



OPLEgger

Datum: 23 december 2025

Projectnaam: Scenario 2: Nieuwbouw oplossing Pand9

Kenmerk: Oplegger notitie 7 november 2025

Auteur: Jorien Ceelen

Contact: jorien@stadkwadraat.nl

Financiële effecten van aangepast stedenbouwkundig plan

Doel: Oplegger notitie 7 november

Opdrachtgever: De Driehoek

In november 2025 heeft Stadkwadraat een adviesrapport uitgebracht over de nieuwbouwontwikkeling voor Pand9. Pand9 is nu een verzamelgebouw voor sociaal-maatschappelijke en culturele organisaties in Zaltbommel, gelegen in het te ontwikkelen gebied Waluwe III. De Driehoek (belanghebbenden) heeft laten onderzoeken of nieuwbouw in dit gebied haalbaar is, met aandacht voor ruimtelijke, financiële en organisatorische aspecten. Het rapport schetst globale mogelijkheden; verdere uitwerking volgt na besluitvorming door de gemeenteraad.

Stedenbouwkundig bureau Nieuw Blauw maakte voor het adviesrapport een eerste schets: 5.116 m² maatschappelijke werkruimte en 73 sociale huurwoningen. In een vervolgfase zijn nieuwe tekeningen opgesteld die aansluiten bij de totaalvisie van Waluwe III. Het aantal vierkante meters voor werkruimte blijft gelijk, maar het woonprogramma is aangepast naar 32 sociale huurwoningen en 18 middeldure huurwoningen. De Driehoek heeft Stadkwadraat gevraagd of deze wijzigingen financiële gevolgen hebben. Deze zijn onderzocht en in deze notitie benoemd.

Woon- en werkprogramma

In het haalbaarheidsonderzoek is het woon- en werkprogramma losgekoppeld. Het uitgangspunt: het woonprogramma wordt ontwikkeld door een woningcorporatie of ontwikkelaar, het werkprogramma door stichting Pand9. De wijziging in het woonprogramma heeft geen directe invloed op de businesscase van Pand9, maar wel op het totale gebied. Voor nu vraagt de stedenbouwkundige aanpassing geen wijziging van het eerdere rapport. Wel zijn er aandachtspunten rond parkeren.

Parkeeroplossing

In de nieuwe plannen is een deel van het parkeren op maaiveld opgelost, gecombineerd met parkeren op het dak van het werkgedeelte. Door het kleinere woonprogramma en een hogere bouw is ruimte ontstaan voor parkeren op het dak. Hiervoor moet rekening worden gehouden met extra kosten, bovenop de bestaande businesscase. De genoemde bedragen zijn indicatief; bij een definitieve berekening is een kostenexpert nodig.

- **Parkeren op dak met hellingbaan:** € 5.500,- per plek (inclusief verzwaring en isolatie dak, hellingbaan, toegangswegen, vangrail, etc.)

Parkeren op dek

Een alternatief is een parkeerdek aan het gebouw. Dit creëert een overdekte ruimte voor laden en lossen, uit het zicht van woningen. Het huidige dakparkeren kan dan worden omgezet naar een daktuin. Kostenindicatie:

- **Realisatie hellingbaan en inhangen dek:** € 4.600,- per m²

Toerekening kosten parkeren

De kosten voor parkeren drukken zwaar op de businesscase van het werkdeel van Pand9. Stadkwadraat adviseert daarom om deze kosten toe te rekenen aan het woningprogramma. De parkeerplekken op het dak zullen vooral door bewoners worden gebruikt, niet door bezoekers. Omdat er in het gebied weinig ruimte is voor dubbelgebruik,



is het verstandig deze plekken aan het woonprogramma toe te wijzen. Daarbij kan gekeken worden naar een lagere parkeernorm en deelmobiliteit. Een afgesloten parkeervoorziening biedt kansen voor deelauto's vanuit een bewonerscollectief.