------	------------------

Winst bij verkoop	€ 219.650
--------------------------	------------------

Verhuuropbrengst totaal	€ 614.538
--------------------------------	------------------

Winst bij verhuur	€ 259.853
--------------------------	------------------



Juridische Haalbaarheid

Samen Aan Het R^oer

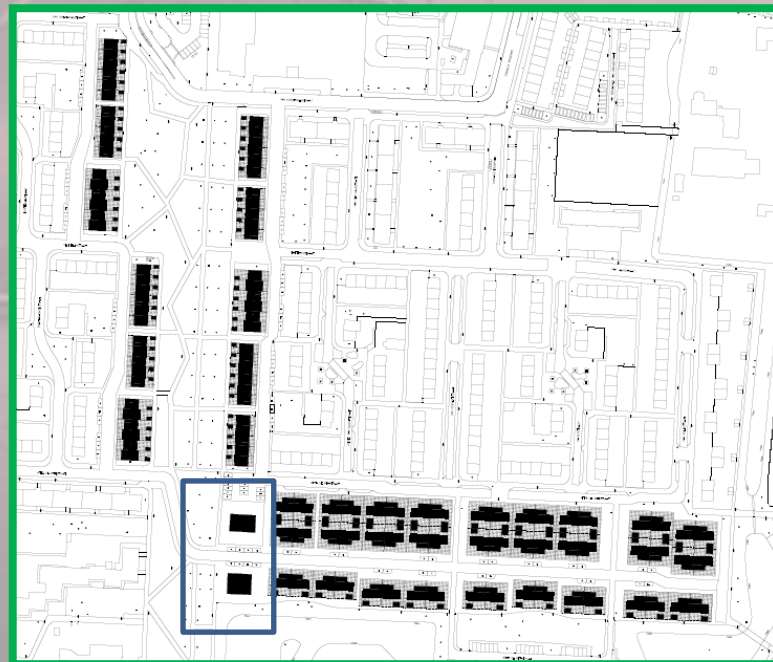


Bestemmingsplan

- Op basis het bestemmingsplan van Wielwijk (*Bestemmingsplan Wielwijk, Gemeente Dordrecht, vastgesteld door de gemeenteraad op 11 mei 2004*)
- Huidige bestemming is:
Woondoeleinde; Gestapeld wonen
- Dus, voor de nieuwbouw en horeca/kinderopvang wijziging nodig
- Procedure tijd: meest gunstige geval 1 jaar

Verbinding Fase ½ levendigheid

- Kinderdagverblijf & Restaurant
Nee? Dan:
- Kinderdagverblijf & “Volkstuintjes”
Nee? Dan:
- Woningen & “Volkstuintjes”
Nee? Dan:
- Woningen & Aandachtstrekker in park





Wielwijk

Samen Aan Het R^oer

