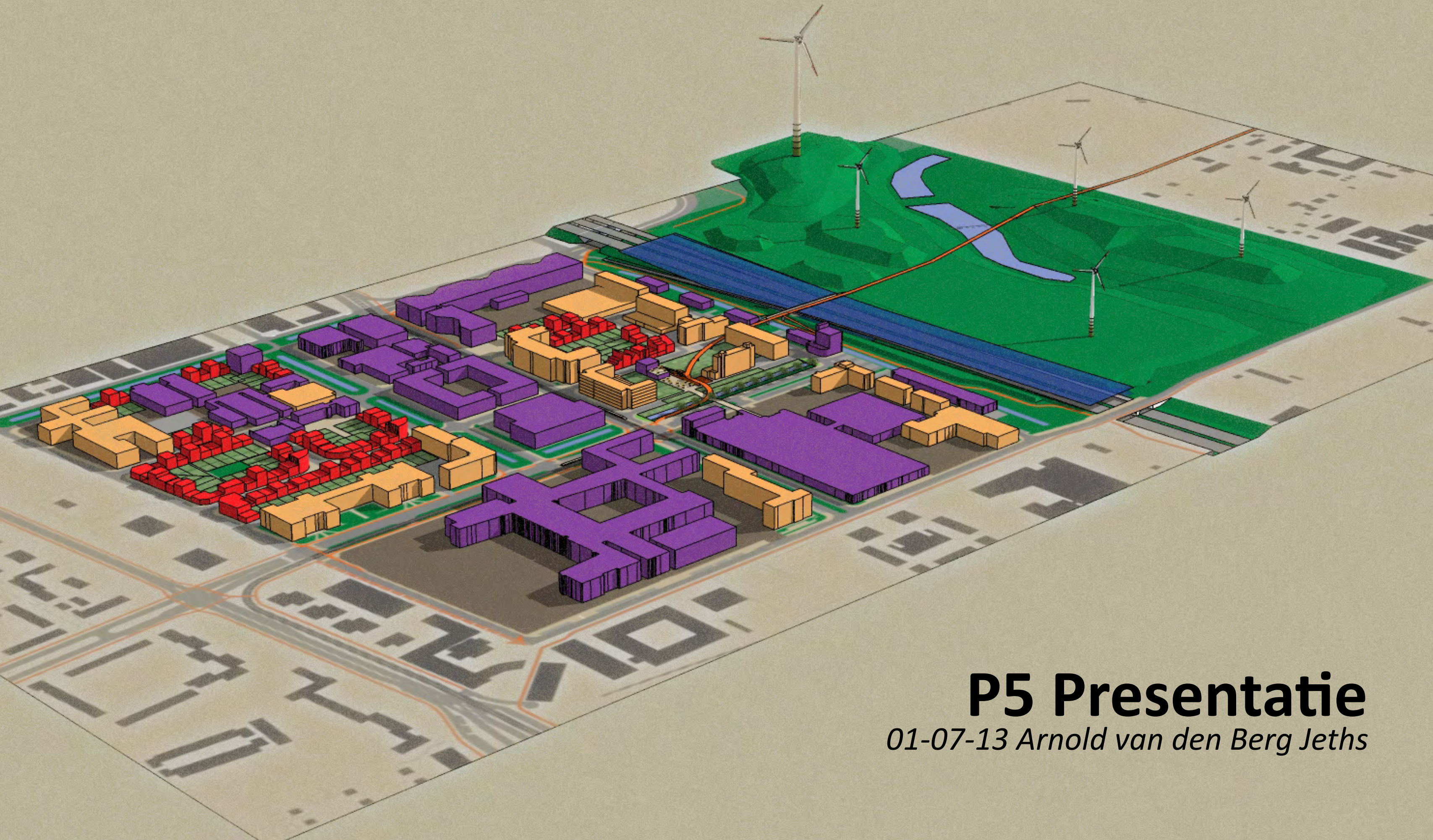


Zelfvoorzienende woon-werk milieus

Perspectieven voor kantoorgebieden met structurele leegstand

Case: Plaspoelpolder (Rijswijk, Zuid-Holland)



P5 Presentatie

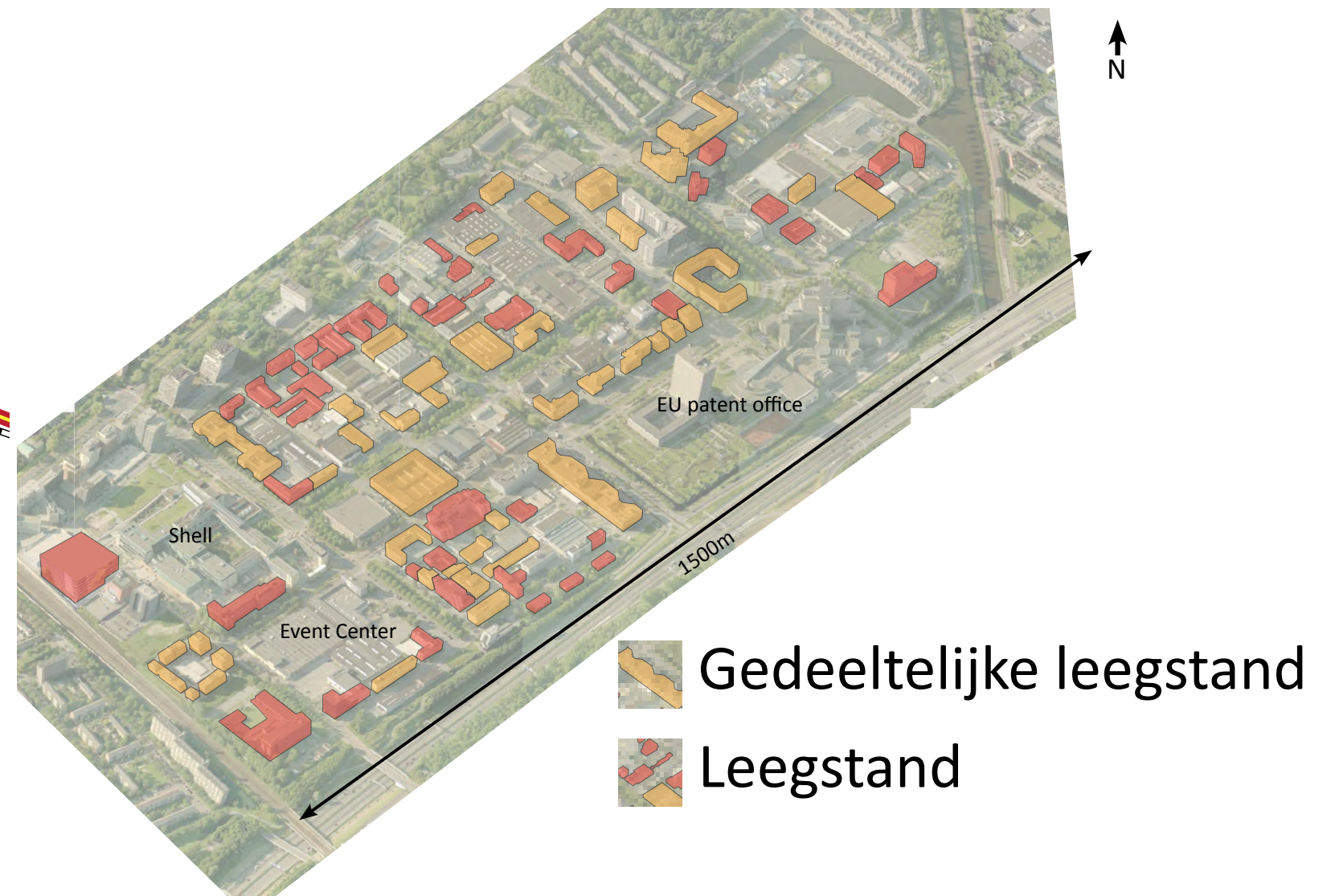
01-07-13 Arnold van den Berg Jeths



P5 - Introductie

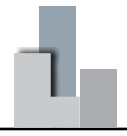


Locatie

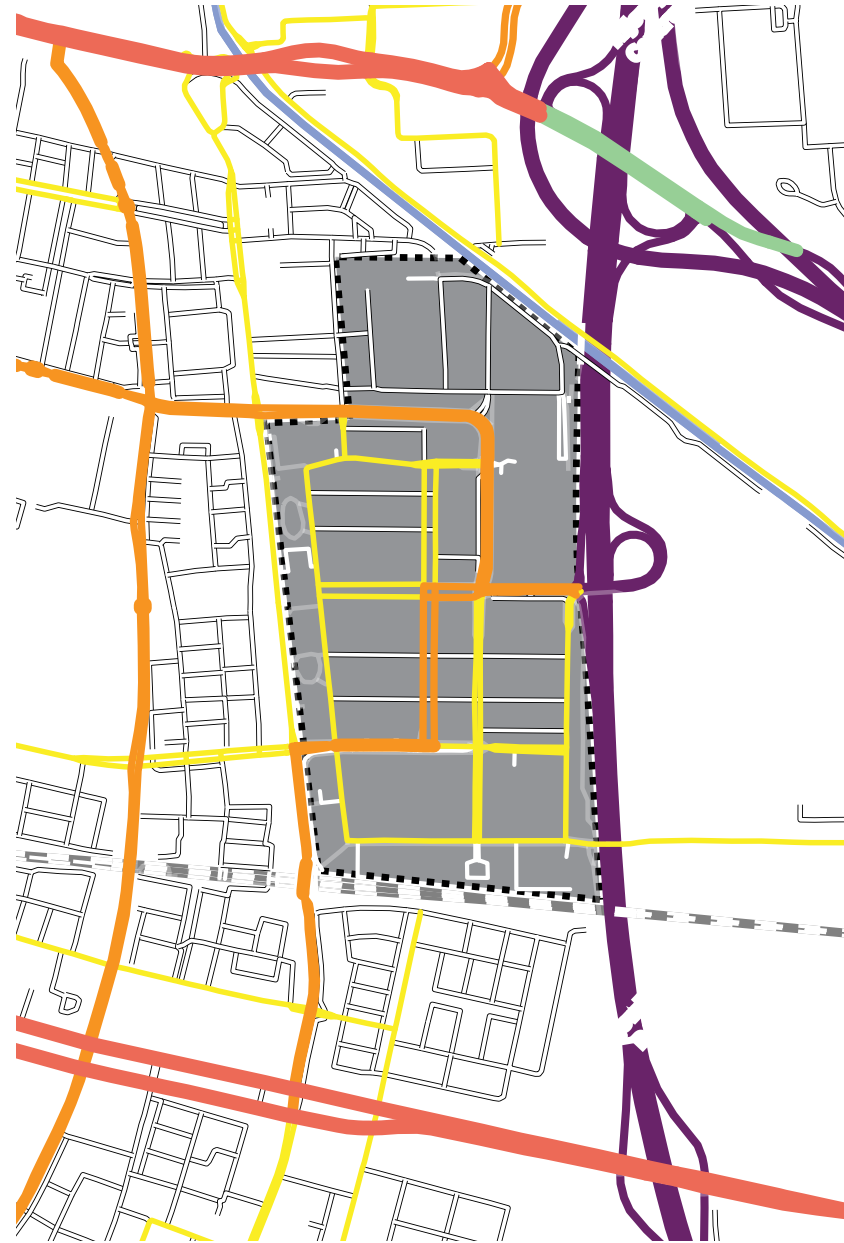


Data: bis.steenworp.nl, vk.nl, observaties

Visualisering leegstand Plaspoelpolder



P5 - Introductie



Infrastructuur gradaties

Bron: openstreetmap.org



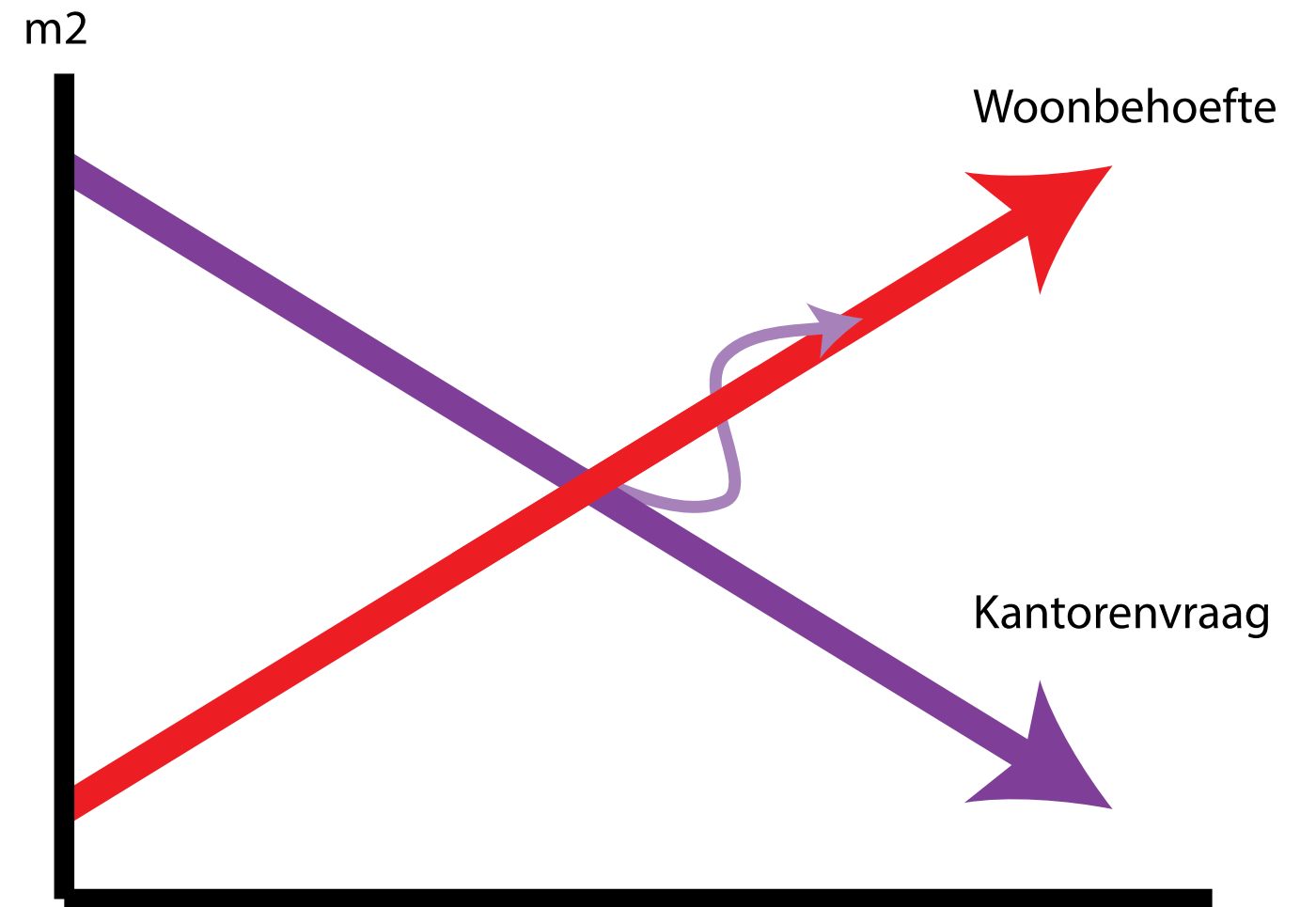
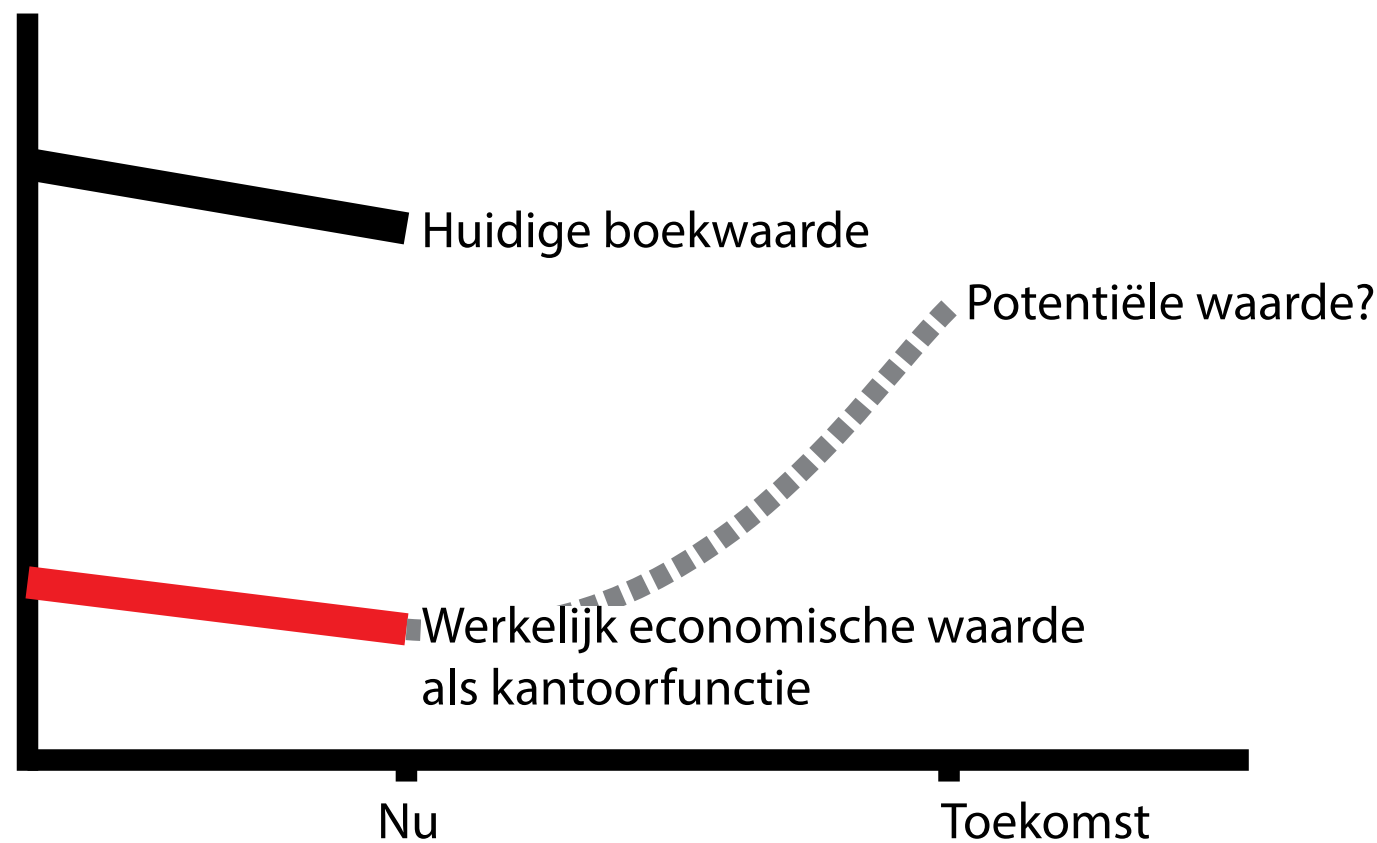
Bestemmingsplan

Bron: ruimtelijkeplannen.nl

BesL/insp.plan v.d.	bouwvlak
Bestem.plangeb.	Gebiedsaanduidingen
Best.hoofdgroepen	goudzone
bedryf	veiligheidszone
bedrijventerrein	WRO-zone
gemengd	overig
groen	overig
kantoor	Bouwaanduidingen
maatschappelijk	bouwaanduiding
verkeer	functieaanduidingen
water	functieaanduiding
wonen	Maatvoeringen
Dubbelbestemmingen	maatvoering
waterstaat	figuren
waarde	gevelijn



1.1 Probleemstelling



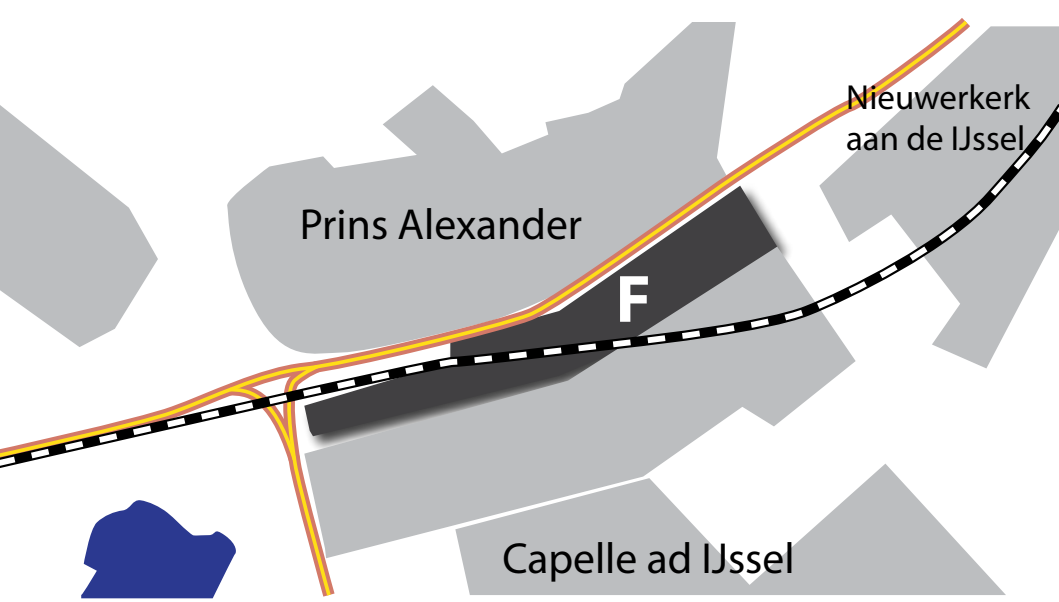
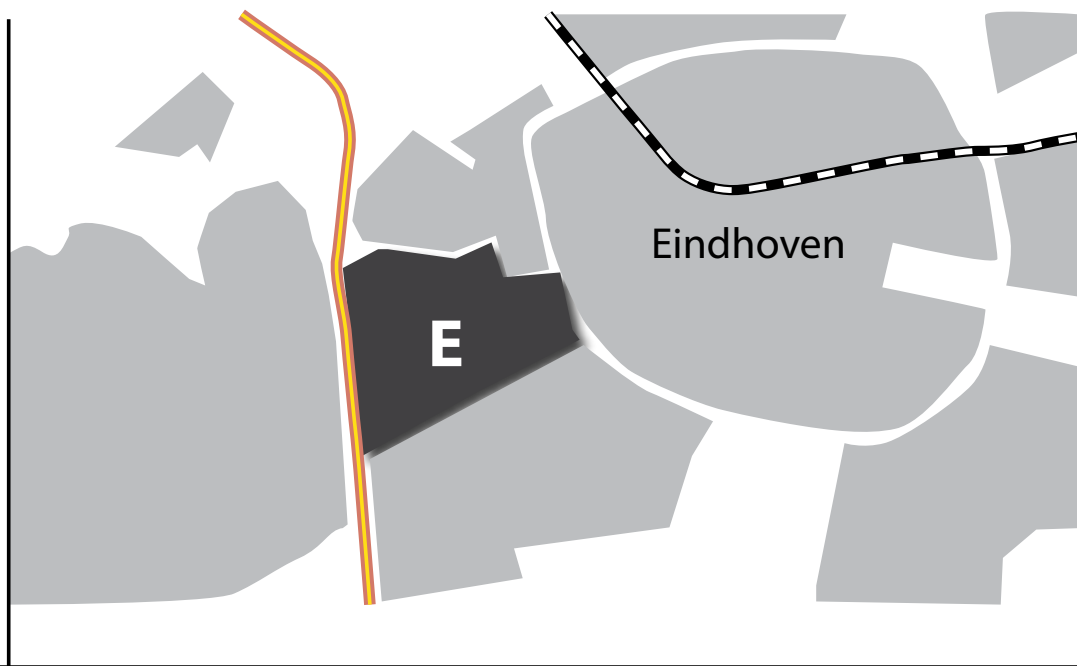
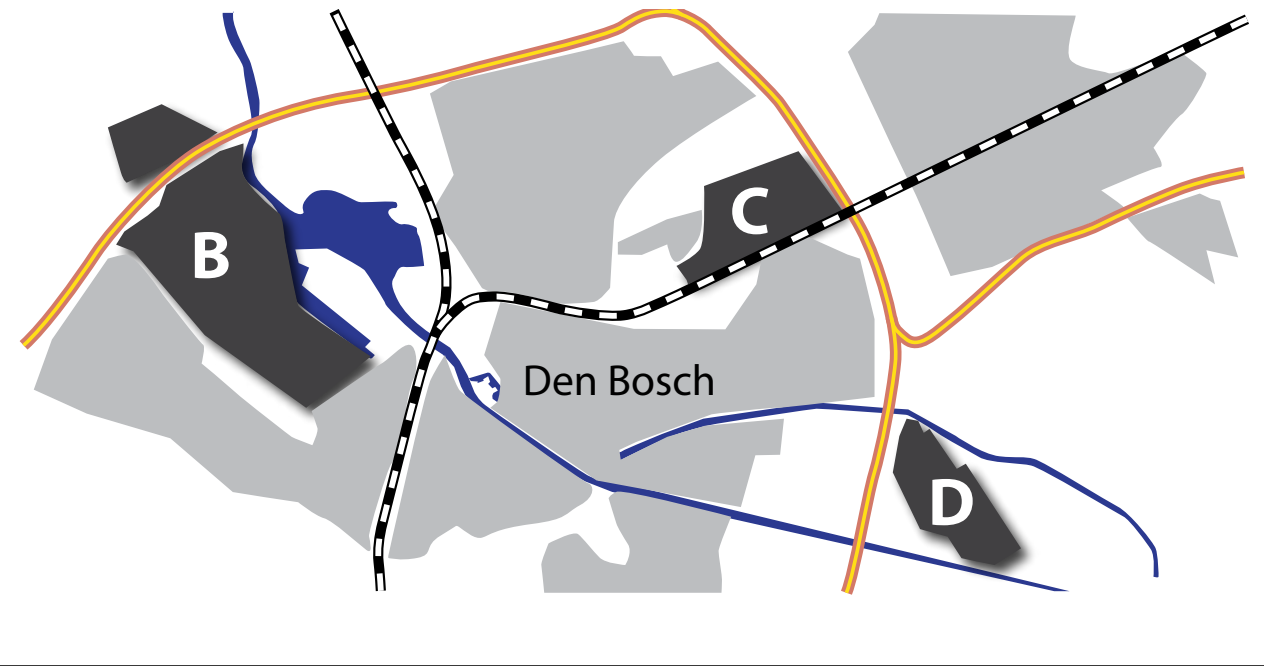
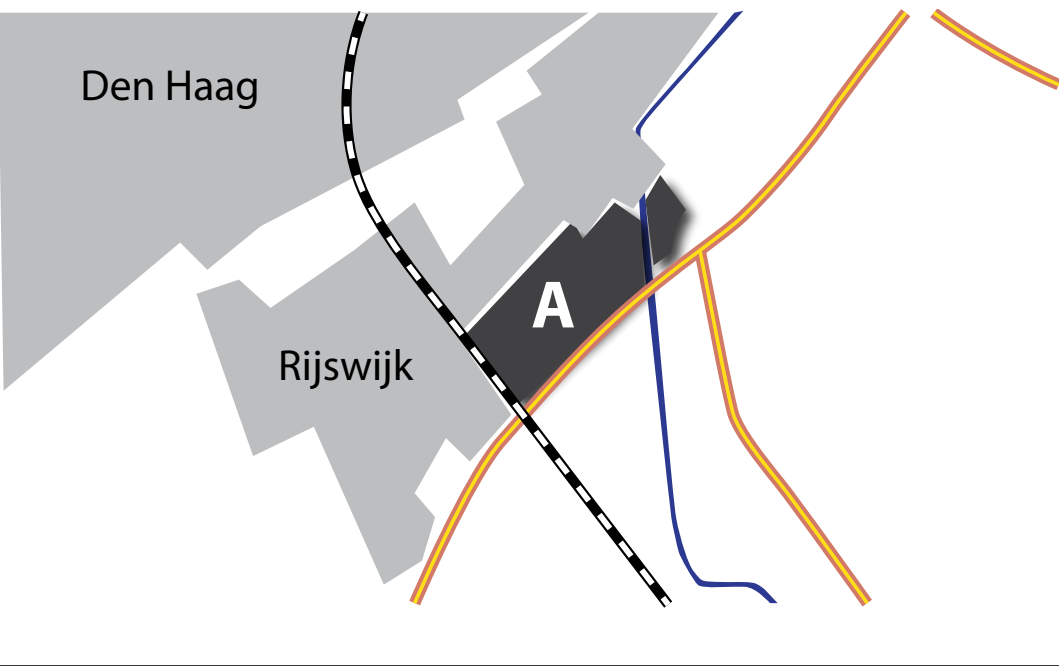
Realistische vastgoedwaarde bij leegstand.
Op zoek naar meest optimale restwaarde

Trends naar vraag

- Grootschalige kantoor en bedrijfsleegstand
- Toenemende behoefte aan woon-werk combinaties



1.1 Probleemstelling



<p>A - Plaspoelpolder Size: 626.000m² Vacancyrate: 21,7%</p>	<p>B - Rietvelden Size: 65.000m² Vacancyrate: 10,5%</p>	<p>E - De Hurk Size: 163.000m² Vacancyrate: 22,4%</p>
<p>F - Hoofdweg Size: 113.000m² Vacancyrate: 28,6%</p>	<p>C - De Herven Size: 109.000m² Vacancyrate: 29,9%</p>	<p>G - Amste III Size: 1.194.000m² Vacancyrate: 23,7%</p>
	<p>D - De Brand Size: 32.000m² Vacancyrate: 5,8%</p>	



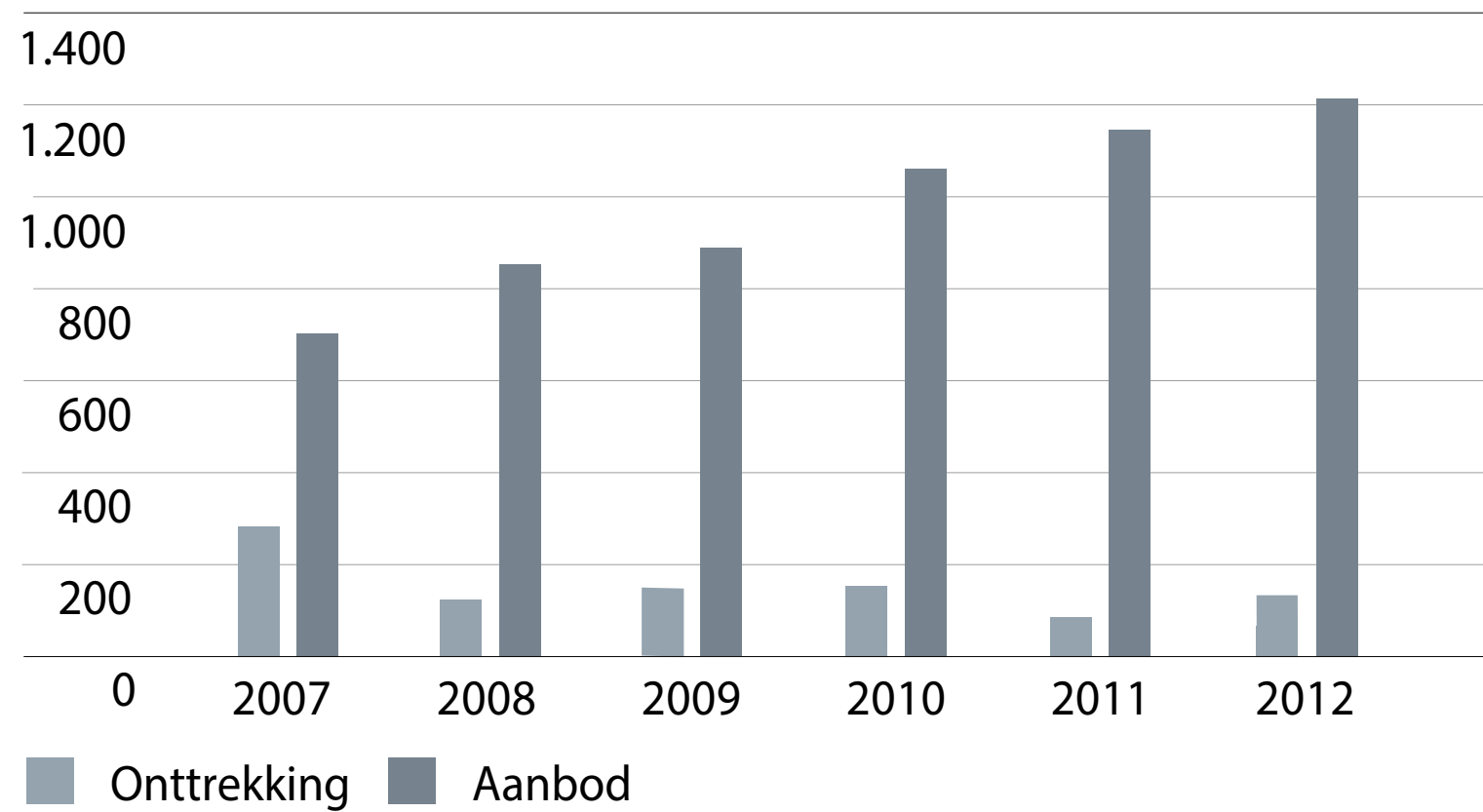
Data: Ranking kantoorlocaties www.joneslanglasalle.nl

- Generiek probleem
-infrastructuur
-rand van de stad



1.1 Probleemstelling

x 1.000 m² (≥500 m² v.v.o.)



Oorzaken:

- Globalisering en outsourcing
- Het nieuwe werken
- Regelgeving, vastgoedbubbel/teveel gebouwd
- Vastgoed in handen van buitenlandse partijen
- Kraakverbod
- IT, internet en internetwinkelen
- Versterkend effect van de recessie

Onttrekking en aanbod van kantoren leegstand
in de regio Haaglanden.
Data: DTZ Zadelhoff

Leegstand:

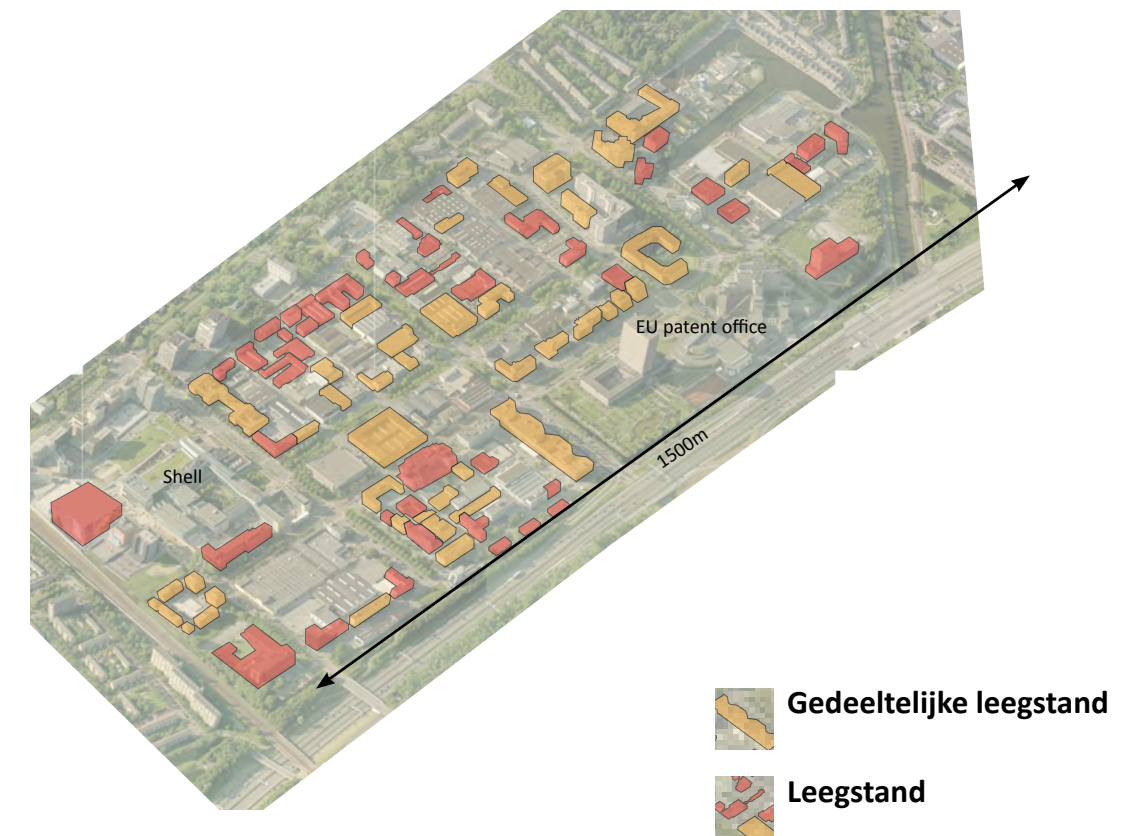
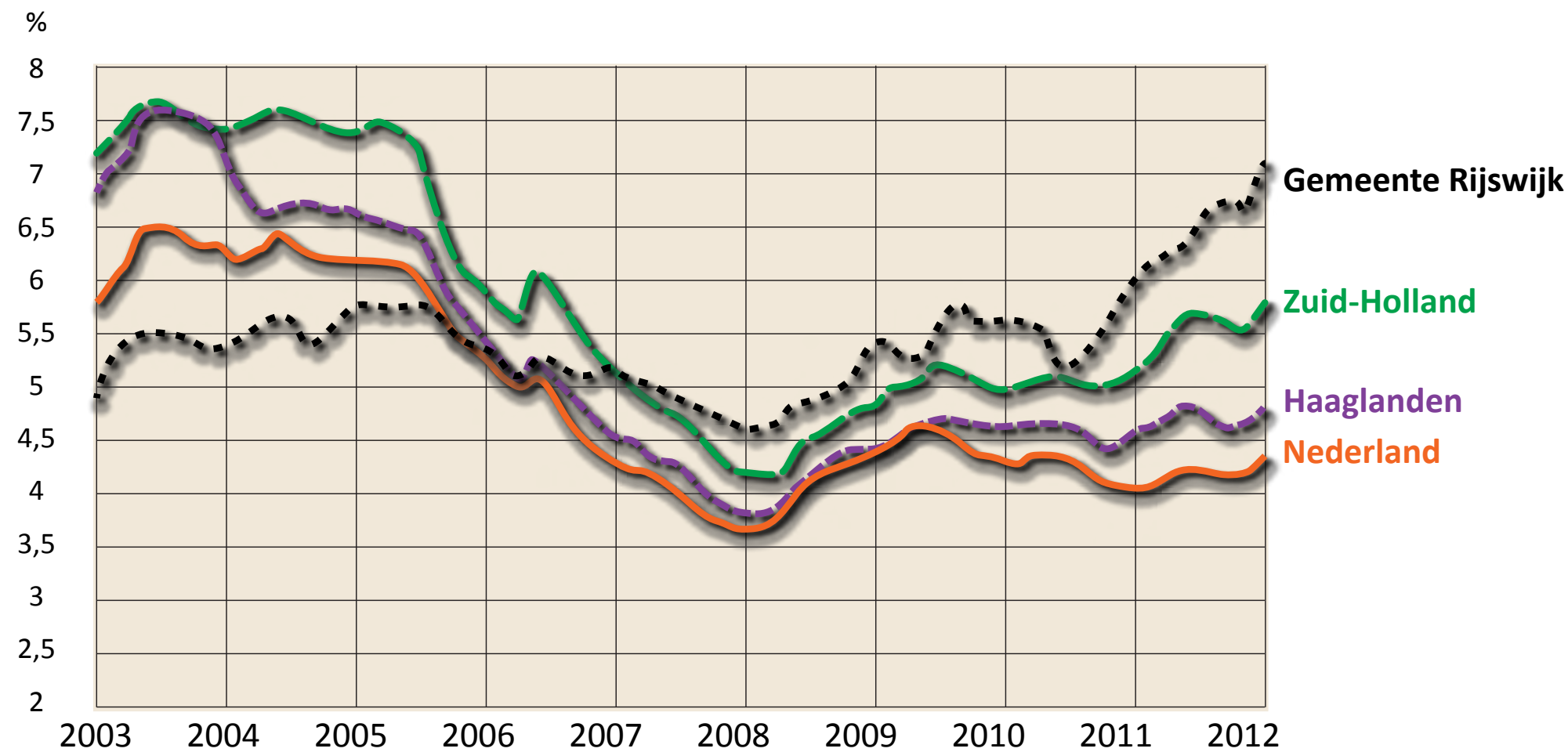
- 8 miljoen m² kantoren
- 12 miljoen m² bedrijven
- Verloedering
- Daling vastgoed waarde



1.1 Probleemstelling

Werkloosheid

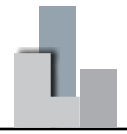
- In 2000, 60% banen van Rijswijk in Plaspoelpolder¹
- Toenemende leegstand gaat gepaard met toenemende werkloosheid



Werkzoekenden, leeftijd 15-64, Data: ABF research

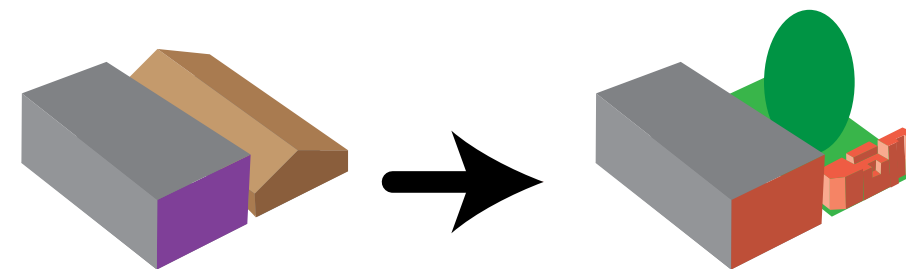
Leegstand Plaspoelpolder: circa '30%'

1: (bron: 50 jaar industrieschap plaspoelpolder)

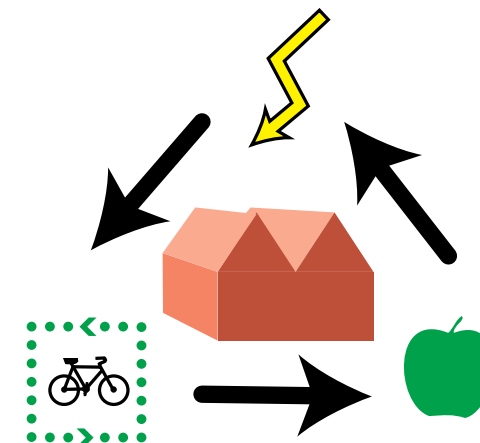


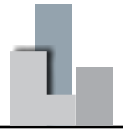
2.1 Visie

- Herstructureren o.b.v. Compacte stad:
 - Bestaande structuren benutten
 - Transformeren -> woonfuncties
 - Slopen
 - Kavel uitgave



- Zelfvoorziening
 - Energie
 - Voedsel
 - Mobiliteit





2.1 Visie

rt(⊙) Nieuws

RTL Nieuws | 13 maart 2013, 05:32

'Lagere btw ombouwen kantoren tot woningen'



Reageer

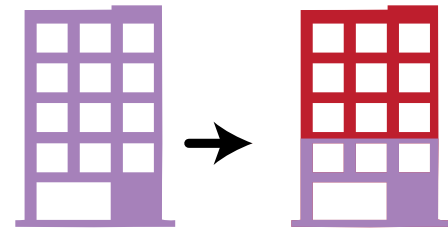
De btw-verlaging uit het woonakkoord moet worden uitgebreid. Het zou ook moeten gelden voor het ombouwen van kantoren naar woningen. Dat wil D66. Regeringspartijen PvdA en VVD staan 'welwillend' tegenover het plan.



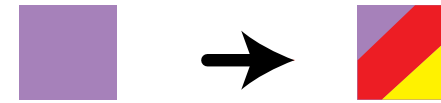
2.1 Visie

Herstructureren o.b.v. Compacte stad

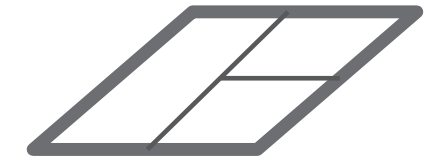
Principes



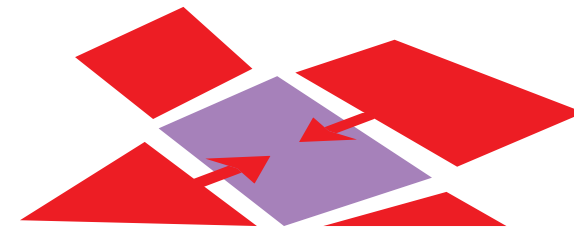
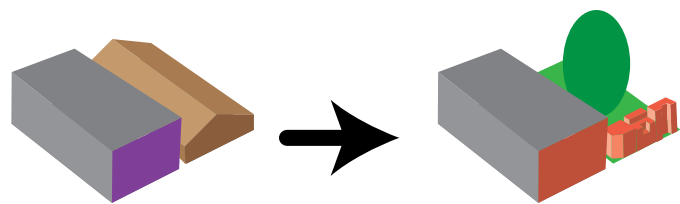
Transformatie & Functiemenging



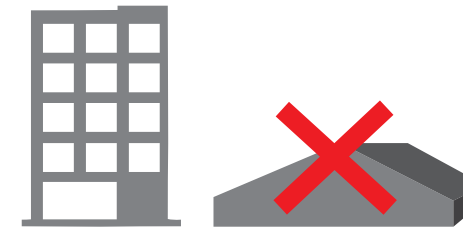
Flexibiliseren bestemmingsplan



Bestaande (infra)structuur benutten



Mono functionalistische gebieden verbinden en mengen



Barrières tot aantrekkelijk woontransformatie wegnemen



Organiseren rond openbaar vervoer

Mogelijke Voordelen

Gebouw

Milieu

- Minder energieverbruik (Williams, 2001)
- Minder luchtverontreiniging (Newton 2001; Williams, 2001)
- Nabijheid tot groen (Salet, 2011)

Wijk

- Bestemmingen sneller dichtbij (Berghauser, 2012)
- Potenties ontwikkeling vraag en afvalverwerkingsketens in de toekomstige stad (Andersen, 2009)

Regio

- Landschap behoud door binnenstedelijk ontwikkelen (Burton, 2001; Salet, 2011)

Economisch

- Schaalvoordelen: (Kühnert, 2006)
- Minder energieverbruik (Justesen, 2009)

- Meer economische activiteit en banen (Kühnert, 2006; Burton, 2001)

- Voorkomen zichzelf versterkende waardevernietiging door grootschalige leegstand

- Voorzieningenbehoud (Kühnert, 2006)

Sociaal

- Alle gebouwen baat bij vitaliteit voor gebruikswaardering
- Geen verloedering door leegstand

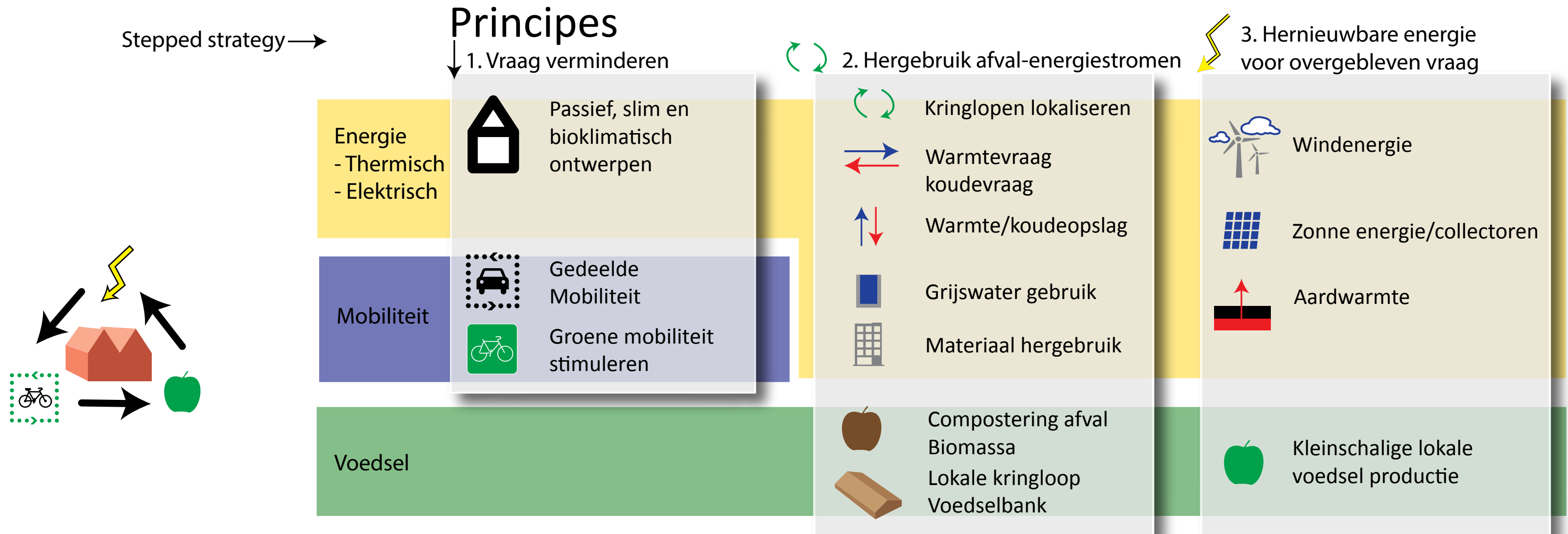
Mogelijkheden voor:

- Gezondere leefstijl (Burton, 2001)
- Betere arbeidskansen (Burton, 2001)
- Verminderen van auto afhankelijkheid (Burton, 2001)
- Lagere sterftcijfers ten gevolge van geestelijke ziektes (Burton, 2001)

- Minder sociale segregatie (Burton, 2001)
- Betere toegang tot faciliteiten (Burton, 2001)
- Sociale controle (Burton, 2001)

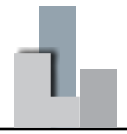


2.1 Visie - Zelfvoorzienende stad nastreven



Mogelijke Voordelen

	Milieu	Economisch	Sociaal
Gebouw	-Verminder uitwisselings verlies	-Keuzevrijheid: auto, ov, fiets	-Weerstand tegen grillen van wereld economie
Wijk	-Minder belastende lokale productie	-Collectieven: automobilititeit delen -Stadslandbouw als alternatieve vorm van openbare ruimtebeheer	-Werkloosheids perspectief
Regio	-Vermindering transport verliezen van energie -Doelstelling 16% energie hernieuwbaar opwekken	-Prijs excessen van globale energie en voedsel prijzen dempen -Werkgelegenheid scheppen door investeringen	-Promotie gezonde levensstijl -Lange termijn welzijnsгарantie -Coöperatieve gemeenschappen



Mogelijke lokale behoeften:

- Wachtlijsten volkstuin nemen toe
- Studentenwoningen tekort
- Lange termijn woningen tekort

- Onderzoeken door ontwerpen

Trouw.nl
Nieuws | **Opinie** | Groen | Religie & filosofie

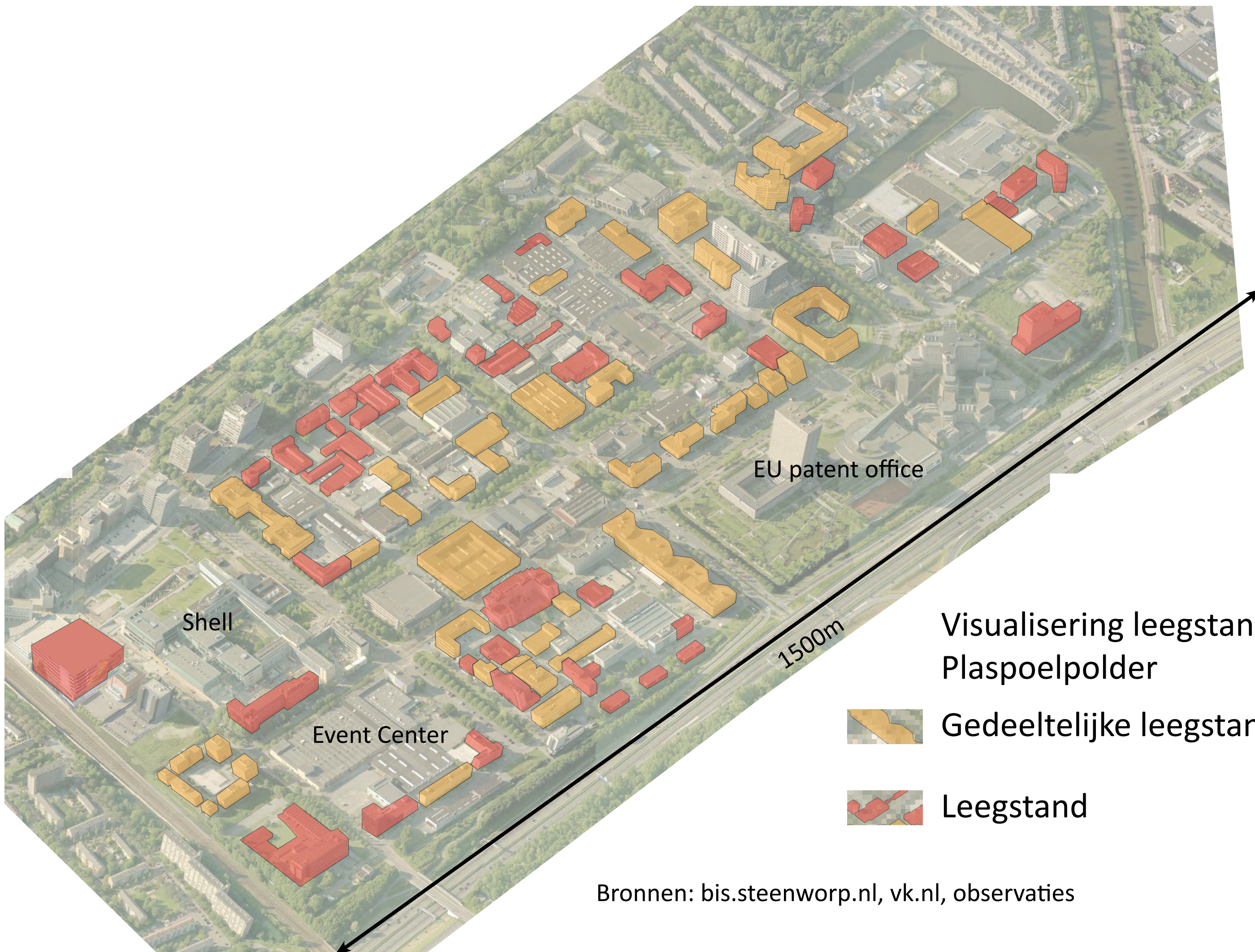
DOSSIER
Archief

Op de wachtlijst voor een volkstuin
LOTTE SCHUURMAN - 01/10/11, 00:00
Dertigers hebben de volkstuin definitief ontdekt. Vergrijsde complexen verjongen in rap tempo. Lekker de zon in, ruimte voor de kinderen. Maar, vindt de oude garde, er moet wel gewerkt worden. "Dat gras onder de heg mag niet."

<http://www.trouw.nl/tr/nl/5009/Archief/archief/article/detail/2939878/2011/10/01/Op-de-wachtlijst-voor-een-volkstuin.dhtml>



3.0 Rijswijk en Plaspoelpolder



Visualisering leegstand
Plaspoelpolder

-  Gedeeltelijke leegstand
-  Leegstand

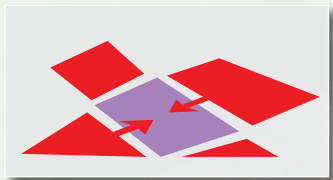
Bronnen: bis.steenworp.nl, vk.nl, observaties

Concept

Transformatie tot zelfvoorzienend woon-werk milieu



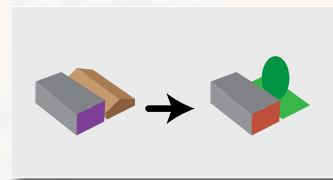
Transformatie & Functiemenging
Leegstaand vastgoed



Mono functionalistische gebieden verbinden en mengen



Barrières tot aantrekkelijk woontransformatie wegnemen



'Ruilverkaveling'; Ruimte voor zelfvoorziening (energie, voedsel)



Flexibiliseren bestemmingsplan



Den Haag

Rijswijkse Bos

Plaspoelpolder Rijswijk

Herbestemmen bestaande kantoren (en nieuwbouw) -> wonen en werken

Slim slopen van loodsen creëert aantrekkelijk woonmilieu en biedt ruimte voor zelfvoorziening: energie en voedsel

Patent bureau

Van Gijnstraat een snelfietspad om gebied te verbinden en activiteit te genereren

Winkelcentrum

Shell

Event center

Elsenburgerbos

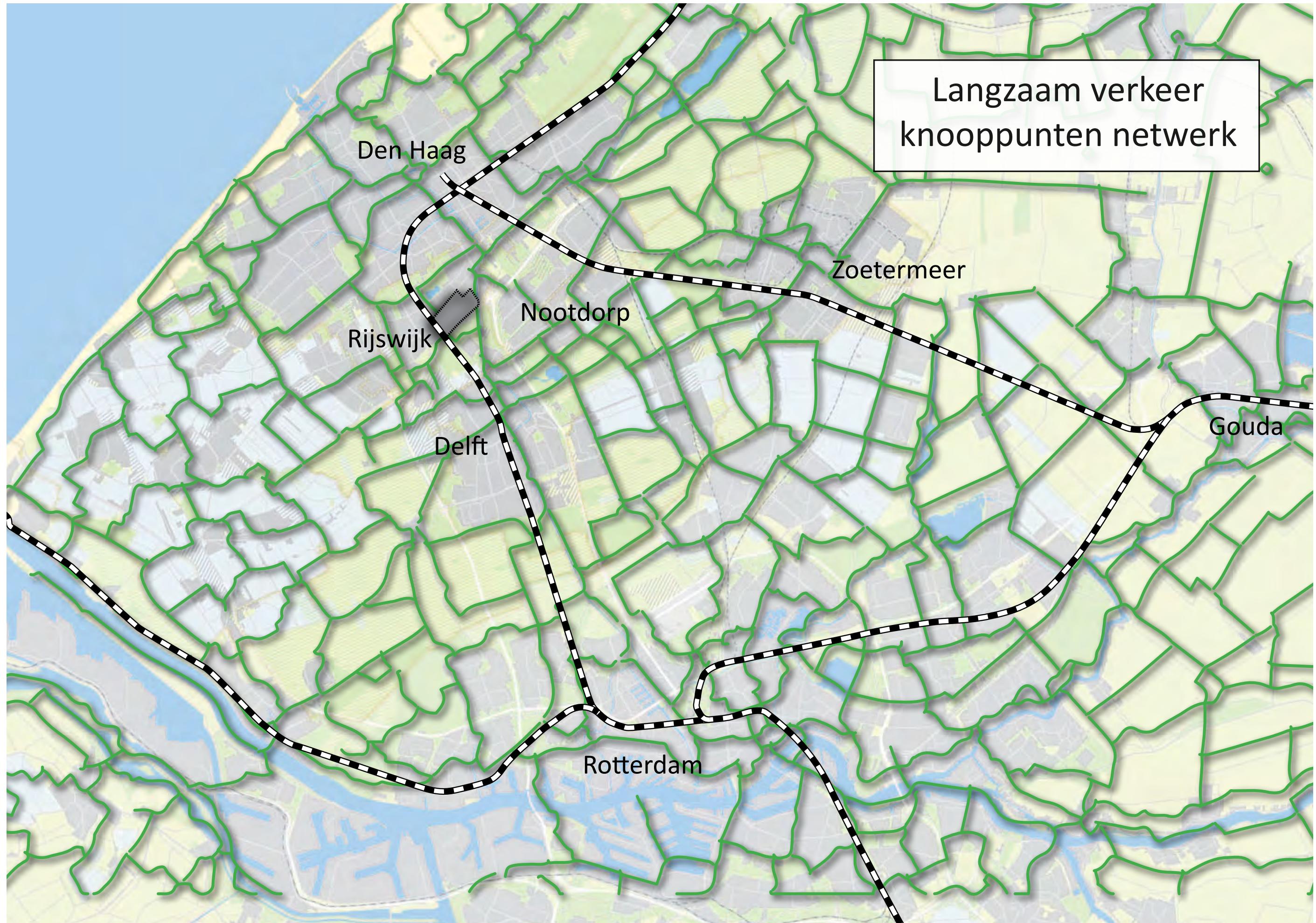
Overkapping A4:
-Energiedak;
Rijks duurzaamheids doelstellingen
-Lucht en overlast verbetering t.b.v. leefbaarheid



Delft

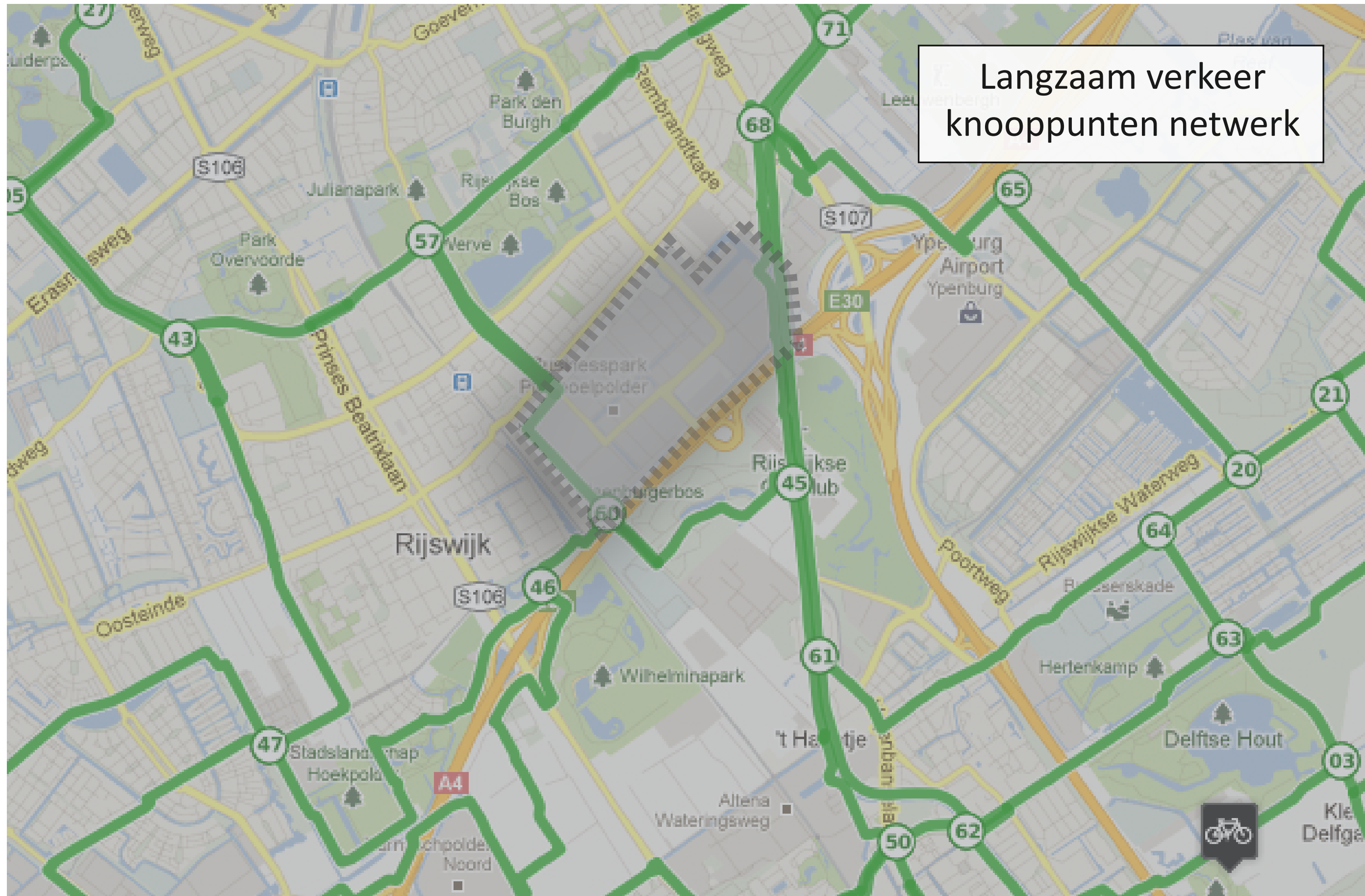


3.0 Positionering Plaspolder





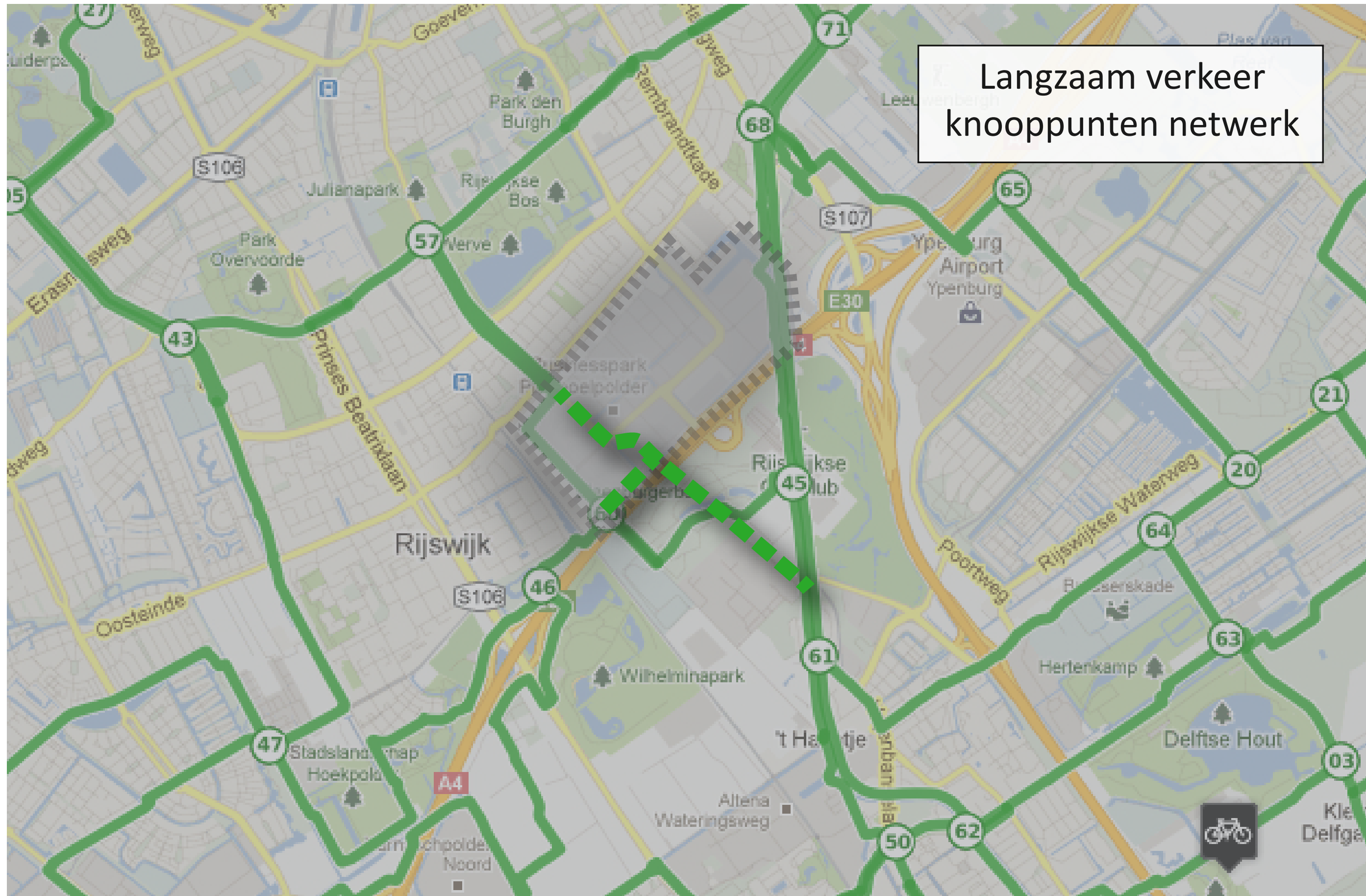
3.0 Positionering Plaspoeipolder



Langzaam verkeer
knooppunten netwerk



3.0 Positionering Plaspoeipolder



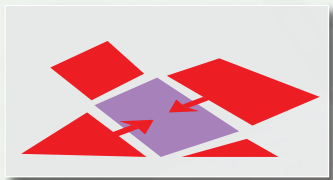
Langzaam verkeer
knooppunten netwerk

Concept

Transformatie tot zelfvoorzienend woon-werk mileu



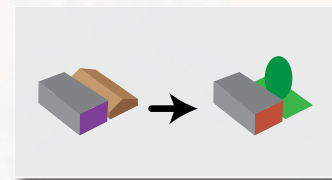
Transformatie & Functiemenging
Leegstaand vastgoed



Mono functionalistische gebieden verbinden en mengen



Barrières tot aantrekkelijk woontransformatie wegnemen



'Ruilverkaveling'; Ruimte voor zelfvoorziening (energie, voedsel)



Flexibiliseren bestemmingsplan



Den Haag

Rijswijkse Bos

Plaspoelpolder Rijswijk

Herbestemmen bestaande kantoren (en nieuwbouw) -> wonen en werken

Slim slopen van loodsen creëert aantrekkelijk woonmilieu en biedt ruimte voor zelfvoorziening: energie en voedsel

Patent bureau

t.h.v. Van Gijnstraat een snelfietspad om gebied te verbinden en activiteit te genereren

Winkelcentrum

Shell

Event center

Elsenburgerbos

Overkapping A4:
-Energiedak;
Rijks duurzaamheids doelstellingen
-Lucht en overlast verbetering t.b.v. leefbaarheid



Delft



4.0 Ontwerpstudie



Den Haag

Rijswijkse Bos

Middengebied

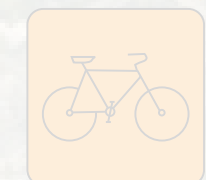
Patent bureau

Shell

Event center

Elsenburgerbos

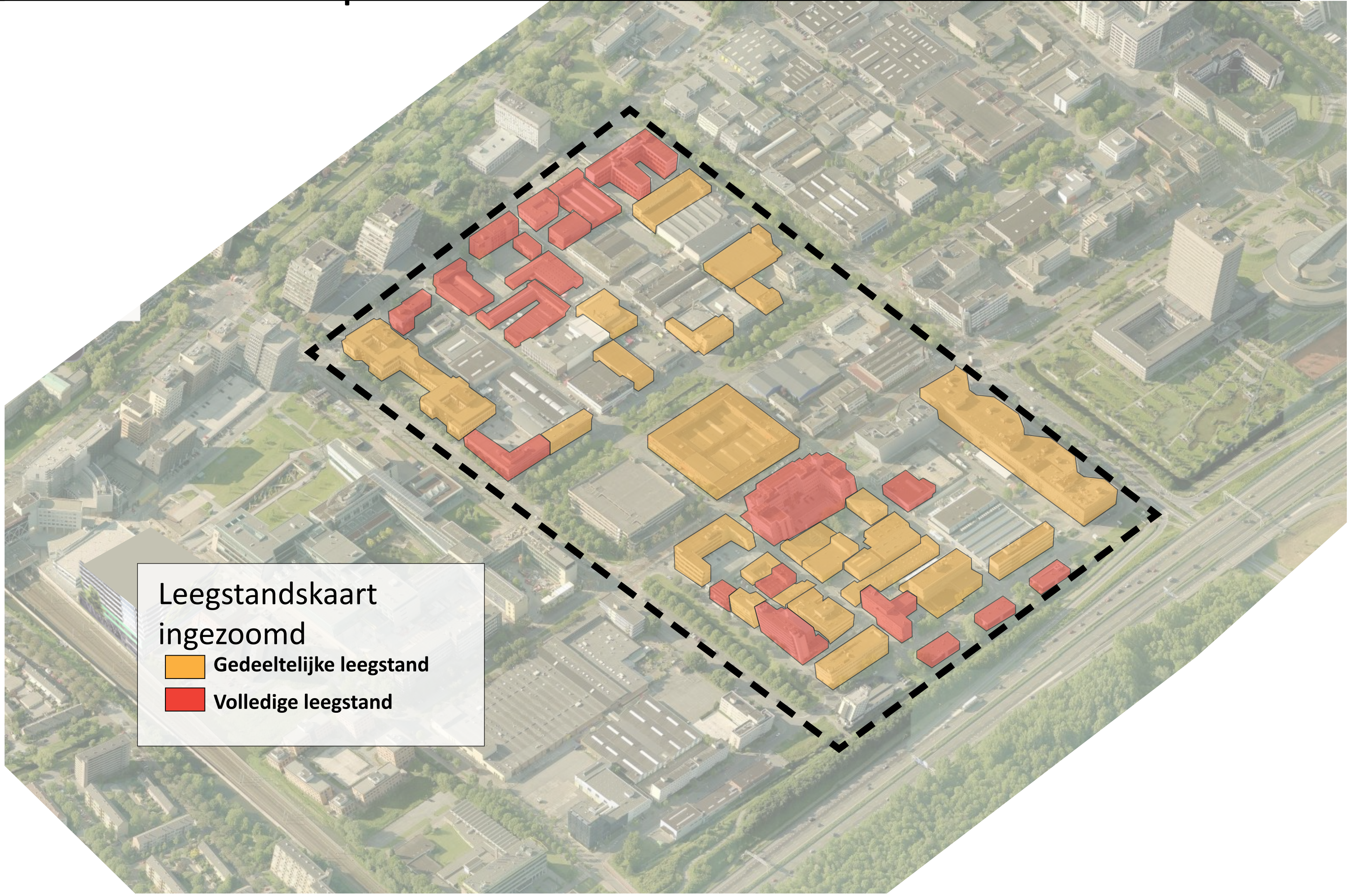
Winkelcentrum



Delft

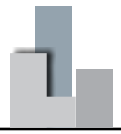


4.0 Ontwerpstudie



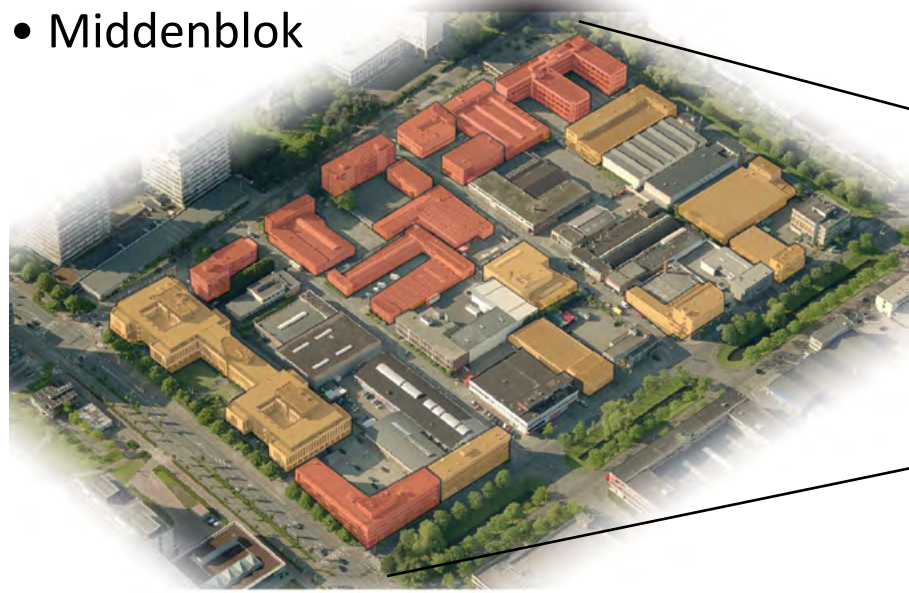
Leegstandskaart
ingezoomd

-  Gedeeltelijke leegstand
-  Volledige leegstand



Morfologie

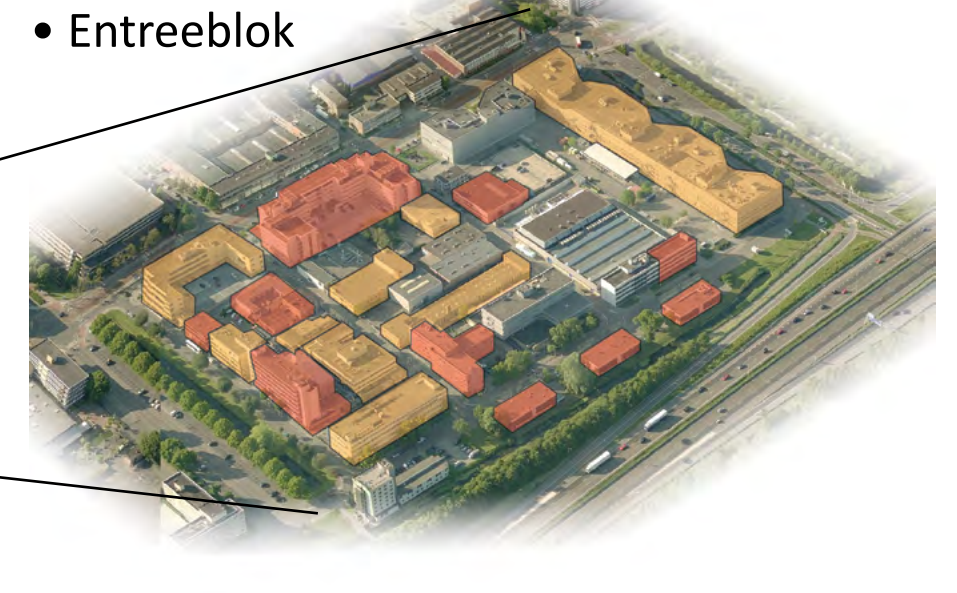
• Middenblok



 Leegstand  Gedeeltelijke leegstand



• Entreeblok



 Leegstand  Gedeeltelijke leegstand



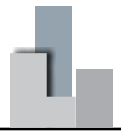
 Kantoren  Bedrijven



 Kantoren  Bedrijven

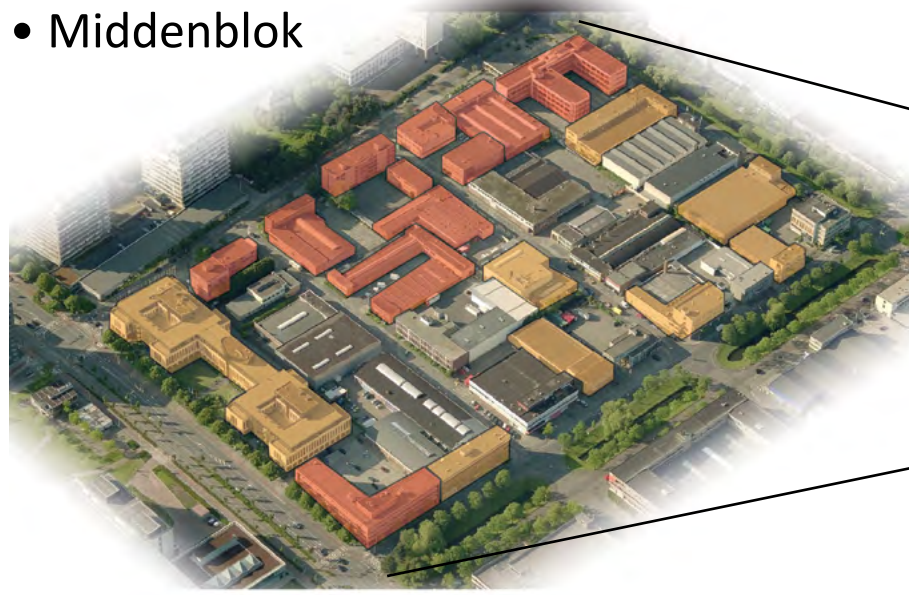
Kantoormeters Middenblok
44.390m² ->
443 Wooneenheden?

Kantoormeters Entreeblok
60.800m² ->
608 Wooneenheden?



Morfologie

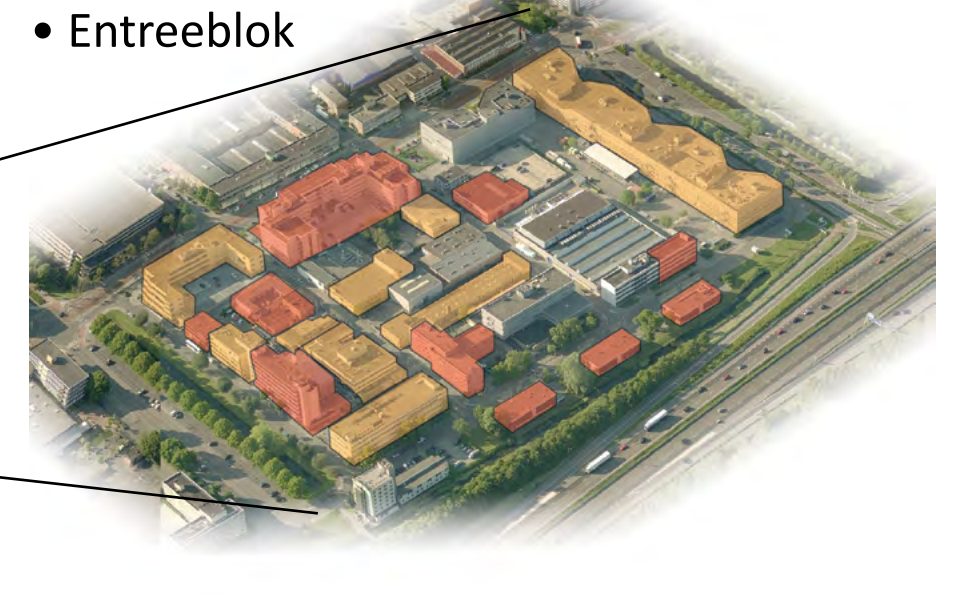
• Middenblok



 Leegstand  Gedeeltelijke leegstand



• Entreeblok



 Leegstand  Gedeeltelijke leegstand





 Kantoren  Bedrijven



 Kantoren  Bedrijven



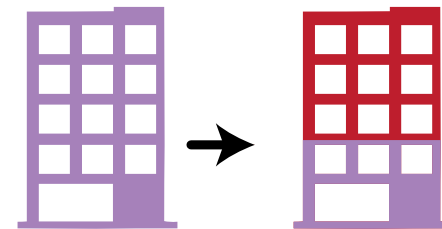
Concept

 Transformeren tot wonen
 Stadslandbouw





Transformatiepotentiometer



Stap	Actie	Niveau	Resultaat
Stap 0	Inventarisatie marktaanbod leegstaande kantoren	Voorraad	Inzicht waar leegstaande kantoren staan
Stap 1	Quick Scan: eerste verkenning Beoordeling gebouw met vetocriteria	Locatie Gebouw	Snelle selectie van kantoren; wel of niet geschikt voor nader onderzoek: Go/No Go
Stap 2	Quick Scan: haalbaarheidsscan Beoordeling gebouw met graduele criteria	Locatie Gebouw	Oordeel over de transformatiepotentie van kantoorgebouw
Stap 3	Quick Scan: bepaling Transformatieklasse	Locatie Gebouw	Transformatieklasse van kantoorgebouw transformatiepotentie van gebouw; Go/No Go
Vervolgstappen (facultatief en mogelijk in andere volgorde):			
Stap 4	Scan financiële haalbaarheid	Gebouw	Inzicht in financieel/econom. haalbaarheid Schetsplan; Kosten/batenanalyse; Go/No Go
Stap 5	Checklijst risico's planvorming	Locatie Gebouw	Transformatieplan Go/No Go

Vijf stappen uit de transformatiepotentiometer (Voort, 2007)

Stap1: Quickscan Transformeerbaarheid o.b.v. veto criteria uit de Transformatiepotentiometer (Voort, 2007)

- Bouwjaar
 - >1990=go, >1980=twijfel, <1980=no-go
- Duur leegstand
 - < 3jaar leeg
- Grootte
 - 40 1p-eenheden realiseerbaar à 50 m²
- Afmetingen
 - Casco <10m breed
 - Verdiepingshoogte niet < 2.70 of > 5.70m



Transformatiepotentiometer

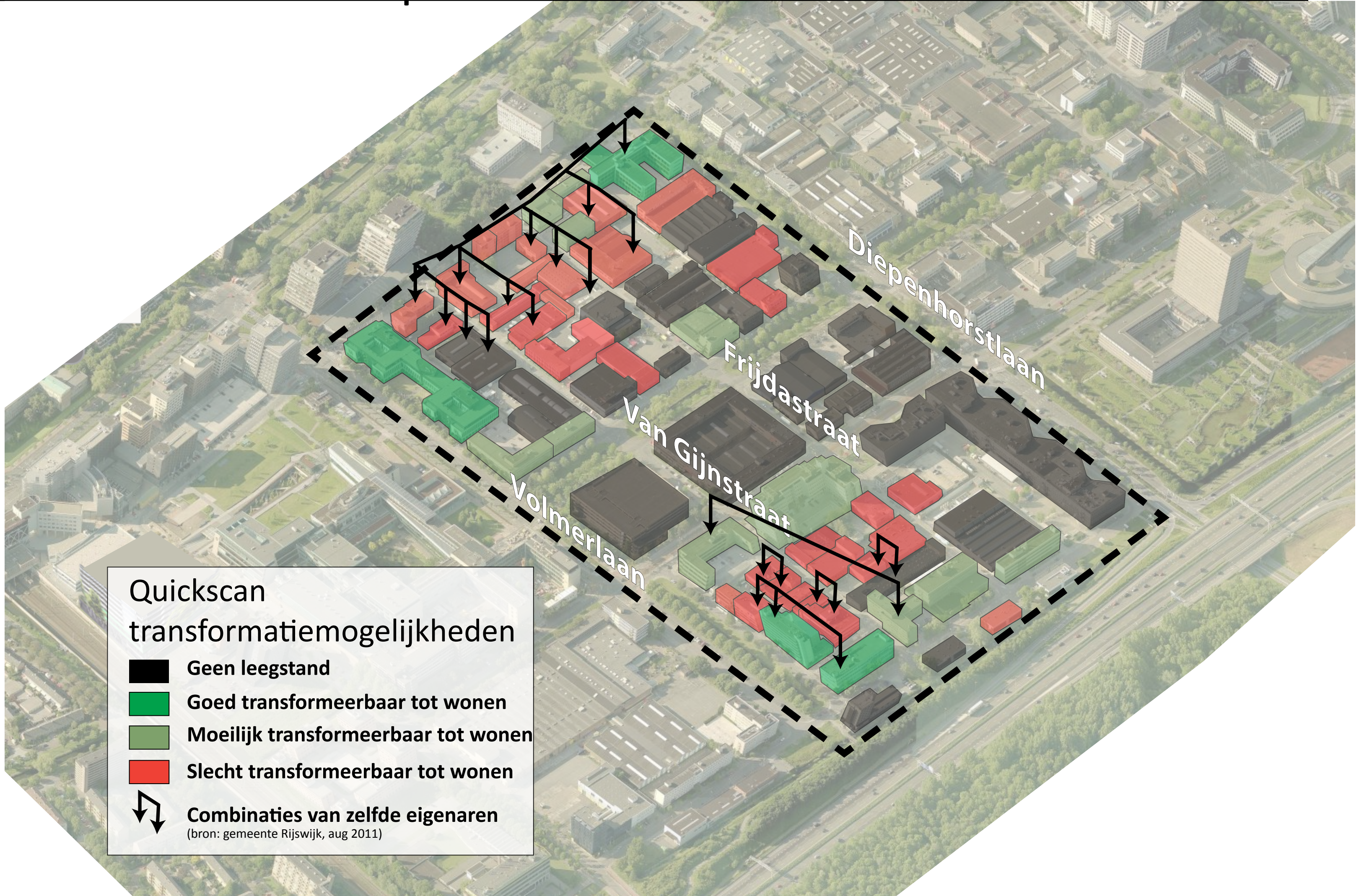
Stap1: Quickscan Transformeerbaarheid o.b.v. veto criteria uit de Transformatiepotentiometer (Voort, 2007)

- Bouwjaar
 - >1990=go, >1980=twijfel, <1980=no-go
- Duur leegstand
 - < 3jaar leeg
- Grootte
 - 40 1p-eenheden realiseerbaar à 50 m2
- Afmetingen
 - Casco <10m breed
 - Verdiepingshoogte niet < 2.70 of > 5.70m

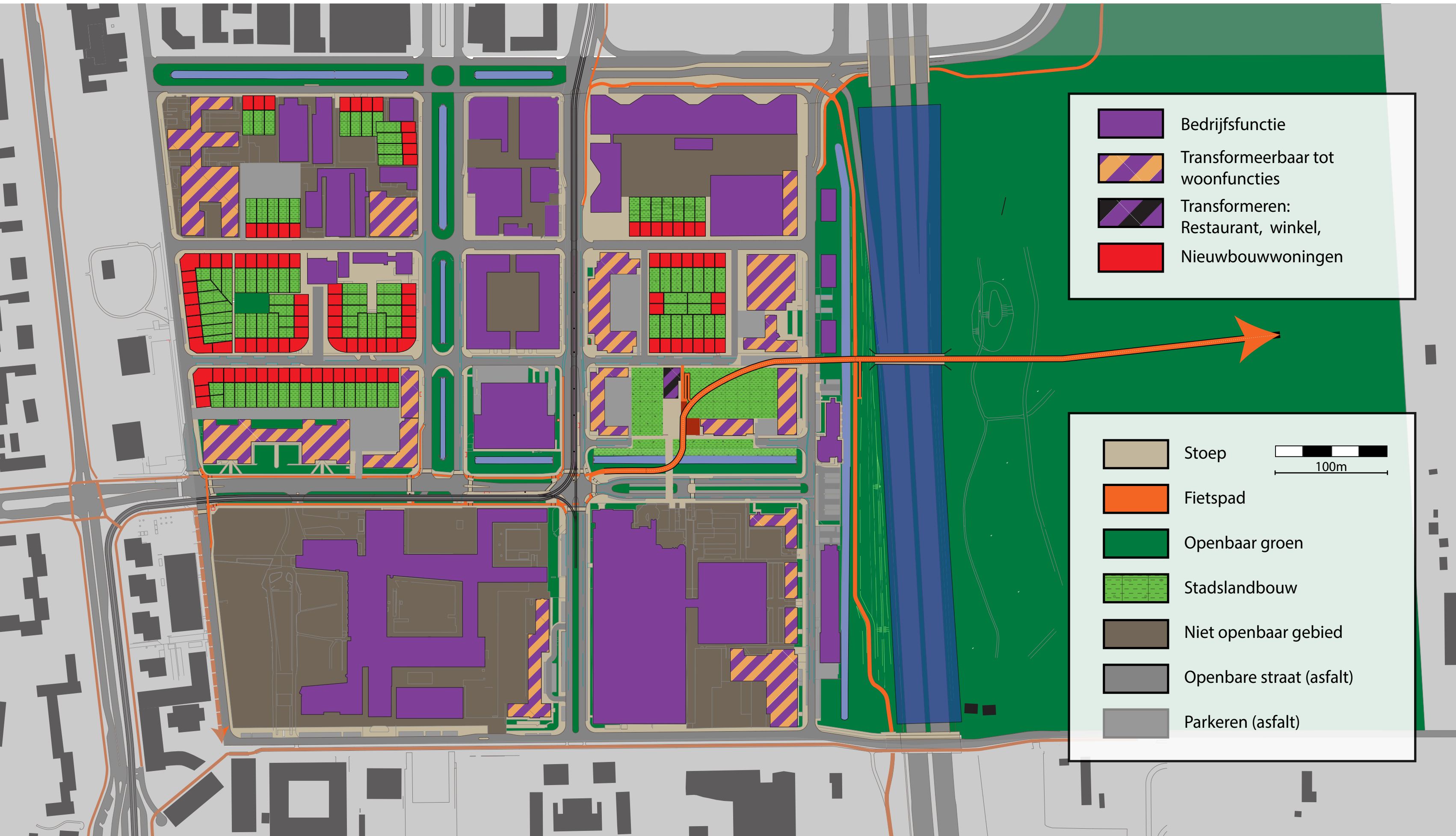
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
						groen go	oranje twijfel	rood niet transformeerbaar	VETOOCRITERIA							
		functie	Eigenaar	Grootte m ²	Leegstand percentage	2 Bouwjaar >1990=goen, >1980=oranje, <1980=rood	< 3jaar is leeg, op de markt sinds	Afmetingen casco Verdiepingshoogte niet < 2.70 of > 5.70 meter	Kantoorleegte < 10 meter	Capaciteit in nieuwe wooneenheden 40 eenheden realiseerbaar à 50 m ²	COORDEE correct in pot Ja/nee					
1																
2																
3																
4																
5																
6																
7		Volmeraan 3-6		688	100	1993	nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
8		Volmeraan 7		687	100	1992	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
9		Volmeraan 9		1000	100	1994	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
10		Volmeraan 11		1962	25	1972	nee	2007	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
11		Volmeraan 13		580	100	1972	nee	2007	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
12		van Gijnstraat 20	kantoor, opslag	Hermes en Co BV	822	100	1998	nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
13		van Gijnstraat 22	kantoor	De Raad Vestiged B.V.	808	100	1998	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
14		van Gijnstraat 24	werkruimte	Zijlstra Beheer B.V.	742	100	1993	2013	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
15		van Gijnstraat 25	Opslag	De Raad Vestiged B.V.	1122	geen leegstand	1993	2011	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
16		van Gijnstraat 26	kantoor, opslag	Oeste Beheer en Exp. Nij BV	706	geen leegstand	1993	2011	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
17		van Gijnstraat 27	werkruimte, productieruimte	Yasir, F	2797	geen leegstand	1993	2011	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
18		van Gijnstraat 28	laboratorium	Oeste Beheer en Exp. Nij BV	1804	geen leegstand	1993	2011	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
19		van Gijnstraat 29	Opslag	MODULUS PLABPOELPOLDER B.V.	475	geen leegstand	1993	2011	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
20		van Gijnstraat 31	werkruimte	DUTCH ACTIVE FUND PROPOO B.V.	847	geen leegstand	1993	2011	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
21		van Gijnstraat 33	Werkruimte	MODULUS PLABPOELPOLDER B.V.	374	geen leegstand	1993	2011	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
22		van Gijnstraat 35	Werkruimte	MODULUS PLABPOELPOLDER B.V.	391	geen leegstand	1993	2011	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
23		Polakweg 2	werkruimte	WIRAKEL-BEHEER BV VEENDORP DEN HAAG HOLDING B.V.	900	leegstand	2008	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
24		Polakweg 3	kantoor	VEENDORP DEN HAAG HOLDING B.V.	800	leegstand	2008	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
25		Polakweg 4	kantoor	Vacutec BV	990	geen leegstand	2008	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
26		Polakweg 5	Kantoor	Birkel, RTG	3170	geen leegstand	2008	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
27		Polakweg 6	kantoor, werkruimte	RGO	4136	geen leegstand	2008	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
28		Polakweg 7	kantoor	Janssen, A	6672	geen leegstand	2008	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
29		Polakweg 8	kantoor	Hermes en Co BV, Uni-Invest BV	4226	geen leegstand	2008	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
30		Polakweg 10	kantoor	Yasir, F	4616	geen leegstand	2008	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
31		Polakweg 12	hotel	Bastion hotel Rijswijk	2646	geen leegstand	2008	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
32		Polakweg 13	Kantoor	Bena Realty BV	4204	geen leegstand	2008	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
33		Vissersplein 19-22	Kantoor	Leeuwen, A.J.J. van, I.V.G Institutional Funds GmbH	15290	geen leegstand	1991	2009	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
34		Vissersplein 25	Kantoor	Hermes en Co BV, Histoic Investments B.V./Lesele Holding	6870	geen leegstand	1997	2009	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
35		Rijdsstraat 24	Kantoor/Productie	Birkel, RTG, Ham, EO	1404	leegstand	1998	2011	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
36		Rijdsstraat 26	Kantoor	Birkel, RTG, Ham, EO	1621	leegstand	1998	2011	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
37		Verryn Smeetsaan 84	Kantoor/Archief		3732	geen leegstand	1984	1998	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
38		van Gijnstraat 14	Industrie		432	geen leegstand	1984	1998	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
39		van Gijnstraat 12	Industrie		1260	geen leegstand	1984	1998	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
40		van Gijnstraat 9-10	Industrie		1128	geen leegstand	1984	1998	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
41		van Gijnstraat 6	Kantoor		760	leegstand	1984	1998	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
42		van Gijnstraat 7	Kantoor en		1000	leegstand	1984	1998	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
43		van Gijnstraat 9	Kantoorfunctie		931	leegstand	1984	1998	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
44		van Gijnstraat 11	Industrie		2190	leegstand	1984	1998	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
45		Treustraat 35	Kantoor		1882	leegstand	1984	1998	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
46		Treustraat 31	Kantoor en		1780	leegstand	1984	1998	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
47		Treustraat 27	Kantoorfunctie		664	leegstand	1970	1998	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
48		Treustraat 25	Kantoorfunctie		1024	leegstand	1970	1998	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	X
49		Rijdsstraat 2														X
50		Rijdsstraat 4														X
51		Rijdsstraat 10														X
52		Rijdsstraat 16														X
53		Rijdsstraat 18														X

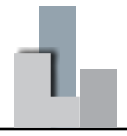


Transformatiepotentiometer - resultaten



5.2 Plankaart





5.3 Interventies

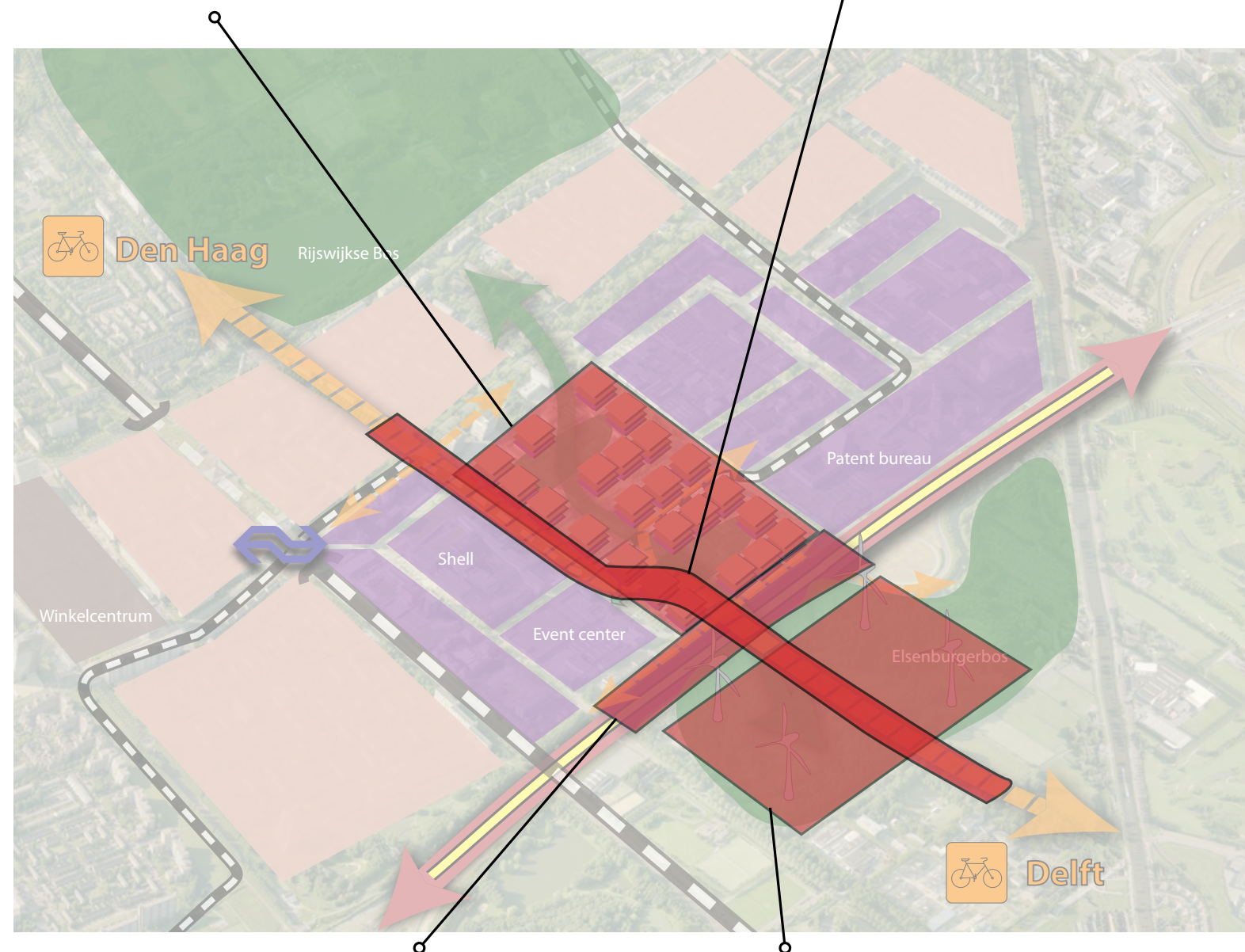
A: Herstructurerings-concept
centrale gebied:

(A1) Sloop en herverkaveling

(A2) Transformatie

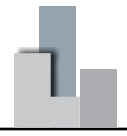
(A3) Stadslandbouw

B: Inbedding snelfietsroute door
openbare stadslandbouw



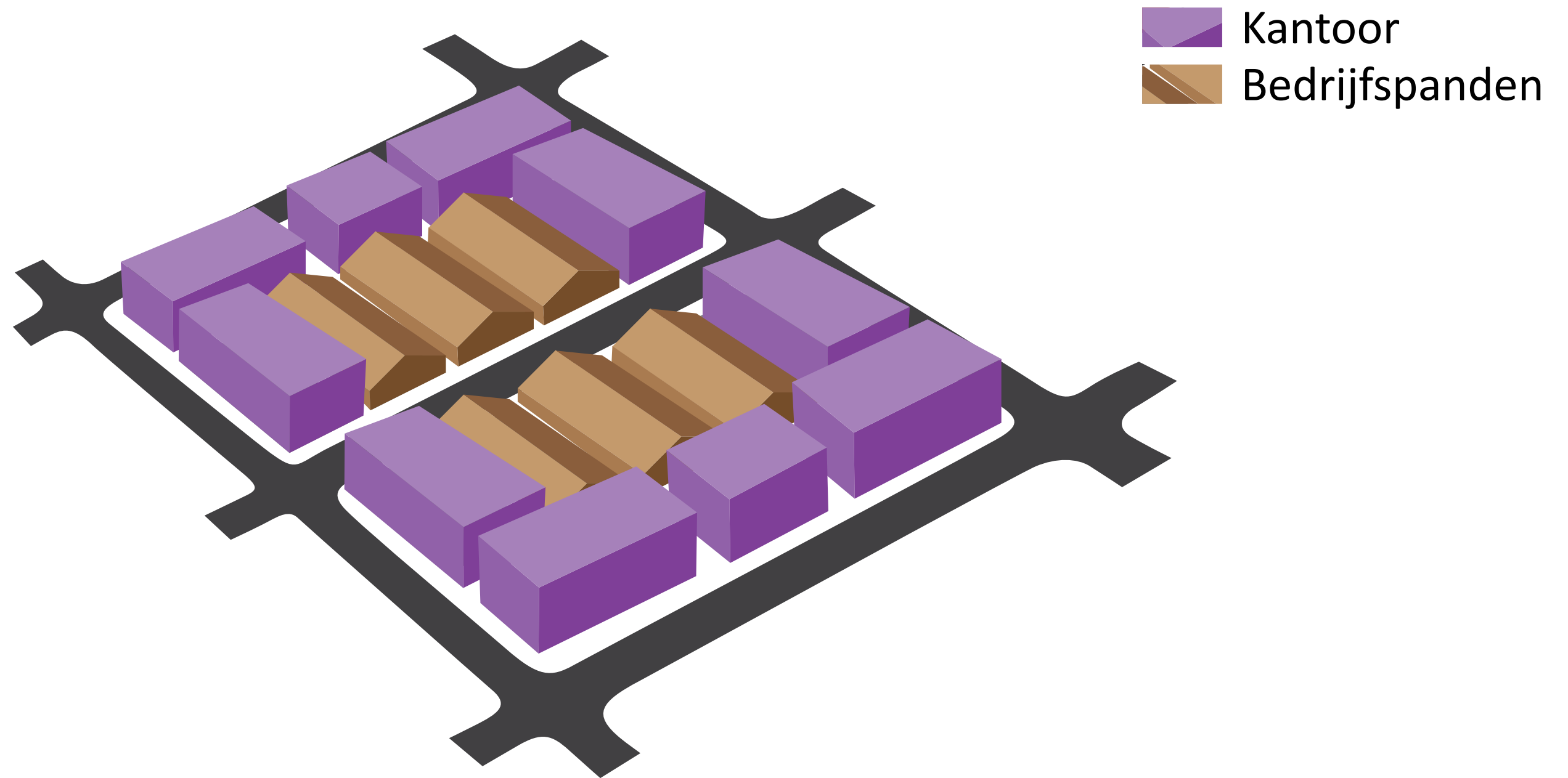
C: Energiedak snelweg

D: Energiepark



5.4 Ontwikkelingsstrategie

Fase 0 - Leegstand

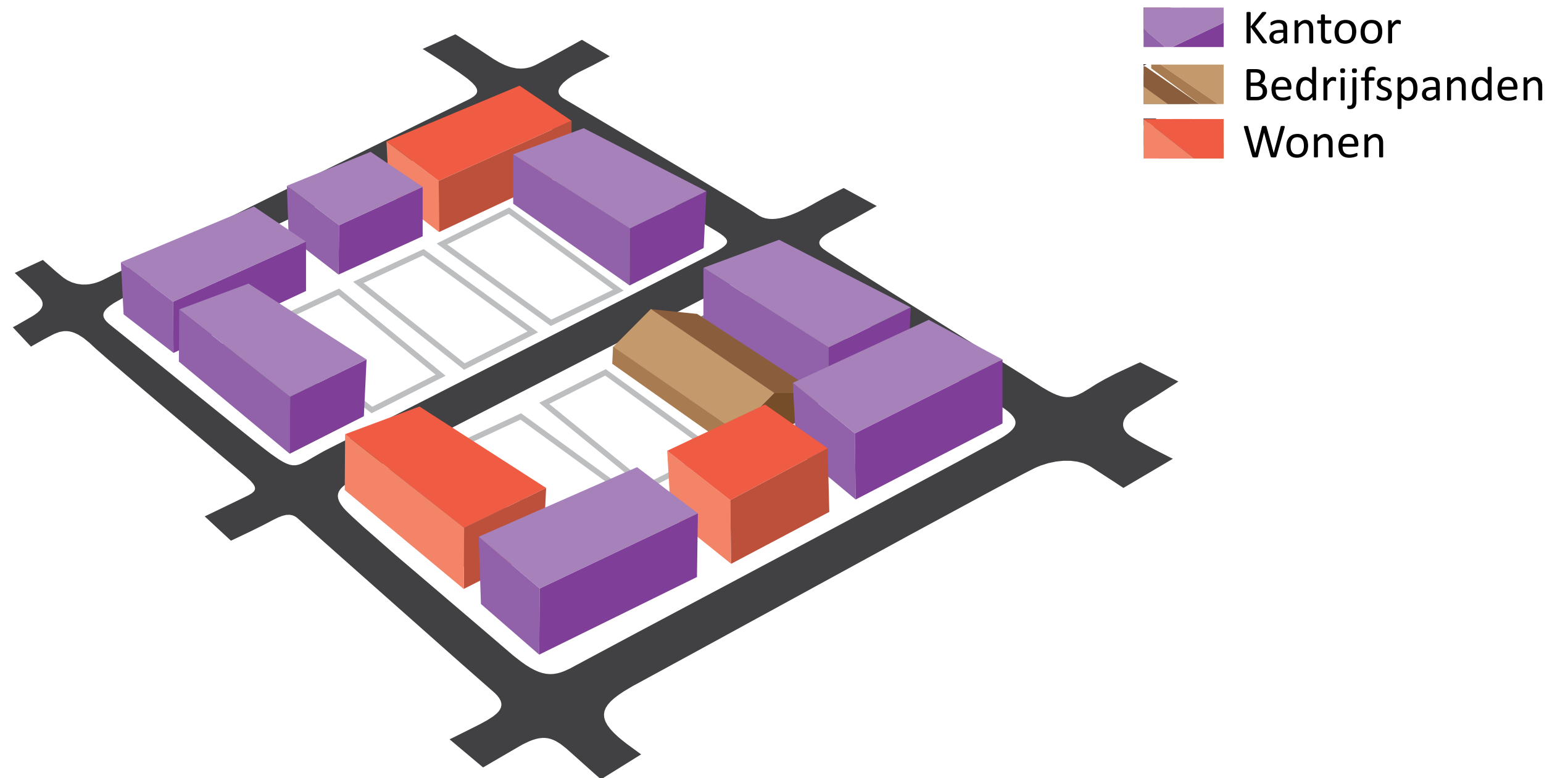


- Kantoren en bedrijfspanden met veel leegstand



5.4 Ontwikkelingsstrategie

Fase 1 - Sloop en Transformatie

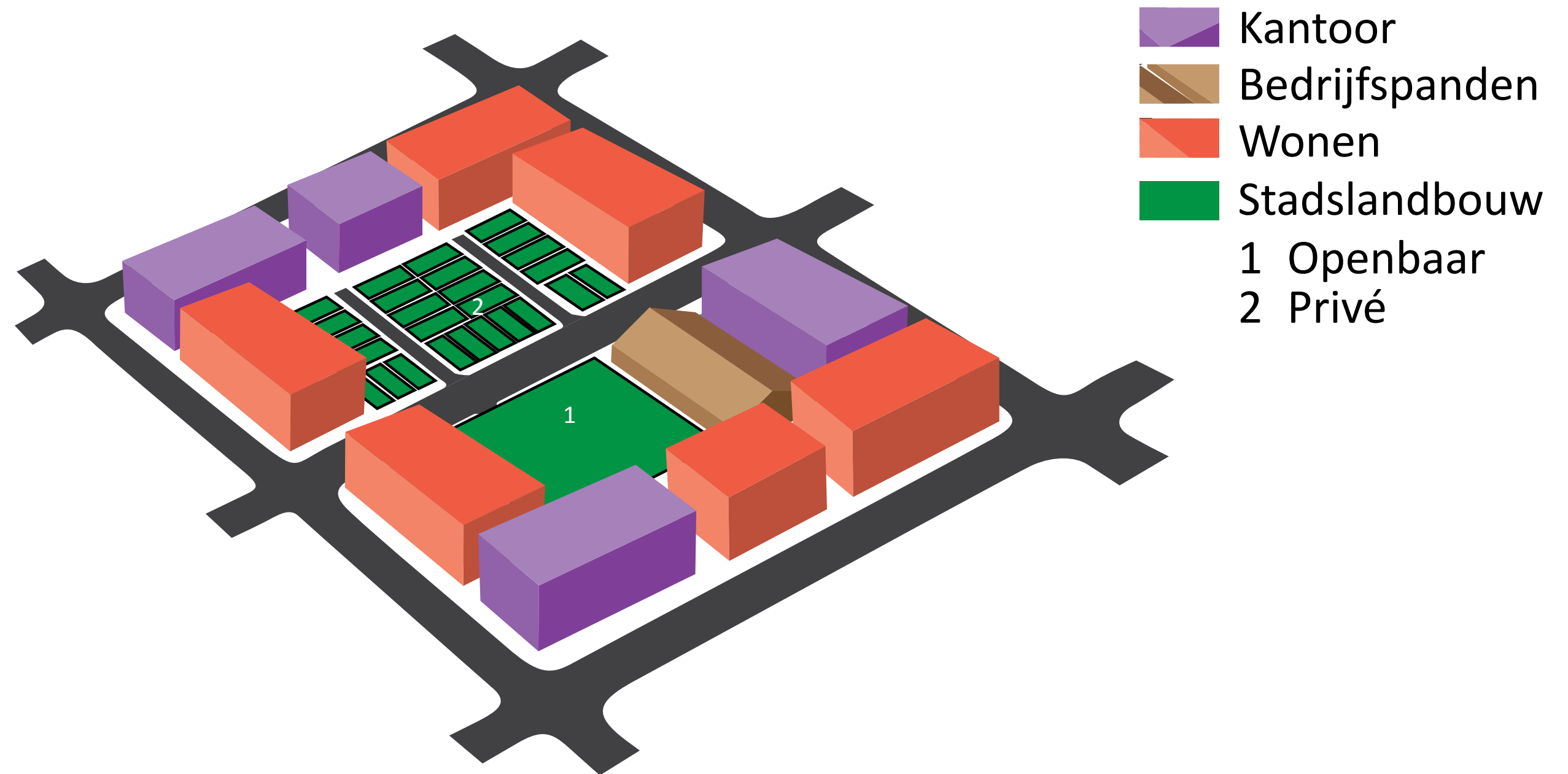


- Kantooreigenaren verleiden tot mee-investeren sloop
- Win-win situatie:
 - transformatiepanden aantrekkelijker



5.4 Ontwikkelingsstrategie

Fase 2 - Herverkaveling en Stadslandbouw



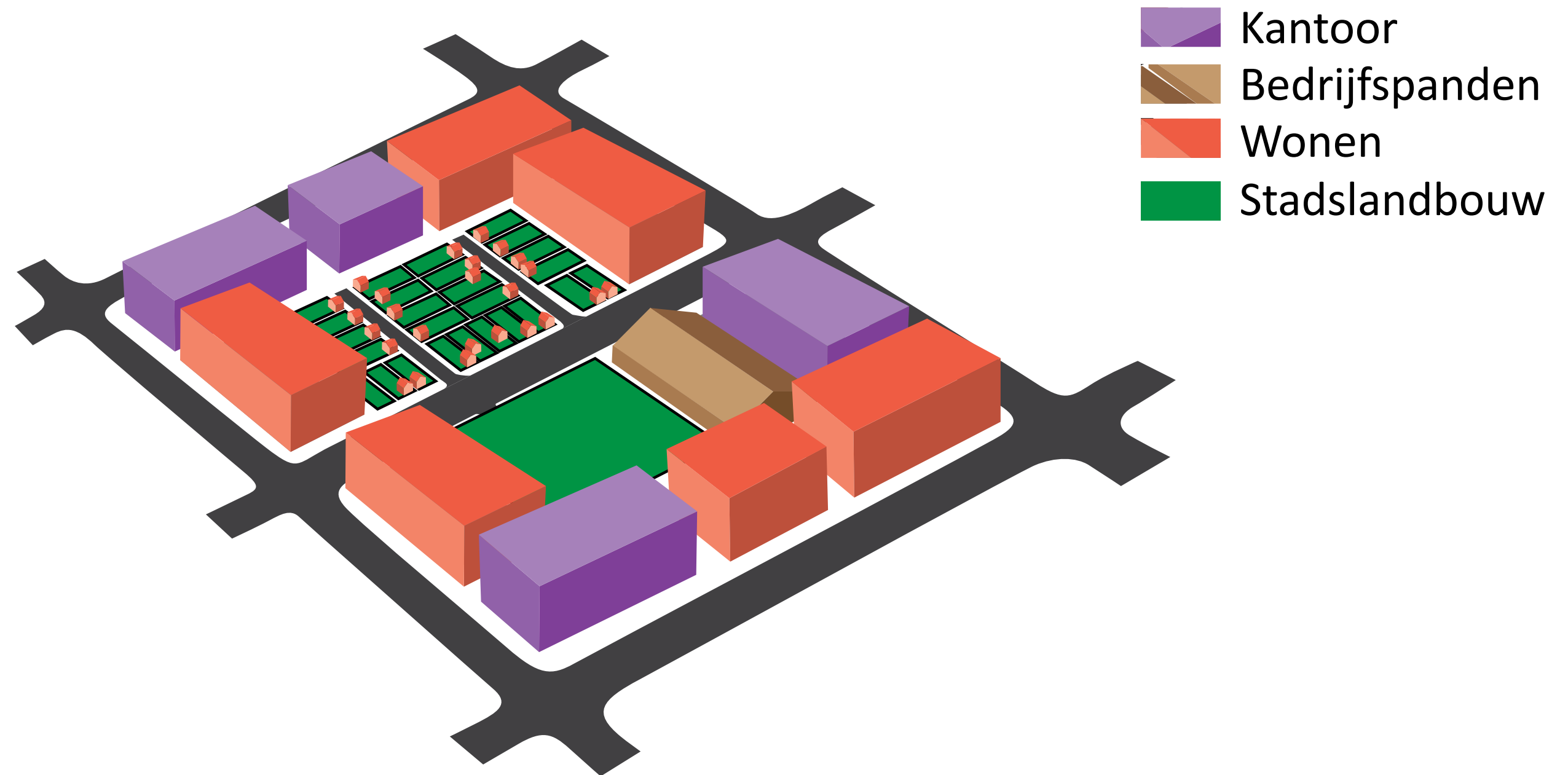
Uitgifte voor stadslandbouw

- Op korte termijn dynamiek
- Flexibele herverkaveling
- Gemeente staat functieverandering toe, eerst o.b.v. tijdelijkheid



5.4 Ontwikkelingsstrategie

Fase 3 - Kleine bebouwing

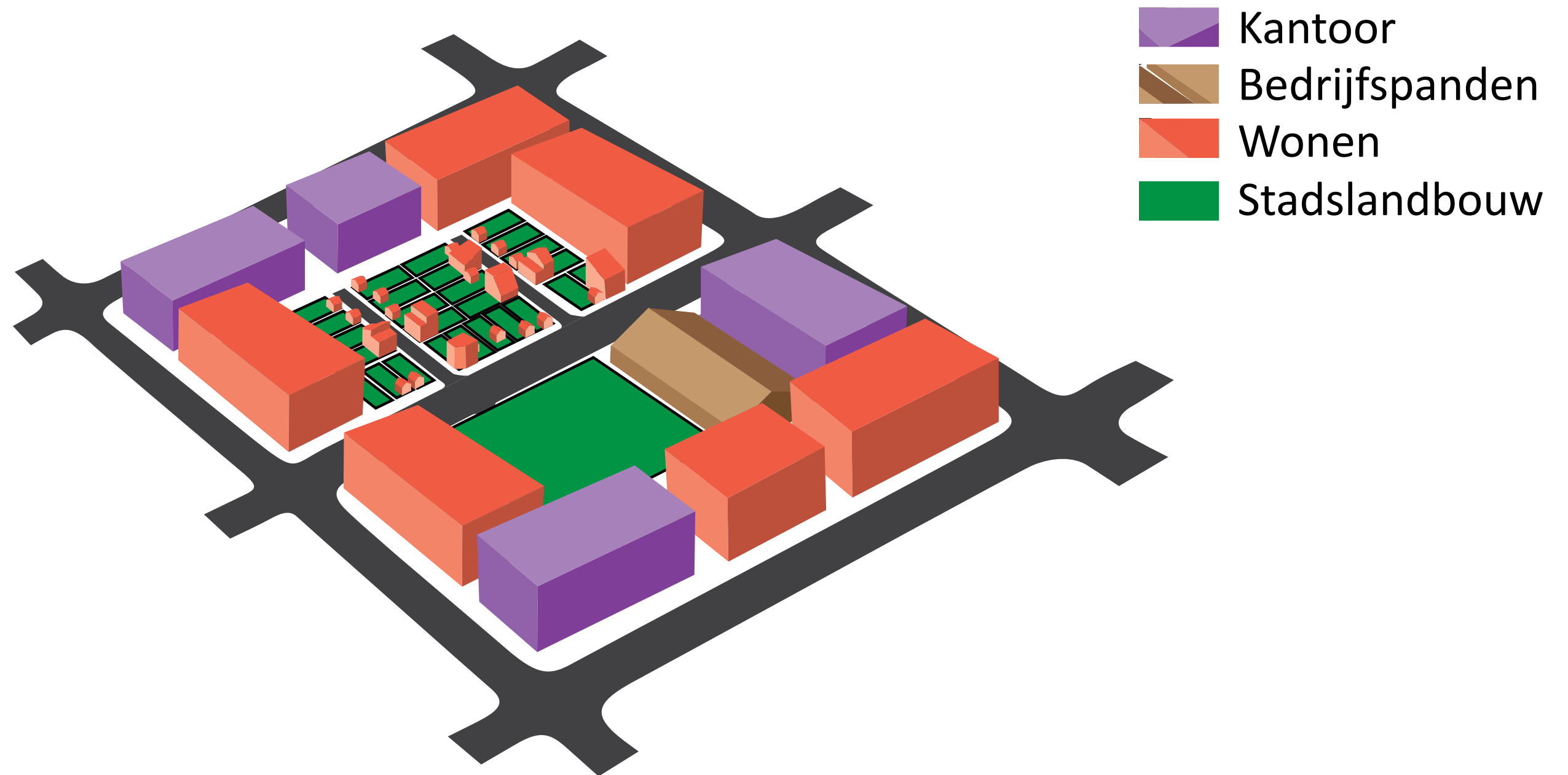


- Tijdelijk 'tuinthuis' toegestaan
- Aankoopverplichting bij verder uitbouwen
 - Pioniers krijgen extra voordelen (toekomstige aankoop rechten) en delen mee in winst van functieverandering, als 'lokkende' voorwaarde



5.4 Ontwikkelingsstrategie

Fase 4 - Geleidelijke transitie naar nieuwbouw

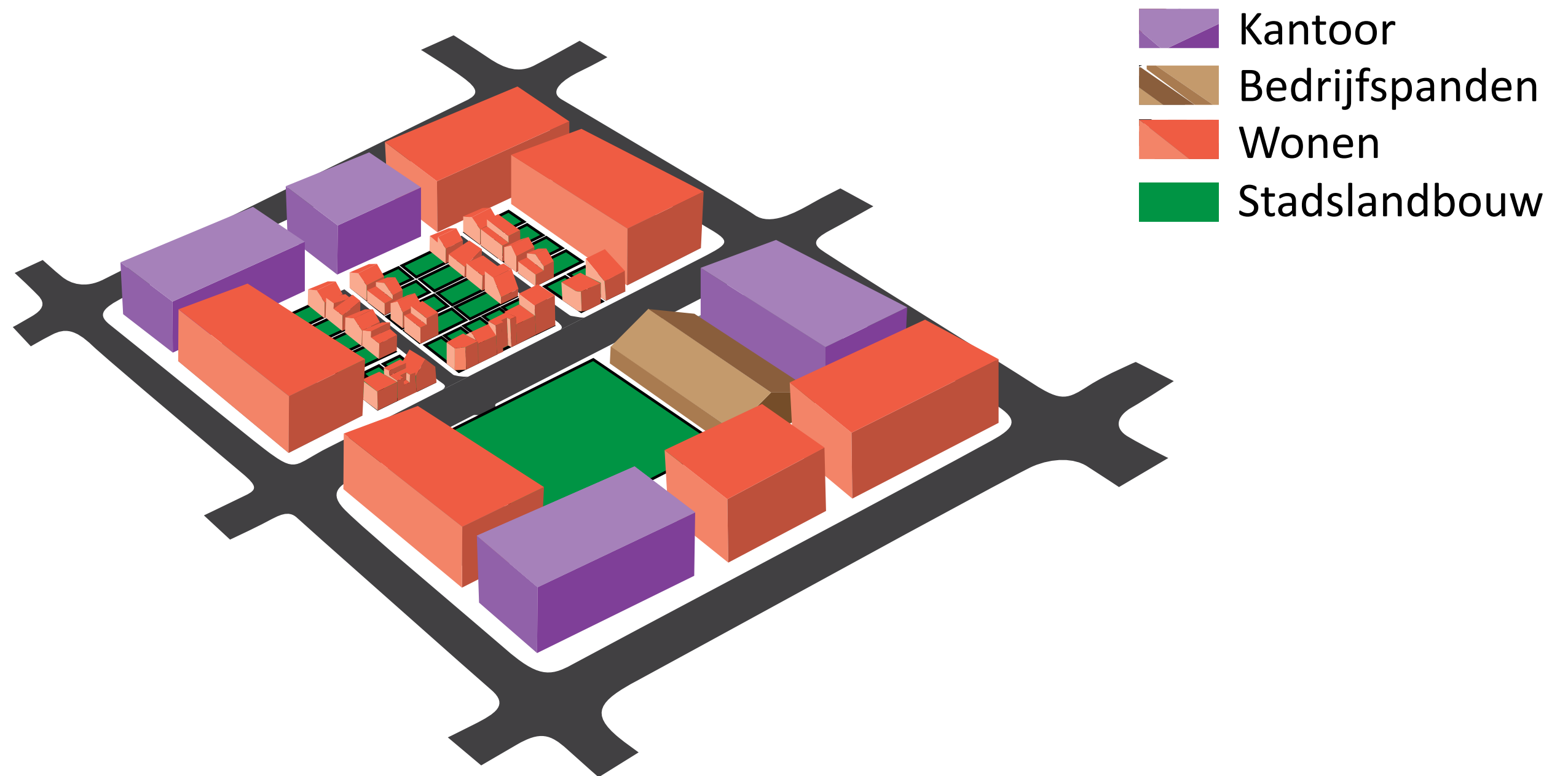


- Lange termijn dynamiek door langzame nieuwbouw
- Geen weerstand door heldere regels vooraf



5.4 Ontwikkelingsstrategie

Fase 5 - Permanente bewoning

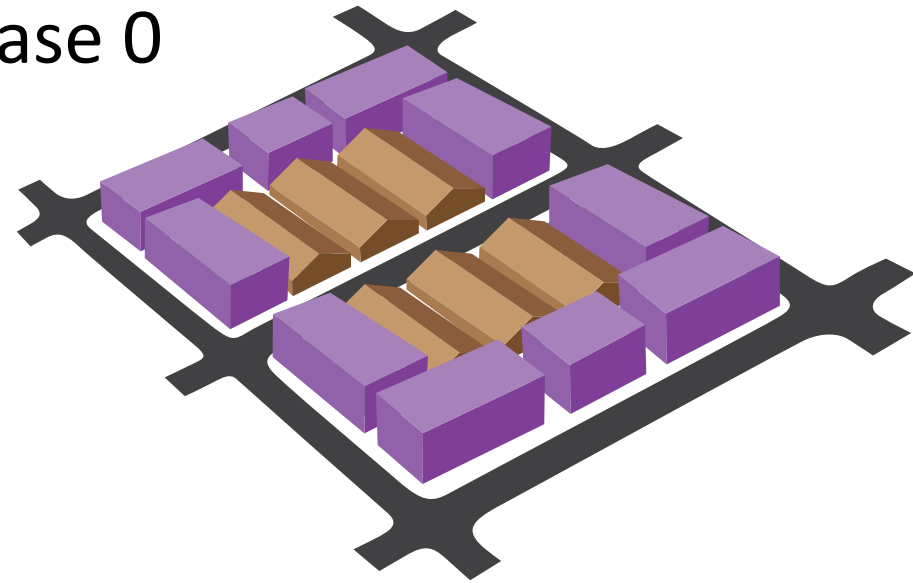


- Compacte, diverse stad met zelfvoorziening en op basis van bestaande infrastructuur

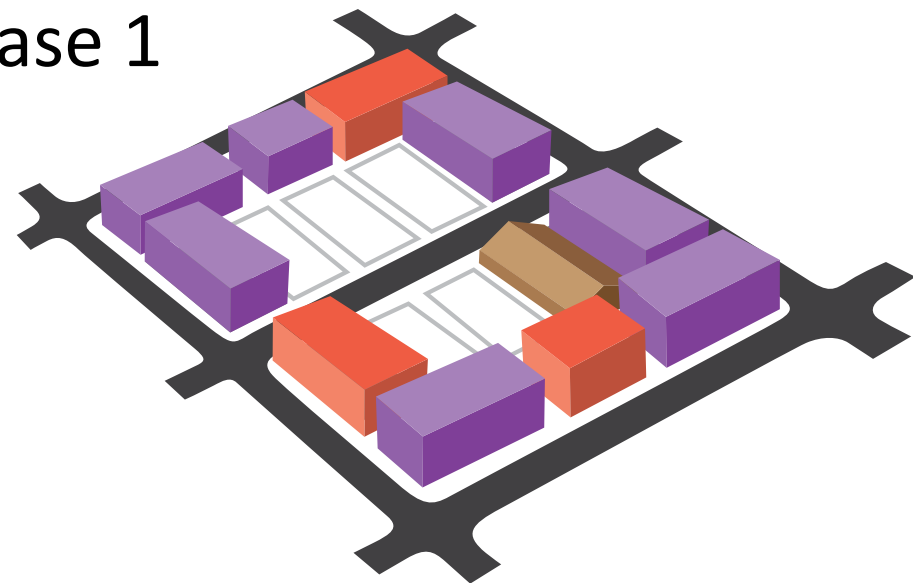


5.4 Ontwikkelingsstrategie

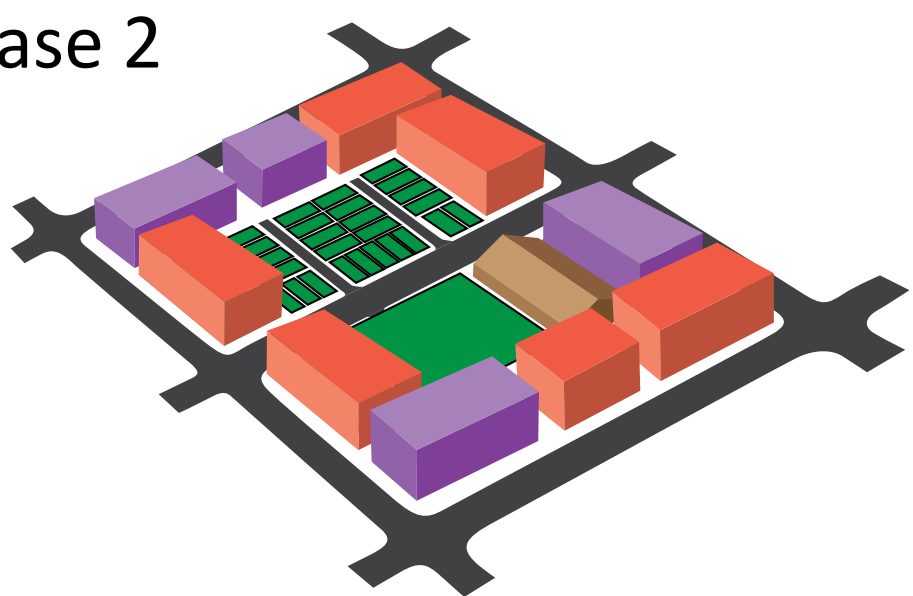
Fase 0



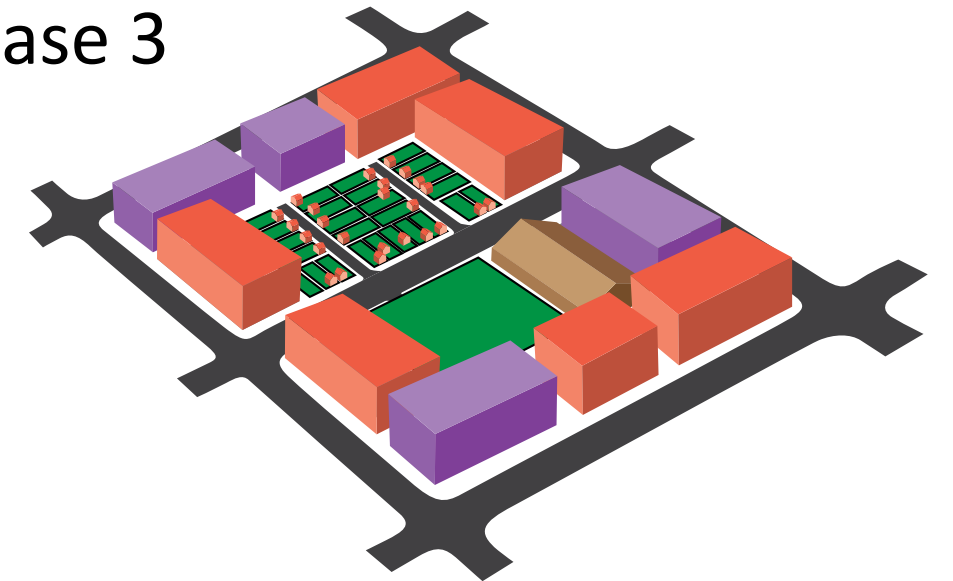
Fase 1



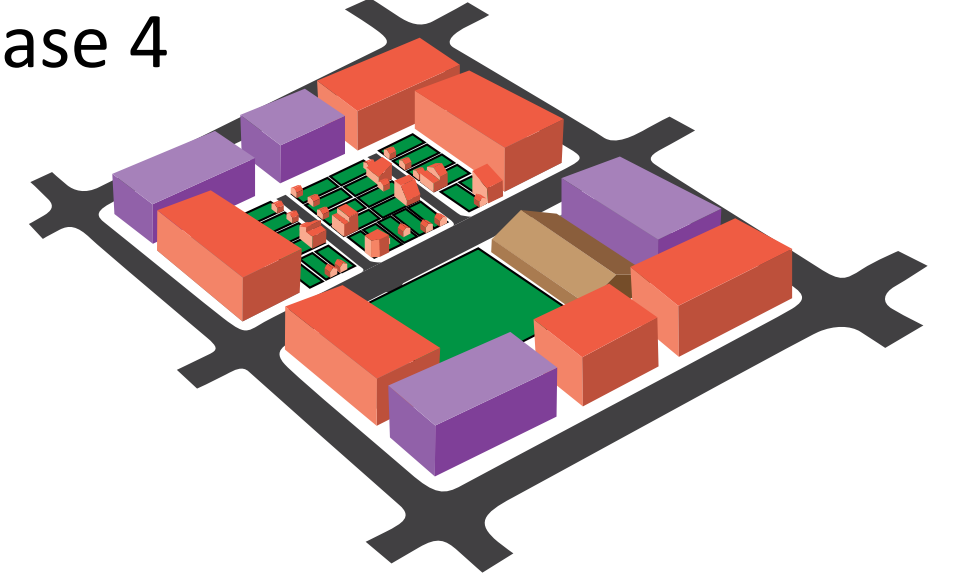
Fase 2



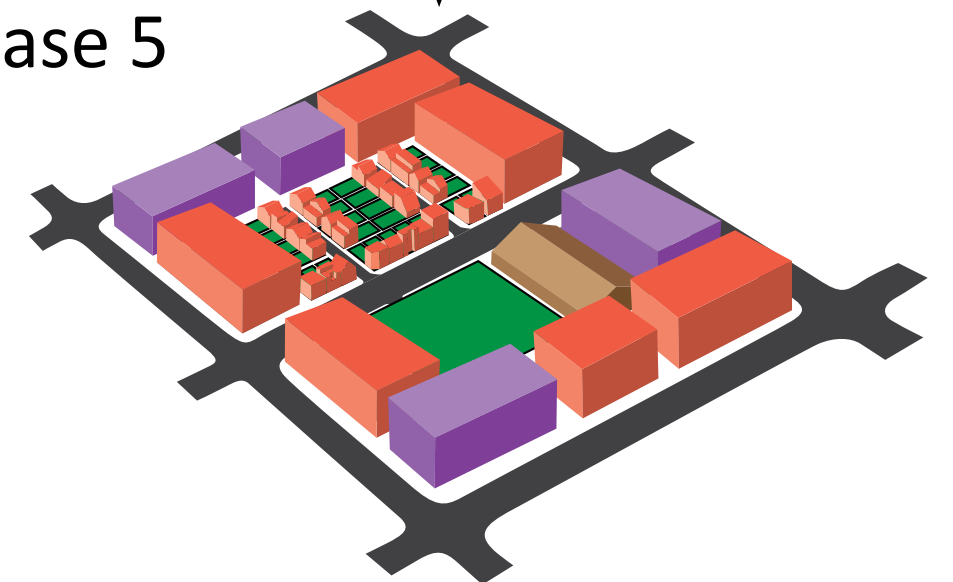
Fase 3



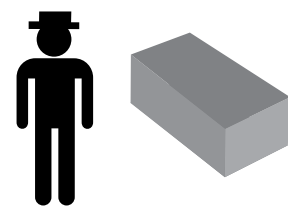
Fase 4



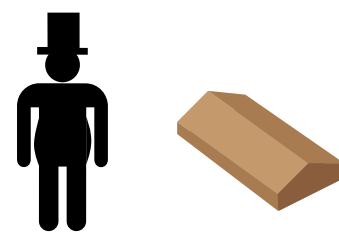
Fase 5



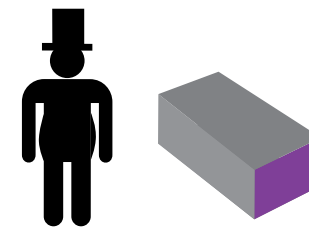
-  Kantoor
-  Bedrijfspanden
-  Wonen
-  Stadslandbouw



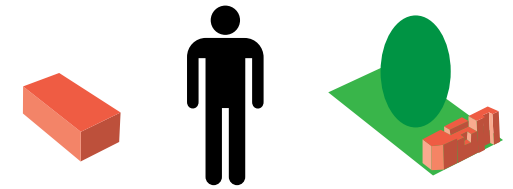
Gemeente



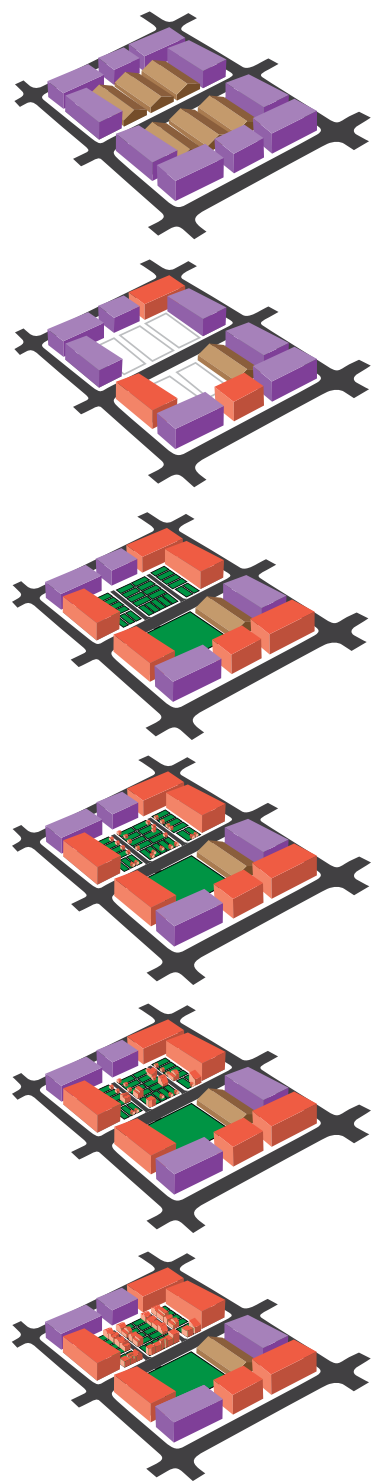
Eigenaar bedrijfspand



Eigenaar kantoorgebouw



Nieuwe bewoners



- Initiatieven faciliteren
- Wetgevend bestemmingsplan instrument inzetten als beloning voor nu slopen en transformeren

- Kan worden gekocht aan pioniers als woonfunctie

Samenwerkingsverbanden:

- Ruilverkaveling
- Win-win situaties;
- Kantooreigenaren verleiden tot mee-investeren sloop

- *Perspectief*
Tijdelijke huuropbrengsten uit transformaties en stadslandbouw

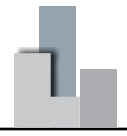
- *Perspectief*
Verkoop van grond

Pioniers:

- Extra rechten voor toekomst

- Lange termijn dynamiek door langzame nieuwbouw

- Diverse compacte stad



5.3 Interventies

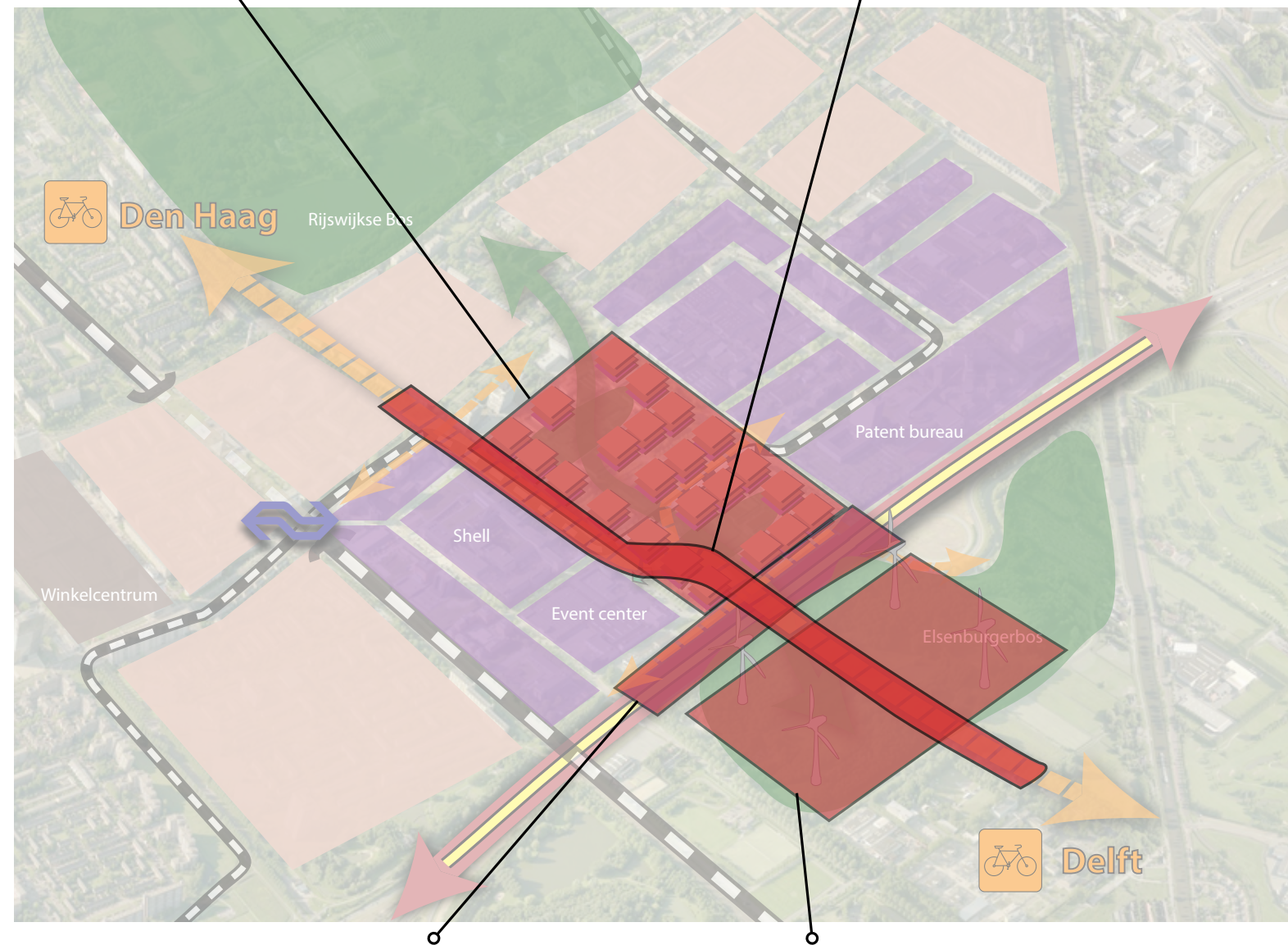
**A: Herstructurerings-
concept centrale gebied:**

(A1) Sloop en herverkaveling

(A2) Transformatie

(A3) Stadslandbouw

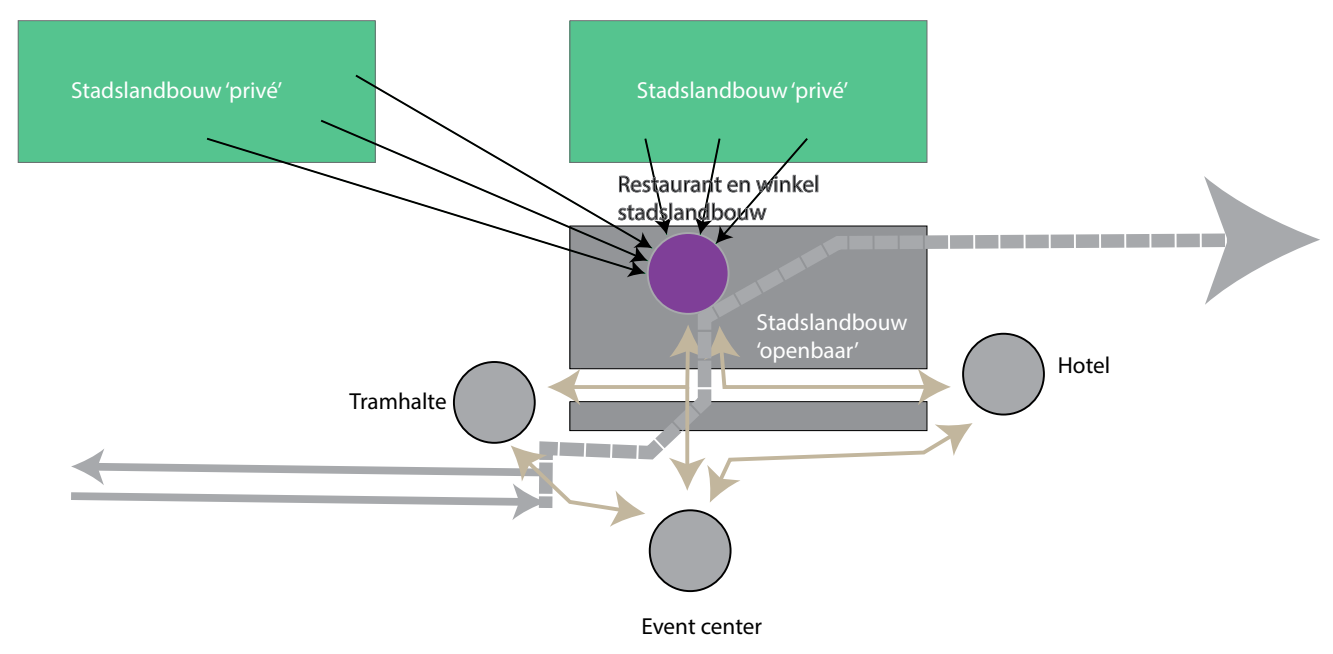
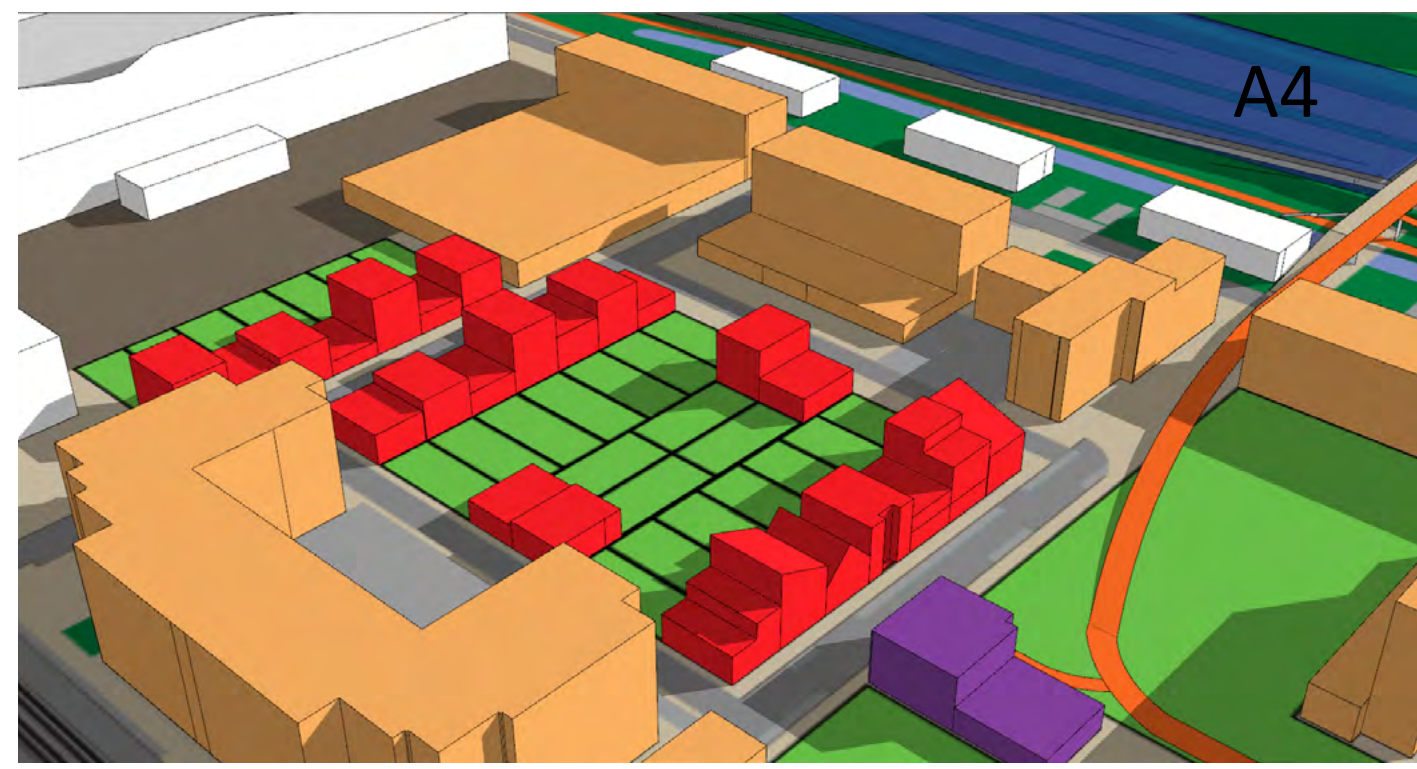
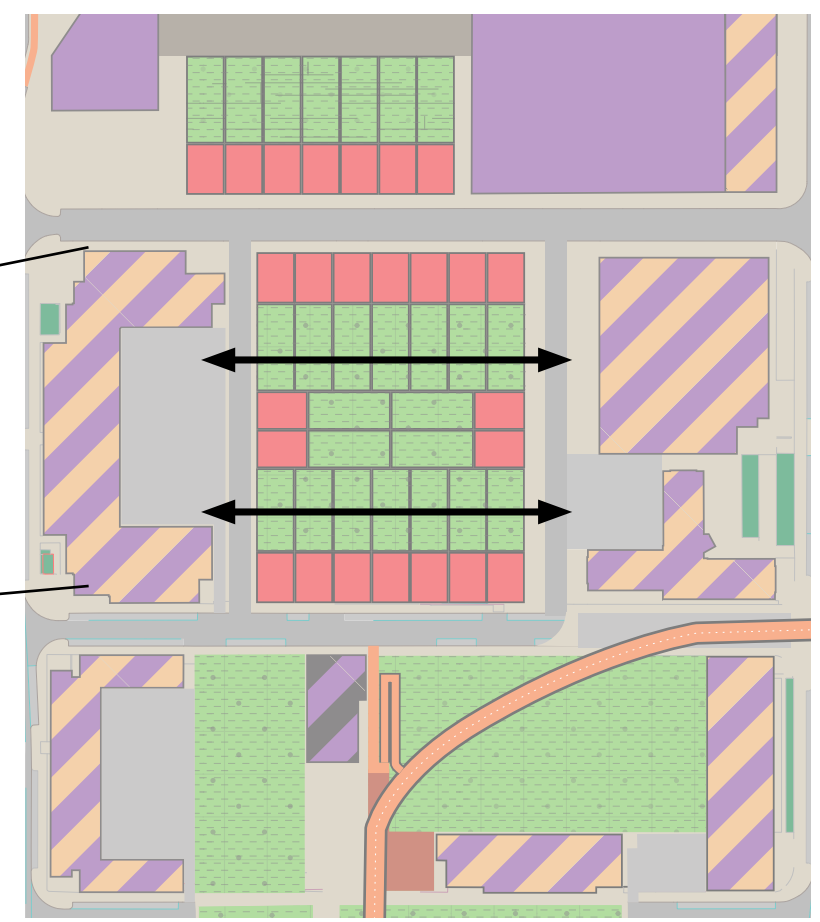
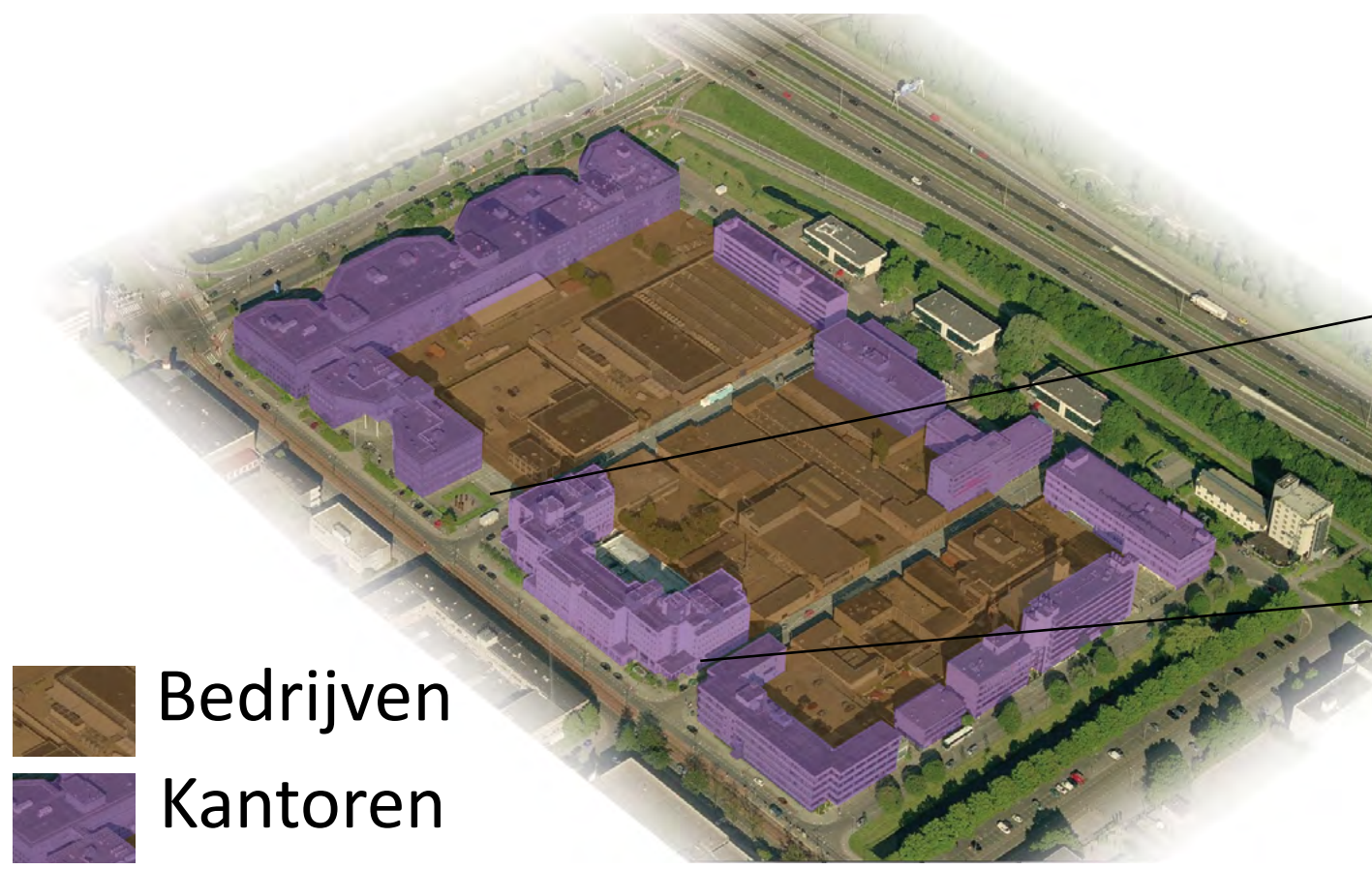
**B: Inbedding snelfietsroute
door openbare stadslandbouw**



C: Energiedak snelweg

D: Energiepark

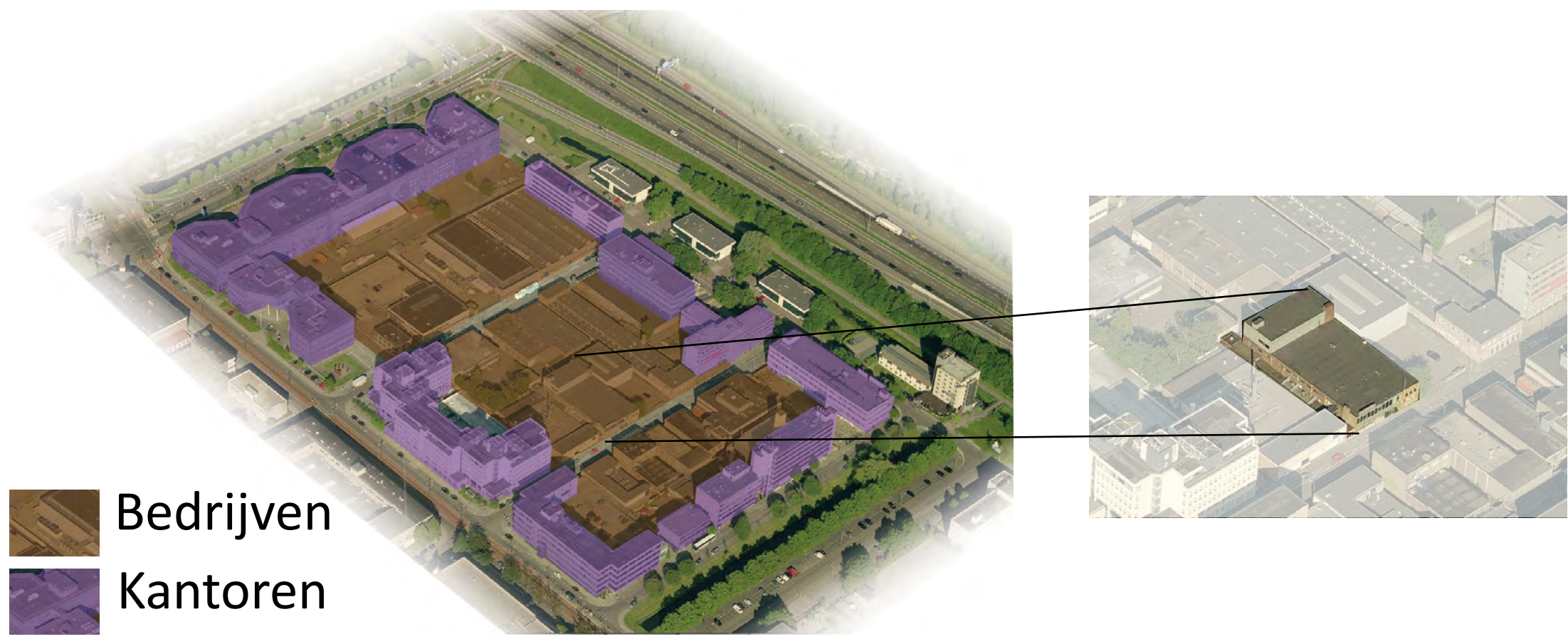
A1 Sloop en herverkaveling



Getransformeerd kantoor

 Kantoor in gebruik

A1 Sloop en herverkaveling



Te huur: van Gijnstraat 27

Verhuurbaar oppervlak	2980 m2
Actuele vraagprijs huur per m ² per jaar:	€ 80,00 m2
Sloopkosten	€ 12,00 per m2
Grondoppervlak	1150 m2
Stadslandbouw:	Huurprijs per m2 per jaar: € 10,00
Verkoopwaarde bouwgrond	€ 700,00 per m2

Voorbeeldberekening

Opbrengsten na 10jaar		Scenario 0
		100% bezetting
Inkomsten	Huuropbrengsten	€ 80x2980m2= € 238.400,-(x10)
	Verkoop	-
Kosten	Rentelasten	bv gekocht voor 5x jaarhuur = ca. € 1.000.000,- jaarlijks 3% rente= € 30.000,-(x10)
	Heffingen en onderhoud	OZB, Riool, Onderhoud jaarlijks 12,5%= € 125.000,- (x10)
	Sloopkosten	-
Exploitatiesaldo (zonder indexering)		+ € 634.000

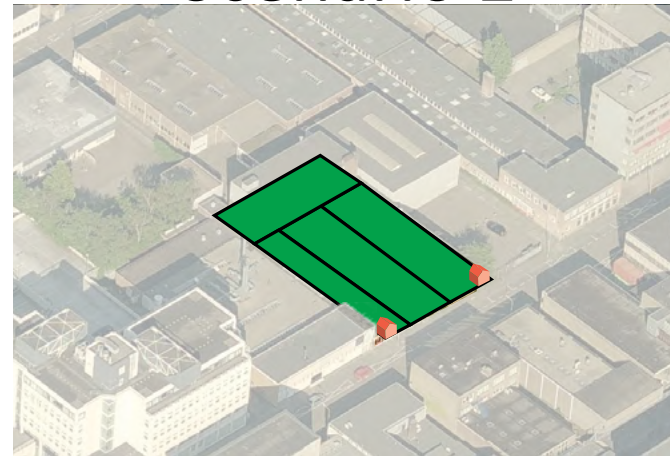
A1 Sloop en herverkaveling

Scenario's 10jaar

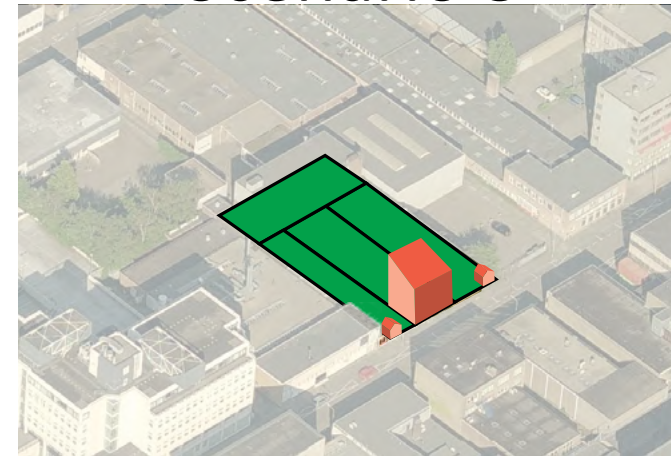
Scenario 1



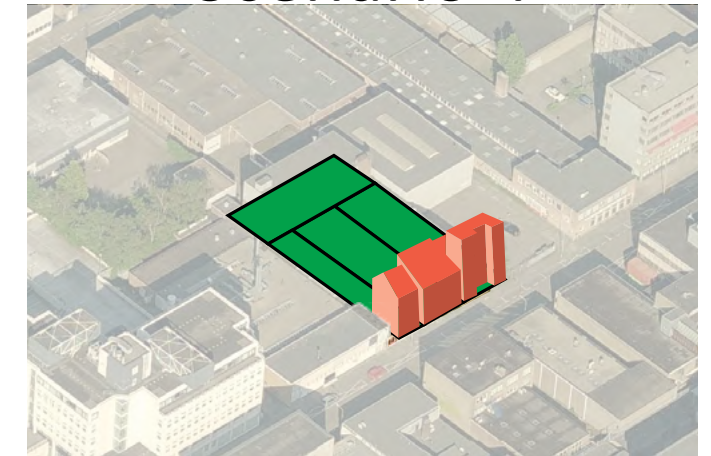
Scenario 2



Scenario 3

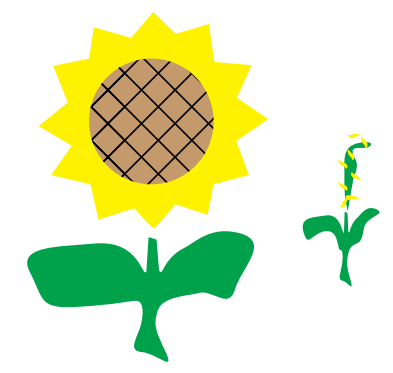
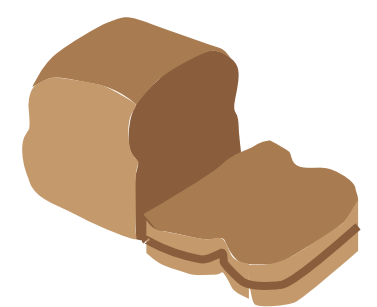
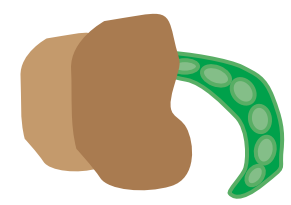
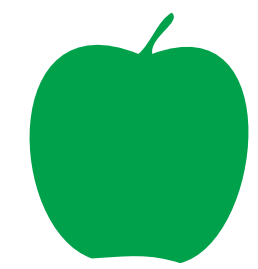


Scenario 4

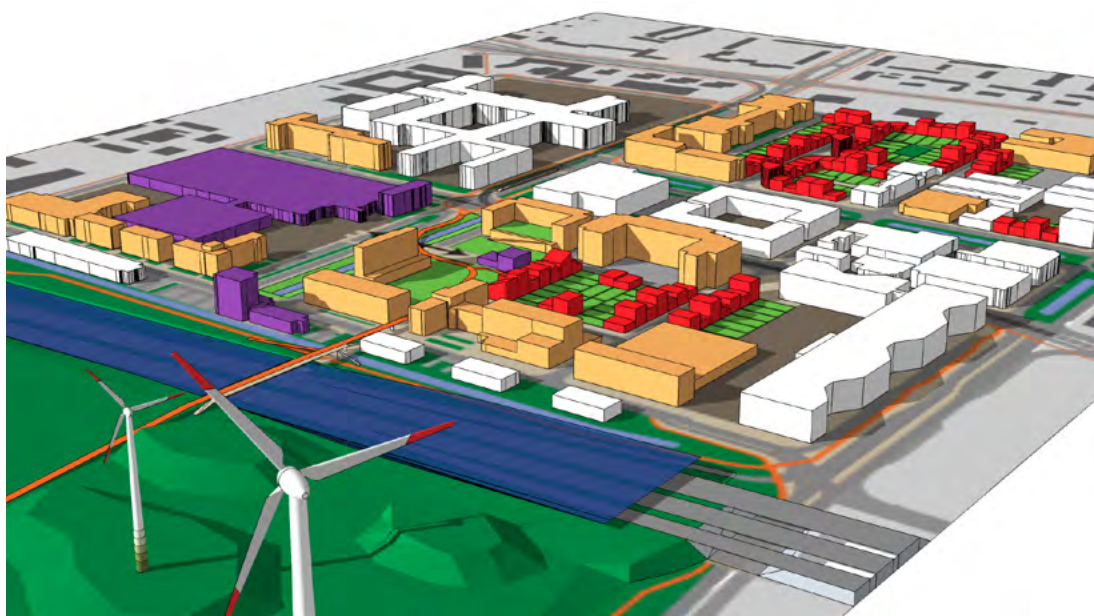


		10% bezetting (huidige situatie)	Sloop + stadslandbouw	Sloop + stadslandbouw + Gedeeltelijke verkoop	Sloop + stadslandbouw + Volledige verkoop
Inkomsten	Huur	€80x2980m ² x 0,1 = € 23.840,- (x10)	€10,-x1150m ² =11.500,-(x10)	€10,-x1150m ² =11.500,-(x10)	€10,-x1150m ² =11.500,-(x10)
	Verkoop	-	-	1/6•Grd opp. 1150m ² • €700,- p m ²	1/3•Grd opp. 1150m ² • €700,- p m ²
Kosten	Rentelasten	jaarlijks 3% rente= € 30.000,-(x10)	jaarlijks 3% rente= € 30.000,-(x10)	jaarlijks 3% rente= € 30.000,-(x10)	jaarlijks 3% rente= € 30.000,-(x10)
	Heffingen en onderhoud	jaarlijks 12,5%= € 125.000,- (x10)	-	-	-
	Sloopkosten	-	€35.760,-	€35.760,-	€35.760,-
Exploitatiesaldo (zonder indexering)		- € 1.311.600	- €220.760	- €86.595,-	- €44.427,-

A1 Sloop en herverkaveling



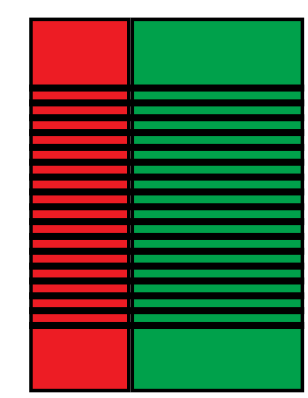
	Groente:	Fruit:	Aardappelen en peulvruchten:	Brood:	Olie en vetten
Nodig	75kg/jr	75kg/jr	91,25kg/jr	89,43kg/jr	18,25kg/jr
Opbrengst	20t per h/j	20t per h/j	60t h/j	9t h/j	9t h/j
M ² Nodig per persoon	37,5m ²	37,5m ²	15,21m ²	99,36m ²	20,27m ²



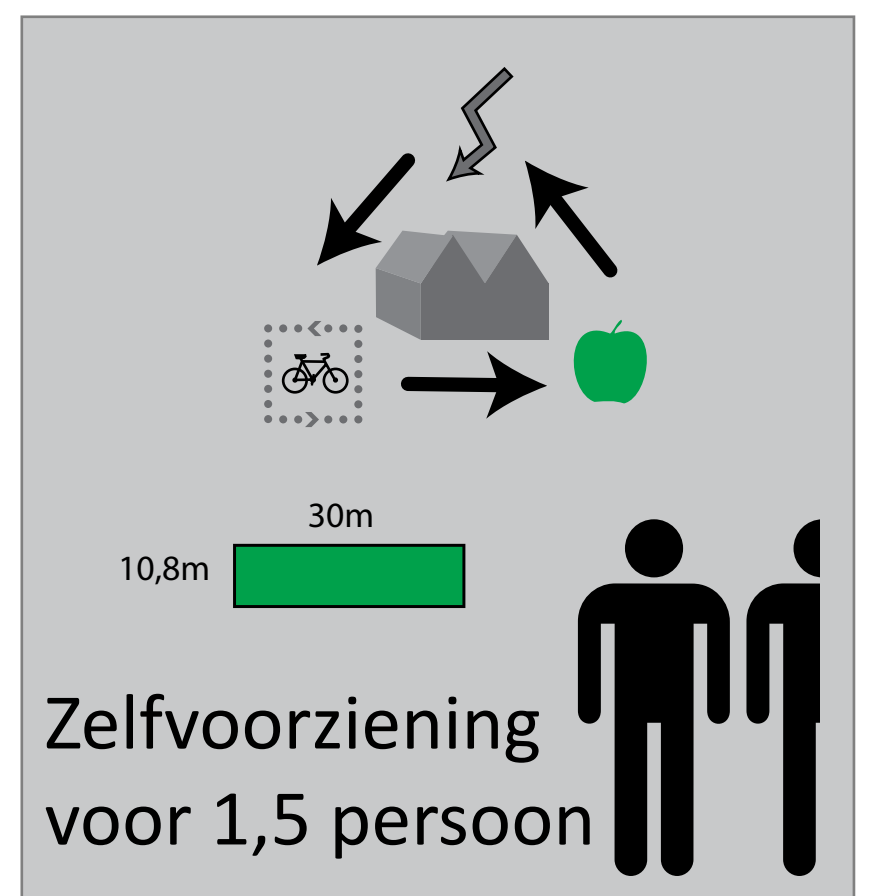
Standaard verkaveling
vanaf 320m²



Flexibel uitgeven



- Coördinatie door gemeente



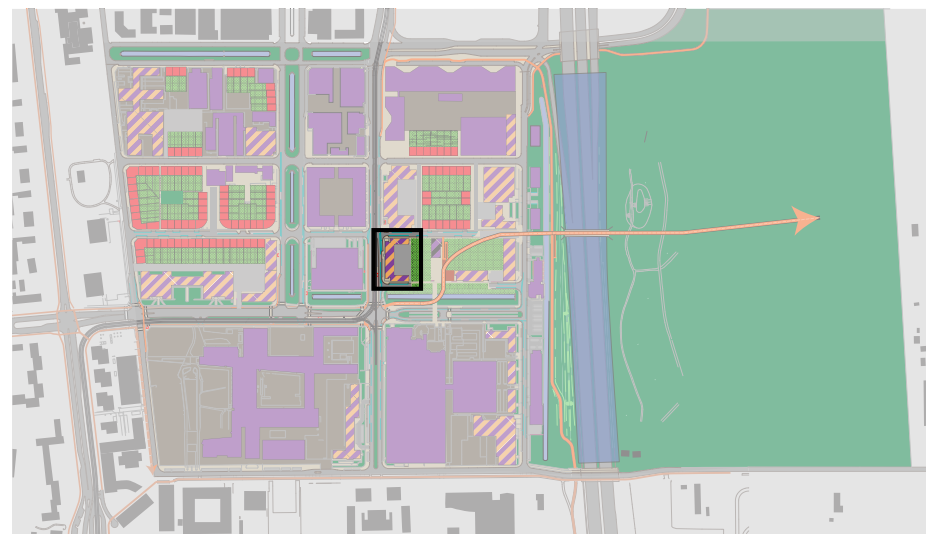


A2 Transformatie

Voorbeeld uitwerking

Visseringlaan 25

Kantoor naar woningen



Brutovloeroppervlak → 65 appartementen a 100m²
6919m²

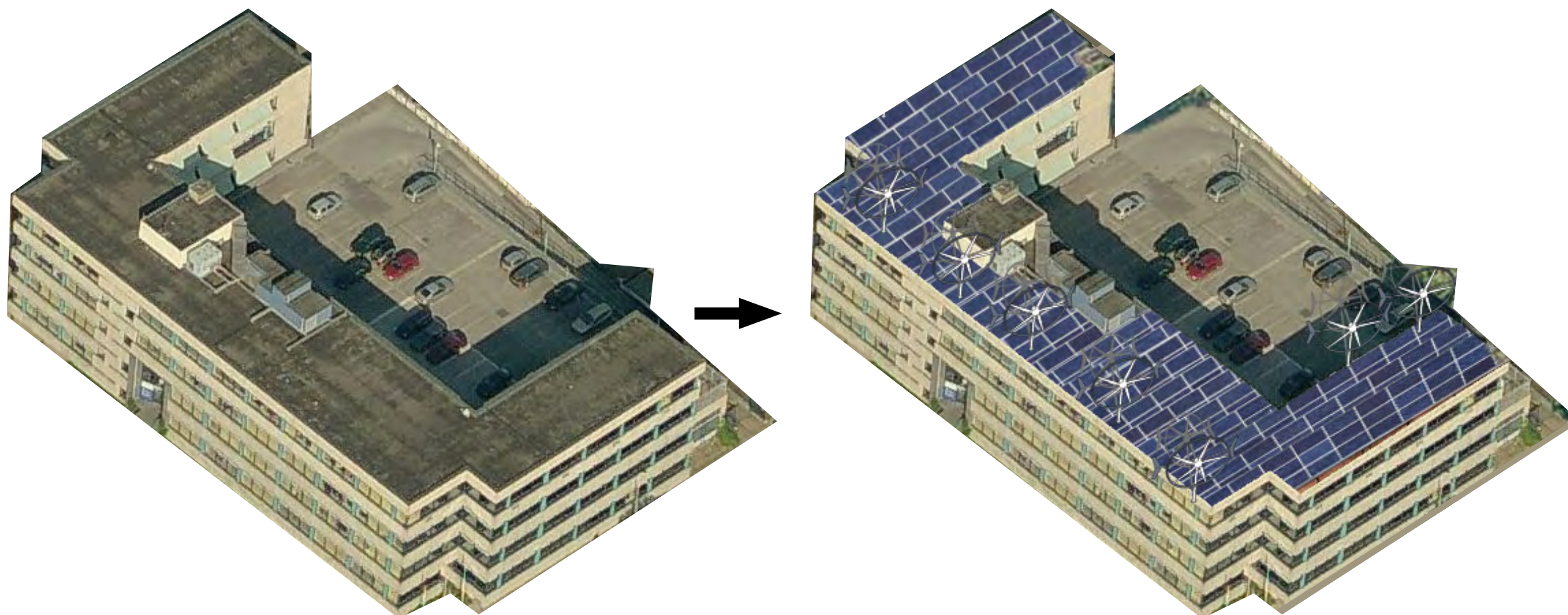
Dakoppervlak
1600m²

- Zonnepanelen
- Stadsturbines

Duurzame energie
na transformatie

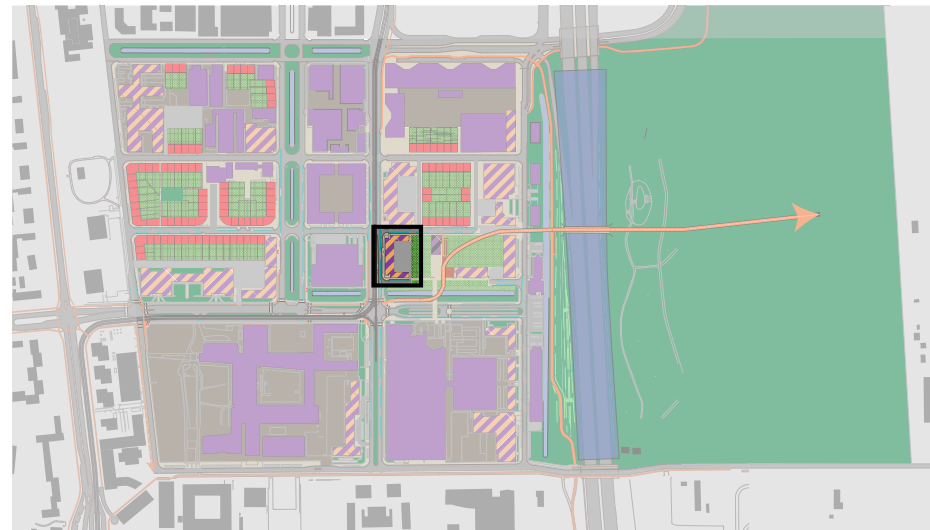
- 10 x Stadsturbine's
- Zonnepanelen

70%
zelfvoorzienend





A2 Transformatie



	Visseringlaan 25	Huidige huurprijs	Potentiële huurprijs woonfunctie	Potentiële verkoopprijs
Kantoorfunctie:	Vvo: 6.919m ²	Huurprijs per m ² per jaar: € 84,70		€ 200-300 per m ²
Woonfunctie:	Gbo: 5.535m ² (20% minder)		Huurprijs per m ² per jaar: € 100	€ 2000 per m ²
		Huurprijs totaal per jaar: € 586.039,00	Huurprijs totaal per jaar: € 553.500,00	Verkoopprijs kantoor: € 1,7miljoen

Investeringsruimte
ca 1700,- per m²

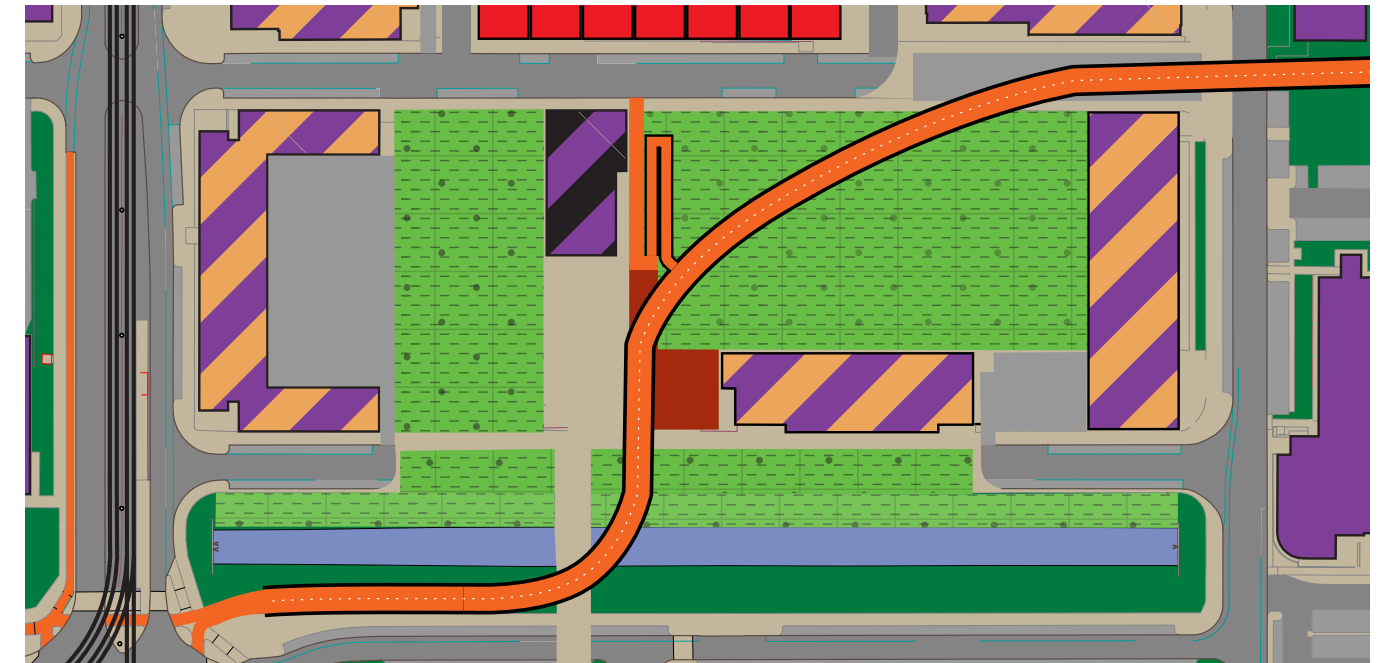
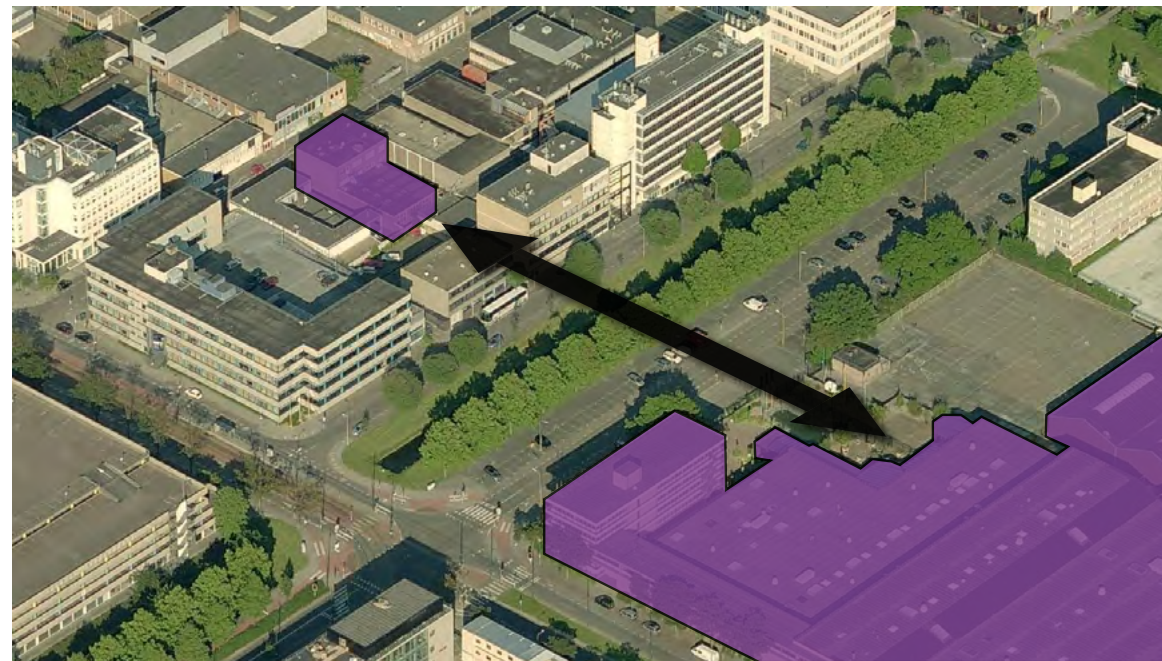
Verkoopprijs woningen: € 11 miljoen

Vvo: Verhuurbaar vloeroppervlak (kantoren)

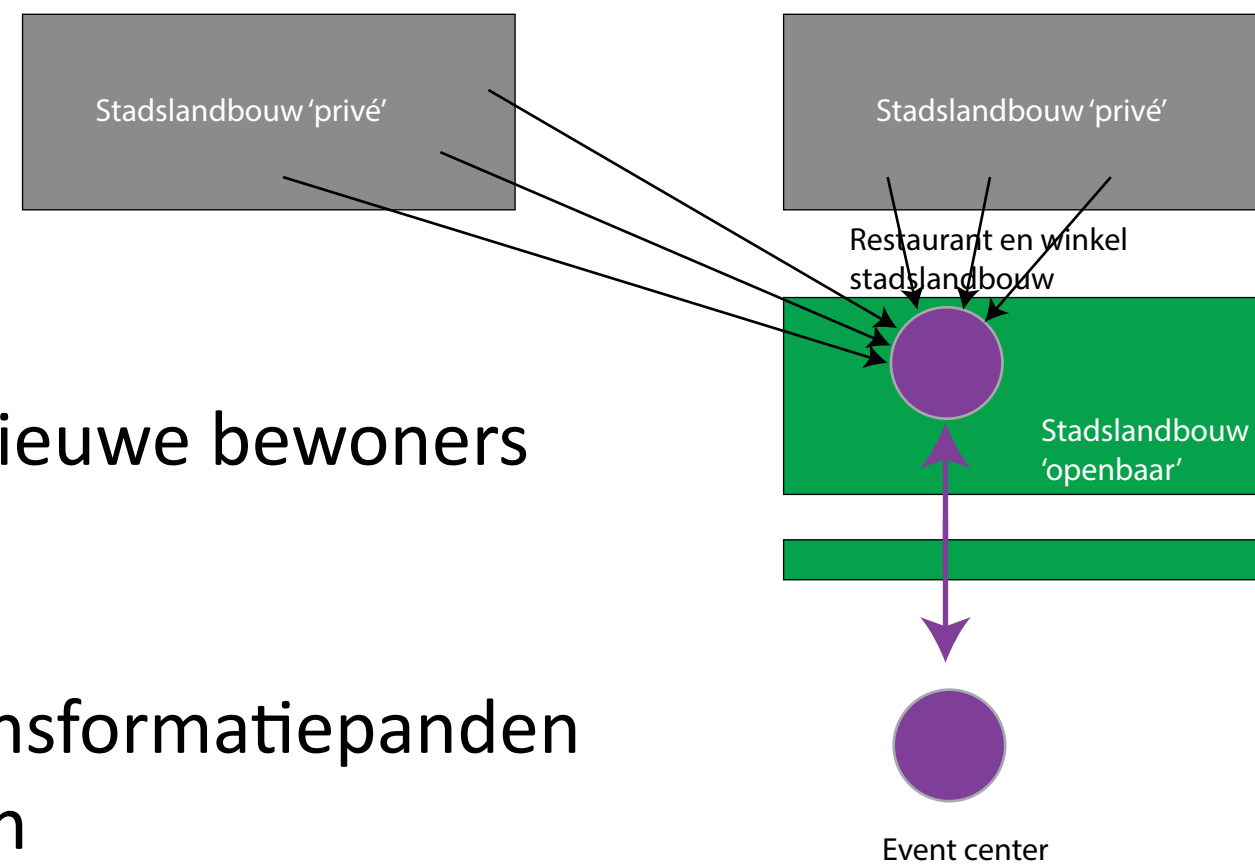
Gbo: Gebruiksoppervlak (woningen)



A3 Stadslandbouw



 Stadslandbouw




Financiers:

- Gemeente, nieuwe bewoners

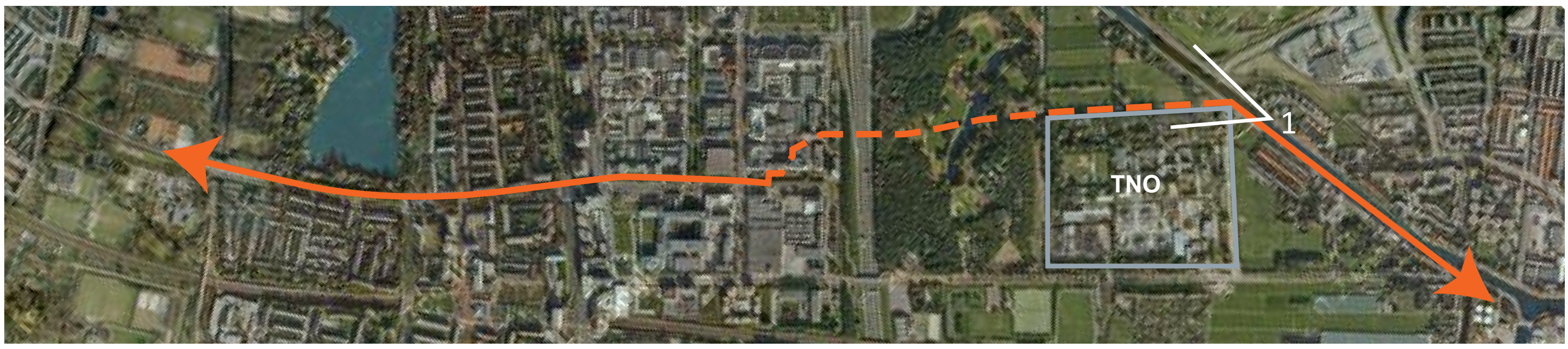
Doelgroepen

- Inwoners transformatieplanden
- Stageplaatsen

Stadslandbouw 'openbaar':
9.500 m²

Zelfvoorziening voor 45 personen 

B: Inbedding snelfietsroute



Bestaand fietspad

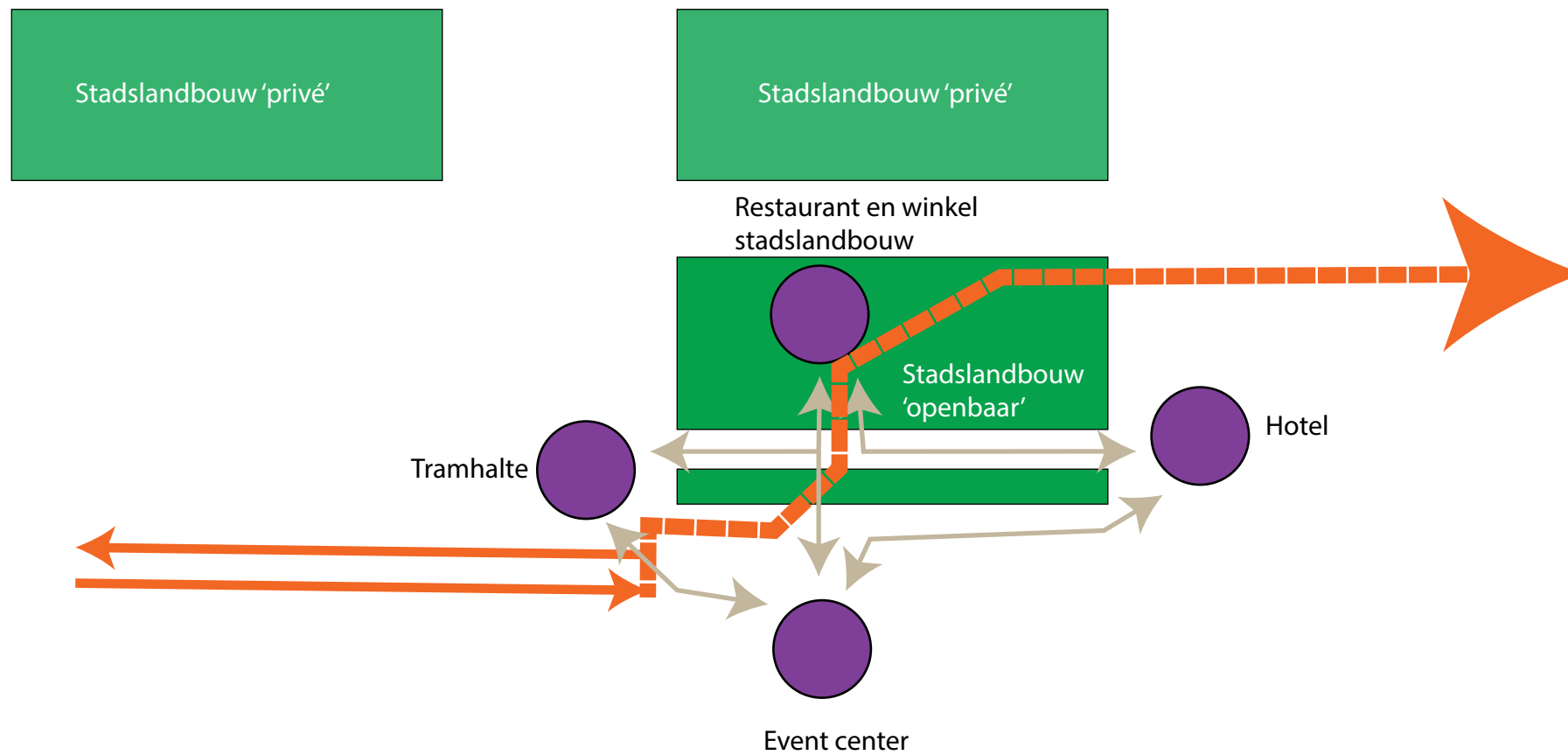


Nieuw in te passen fietspad



Fietsroute vindt hier aansluiting door inpassing op bestaand voetpad

B: Inbedding snelfietsroute



Financiers:

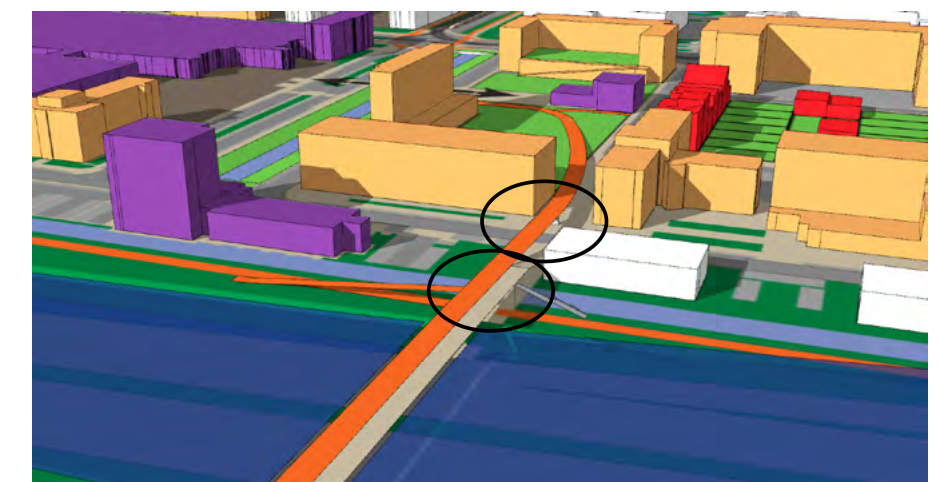
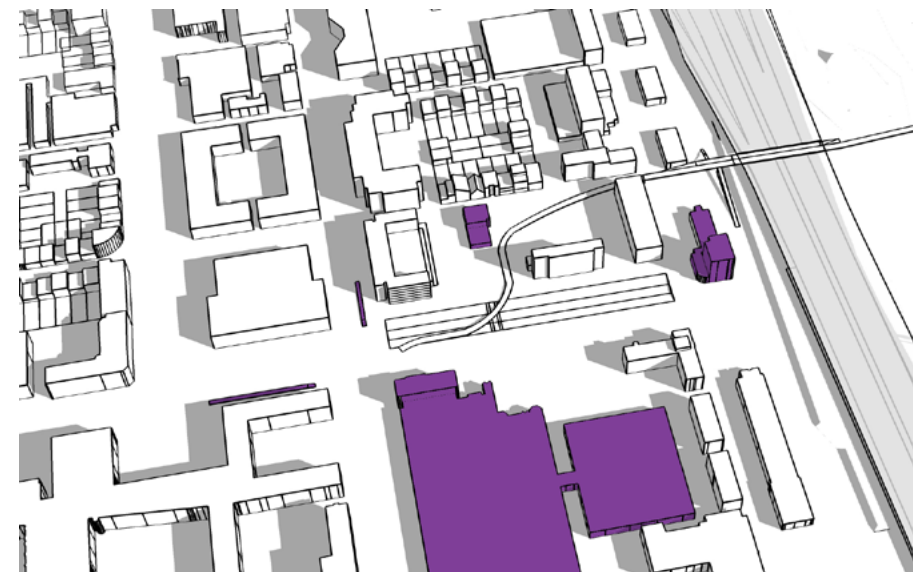
- Provincie

Doelgroepen

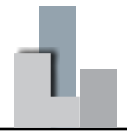
- Regionaal fietsverkeer

Beoogde functionaliteit:

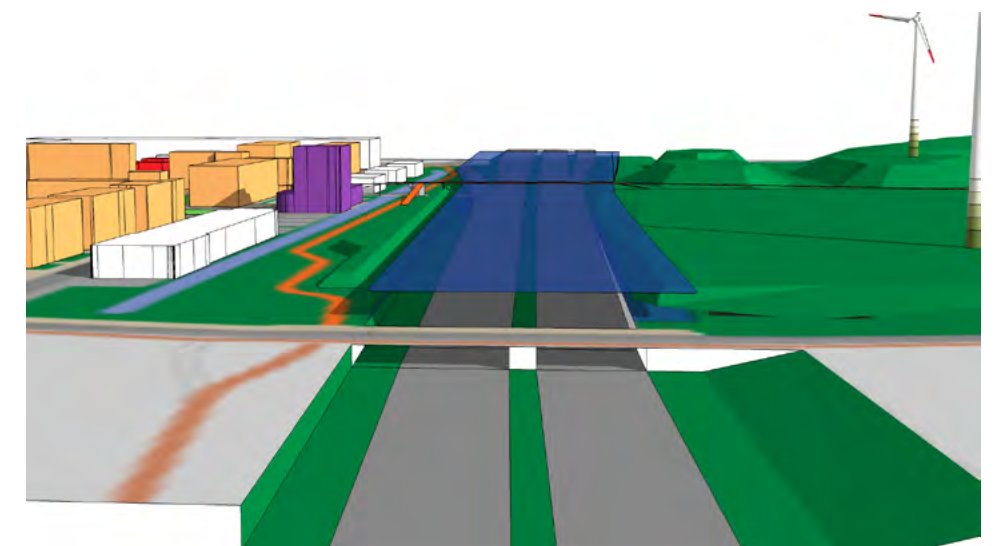
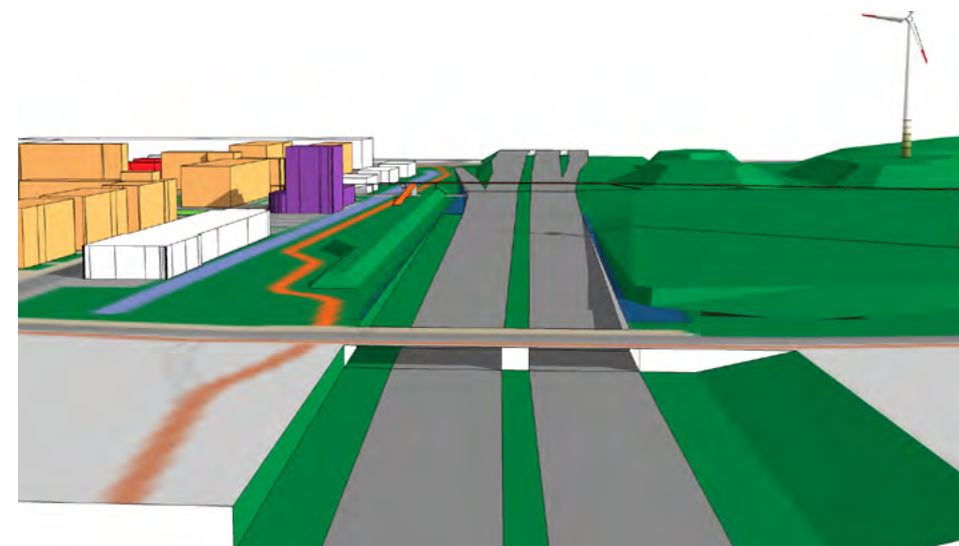
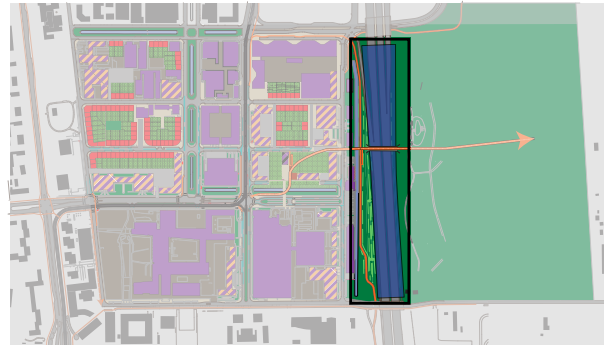
- Gebied doorbreken en activeren
- Vervoer per fiets promoten
- Regionaal fietsnetwerk versterken



5m
○ Ongelijkvloerse kruisingen t.b.v. veiligheid fietspad



C: Energiedak snelweg



Financiers:

- Rijksoverheid

Beoogde functionaliteit:

- Duurzaam energie opwekken
- Gebied aantrekkelijker maken door geluidshinder weg te nemen (zowel stedelijk gebied als park)
- Relatief eenvoudige inbedding door verdiepte ligging snelweg



Zonnepanelen 40.000m²

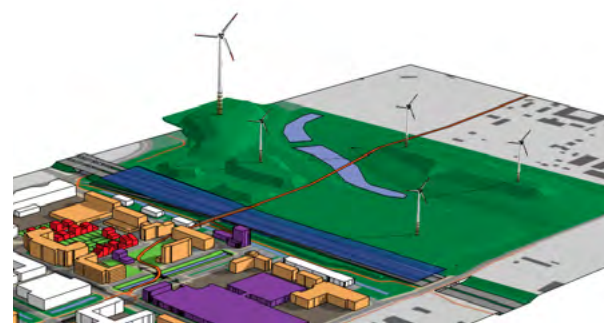
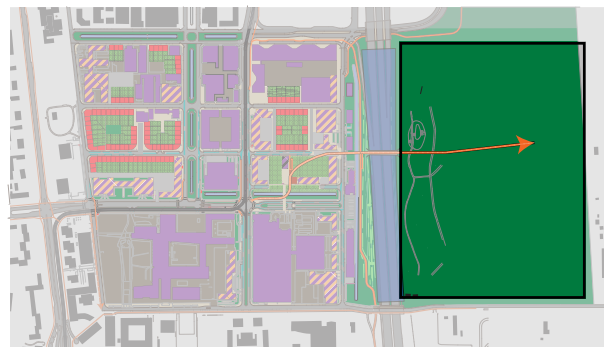


915 huishoudens

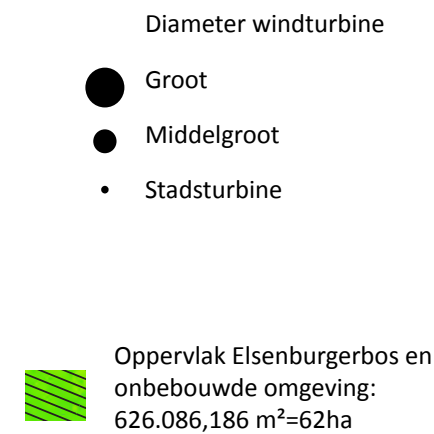


D: Energiepark

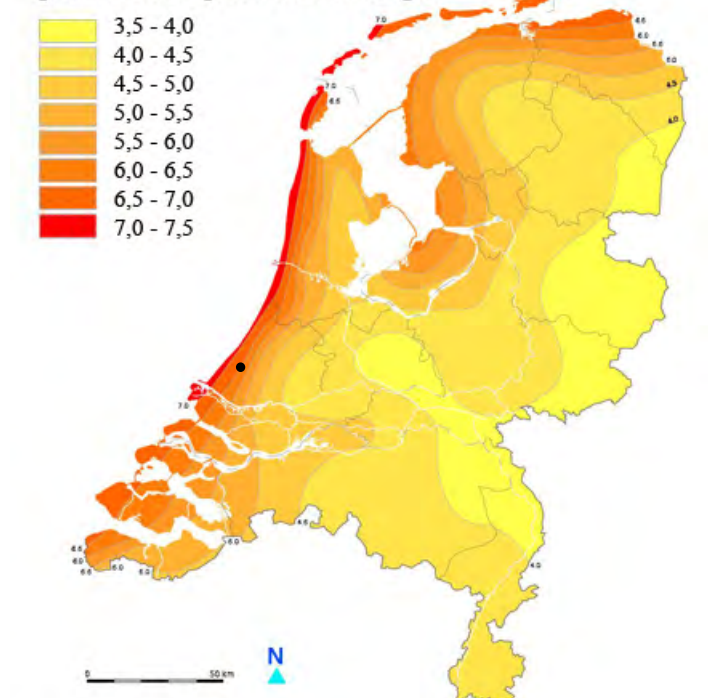
Voorbeeld inpassing windenergie



Hoogtekaart Plaspoelpolder en omgeving



Windsnelheid in Nederland in meter per seconde op tien meter hoogte



Financiers:

Rijksoverheid, Provincie, Gemeente, Particuliere investeerders

Beoogde functionaliteit:

- Hernieuwbare energie opwekking
- Park beter laten passen in het stedelijk netwerk
- Door stimulering van bezoek ontstaat een aantrekkelijker en veiliger park

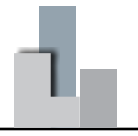
Windturbine
-diameter 60m levert 1MW(4x)
-diameter 126m levert 6MW(1x)

5700 huishoudens

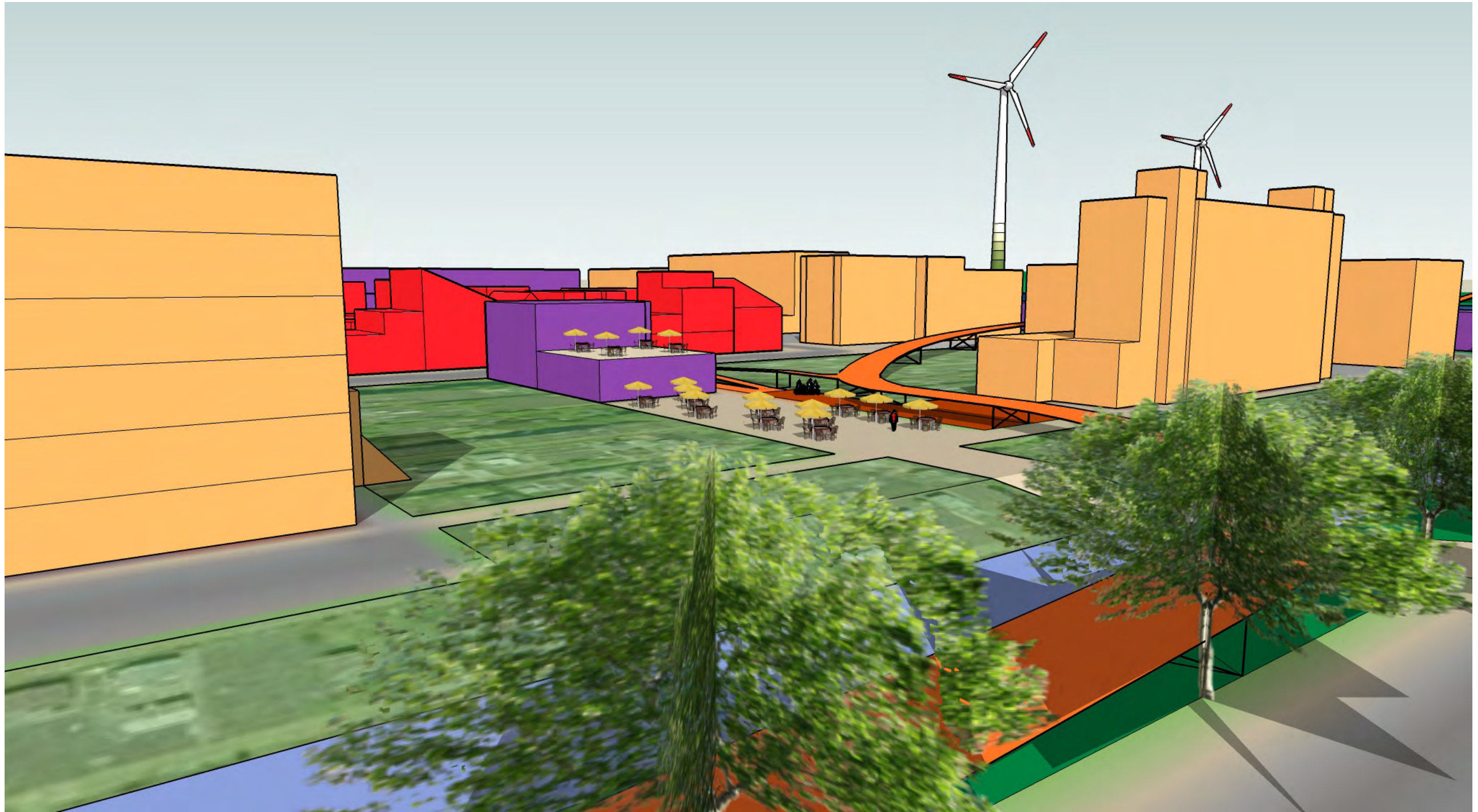


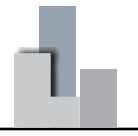
D: Energiepark - Impression



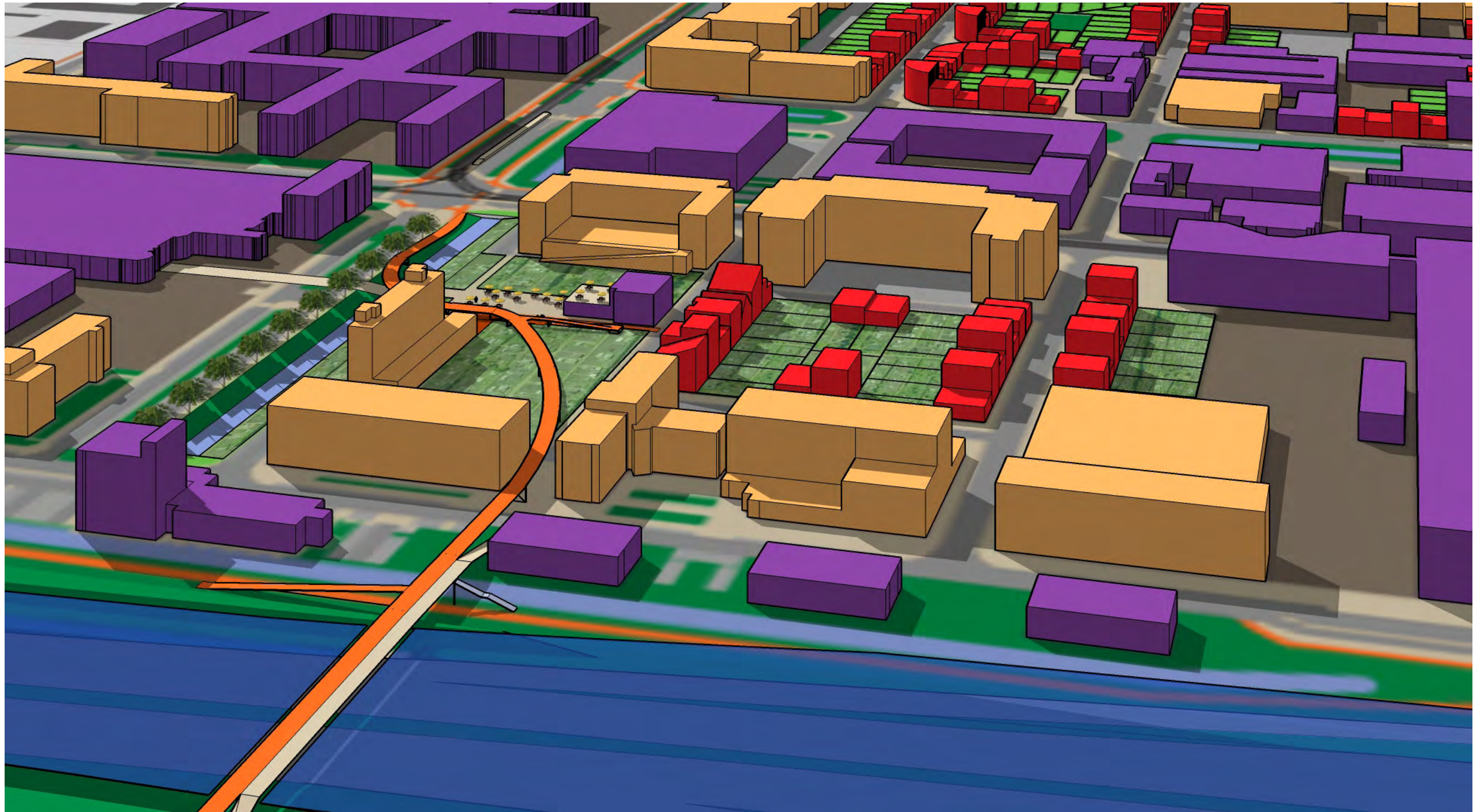


Impressies



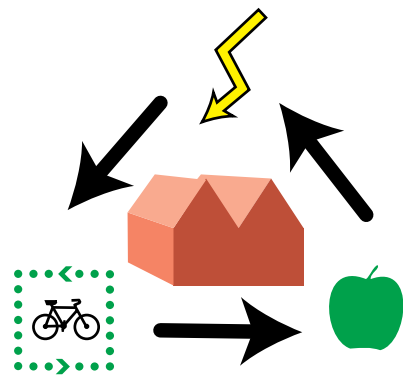


Impressies

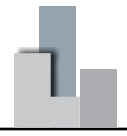




Zelfvoorziening - Wat is mogelijk?



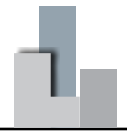
	Voedsel	Energie
(A1) Sloop en herverkaveling	1,5 persoon per kavel	
(A2) Transformatie		70%
(A3) Stadslandbouw	45 personen	
B: Inbedding snelfietsroute		
C: Energiedak snelweg		950 huishoudens
D: Energiepark		5700 huishoudens



Impressies

- Entreeblok





Impressies

- Entreeblok - tussenfase





- Gemeente moet faciliteren, bestemmingsplan niet meer als 1e randvoorwaarde
- Gemeente moet initiators lokken door formuleren van ambities, dynamiek creëren
- Nationaal: Verplichte afdracht aan sloopfonds bij nieuwbouw van kantoren t.b.v. herstructurering

Stichting Urbanisator Plaspoelpolder:

- Het verbinden van vastgoedeigenaren, gebruikers en gemeente.

Doelen:

- De herontwikkeling van deelgebieden;
- Profilering van de Plaspoelpolder;
- Het verbeteren van het investeringsklimaat.



Stichting Urbanisator Plaspoelpolder:

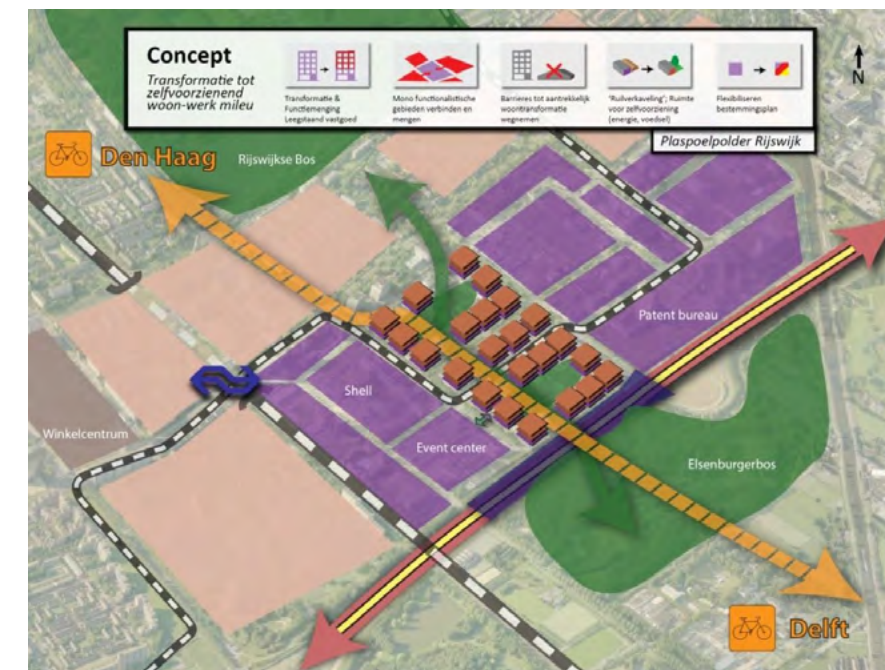
- Het verbinden van vastgoedeigenaren, gebruikers en gemeente.

Doelen:

- De herontwikkeling van deelgebieden;
- Profilering van de Plaspoelpolder;
- Het verbeteren van het investeringsklimaat.

Plaspoelpolder

Onderstaand plaatje is een voorbeeld van één van de kansen die voor de Plaspoelpolder worden gezien. Dit is niet als groot masterplan haalbaar in één grote klap. Het gaat er ook niet om of dit er komt in deze vorm en op deze plek of net ergens anders. Het gaat om het creëren van een dynamiek waarin dit mogelijk wordt. Om de kans voor dit type ontwikkeling te benutten, zonder dat de gemeente dit zelf gaat trekken maar gaat faciliteren, is een insteek nodig die uitdaagt en verleidt.



Bron: Arnold van de Bergh Jeths

Wij hebben niet tot doel om alles bij voorbaat toe te staan. Winkels toevoegen die De Boogaard en Oud Rijswijk onderuit halen willen wij niet. Een verkooppunt met een brasserie bij stadslandbouw lijkt ons een goed idee. Wonen naast een productiebedrijf dat hierdoor wordt gehinderd, willen wij niet. Tijdelijke woonvormen of wonen op een plek waar geen hinder is, kan een vliegwiel op gang brengen waarmee de noodzakelijke levendigheid en verblijfskwaliteit dichterbij komt en kantoorzoekers uit de markt gaan.

Wanneer de gemeente daadwerkelijk open staat voor echte verandering en hiervoor ook enkele randen meegeeft, komen initiatieven van pioniers van de grond. Dit zal leiden tot nieuw vertrouwen in de markt, die ziet dat er mogelijkheden zijn op de Plaspoelpolder, waardoor er meer initiatiefnemers komen.

Links ter inspiratie:

- <http://www.romagazine.nl/uit-de-praktijk/6465-functiemenging-in-de-milieugevangenis#.USJhNfX1Yh8.twitter>
- http://www.miliefederatie.nl/NatuurenMilieuZuid-Holland/Nieuws/Green_Economic_Forum.aspx (door Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit)
- http://www.herbestemming.nu/sites/default/files/H-team%20Notitie%2004%20-%20Visie%20van%20het%20H-team_0.pdf
- <http://peterkrol.wordpress.com/2012/10/21/de-plaspoelpolder-rijswijk-aantrekkelijker-en-levendiger/>





Vragen?