50% PTA Coenhaven
gedeeltelijke herontwikkeling Veemkade

Bouwvolumes in m²

	totaal m²	aandeel herontwikkeling	bouwhoogte	minimaal	optoppen	obv studie
PTA - terminal				5.1, 2, b		
Waarvan basement	5.1, 2, b					
'optoppen'						
	Footprint in m²	bouwlagen	verdiepingshoogte	bouwhoogte minus huidige bouwhoogte		
complex 1	5.1, 2, b					
complex 2						
				Subtotaal		
Toevoegen torens						
	Foot rint in m²	bouwla en	verdie in shoo te	bouwhoogte minus huidige bouwhoo te		
toren 1	5.1, 2, b					
toren 2						
				Subtotaal		
Totaal				5.1, 2, b		

vraag: hoe verhoudt volume (bestaande PTA terminal) zich tot toevoeging torens?

plint	horeca / ondersteunende functies
restant	50/50 kantoren en wonen



minimaal scenario		m² bvo programma	GW	totaal
PTA - terminmal				
plint	commerciele voorzieningen	5.1, 2, b		
overig	kantoor			
Totaal - minimaal		5.1, 2, b		

midden scenario		m² bvo programma	GW	totaal
PTA - terminmal				
plint	commerciele voorzieningen	5.1, 2, b		
overig	kantoor			
Optoppen				
plint	commerciele voorzieningen			
overig	50% kantoor / 50% wonen			
Totaal - midden				

maximaal scenario		m² bvo programma	GW	totaal
PTA - terminmal				
plint	commerciele voorzieningen	5.1, 2, b		
overig	kantoor			
maximaal				
plint	commerciele voorzieningen			
overig	50% kantoor / 50% wonen			
Totaal - maximaal				

	onderkant	vormfactor	onderkant
Woningbouw			
sociaal			
MDH			
koop			
commerciële voorzieningen	5.1, 2, b		
kantoren			

minimaal scenario		m² bvo programma	GW	totaal
PTA - terminmal				
plint	commerciele voorzieningen	5.1, 2, b		
overig	kantoor			
Totaal - minimaal		5.1, 2, b		

midden scenario		m² bvo programma	GW	totaal
PTA - terminmal				
plint	commerciele voorzieningen	5.1, 2, b		
overig	kantoor			
Optoppen				
plint	commerciele voorzieningen			
overig	50% kantoor / 50% wonen			
Totaal - midden				

maximaal scenario		m² bvo programma	GW	totaal
PTA - terminmal				
plint	commerciele voorzieningen	5.1, 2, b		
overig	kantoor			
maximaal				
plint	commerciele voorzieningen			
overig	50% kantoor / 50% wonen			
Totaal - maximaal				

	bovenkant	vormfactor	onderkant
Woningbouw			
sociaal			
MDH			
koop			
commerciële voorzier	5.1, 2, b		
kantoren			

				Bestaande bouwvolume	Toevoeging bouwvolume (UNESCO)	Toevoeging bouwvolume (ruimtelijke inpassing)
Bestaand volume						
	totaal m²		bouwhoogte			
PTA - terminal	5.1, 2, b					
Waarvan basement						
Toevoegen torens binnen UNESCO-richtlijn						
	Footprint in m²	bouwlagen	verdiepingshoogte	bouwhoogte		
toren 1	5.1, 2, b					
toren 2						
Toevoegen torens vanuit ruimtelijke inpassing						
	Foot rint in m²	bouwla en	verdie in shoo te	bouwhoo te		
toren 1	5.1, 2, b					
toren 2						
Totaal bouwvolume m2 bvo	5.1, 2, b					

1. Bestaande bouwvolume
PTA-terminal en basement 5.1, 2, b bvo) blijven bestaan.
In plint horeca en ondersteunende functies

2. Volume toevoegen tot 38 meter hoogte (UNESCO-richtlijn)
Toevoegen van twee torens van max. 38 meter hoog, passend bij UNESCO-richtlijnen
Mix van kantoren en wonen 5.1, 2, b

3. Volume toevoegen vanuit ruimtelijke inpassing
Bestaand bouwvolume aansluiten op Movenpick Hote 5.1, 2, b en UP Building 5.1, 2, b
Mix van kantoren en wonen 5.1, 2, b

UNESCO	m² bvo programma	GW / m² bvo	totaal
Bestaand			
plint	comm. voorz.		5.1, 2, b
overig	kantoor		
Toegevoegd			
50% kantoren	kantoren		
50% wonen	sociale huur		
	betaalbare koop		
	vrije huur		
Totaal	5.1, 2, b		

Berekening aandachtspunten
Inbrengwaarde van huidig pand?
Rekenen met twee scenario's, waarin woonprogramma verschilt
Footprint voor torens onderbouwen
Optie onderzoeken voor hotels als programma

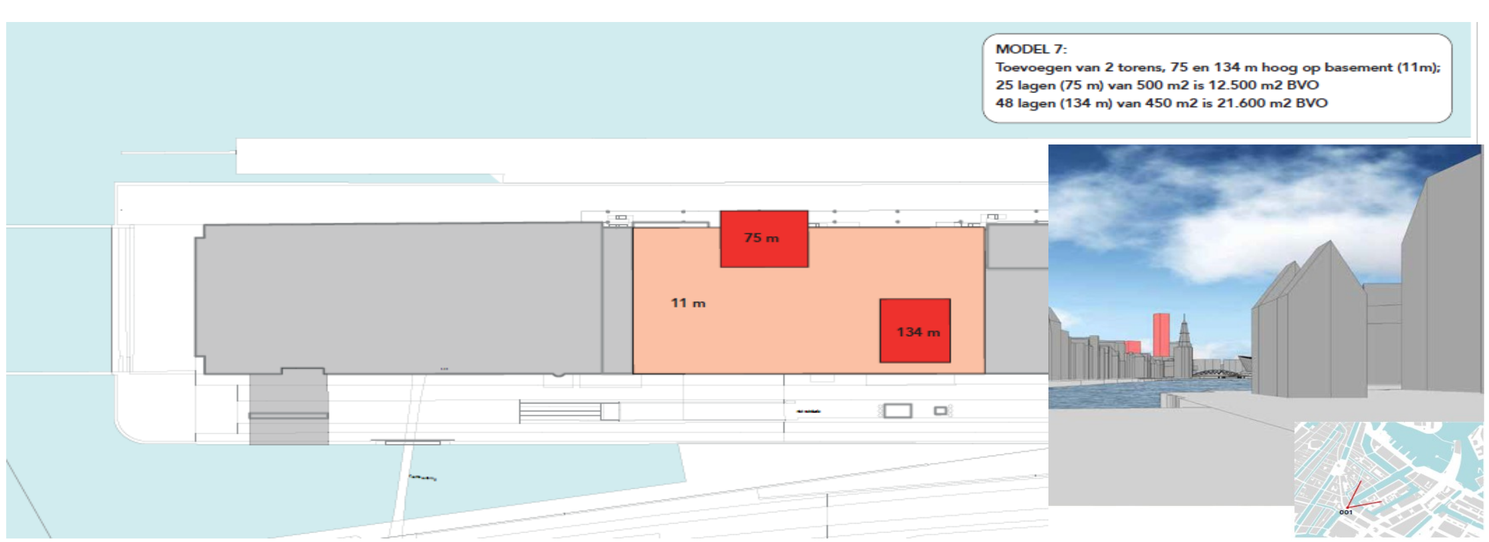
Ruimtelijk ingebed	programma	GW / m² bvo	totaal
Bestaand			
plint	comm. voorz.		5.1, 2, b
overig	kantoor		
Toegevoegd			
50% kantoren	kantoren		
50% wonen	sociale huur		
	betaalbare koop		
	vrije huur		
Totaal	5.1, 2, b		

Alternatief woonprogramma

UNESCO	m² bvo prog	GW ² b	t t l
Bestaand			
plint	comm. voorz.		5.1, 2, b
overig	kantoor		
Toegevoegd			
50% kantoren	kantoren		
50% wonen	sociale huur		
	betaalbare koop		
	vrije huur		
Totaal	5.1, 2, b		

Ruimtelijk ingebed	m² bvo programma	GW / m² bvo	totaal
Bestaand			
plint	comm. voorz.		5.1, 2, b
overig	kantoor		
Toegevoegd			
50% kantoren	kantoren		
50% wonen	sociale huur		
	betaalbare koop		
	vrije huur		
Totaal	5.1, 2, b		

Indicatie locatie torens

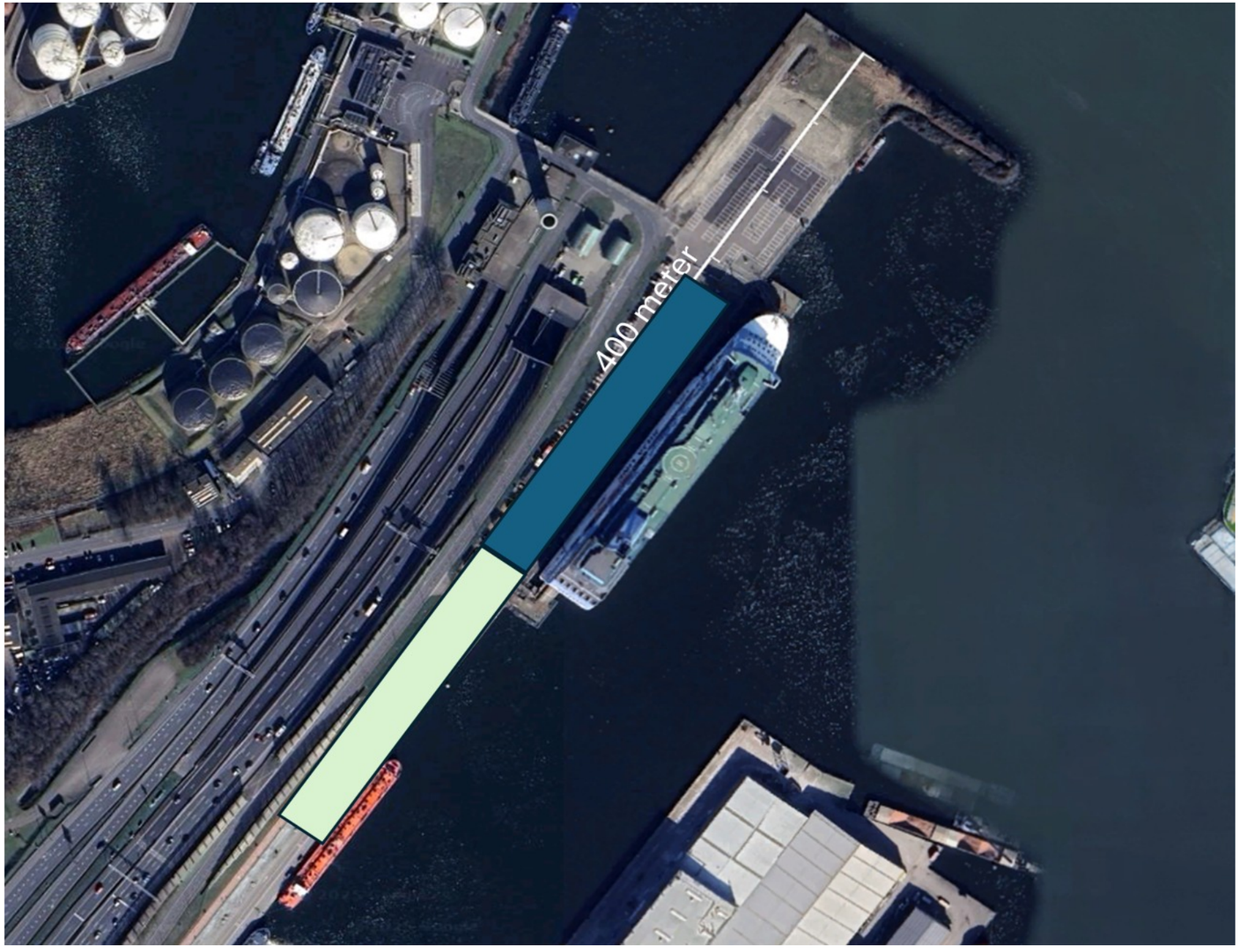


#	Wat	m2	Ingreep	Kosten	Beschrijving
	1 Openbare ruimte Veemkade	5.1, 2, b	herinrichting OR ivm functiewijziging en transformati	5.1, 2, b	Toegankelijk maken en aanpassingen voor riviercruise
	2 Openbare ruimte Centrumzijde		herinrichting OR ivm functiewijziging en transformati		Aanpassingen voor nieuwe programma (woningen en kantoren)
	3 Infrastructuur		Aanpassen profiel S100 / Piet Heinkade (stelpost)		Aanpassingen voor nieuwe programma (woningen en kantoren)
	# Walstroom		Of via inbrengwaarde		
	4 Sloopwerkzaamheden		bestaande bebouwing		Aanpassingen in verkleinen terminal voor riviercruise
Totaal					
	Nader te detailleren		opslag over directe bouwkosten		
	Indirecte bouwkosten		opslag over directe bouwkosten		
voorziene bouwkosten					
	Niet benoemd objectrisico's		opslag over voorziene bouwkosten		
bouwkosten					
	Engineeringskosten		opslag over bouwkosten		
	Vergunningen, leges, verzekeringen en onderzoeken				
Totale investeringskosten					
	Niet benoemd objectoverstijgend risico				
Totale investeringskosten, inclusief objectoverstijgend risico				5.1, 2, b	

Terminal	m² bvo programma	GW / m² bvo	totaal
Coenterminal (2-lagen?)			
Bedrijfsruimtes (gemiddeld)			
Bedrijfsruimtes (hoogwaardig)			
Horeca / retail			
Totaal			5.1, 2, b

5.1, 2, b

Kopieren van huidige programma naar Westerhoofd in compacte vorm vanwege beperkte breedte kade
Toevoegen van bedrijfsruimtes over lengte van 200 meter en 30 meter breed
Toevoegen van hoogwaardige bedrijfsruimtes
Aanvullend programma als uitbreiding naar zuiden (eind Westerhoofd)



#	Wat	m2	Ingreep		Kosten	*Kosten RHDHV-rapport*
1	Kabels en leidingen - bodem		n.t.b.			
2	Landtong		Afsnuiten			
3	Warmteleiding		Omlegging			
4	Kademuren		Aanleg/versterken kademuren			
5	Bouwkundige nieuwbouw	15,000	Aanleg parkeren, gebouwen, bruggen			
6	Sloopwerkzaamheden		Sloop overbodige zaken Coenhaven			
7	Baggerwerkzaamheden		Baggeren Coenhaven			
8	Walstroom voorzieningen		Aanleg walstroom voorzieningen			?
9	Infrastructuur		Aanpassen aansluiting infrastructuur op omliggende wegen			€
10	Capaciteit kruispunt a10-s101		Aanpassen van kruispunt a10-s101 tbv de capaciteit (stelpost)			€
						€
Benoemde directe bouwkosten						**€**
	Nader te detailleren			opslag over directe bouwkosten		€
	Indirecte bouwkosten			opslag over directe bouwkosten		€
voorziene bouwkosten						€
	Niet benoemd objectrisico's			opslag over voorziene bouwkosten		€
bouwkosten						€
	Engineeringskosten			opslag over bouwkosten		€
	Vergunningen, leges, verzekeringen en onderzoeken					€
Totale investeringskosten						€
	Niet benoemd objectoverstijgend risico					€
Totale investeringskosten inclusief objectoverstijgend risico						**€**

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

Indexatie	
	5.1, 2, b

Indexatie: GWW kosten	
2018	
2020	5.1, 2, b
2024	
index	

Indexatie: bouwkosten	
2018	
2024	5.1, 2, b
index	

	Uitwijklocatie	Coenhaven	Achtersluispolder
Sloopwerkzaamheden	5.1, 2, b		
Baggerwerkzaamheden			
Civiele nieuwbouw (kademuren)			
Bouwkundige nieuwbouw, w.o.: • Parkeergarage/- terrein • Gebouwen • Loopbruggen, gangways, concourse			
Aanpassen infrastructuur			
Afmeerpalen			
Benoemde directe bouwkosten	5.1, 2, b		
Totale investeringskosten			

Herontwikkeling PTA
Kosten PTA

Nieuwbouw Coenhaven
Kosten Coenhaven

