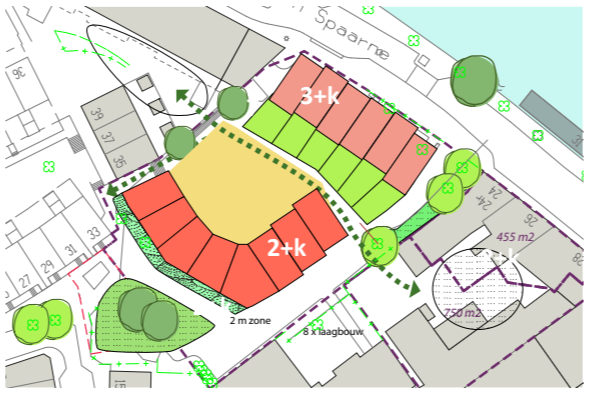



	1. Koningshof globaal incl sociaal	2a. Koningshof specifiek	2b. Koningshof specifiek incl sociaal	3. Spaarneplaats incl sociaal	
Plattegrond					
Uitgangspunten <small>* die hiernaast gehanteerde woningtypes zijn slechts bedoeld voor de taxatie, in de uitwerking kan een andere onderverdeling plaatsvinden</small>	25 wo - bvo 3.300 m2 (excl parkeren) 7 appartementen sociale koop van ca. 75 m2 bvo 13 appartementen van ca. 150 m2 bvo 4 eengezinswoningen van ca. 150 m2 bvo 1 eengezinswoningen sociale koop van ca. 75 m2 bvo 38 parkeerplaatsen in halfverdiepte bak	14 wo - bvo 2.500 m2 (excl parkeren) 5 grachtenpanden met tuin van ca. 220 m2 bvo 1 grachtenpanden zonder tuin van ca. 220 m2 bvo 8 eengezinswoningen van ca. 150 m2 bvo 21 parkeerplaatsen in halfverdiepte bak	17 wo - bvo 2.500 m2 (excl parkeren) 5 grachtenpanden met tuin van ca. 220 m2 bvo 1 grachtenpanden zonder tuin van ca. 220 m2 bvo 4 eengezinswoningen van ca. 150 m2 bvo 1 egw van ca. 75 m2 bvo sociale koop 6 app sociaal van 75 m2 bvo sociale koop 26 parkeerplaatsen in halfverdiepte bak	32 wo - bvo 4.100 m2 (excl parkeren) 8 eengezinswoningen van ca. 150 m2 bvo 10 appartementen sociale koop van ca. 75 m2 bvo 14 appartementen van ca. 130 m2 bvo 48 parkeerplaatsen in halfverdiepte bak	
Adaptatie markt	+ Veel ontwikkelingsmogelijkheden, brede markt	- Minder brede markt	- Minder brede markt	++ Veel ontwikkelingsmogelijkheden, brede markt (incl. meer m2 aan Spaarne ivm breder Spaarnefront)	
Saldo (€)	€ 50.000,=	€ 230.000,=	€ 80.000,=	€ 420.000,=	
RUIMTELIJKE KWALITEIT	Belevingswaarde - identiteit - diversiteit - herkenbaarheid/ straatbeeld	+ Kans om Spaarnefront te verbijzonderen + Diversiteit mogelijk op niveau van Spaarnefront, complexgewijze bebouwing + Hellen van Spaarnefront ("gat" in Spaarne 10 m) Eén architectonische eenheid (niet pandsgewijs)	- Kapverplichting, beperkte mogelijkheden in uitwerking +/- Verticale parcellering, diversiteit mogelijk per woning + Hellen van Spaarnefront ("gat" in Spaarne 10 m) Pandsgewijs straatbeeld	- Kapverplichting, beperkte mogelijkheden in uitwerking +/- Verticale parcellering, diversiteit mogelijk per woning + Hellen van Spaarnefront ("gat" in Spaarne 10 m) Pandsgewijs straatbeeld	
	Gebruikswaarde - passend in omgeving/ samenhang - stimulerende effecten - verkeer/ parkeren	+/- Goede aansluiting bij bebouwing European en achterliggend gebied, schaalsprong ZBS +/- Diverse doelgroepen binnen 1 blok + Beperkte verkeersaantrekkende werking, bewonersparkeren in halfverdiepte garage, bezoekersparkeren (gedeeltelijk) in profiel	- Schaalsprong richting bebouwing European, lastige hoekoplossing ZBS - Gericht op aantrekken van gezinnen ++ Geringe verkeersaantrekkende werking, bewonersparkeren in halfverdiepte garage, bezoekersparkeren in profiel	- Schaalsprong richting bebouwing European, lastige hoekoplossing ZBS - Gericht op aantrekken van gezinnen ++ Geringe verkeersaantrekkende werking, bewonersparkeren in halfverdiepte garage, bezoekersparkeren in profiel	+/- Goede aansluiting bij bebouwing European, schaalsprong richting ZBS +/- Diverse doelgroepen binnen 1 blok - Grotere verkeersaantrekkende werking, bewonersparkeren in halfverdiepte garage, bezoekersparkeren (gedeeltelijk) in profiel, enkele parkeerplaatsen elders in omgeving
	Toekomstwaarde - duurzaamheid - beheerbaarheid - uitbreidbaarheid/ aanpasbaarheid	- Sloop van gebouw Koningstein minder duurzaam +/- heldere overgang openbaar/ privé, beperkte toename openbaar terrein en bijbehorende beheerskosten + uitbreidbaarheid redelijk, mogelijkheid tot extra laag aan Spaarne, mogelijk flexibel programma in plint	- Sloop van gebouw Koningstein minder duurzaam +/- heldere overgang openbaar/ privé, beperkte toename openbaar terrein en bijbehorende beheerskosten +/- uitbreidbaarheid beperkt, gebouw niet makkelijk aanpasbaar aan ander programma	- Sloop van gebouw Koningstein minder duurzaam +/- heldere overgang openbaar/ privé, beperkte toename openbaar terrein en bijbehorende beheerskosten +/- uitbreidbaarheid beperkt, gebouw niet makkelijk aanpasbaar aan ander programma	- Sloop van gebouw Koningstein minder duurzaam + heldere overgang openbaar/ privé, kleinste toename openbaar terrein en bijbehorende beheerskosten + uitbreidbaarheid redelijk, mogelijkheid tot extra laag aan Spaarne, mogelijk flexibel programma in plint
Risico's - financieel - politiek	+/- alleen haalbaar bij 5e bouwlaag aan Spaarne + geen politieke weerstand verwacht	+ weinig financiële risico's - politieke weerstand ivm geen sociaal programma	+ weinig financiële risico's + geen politieke weerstand verwacht	++ hoogste opbrengst, weinig financiële risico's +/- politieke weerstand ivm eerdere uitwerking Koningshof	
Bijdrage aan coalitie-akkoord - versterken openbare ruimte - woningbouwopgave - 30% sociale woningbouw - samen doen/ draagvlak buurt	+ Nieuwe langzaamverkeersverbinding en plantsoen voor de buurt +/- 25 woningen; matige bijdrage aan woningopgave + 30% sociaal programma makkelijk op te nemen in bouwmassa aan Spaarne of in eengezinswoningen - bezwaren adviescommissie ivm bouwhoogte Spaarne, hoekoplossing en typologie	+ Nieuwe brede langzaamverkeersverbinding en plantsoen voor de buurt - 14 woningen; beperkte bijdrage aan woningopgave -- geen sociaal programma opgenomen ++ voorkeursscenario adviescommissie	+ Nieuwe brede langzaamverkeersverbinding en plantsoen voor de buurt - 17 woningen; beperkte bijdrage aan woningopgave +/- 30% sociaal programma mogelijk in egw +/- voorkeursscenario adviescommissie, wel sociaal	+ Nieuwe steeg als langzaamverkeersverbinding en plantsoen voor de buurt ++ 32 woningen; grootste bijdrage aan woningopgave + 30% sociaal programma makkelijk op te nemen in bouwmassa aan Spaarne - - bezwaren adviescommissie ivm grootte bouwmassa	