

14. Programma en haalbaarheid

Het concept wijkplan is financieel getoetst. Op basis van het telmodel is een zo goed mogelijke inschatting gemaakt van de kosten en opbrengsten. De verwervingskosten bestaan uit de verplaatsingskosten van de afvalstoffendienst en het Overpad en de aankoop van de overige benodigde gronden en opstallen. De kosten van openbare werken betreffen de aanleg van riolering, wegen, groen en speelplaatsen. Daarnaast is rekening gehouden met plankosten, renteverliezen en enkele overige kosten. De opbrengsten bestaan uit verkoop van bouwrijpe gronden waarop woningen en overige functies gerealiseerd kunnen worden. De kosten vallen hoger uit dan de opbrengsten. Het tekort wordt gedekt door de inzet van gelden uit GrootStedenBeleid-fysiek.

Elders in dit wijkplan wordt uitgelegd dat er wijzigingen per bouwblok mogelijk zijn. De kracht van het wijkplan is juist deze flexibiliteit. De verwachting is echter dat de veranderingen geen grote invloed hebben op het financiële eindresultaat. Dat wil niet zeggen dat er geen financiële risico's kleven aan de realisatie van het wijkplan. De veranderingen dienen daarom steeds getoetst te worden aan het financiële kader.

Flexibel raamwerk, variaties mogelijk

Centraal staat de transformatie- en vernieuwingsopgave die de komende jaren op flexibele manier wordt vormgegeven. In het wijkplan is één hoofduitwerking verbeeld. Aangezien op langere termijn de onzekerheden steeds groter worden moet de visie en het raamwerk flexibel zijn. Het raamwerk maakt daardoor een stapvoorstep gebiedsontwikkeling mogelijk en is dus zeker geen blauwdruk. Nieuwe invullingen, ideeën of ander inzichten die in de loop van de tijd ontstaan, kunnen later worden ingepast. Het wijkplan dient voor de komende 15 jaar en verder als een stevig kader voor de toekomstige ontwikkeling en inrichting van het gebied en concrete projecten. Aan de hand van enkele voorbeelden wordt de flexibiliteit van het wijkplan in beeld gebracht. Hiermee wordt aangetoond dat ondanks wijzigingen toch de ambities en het raamwerk overeind blijven. De hoofdrichting is duidelijk, maar er zijn altijd wijzigingen noodzakelijk en mogelijk.

Zo kunnen binnen hetzelfde volume in plaats van grote appartementen, kleinere appartementen, grondgebonden

woningen of werkruimtes worden gebouwd als dat op dat moment wenselijk is. Verder is met hetzelfde programma een andere vormgeving mogelijk. Er wordt inzichtelijk gemaakt dat bestaande panden of delen ervan kunnen worden ingepast en dat keuze voor sloop/nieuwbouw of renovatie ook tot de mogelijkheden behoort. Dat werkruimten en appartementen op heel verschillende wijze kunnen worden neergezet. Zo kunnen er in het Waterkwartier grondgebonden woningen en bestaande bedrijfspanden worden gecombineerd, maar dat is ook mogelijk in een andere samenstelling van meer bijzondere woonvormen en bedrijvigheid. De pagina's 90 en 91 geven het telmodel en het bijbehorende programma weer.



- telmodel**
- bestaande bebouwing
 - grondgebonden wonen
 - appartementen
 - grondgebonden + appartementen
 - wonen / werken
 - werken / bijzondere functies

blok nr	programma nieuw		sloop	bedrijvigheid					overig	hoogte (in lagen)				
	grondgebond	appartement		opmerking	herstructurering			A+B			EKP	totaal		
					nieuwe hal	bestaande hal	monument							
A	66	78	108					500 m2		500 m2		3 * 5		
B	40	40	57							0 m2		3 * 5		
C										0 m2	1500m2 (supermarkt)			
D		50								0 m2	3500m2 BBS	3 * 12		
E	24	25								0 m2		3 * 4		
F		44								0 m2		4		
G		28		bedrijvigheid in plint	1.000 m2					1.000 m2		5		
H		96		bedrijvigheid in plint	1.200 m2					1.200 m2		4		
I	10	59				1.400 m2				1.400 m2		2 * 4		
J		84	36							0 m2		3 * 7		
K	26									0 m2		3		
L	8		2							0 m2		2		
M		24		kantoor	2.250 m2					2.250 m2		4 * 5		
N	11	12		bedrijvigheid in plint	350 m2	1.500 m2				1.850 m2		3 * 4		
O	30									0 m2		3		
P	30	18		bedrijvigheid in plint	650 m2					1.000 m2		3 * 4		
Q		28		bedrijvigheid in plint	2.700 m2					2.700 m2		3		
R				8600 hal + 5000 kantoor	2.850 m2		13.600 m2			16.450 m2		1*2		
S								100 woningen				3		
T								7.600 m2		7.600 m2		1 * 3 * 5		
U				7600 + 4000 ekp				11.600 m2		11.600 m2		1 * 3 * 5		
V				13000 kantoor + 2000 bedrijf				15.000 m2		15.000 m2		1*5		
totaal	831	245	586	203				11.000 m2	2.900 m2	13.600 m2	500 m2	34.200 m2	62.550 m2	5.000 m2