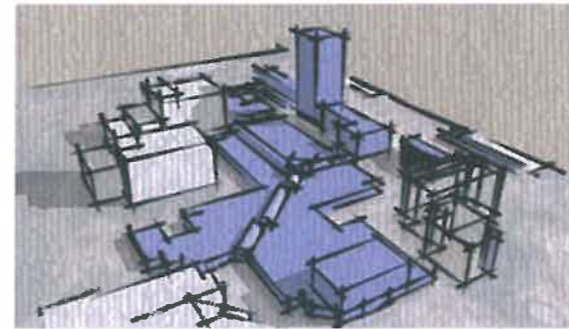
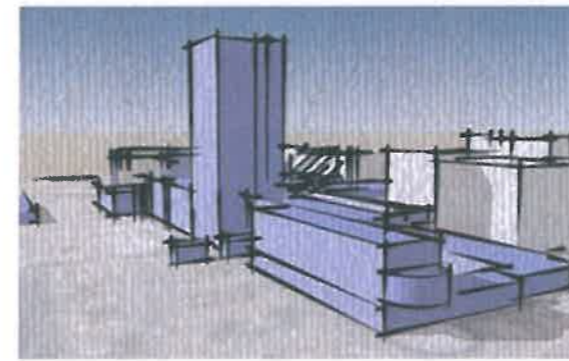
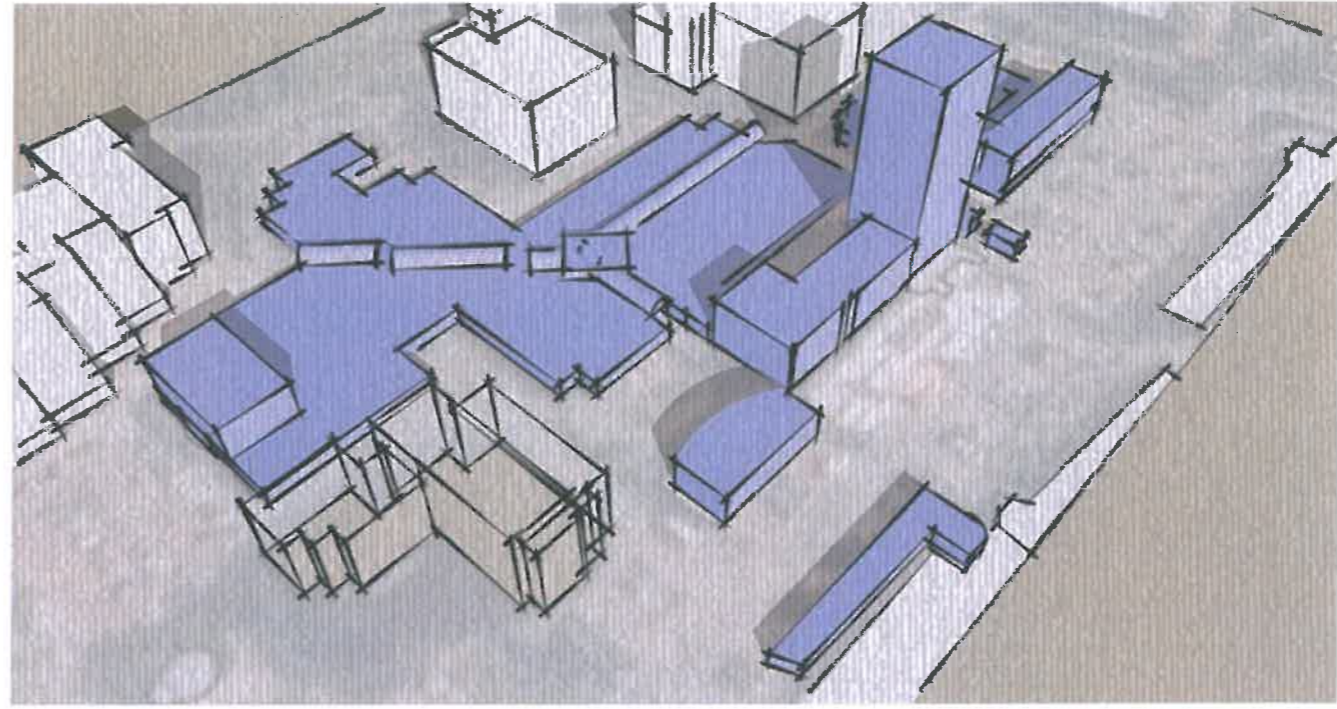




Ambitieplan Leiden Merenwijk

Haalbaarheidsstudie VO versie 4.0 - december 2016

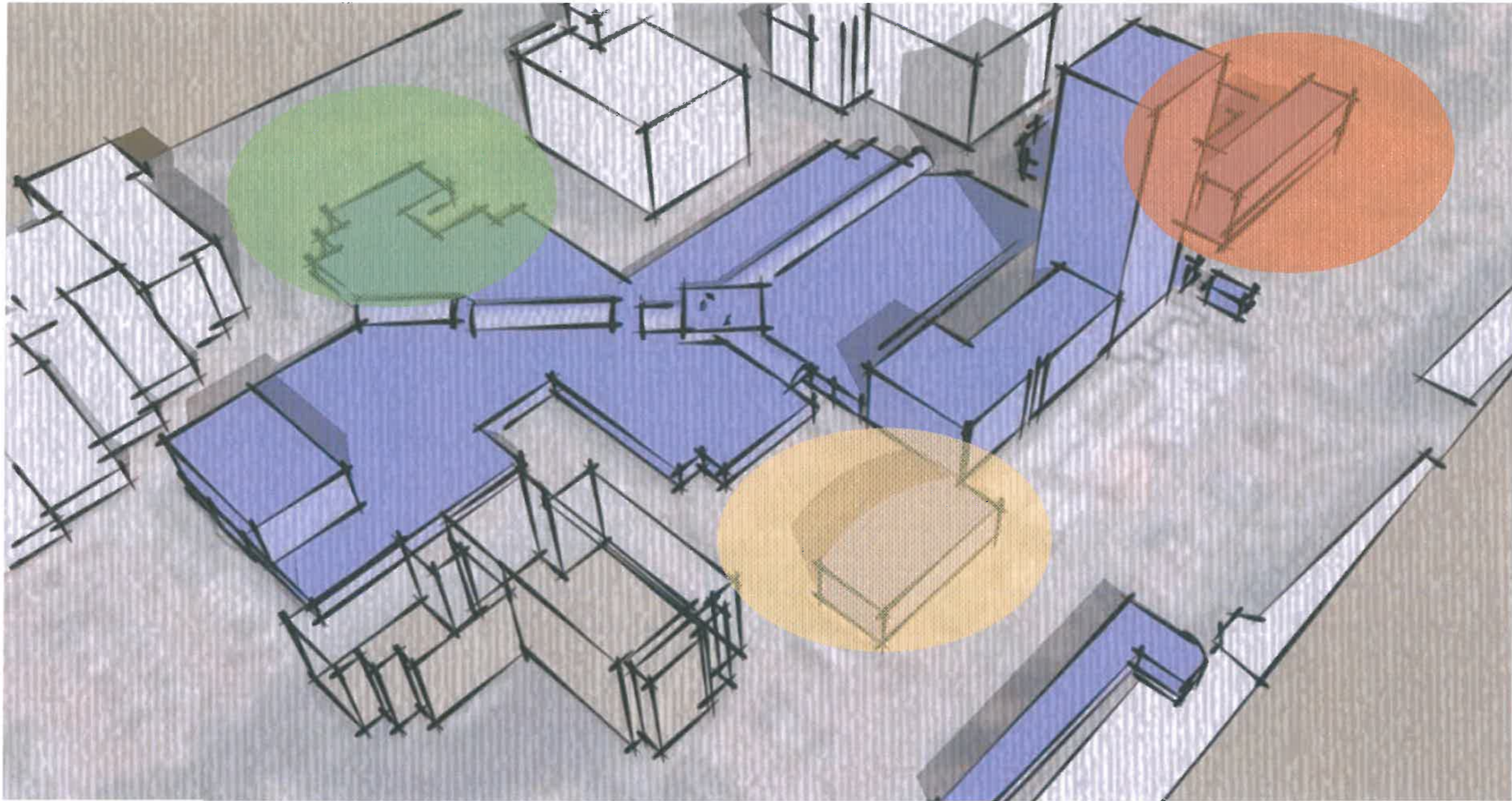


BESTAANDE SITUATIE

Uitgangspunten

- Ambitieplan creëert waarde voor investeringen / renovatie van het winkelcentrum.
- Het winkelcentrum krijgt een flinke impuls door 80 tot 160 nieuwe huishoudens, waarborging van de continuïteit.
- Ambitieplan komt tegemoet aan groeiend tekort aan woningen in het lage en hoge middensegment.
- Ambitieplan houdt rekening met 20% sociale huur
- Ontmoeten & verbinden - Entreegebied krijgt een impuls

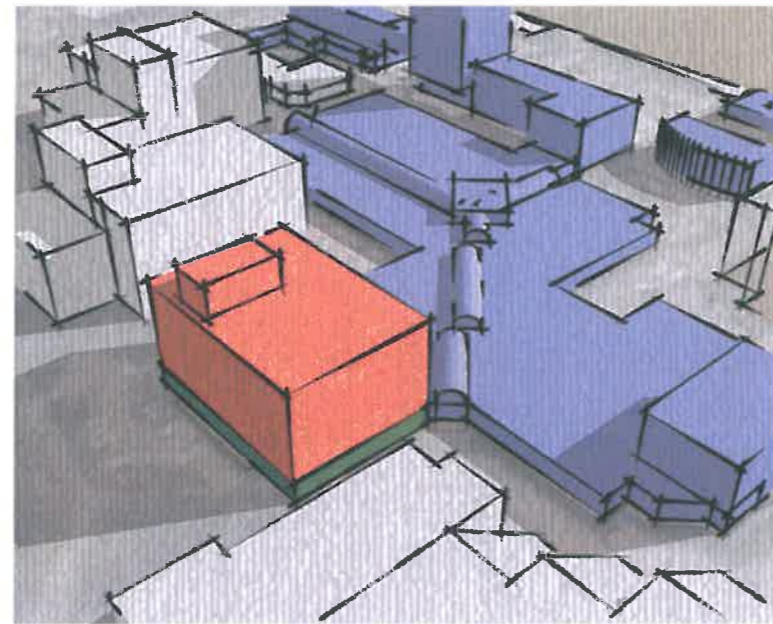
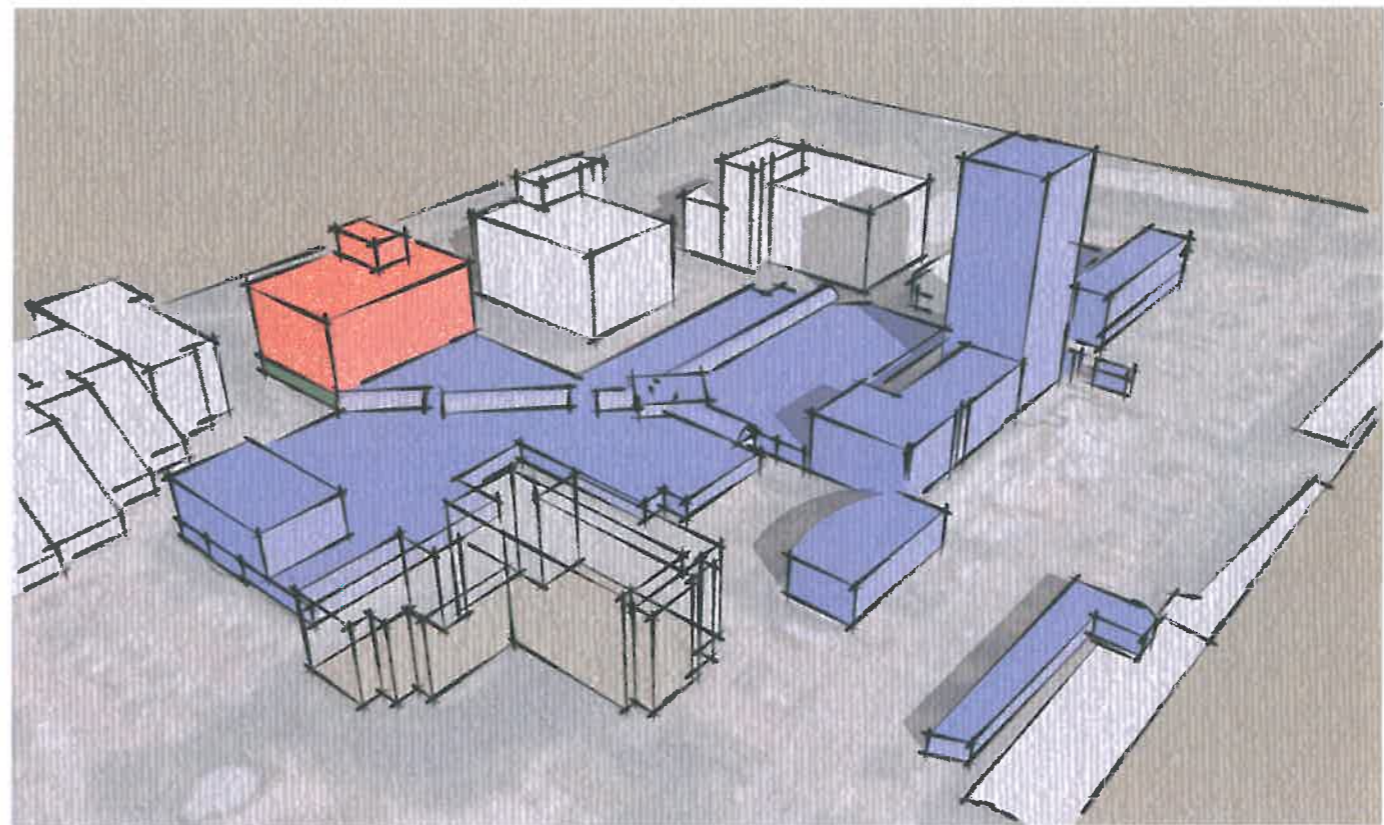




Ontwikkelvlekken

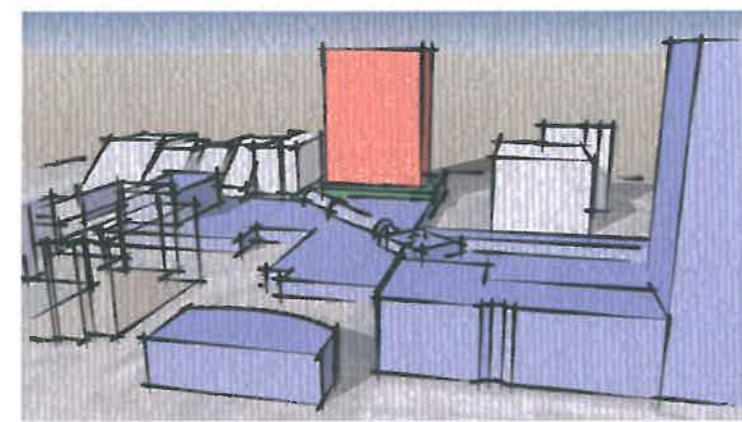
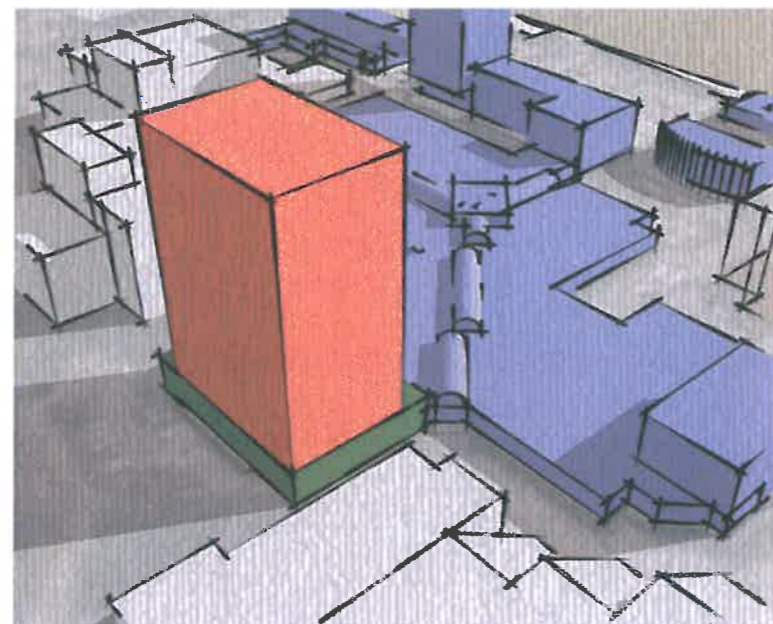
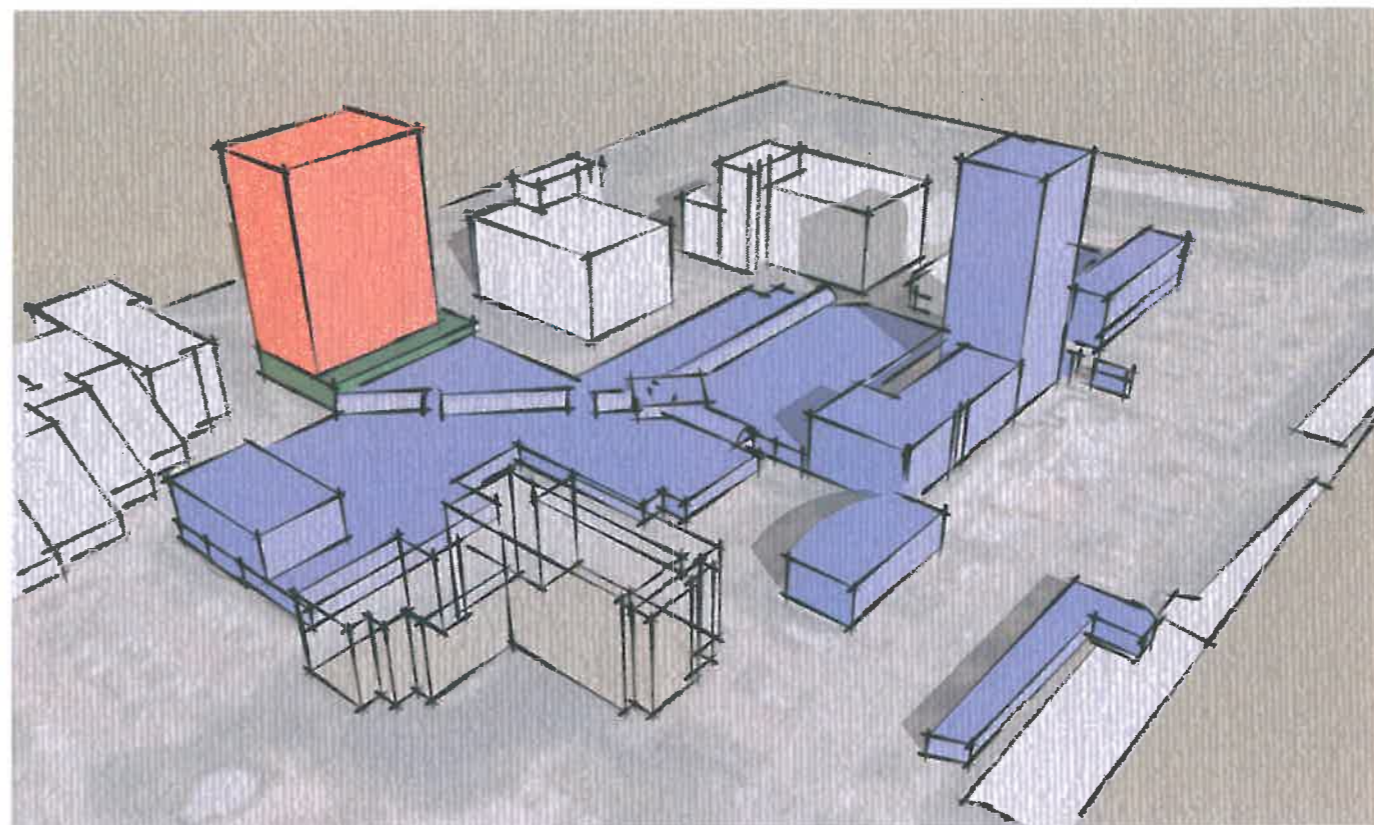
An aerial photograph of a city, likely a residential or commercial district, with a semi-transparent green overlay. The text "FASE 1" is centered in the image in a large, bold, black font. The background shows a dense grid of buildings and streets, with some greenery visible in the lower right.

FASE 1






Leiden-Kopemolen			
Fase 1A			
Retail	BVO m2	GBO	
Unit 36	832	818	
Unit 42	234	345	
Totaal Retail	886	863	-/-
Wonen			
	BVO m2	75%	
Totaal Wonen	7000	5250	
Totaal Wonen	7000	5250	
Parkeren			
	BVO m2	ruimteplaatsen	
Half verdiept	2000	33,3	
Mogelijk nieuwbouw	2000	85,0	
Totaal Parkeren in m2	2000	67	-/-

FASE 1
Versie 1A Concept

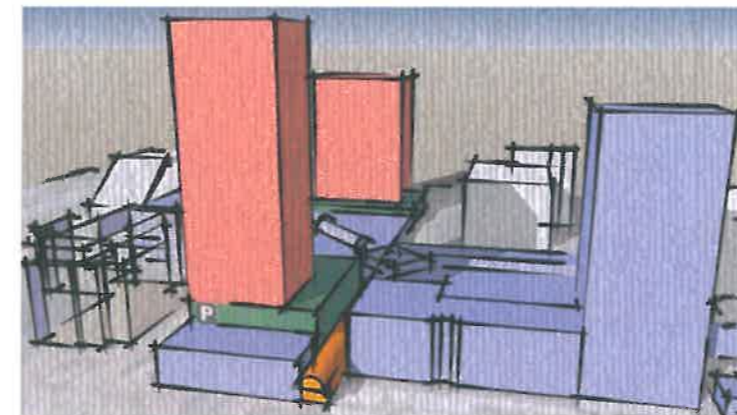
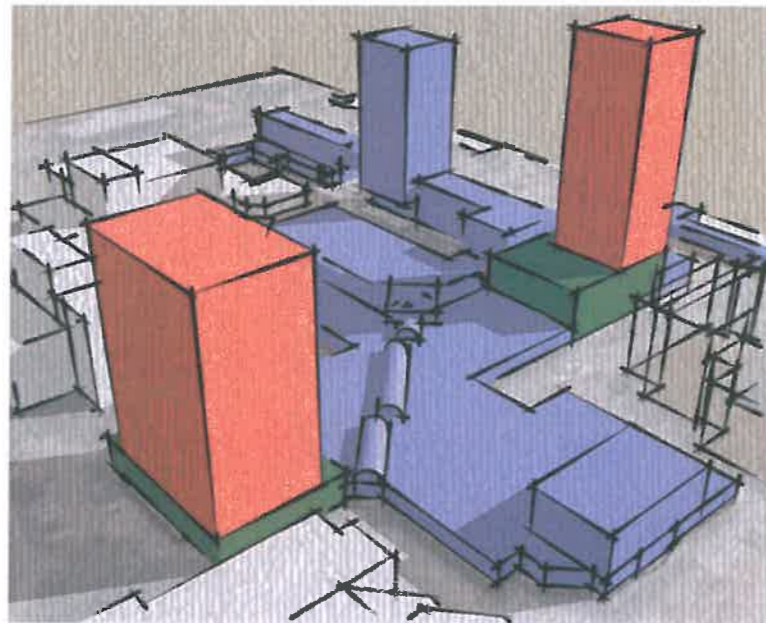
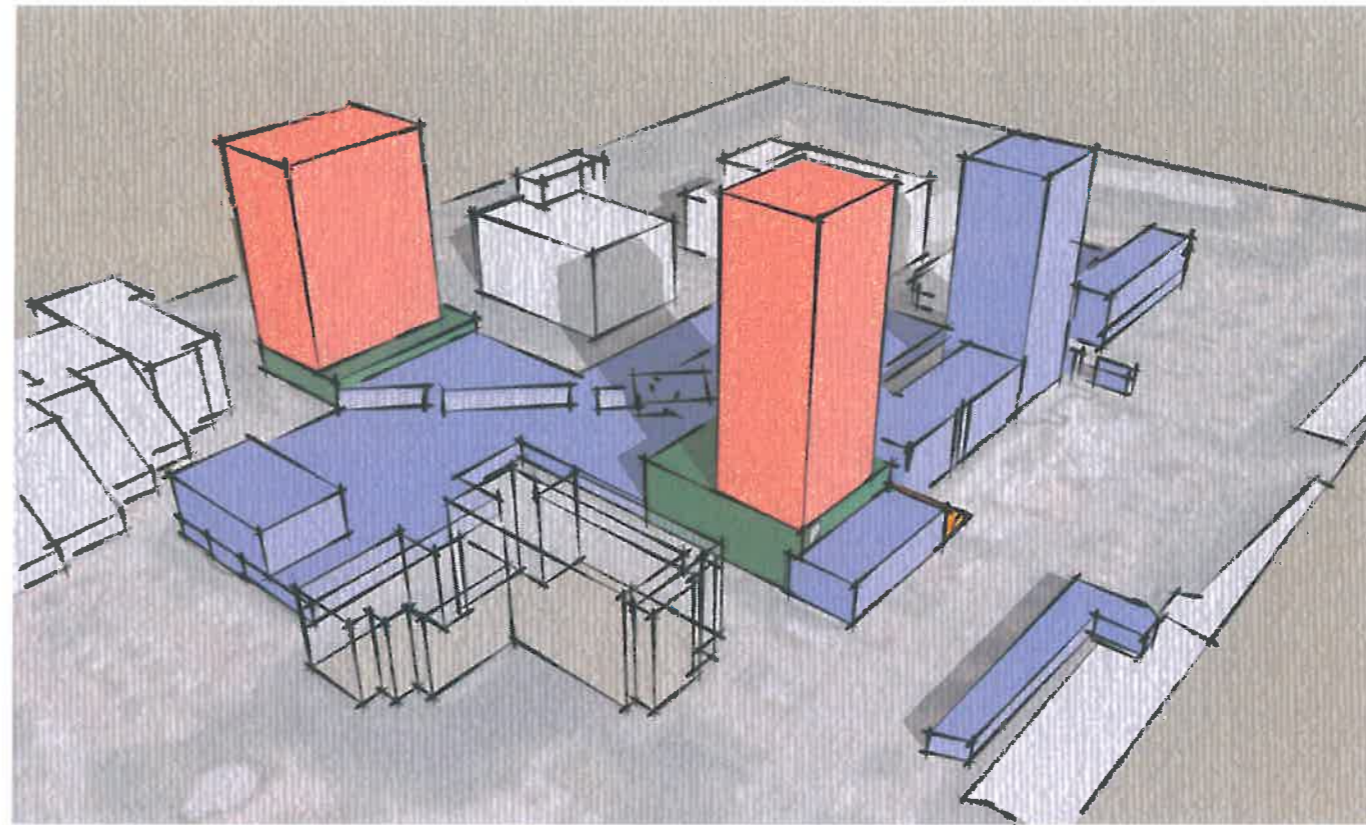


FASE 1 Concept
Versie 1B

Leiden-Kopermolen			
Fase 1B			
Retail	BVO m2	GBO	
Unit 36	632	619	
Unit 42	254	245	
Totaal Retail	886	863	+/-
Wonen			
	BVO m2	75%	
15 woonlagen	10500	7875	
Totaal Wonen	10500	7875	+/+
Parkeren			
	BVO m2	ruimteplaatsen	
Parkeringsdeur	1000	33,3	
Meestrijdrijwaaier	1000	33,3	
Levensloop	1000	33,3	
Totaal Parkeren in m2	3000	100	+/-

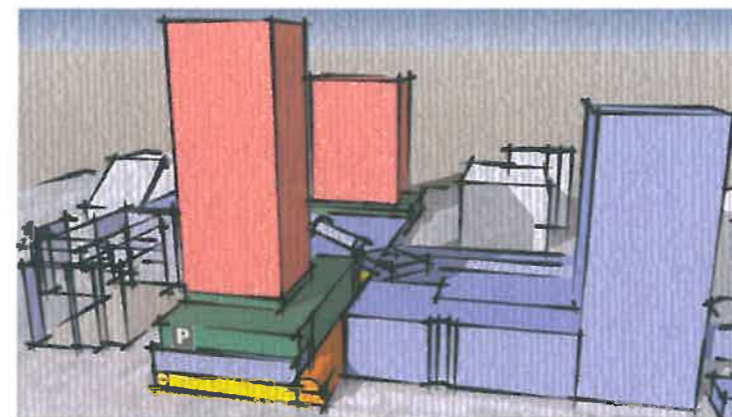
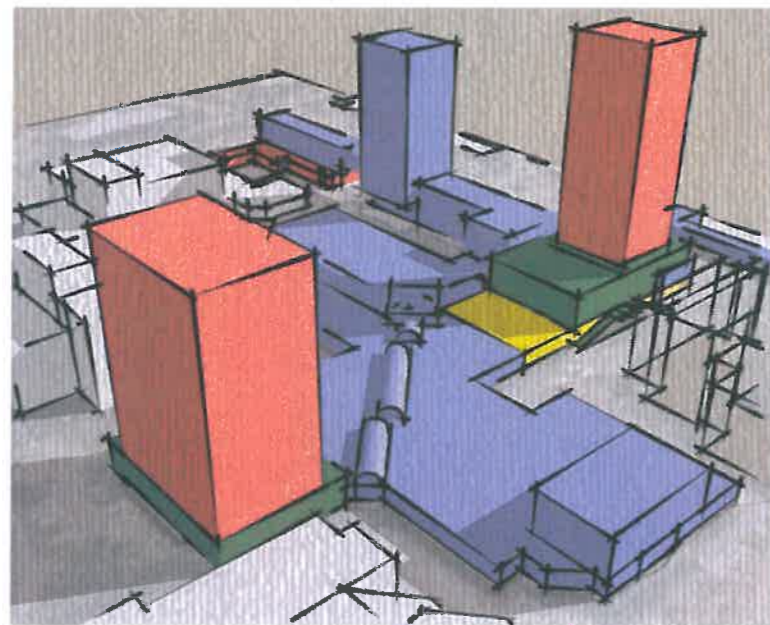
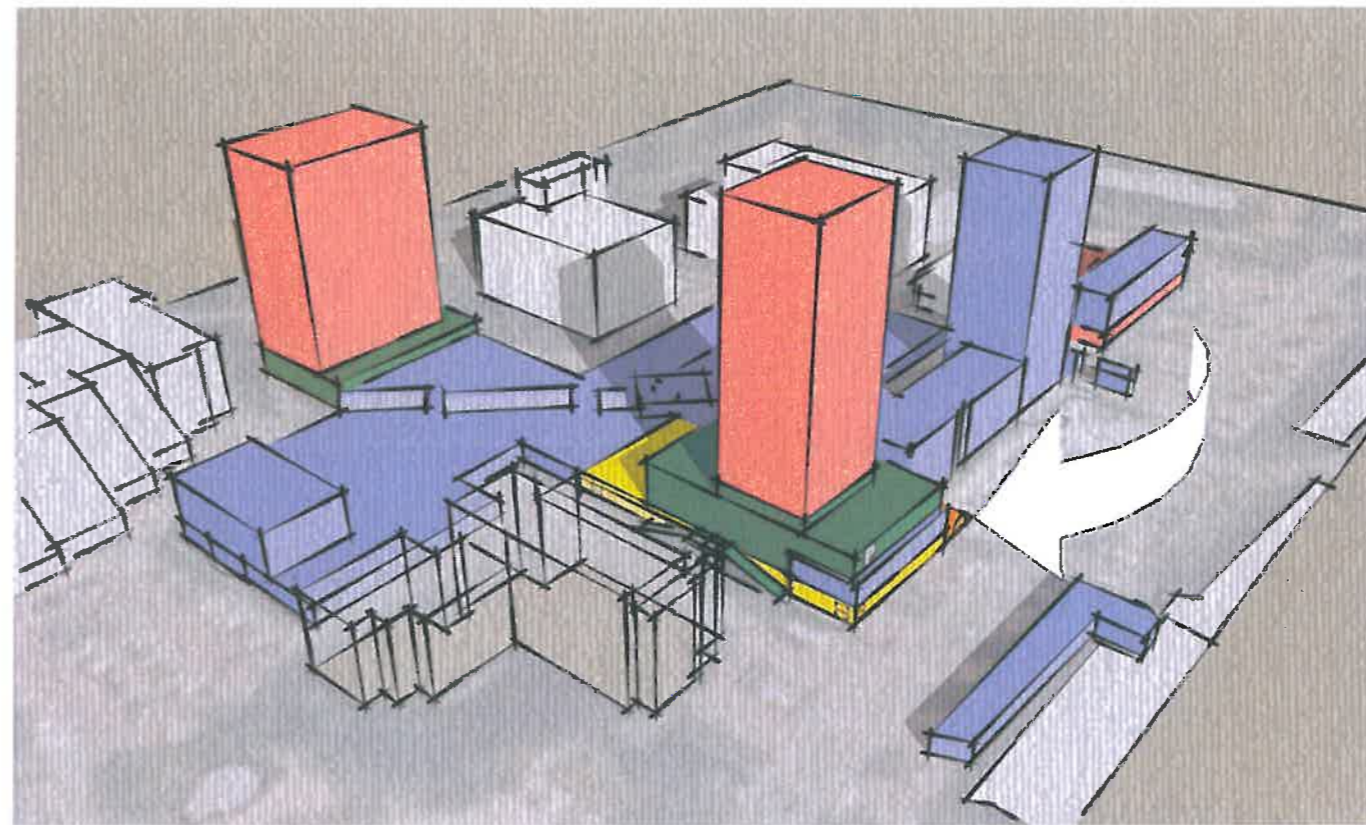
An aerial photograph of a city, likely a residential or commercial district, with a yellow overlay. The text "FASE 2" is centered in the image. The image shows a dense urban layout with various buildings and structures. The yellow overlay is semi-transparent, allowing the city details to be visible underneath. The text "FASE 2" is in a bold, black, sans-serif font.

FASE 2



Leiden-Kopemolen			
Fase 2A			
Overig	BVO m2	GBO	
Pasage uitbreiden	240		
Totaal overig	240		-/-
Wonen	BVO m2	75%	
16 woonlagen	7030	5272,5	
Totaal Wonen	7030	5272,5	+/+
Parkeren	BVO m2	keerplaatsen	
1ste verdieping	700	25,3	
2e verdieping	700	25,3	
3e verdieping	700	25,3	
Totaal Parkeren in m2	2100	70	-/-

FASE 2
Versie 2A Concept

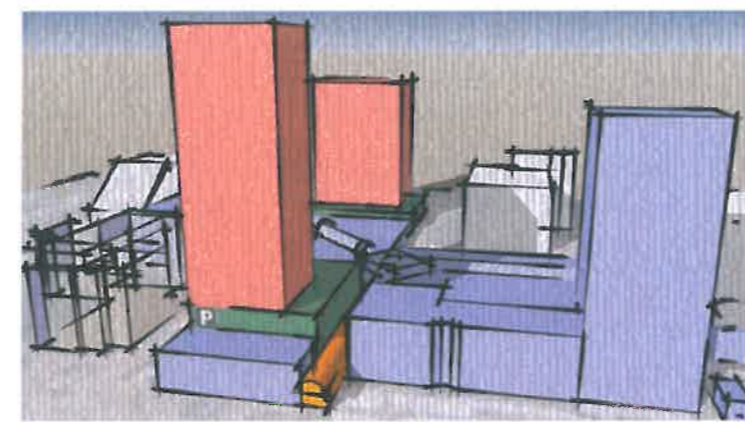
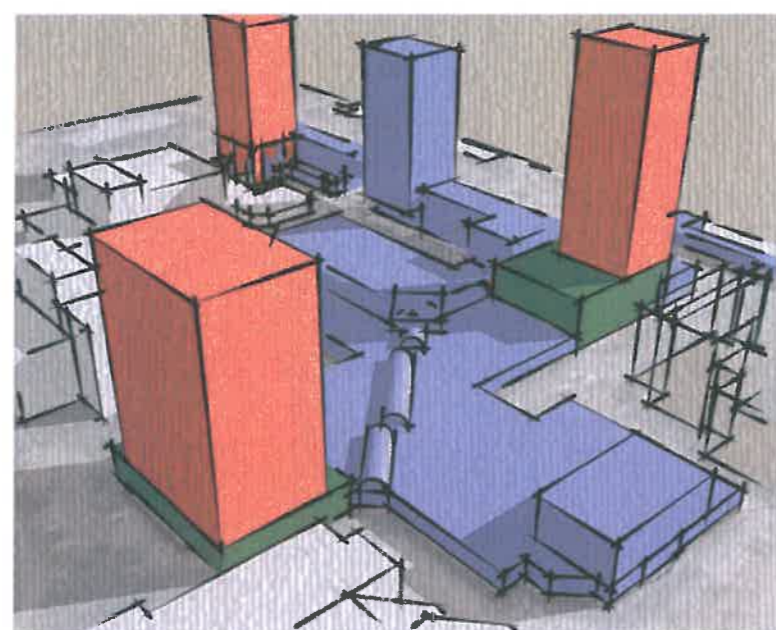
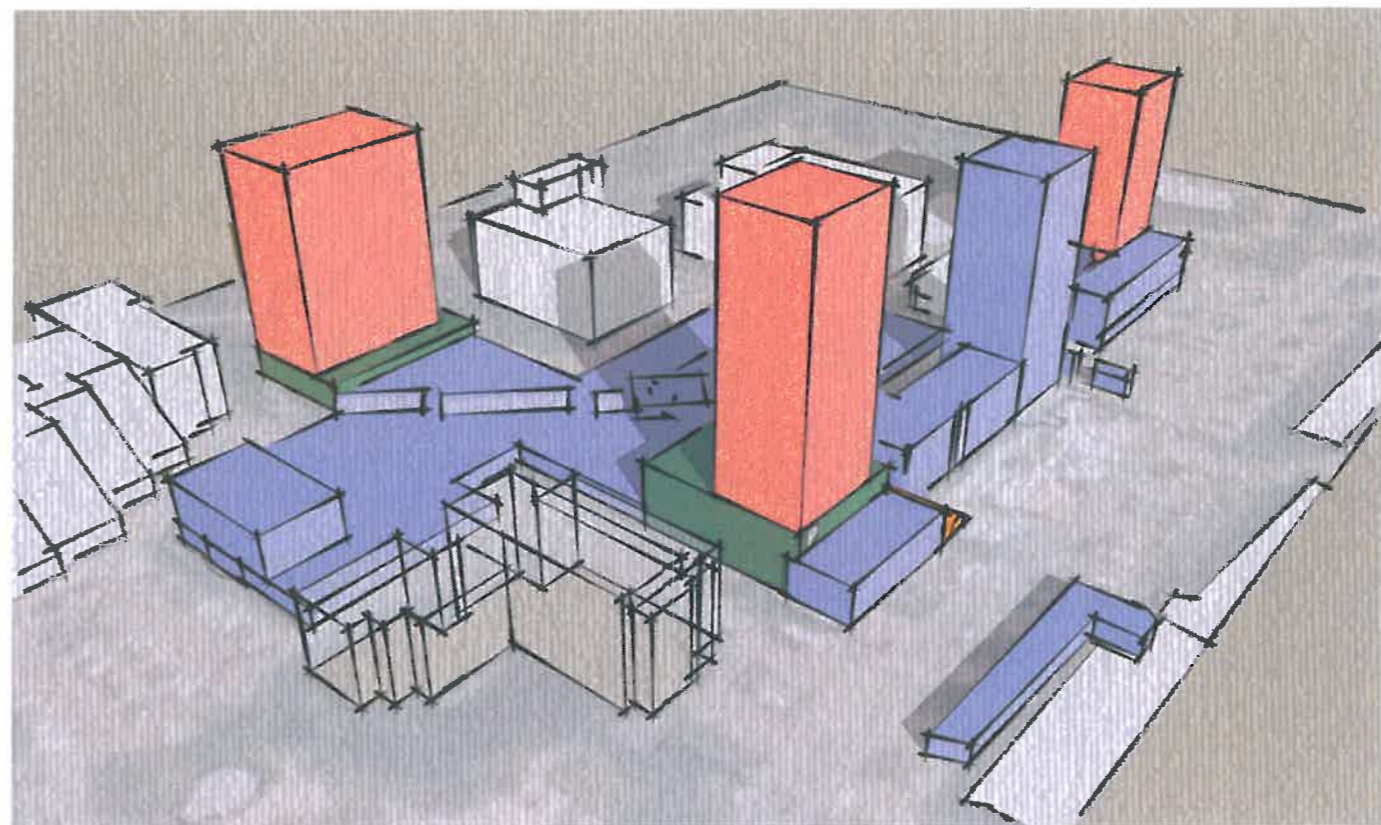


Leliden-Kopemolen		
Fase 2B		
Retail	BVO m2	GBO
Unit 7 (huurtype 100)	807	872
Unit 8 (huurtype)	242	239
Unit 40 (Koperveld)	222	228
Unit 22 (Rijdwinkel)	489	474
Woonbouw 2nd	2.026	1.034,25
Totaal Retail	-205	-/-
Overig	BVO m2	GBO
Passage uitbreiden	240	
Totaal overig	240	-/-
Wonen	BVO m2	75% GBO
19 woonlagen	7080	5272,5
Huidige Lidl	907	680,25
Totaal Wonen	7987	5952,75
Totaal Wonen	7987	5952,75
Parkeren	BVO m2	recreatieplaatsen
1e verdieping	700	23,3
2e verdieping	1.200	40,0
3e verdieping/dek	1.200	40,0
Totaal Parkeren in m2	3100	103

FASE 2
Versie 2B Concept

An aerial photograph of a large-scale construction or industrial site, showing numerous rectangular structures and extensive scaffolding. The entire image has a yellowish tint. The text "FASE 3" is centered in a bold, black, sans-serif font.

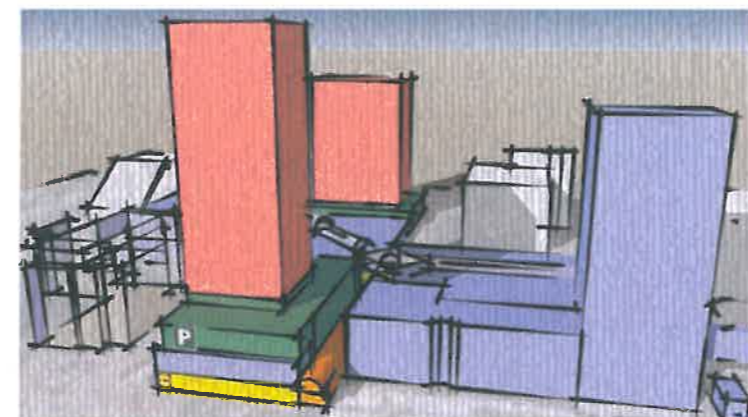
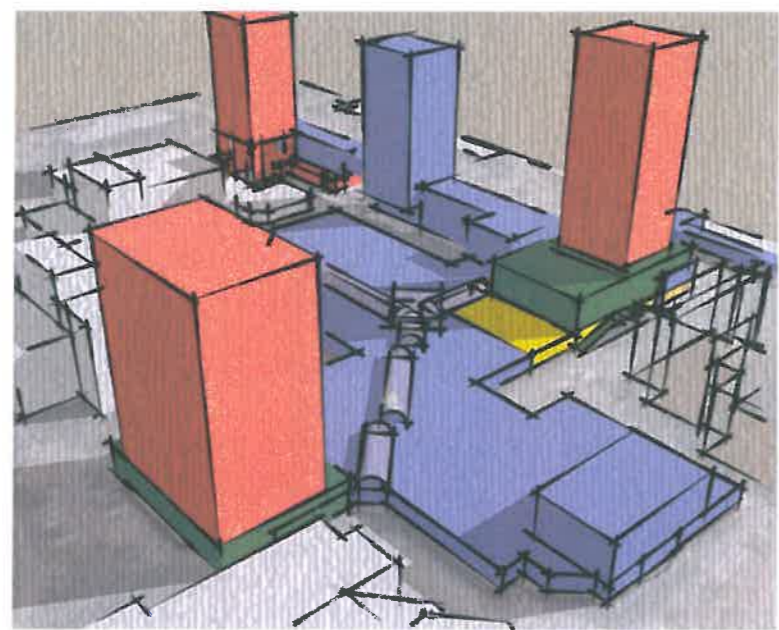
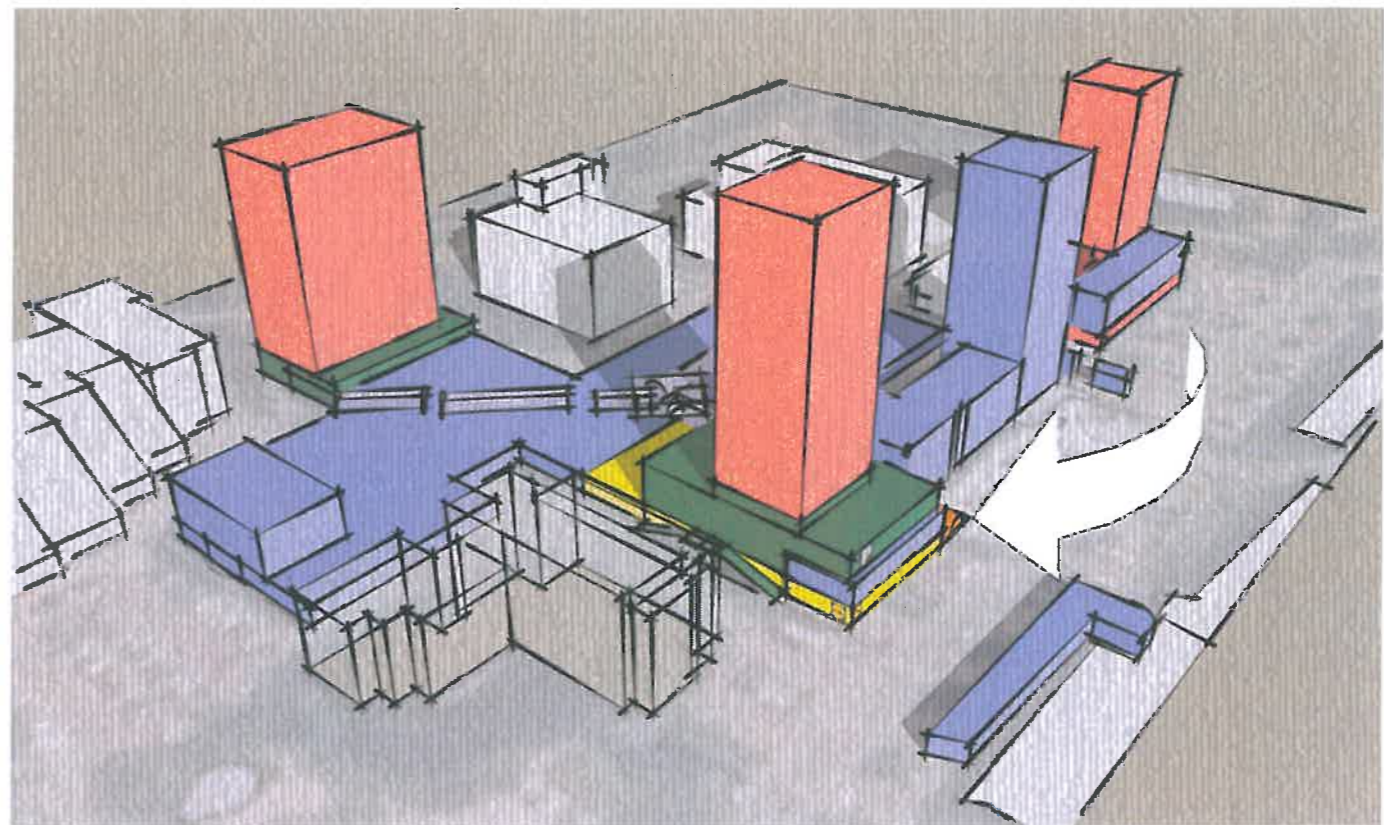
FASE 3



Leiden-Koepmolen			
Fase 3A			
Overlig	BVO m2	GBO	
Passage uitstriden	240		
Totaal overlig	240		-/-
Wonen			
	BVO m2	75%	
19 woonlagen	7030	5272,5	
13 woonlagen	4820	3607,5	
Totaal Wonen	11840	8880	+/+
Parkeren			
	BVO m2	keerplaatsen	
Buiten de bouwlocatie	700	23,3	
In wandeling	700	23,3	
2e verdieping	700	23,3	
Totaal Parkeren in m2	2100	70	-/-

FASE 3
Versie 3A Concept



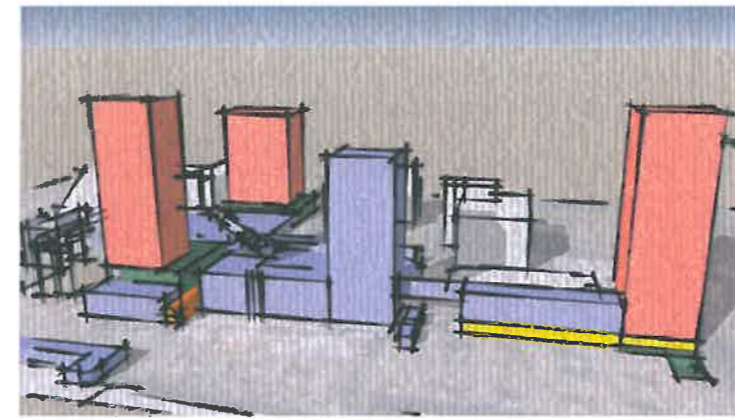
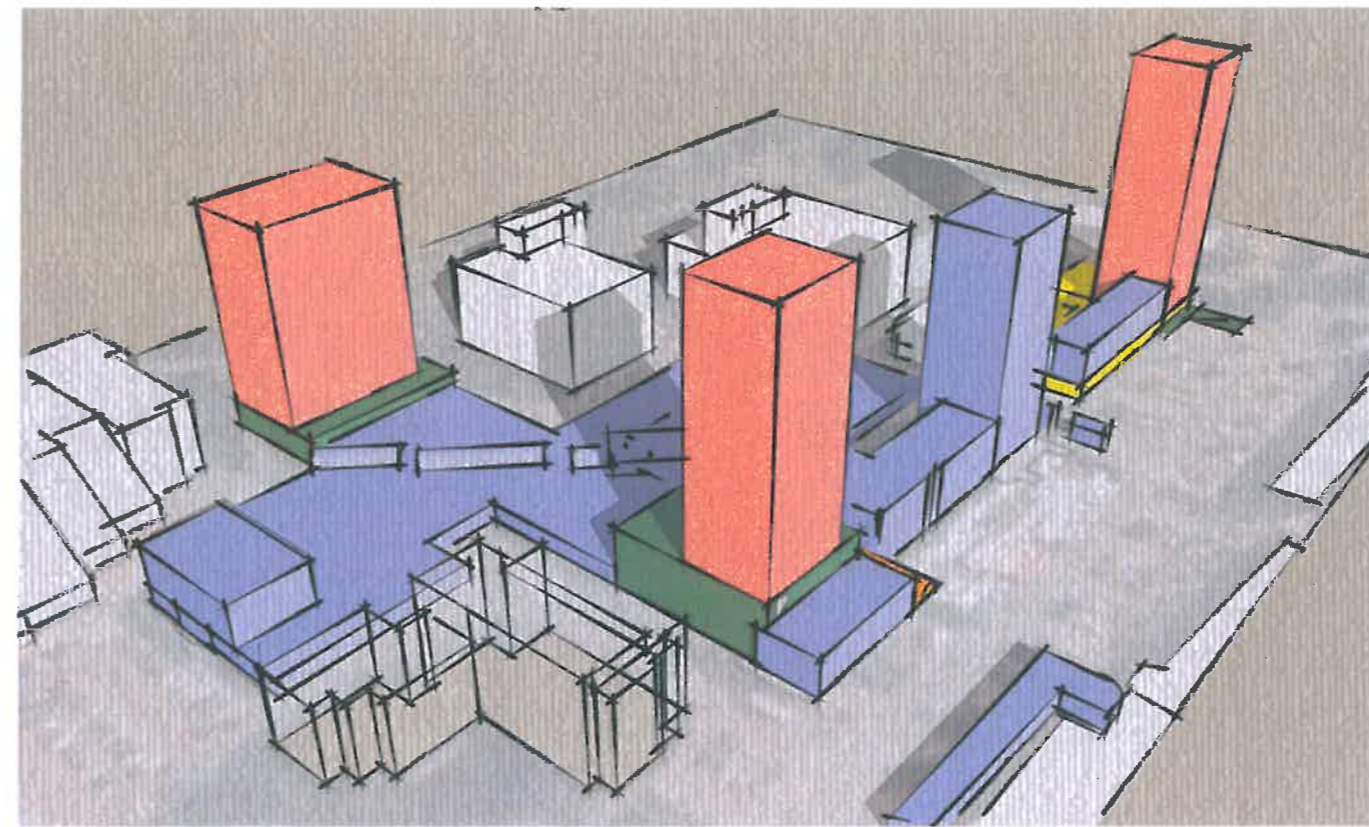
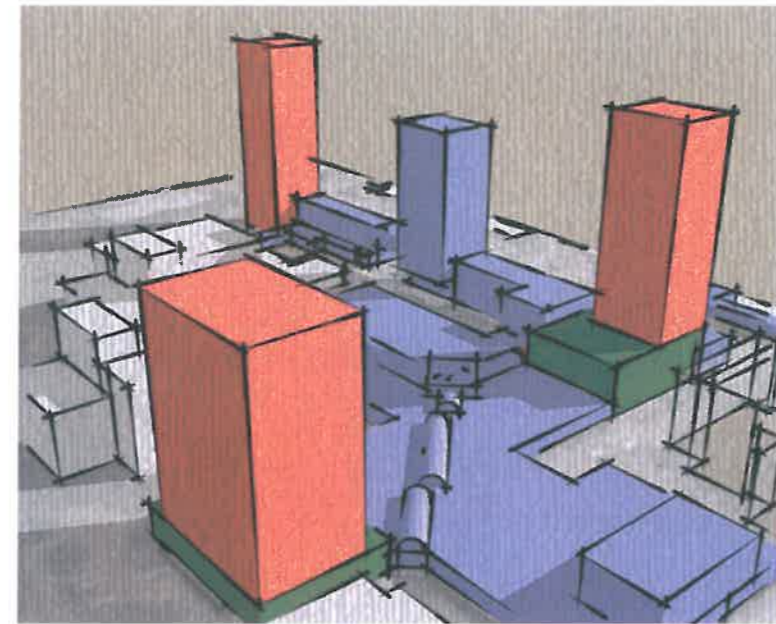
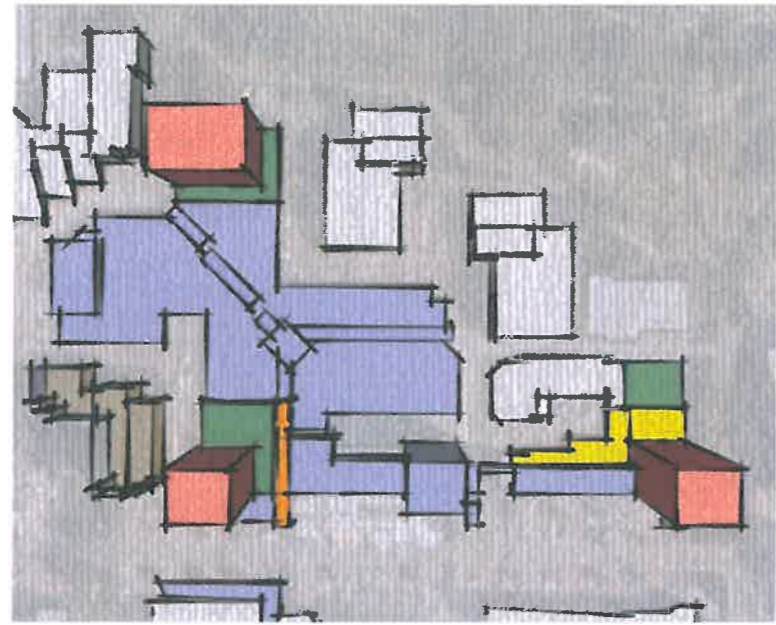


Fase 3B		
Retail	BVO m2	GBO
Misc 7 (Retail L&D)	-507	-672
Misc 8 (Retail)	-142	-119
Misc 4 (Retail/Service)	-131	-115
Misc 32 (Retail Office)	-415	-414
Retailbouw L&D	1125	1134.25
Totaal Retail	-1055	-
Overig	BVO m2	GBO
Parkingbouwfas	240	-
Totaal overig	240	-
Wonen	BVO m2	GBO
33 woningen	2990	2272.5
3B woningen	6810	569.75
Hoofdfase L&D	807	590.25
Totaal Wonen	12747	9566.25
Totaal Wonen	12747	9566.25
Parkeren	BVO m2	plaatsen
1e verdieping	700	23.3
2e verdieping	1300	40.0
3e verdieping/4e	1200	40.0
Totaal Parkeren in m2	3100	103

FASE 3
Versie 3B Concept

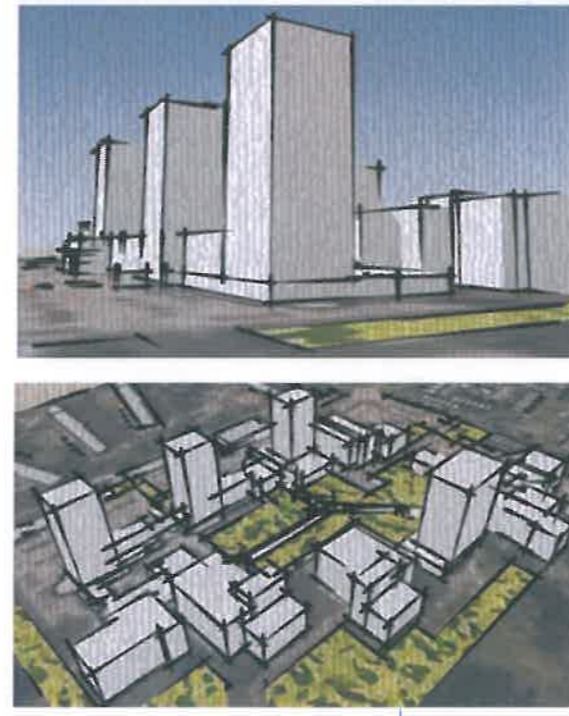
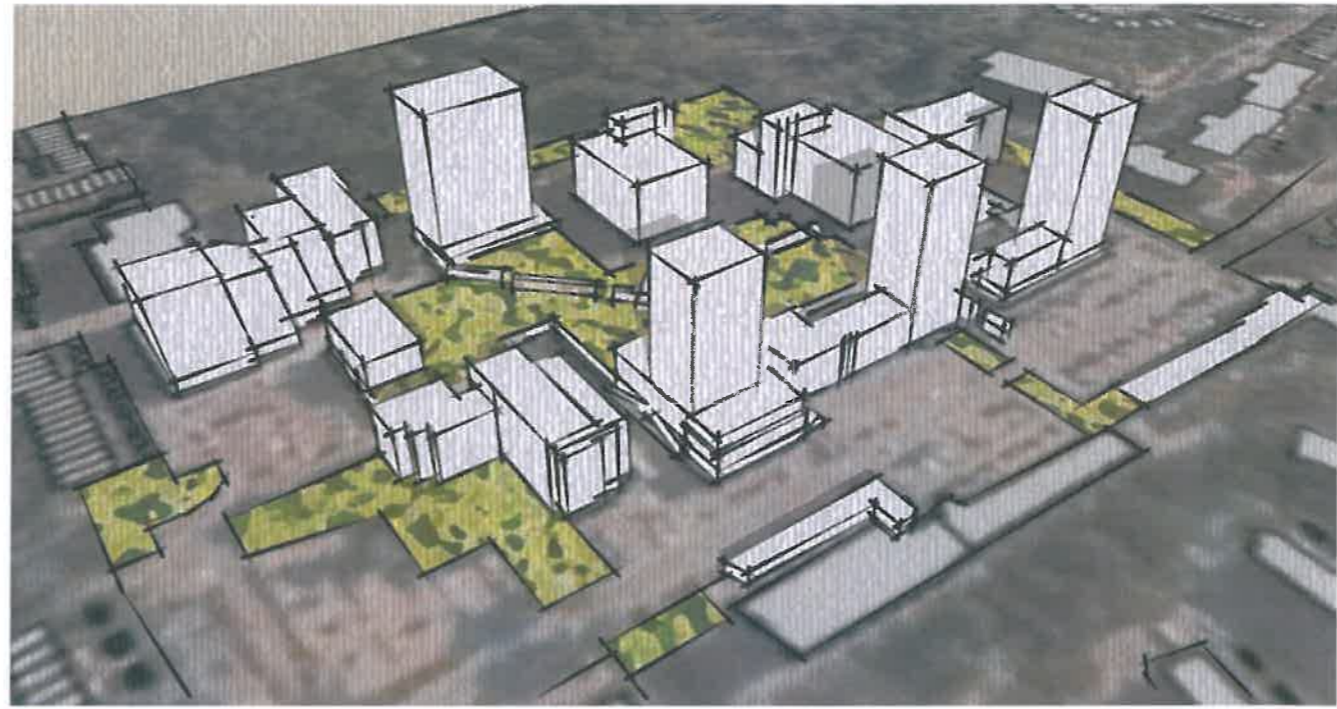


Overig	BVO m2	GBO	
Keuringskosten	240		
Overige kosten		479,9	
Totaal overig	240		+/-
Wonen	BVO m2	GBO	75%
19 verdieping	4130	5122,2	
21 verdieping	7720	9920,5	
Totaal Wonen	11780	15042,7	+/-
Parkeren	BVO m2	plaatsen	
1e verdieping	700	37,1	
2e verdieping	700	37,1	
3e verdieping	700	37,1	
Totaal Parkeren	2100	111,3	
Totaal Parkeren m2	5490	143	-/-

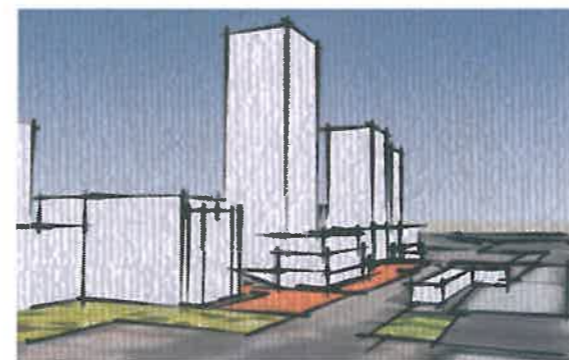


	BVO m2	GBO	
Overig			
Keuringskosten	240		
Overige kosten		479,9	
Totaal overig	240		+/-
Wonen	BVO m2	GBO	75%
19 verdieping	4130	5122,2	
21 verdieping	7720	9920,5	
Totaal Wonen	11780	15042,7	+/-
Parkeren	BVO m2	plaatsen	
1e verdieping	700	37,1	
2e verdieping	700	37,1	
3e verdieping	700	37,1	
Totaal Parkeren	2100	111,3	
Keuringskosten			
Overige kosten		110,0	
Keuringskosten L1D 1	1100	37,7	
-2	1100	37,7	
-1	1100	37,7	
Totaal Parkeren m2	5490	143	-/-


FASE 3
Versie 3C Concept



OMGEVING
Concept



Entreegebied
Ontmoeten & verbinden Concept



Ontvangen stukken gemeente Leiden

Ruimtelijk economische horecavisie 29 september 2016

Nota Wonen 2020 29 september 2016

Beleidsregels parkeernormen Leiden 29 september 2016

Documenten Wijkvisie 10 oktober 2016

CONCLUSIE HAALBAARHEID IN VOLGORDE MEEST KANSRIJK

1. scenario 2a
2. scenario 2b
3. scenario 3c



VANDERVORM
VASTGOED

AMBITIE

	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
	2016	2017	2017	2017	2017	2018	2018	2018	2018	2019	2019	2019	2019
1 nader uitwerken "ambitie document" + inventarisatie randvoorwaarden													
2 besluitvorming Gemeente en Van der Vorm VG	>												
3 uitwerken "ambitiedocument" naar "masterplan"													
4 voorbereiden naar wijziging BP													
5 besluitvorming Gemeente en Van der Vorm VG		>	>										
6 procedure wijziging/actualisatie BP				1 jaar									
7 nadere uitwerking bouwplan													
8 omgevingsvergunning													
9 realisatie 1e ontwikkelvlak													

"instap moment
1" BP->

"instap moment
2" BP->

1,5 jaar

