

## **Marktconsultatie Anna's Hoeve**

Einddocument

Plaats Baarn  
Datum 29 oktober 2012  
Referentie 2012259/OGSH-AHM-LEG/CKO/IOP/FHE

J.F. Kennedylaan 100  
3741 EH Baarn  
Postbus 168  
3740 AD Baarn

T 035 543 43 43  
F 035 543 43 44  
info@atosborne.nl  
www.atosborne.nl

# Marktconsultatie Anna's Hoeve Einddocument

## Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Opzet marktconsultatie .....	3
1.2	Opzet eindrapportage .....	4
2	Resultaten marktconsultatie	5
2.1	Kernkwaliteiten en doelgroepen .....	5
2.2	Concept Masterplan –ruimtelijk .....	6
2.3	Concept Masterplan – programma en afzet .....	7
2.4	Voorzieningen .....	8
2.5	Duurzaamheid .....	9
2.6	Uitgifte.....	10
2.7	Flexibiliteit, fasering en financiën .....	11
3	Aanbevelingen	13
3.1	Verbeterpunten en suggesties .....	13
3.2	Aanbevelingen .....	13

## Bijlage 1: Vragenlijst

# 1 Inleiding

## 1.1 Inleiding

Aan de oostrand van Hilversum wordt in een groene omgeving de nieuwe woonwijk Anna's Hoeve ontwikkeld. De woningbouwlocatie is ca. 13 hectare groot. Afhankelijk van het te realiseren programma biedt de locatie ruimte aan circa 340 tot 830 woningen.

Als kader voor de ontwikkeling van Anna's Hoeve is in de afgelopen maanden een concept Masterplan opgesteld. Belangrijke kenmerken van dit plan zijn: de beoogde kwaliteit van de openbare ruimte, de flexibiliteit in het bouwprogramma en de ambities op het gebied van duurzaamheid.

Voorafgaand aan de besluitvorming over het Masterplan en de beoogde uitgiftestrategie wenst de gemeente Hilversum inzicht te hebben in de visie van marktpartijen op het concept Masterplan. Hiervoor is in de afgelopen periode een marktconsultatie gehouden. De resultaten van deze marktconsultatie wil de gemeente Hilversum gebruiken om het Masterplan en de uitgiftestrategie toetsen en waar nodig verder aanscherpen.

## 1.2 Opzet marktconsultatie

In totaal zijn 9 partijen gevraagd om deel te nemen aan de marktconsultatie:

- Dudok wonen;
- Heijmans vastgoedontwikkeling;
- AM wonen;
- Kastanje vastgoed;
- Kennemerland beheer B.V.;
- Slokker vastgoed;
- Nijhuis Apeldoorn;
- De Alliantie;
- Gooi en Omstreken.

Naast de drie in Hilversum actieve woningcorporaties zijn zes commerciële partijen gevraagd om deel te nemen aan de marktconsultatie. Deze partijen zijn geselecteerd uit een lijst van partijen die in het verleden hun belangstelling voor de ontwikkeling van Anna's Hoeve kenbaar hebben gemaakt. Bij de keuze is gestreefd naar een zo goed mogelijk afspiegeling van de markt. Het wel of niet hebben deelgenomen heeft géén gevolgen voor de toekomstige procedure voor uitgifte.

De marktconsultatie heeft plaatsgevonden in de periode van augustus tot en met oktober 2012. In deze periode zijn drie stappen doorlopen:

- schriftelijke reacties;
- individuele gesprekken;
- plenaire bijeenkomst.

In eerste instantie is aan partijen gevraagd schriftelijk te reageren op de gestelde vragen in het marktconsultatiedocument. Gevraagd is om in te gaan op onder meer de kernkwaliteiten, ruimtelijke opzet, het programma, duurzaamheid, fasering en de flexibiliteit. Deze vragen treft u aan in bijlage 1.

In september zijn door AT Osborne en de gemeente Hilversum met elke partij individuele gesprekken gevoerd. In deze gesprekken is ingegaan op de bijdrage van de marktpartij en de beantwoording van vragen.

In een plenaire bijeenkomst op 3 oktober jongstleden zijn de voorlopige resultaten gepresenteerd aan zowel marktpartijen als betrokken medewerkers binnen de gemeente Hilversum en zijn een aantal thema's nader besproken.

### **1.3 Opzet eindrapportage**

Voorliggende eindrapportage geeft de uitkomsten van de marktconsultatie weer. Bij het rapporteren is in veel gevallen gezocht naar de 'grootste gemene deler'. Daarnaast in sommige gevallen afwijkende of specifieke reacties nader benoemd om wat diepte te geven aan de rapportage.

In deze rapportage is getracht de reactie van marktpartijen zo goed mogelijk samen te vatten, zodat dit gebruikt kan worden bij de verdere aanscherping van het Masterplan. Hiermee heeft de rapportage een inventariserend karakter.

We besluiten deze rapportage met de belangrijkste verbeterpunten en suggesties zoals die vanuit de deelnemende partijen zijn geuit in het kader van de consultatie. Deze punten geven wij in de vorm van aanbevelingen ter overweging mee aan de gemeente bij de vertaalslag van concept naar definitief masterplan.

## 2 Resultaten marktconsultatie

### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de resultaten uit de marktconsultatie. Hierbij zijn de reacties geclusterd in de volgende thema's:

- kernkwaliteit en doelgroepen;
- ruimtelijk;
- programma en afzet;
- voorzieningen;
- duurzaamheid;
- uitgifte;
- flexibiliteit, fasering en financiën.

Per thema beschrijven we allereerst beknopt de hoofdlijn van het concept Masterplan en de wijze van gronduitgifte. Per thema geven wij vervolgens een algemeen beeld van de beantwoording.

### 2.2 Kernkwaliteiten en doelgroepen

#### Concept Masterplan

Het unieke landschap wordt gezien als dé kernkwaliteit van Anna's Hoeve. Het plangebied ligt aan de oostzijde van Hilversum, en is omgeven door het stadspark aan de zuidzijde, het gesaneerde natuurgebied Laarder Wasmeer aan de oostzijde en het grote natuurgebied van de Zuiderheide aan de noordzijde. Hiernaast wordt de groenstrook langs de Anthony Fokkerweg op nieuw ingericht, en wordt er een recreatieve grondberg gerealiseerd.

Het plan is gebaseerd op het principe van 'open stedenbouw'. Daarbij wordt, in tegenstelling tot een meer traditionele aanpak, niet gestuurd op één eindbeeld. Het Masterplan heeft daarmee meer het karakter van een raamwerk waarbinnen meerdere ontwikkelingen mogelijk zijn. Het concept masterplan richt zich dan ook niet op specifieke doelgroepen. De te ontwikkelen woningtypes staan in principe vrij. Enkel wat betreft programmering geeft het masterplan een aantal uitgangspunten mee, waar het gaat om het betaalbare programma en de verhouding tussen gestapeld en grondgebonden programma.

#### Algemeen beeld van de beantwoording

De ligging in en de beleving van het groen en de natuur wordt door alle partijen herkend als kernkwaliteit. Ook de centrale ligging ten opzichte van uitvalswegen en het stadscentrum van Hilversum worden als belangrijke kwaliteit van Anna's Hoeve gezien.

Als mogelijkheid om de groene kwaliteit te versterken wordt gesuggereerd om op korte termijn te beginnen met beplanting. Hiermee zou het groene karakter van de wijk op korte termijn beleefbaar kunnen worden gemaakt. Daarnaast noemt een aantal partijen de toevoeging van water aan de wijk een mogelijkheid om de woonkwaliteit verder te verhogen.

Anna's Hoeve leent zich vanwege de ligging en het beperkt aanwezige voorzieningenpakket in mindere mate voor jongeren of senioren. De wijk lijkt meer geschikt voor gezinnen.

Suggesties om de wijk nog beter aan te laten sluiten op de doelgroep wordt het realiseren van voorzieningen als een kinderdagverblijf, naschoolse opvang maar ook de speelvoorzieningen in de wijk benoemd.

### **2.3 Concept Masterplan –ruimtelijk**

#### Concept Masterplan

In het plan is er nadrukkelijk voor gekozen om met een robuuste groenstructuur de reeds aanwezige kwaliteit het plangebied in te trekken. Deze groenstructuur verbindt de wijk met haar omgeving en de omliggende natuurgebieden. De grootste groene route loopt noord-zuid door de wijk langs de recreatieve heuvel. Deze heuvel krijgt een groene inrichting en wordt vrij toegankelijk.

De hoofdweg slingert door de wijk. Doordat de weg een vast profiel heeft, is er eenheid in het straatbeeld. De langzaam verkeersroutes lopen door de groenstructuur. Ieder bouwveld grenst zowel aan de hoofdweg als aan een groene route.

Het parkeren zal met name in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Voornamelijk in de middenberm van de hoofdweg. Hiervoor zijn gemiddeld 22 parkeerplaatsen per bouwveld beschikbaar. Eventueel aanvullend vereiste parkeerplaatsen zullen op het bouwveld zelf gerealiseerd moeten worden.

Er worden beperkte eisen gesteld ten aanzien van de architectuur. De eisen gaan over bouwhoogtes, bouwvlakken, bebouwingspercentages, erfafscheidingen en kleurgebruik. Er is onder andere een kleurenpalet opgesteld, dat de samenhang tussen bouwvelden borgt (stijl en materiaal staan vervolgens vrij). In het definitieve Masterplan zal het beeldkwaliteitplan verder zijn uitgewerkt.

De maximale bouwhoogte in het masterplan bedraagt 8 bouwlagen. Voor het vastleggen van de bouwhoogte per bouwveld is uitgegaan van de zoninval. Hierdoor is op veel velden een maximale bouwhoogte van 5 lagen toegestaan.

#### Algemeen beeld van de beantwoording

Partijen zijn in algemene zin positief over de geboden flexibiliteit in het masterplan. Tegelijkertijd spreken veel partijen de behoefte uit, naar meer gemeentelijke regie op beeldkwaliteit en programma. Door bijvoorbeeld randvoorwaarden aan bouwvelden te stellen voor wat betreft bouwhoogte en de aanwezigheid van sociaal programma geven partijen aan beter te kunnen bepalen wat een geschikt product is voor nabij gelegen bouwvelden. In dit kader stellen zij dat gemeentelijke regie een voorwaarde is voor het realiseren van identiteit en afstemming van planonderdelen.

Men is van mening dat het groen in het plan goed wordt benut. Wel vraagt men zich af of het gesuggereerde groene karakter van de middenberm van de hoofdweg uiteindelijk voldoende kwaliteit geeft. Meerdere partijen geven aan dat de gekozen oplossing in de praktijk een te 'blikkerig' aanzicht geeft.

Waar het gaat om toevoegen van water zien een aantal partijen hier kansen, tegelijkertijd realiseert men zich dat de aanwezige zandgrond, aanleg van water in de praktijk lastig maakt.

Een van de partijen is uit ervaring uitgesproken negatief over het voorstel om wadi's te realiseren in het plan. Achterliggende reden is onder meer het ruimtebeslag en de barrièrewerking.

De keuze voor parkeren op maaiveld wordt als realistisch en positief ervaren. Partijen geven aan dat ondergrondse oplossingen niet realistisch zijn op dit type locaties. Wel wijzen partijen op de algemene wens van bewoners om hun auto nabij de woning 'in het zicht' te kunnen parkeren. In relatie tot deze wens en 'blikkerige' beeld van de openbare ruimte stelt een deel van de partijen voor om de bouwvelden te vergroten ten behoeve van eigen parkeervoorziening op de kavel.

De in het masterplan gepresenteerde maximale dichtheid in combinatie met de doelgroep gezinnen wordt als te hoog ervaren. Dit staat volgens partijen ook op gespannen voet met de kernkwaliteit groen en natuur.

De maximale wenselijke bouwhoogte ligt volgens veel partijen op 3-4 lagen. Sommige partijen geven wel aan dat in het kader van flexibiliteit het goed is om 8 bouwlagen mogelijk te maken, maar sturen op 3 tot 4 lagen. Veel partijen geven aan dat de aangewezen locaties van de hoogbouw niet de juiste zijn. Het clusteren van de hoogbouw aan de ontsluitingsweg, als entree of juist aan de randen van de wijk (langs het groen) heeft de voorkeur boven de huidige situering naast de grondberg.

De partijen zien de wijze waarop voorzien is in de aansluiting van de wijk op de omgeving niet als probleem.

## **2.4 Concept Masterplan – programma en afzet**

### Concept Masterplan

Het concept Masterplan zet primair in op maximalisatie van flexibiliteit. Zowel voor wat betreft programma, woningtypologie als opdrachtgeverschap. Afhankelijk van het te realiseren programma biedt het plan ruimte aan 338 tot 830 woningen.

Het masterplan is zo opgezet dat op elk bouwveld ieder programma mogelijk is. Het masterplan laat diverse voorbeeldverkavelingen zien waarbij op hetzelfde bouwveld zowel rijwoningen, appartementen, twee onder een kap, vrijstaande woningen, of een combinatie van, gerealiseerd worden. Uitgangspunt daarbij is dat minimaal 40% van het programma uit grondgebonden woningen bestaat.

Een ander uitgangspunt is dat minimaal 1/3 van het plan gerealiseerd wordt in het betaalbare segment. Dit kunnen zowel betaalbare koopwoningen of sociale huurwoningen zijn.

Het concept masterplan gaat er voorsnog van uit dat 50% van het betaalbare segment uit sociale huurwoningen zal bestaan. Ook is voorsnog aangehouden dat één op de zes bouwvelden in de categorie betaalbaar wordt gerealiseerd. In de uiteindelijke uitwerking is het denkbaar dat er naar rato meer of minder sociale huurwoningen worden gerealiseerd of dat het betaalbare segment over meerdere bouwvelden wordt verdeeld. De keuzes hierin vormen onderwerp van latere uitwerking.

Het masterplan biedt door de flexibele opzet veel ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO). De gemeente heeft gevraagd of partijen bereid zijn om als achtervang te dienen voor CPO trajecten. Dat wil zeggen dat de partij die het traject begeleidt, garant staat voor de afname van eventuele onverkochte woningen om de uiteindelijke realisatie van het project te borgen.

Daarnaast is partijen gevraagd hoe zij aankijken tegen verkoopondersteunende constructies zoals bijvoorbeeld de toepassing van erfpachtconstructie. Hiermee kunnen de woonlasten voor kopers (tijdelijk) worden verlaagd zodat woonlasten beter aansluiten bij de inkomensontwikkeling van de koper.

#### Algemeen beeld van de beantwoording

Partijen herkennen de flexibele opzet van het masterplan waardoor in de uitwerking veel ruimte aanwezig is voor een concrete programmatische invulling. In het beeld van de marktbehoefte lopen de meningen enigszins uiteen. In algemene zin geldt dat de uiteindelijke invulling vanzelfsprekend afhankelijk is van toekomstige marktontwikkelingen.

Veel partijen geven aan dat in de huidige markt Anna's Hoeve ruimte biedt voor betaalbare rijwoningen en twee-onder-een kap woningen. Anna's Hoeve zou daarbij de mogelijkheid kunnen bieden om wooncarrière te maken voor bewoners vanuit naastgelegen wijken. Bijzonder is dat één partij expliciet de toevoeging van appartementen afwijst, vanwege het geplande aanbod van appartementen op andere locaties in Hilversum. Een andere partij ziet in Anna's Hoeve juist mogelijkheden voor bovenmodale inkomensgroepen.

Er bestaat onder partijen brede consensus over de maat van de bouwvelden. Partijen zouden daarin meer flexibiliteit willen zien. Mogelijk zouden bouwvelden gekoppeld kunnen worden om daarbinnen een bredere mix aan programma te realiseren.

Over de toepassing erfpachtconstructie is de markt verdeeld. Een aantal partijen wijst op de recente positieve ervaringen binnen het project 'Entrada'. Andere partijen wijzen op de kritische houding van hypotheekverstrekkers om dergelijke constructies te financieren. Waar het specifieke verkoopbevorderende constructies betreft wijzen meerdere partijen op de mogelijkheid van de toepassing van een gemeentelijke 'starterslening'.

Waar het gaat om collectief particulier opdrachtgeverschap zijn partijen positief. Zij wijzen daarbij op het belang van goede begeleiding om te komen van 'woonwensen' naar een realiseerbaar plan. Een aantal partijen geeft onder voorwaarden aan ook als achtervang te willen fungeren bij CPO.

## **2.5 Voorzieningen**

### Concept Masterplan

Het voorzieningen programma in het masterplan is beperkt. Toekomstige bewoners worden geacht gebruik te maken van voorzieningen in de omliggende wijken. Het concept masterplan voorziet in de bouw van een school in de oostelijke punt van het plangebied. Dit betreft de verplaatsing van een reeds bestaande school.

### Algemeen beeld van de beantwoording

Meerdere partijen geven aan dat het toevoegen van beperkt commercieel programma (supermarkt\buurtsuper) aantrekkelijk zou zijn voor de wijk. Het oordeel van partijen over de haalbaarheid is echter wisselend. Waar de ene partij kansen ziet, geven anderen aan dat de omvang van de wijk te klein is om een dergelijke voorziening te dragen.

Een 1<sup>e</sup>-lijns zorgvoorziening (bijvoorbeeld fysiotherapie, huisartsenpraktijk) wordt ook een aantal malen gesuggereerd als aanvulling op de wijk. Daarbij geldt dat Anna's Hoeve op zichzelf ook voor een dergelijke voorziening te klein is. Vestiging zou dus bezien moeten worden in het licht van de aanwezigheid van voorzieningen in omliggende wijken.

Voor wat betreft de onderwijsfunctie suggereren meerdere partijen de vestiging van een brede school, waarbij naast de beoogde basisschool bijvoorbeeld ook ruimte wordt geboden aan een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang (eventueel in combinatie met de sportvelden).

De locatie van de school is goed al zeggen meerdere partijen ook dat deze centraler in de wijk in combinatie met aanvullende voorzieningen gesitueerd mag worden.

## **2.6 Duurzaamheid**

### Concept Masterplan

De gemeente hanteert het meetinstrumentarium 'Duurzaamheids Profiel Locatie' (DPL) om het duurzaamheidsprofiel te scoren. Vertrekpunt voor het masterplan vormde een minimale score van 7,5. Deze score blijkt uiteindelijk technisch niet haalbaar. De context van het plan, zoals beperkt beïnvloedbare aspecten als bodem- en luchtkwaliteit, geur- en geluidshinder en veiligheid, en beleid (bijvoorbeeld ten aanzien van de te ontwikkelen voorzieningen) leiden op voorhand tot lagere scores.

In de openbare ruimte is duurzaamheid onder meer als volgt vertaald in het masterplan:

- het langzaam verkeer wordt goed gefaciliteerd, zowel fietsverkeer als OV verbindingen;
- er worden duurzame materialen toegepast;
- de waterdoorlatende verharding ter plaatse van de parkeerplaatsen;
- energiezuinige verlichting;
- oplaadpunten voor elektrische auto's.

Op gebouwniveau hanteert de gemeente een GPR-gebouw eis van 7,5.

### Algemeen beeld van de beantwoording

Alle partijen vinden dat het masterplan voldoende invulling geeft aan de gestelde duurzaamheidsambities. Daarbij bestaat brede consensus over het feit dat duurzaamheidsinvesteringen zich op dit moment nog niet terugvertalen in een navenant hogere marktwaarde van de te ontwikkelen woningen. De woonconsument blijkt tot op dit moment nog niet de vertaalslag te kunnen maken van een toekomstige voordeel in de energierekening en de bijhorende hogere prijs van de woning. In algemene zin geldt daarbij dat het 'stapelen' van eisen (waaronder die op het terrein van duurzaamheid) zich uiteindelijk vertaalt in een lagere grondwaarde.

Daarmee is het zeker niet zo dat partijen negatief staan ten opzichte de geschetste duurzaamheidsambitie. Zo zien zij voor zichzelf een opgave om het effect van de hogere woningprijs inzichtelijk te maken in de uiteindelijke woonlasten.

Daarnaast doen zij waar het gaat om de verdere invulling van duurzaamheid verschillende suggesties. Twee partijen wijzen op het thema sociale duurzaamheid, waarbij participatie in planontwikkeling en binding van toekomstige bewoners een rol spelen.

Voor wat betreft de rolinvulling van de gemeente pleiten de meeste partijen er voor dat de gemeente heldere eisen stelt ten aanzien van duurzaamheid, en stellen voor geen aanvullende wensen of ambities opleggen dan de wettelijke eisen.

Over de ontwikkeling van CO2 neutrale woningen zijn de meningen wisselend. Een aantal partijen wijzen op concrete praktijkvoorbeelden. Anderen geven aan dat dit in de praktijk nog niet haalbaar is gebleken. Voor wat betreft het realiseren van collectieve voorzieningen zijn partijen enigszins terughoudend. Voorkomen moet worden dat de flexibiliteit van het plan wordt aangetast. De keuze van het juiste schaalniveau is daarbij van belang.

## **2.7 Uitgifte**

### Concept Masterplan

Het concept Masterplan gaat uit van een programma-onafhankelijke grondprijbenadering. Dat wil zeggen dat onafhankelijk van het bouwprogramma dat op een bouwveld wordt gerealiseerd, dezelfde grondprijs per m<sup>2</sup> uitgeefbaar oppervlak wordt gehanteerd. Zoals eerder benoemd laat ieder bouwveld ruimte voor een brede variatie aan mogelijke programma's (bijvoorbeeld rijwoningen, appartementen of vrijstaand). Indicatief is aangegeven dat de grondwaarde is ingeschat van circa € 400,- – 500,- per m<sup>2</sup>. Binnen deze bandbreedte kan nadere differentiatie plaatsvinden afhankelijk van de locatie.

In het kader van de marktconsultatie zijn ook vragen gesteld over de wijze van uitgifte. Daarbij is onder meer ingegaan op:

- de mogelijkheid om een deelplan te gunnen op basis van duurzaamheid;
- de verkoopcondities (voorverkooppercentage, toepassing reserveringsvergoeding en looptijd optie voor planontwikkeling van 1 jaar);
- de aanleg van de openbare ruimte binnen het bouwveld door de ontwikkelaar.

### Algemeen beeld van de beantwoording

Partijen geven aan de voorkeur te hebben voor een programma afhankelijke, residuele grondwaardebenadering. Bij een residuele benadering is de grondwaarde het residu van de te realiseren vrij-op-naamprijs en de investeringskosten. De kritiek is dat een vaste grondprijs mogelijk tot eenvormigheid kan leiden, omdat ieder ontwikkelaar dat woningtype wil realiseren dat gegeven de grondwaarde het meest gunstige rendement geeft. Al geven partijen tegelijkertijd aan dat het optimale programma waarschijnlijk voor iedere partij anders zal zijn.

Mogelijk wordt een deel van de weerstand tegen de programma-onafhankelijke benadering ingegeven door de indicatieve grondprijs. Een aantal partijen noemt deze waarde aan de bovenkant van de bandbreedte.

Meerdere partijen kwalificeren de prijs nadrukkelijk ook als te hoog. Op basis van de reactie van partijen lijkt een prijsniveau van maximaal € 400,- per m<sup>2</sup>vooralsnog de absolute bovengrens te zijn.

Waar het gaat om duurzaamheid als criterium om een bouwveld aan een partij te gunnen is de mening niet eenduidig. Een beperkt aantal partijen geeft aan dat dit meegewogen zou kunnen worden. Anders stellen dat juist een ondergrens vanuit de gemeente een harde ondergrens gesteld zou moeten worden die voor alle partijen geldt.

De door partijen te hanteren voorverkooppercentages variëren tussen de 70 en 80%. In dit verband wordt door partijen gewezen op de normstelling vanuit de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Dit Waarborgfonds verzekert kopers onder meer van de afbouw van hun woning indien de bouwer van de woning in een faillissement terecht komt. Bij het verlenen van een dergelijke afbouwgarantie legt het SWK eisen op aan het door de bouwer te hanteren voorverkooppercentage. Lagere voorverkooppercentages zouden tot een knelpunt kunnen leiden waar het gaat om borging van een project door het SWK.

Meerdere partijen benoemen een reserveringsvergoeding als een redelijk instrument. De druk van een reserveringsvergoeding kan zorgen voor voortgang in het ontwikkelingstraject.

De looptijd van een optieperiode van één jaar voor planontwikkeling bestempelen vrijwel alle partijen als haalbaar. Bij meer CPO-achtige trajecten is deze doorlooptijd waarschijnlijk te kort.

Terreininrichting in particulier eigendom wordt als mogelijkheid genoemd, maar heeft niet de voorkeur. De verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de openbare ruimte stelt eisen aan de toekomstige bewoners, wat aanleiding kan geven voor toekomstige problemen ten aanzien van onderhoud en aansprakelijkheid.

## **2.8 Flexibiliteit, fasering en financiën**

### Concept Masterplan

Flexibiliteit is het sleutelbegrip in het concept masterplan. Doel van de flexibiliteit is het creëren van een diversiteit in het plan, maar ook het snel kunnen inspelen op marktkansen, waardoor de afzet van het plan kan worden bevorderd.

Marktpartijen is gevraagd hun reactie te geven op de gekozen invulling van de flexibiliteit, de afzetsnelheid en mogelijkheden om het resultaat van de grondexploitatie te verbeteren.

### Algemeen beeld van de beantwoording

De markt erkent dat er is ingestoken op maximale flexibiliteit. Sommige partijen geven zelfs aan te veel flexibiliteit te merken. De flexibiliteit op woningniveau is goed maar er ontstaat een spanningsveld tussen de flexibiliteit en de mate van gewenste zekerheid. Meer regie op de beeldkwaliteit en de architectuur. Advies vanuit de markt is flexibiliteit in programma en meer zekerheid op beeld, locaties voor hoogbouw, invulling van parkeren en de inrichting van de openbare ruimte.

Aannames over afzetsnelheid blijken lastig en sterk afhankelijk van het herstel van de woningmarkt die op haar beurt mede beïnvloed wordt door politieke besluitvorming rond bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek. Voorzichtige inschattingen rond de afzetsnelheid variëren van 50 tot 100 woningen op jaarbasis.

Waar het de fasering van het plan betreft wordt in algemene zin geadviseerd eerst het gehele gebied te saneren, voorafgaand aan bouwplanontwikkeling. De fasering moeten bestaan uit een beperkt aantal (circa 5) bouwvelden en per fase moet een zelf functionerend bouwveld ontstaan. Dit vanwege de mogelijk langere doorlooptijd van de ontwikkeling.

De afzetsnelheid kan positief beïnvloed worden door goede gebiedsmarketing. Een aantal partijen suggereert het gebied 'beleefbaar' te maken voor toekomstige bewoners door een deel van de openbare ruimte in te richten vooruitlopend op de bouw of een (tijdelijke) plek te creëren waardoor mensen aanleiding hebben het gebied te bezoeken (bv. een theehuis). Ook de ontwikkeling van een sterk eerste deelplan waarmee een beeld wordt gezet kan bijdragen aan de afzetsnelheid en het imago van de locatie. Aandachtspunten daarbij zijn een goede prijs/kwaliteitsverhouding en een mix in het aangeboden programma (dus niet alleen betaalbaar). Daarnaast noemt men de inzet van verkoopbevorderende instrumenten (bv. erfpacht, startersleningen) en soepele RO-procedures waardoor woningtypes bij gebleken interesse ook snel aangeboden kunnen worden.

Partijen zijn terughoudend in het benoemen van mogelijkheden waarop het grondexploitatie resultaat verbeterd kan worden. In algemene zin wordt gepleit voor realisme waar het gaat om het resultaat.

## 3 Aanbevelingen

### 3.1 Verbeterpunten en suggesties

In algemene zin spreken partijen hun waardering uit voor de opzet van het concept masterplan. Meer specifiek is er waardering voor de wijze waarop de kernkwaliteiten van het gebied (groen) worden benut en flexibiliteit wordt geboden in het te ontwikkelen programma. Alle partijen zien in Anna's Hoeve een mooie toekomstige woonwijk die ruimte biedt voor gezinnen en doorstromers op de woningmarkt.

Op een aantal onderdelen zijn partijen kritisch. Mogelijke verbeterpunten betreffen onder meer:

- de gekozen invulling van het parkeren;
- een 'te veel' aan flexibiliteit en behoefte aan regie;
- de gekozen programma onafhankelijke grondprijssystematiek;
- de dichtheid, de hoogte en de positionering van de hoogbouw binnen het plan;
- het 'stapelen' van duurzaamheidseisen.

Daarnaast hebben partijen meerdere suggesties gedaan die ruimte bieden voor verbetering van het masterplan of de aanpak. Deze hebben onder meer betrekking op:

- de gebiedsmarketing en het 'beleefbaar' maken van het gebied;
- de inzet van mogelijke duurzaamheidsmaatregelen;
- de invulling van het voorzieningenprogramma.

### 3.2 Aanbevelingen

In onze ogen vormen deze verschillende verbeterpunten en suggesties tezamen de aanbevelingen vanuit de marktpartijen welke de gemeente in ogeschouw zou moeten nemen bij de uiteindelijke vertaling van het concept masterplan in een definitief masterplan. Tot besluit van deze rapportage geven wij de belangrijkste aanbevelingen weer.

#### Invulling parkeren

De beleving van het groen en de ligging in de natuur worden gezien als de belangrijkste kernkwaliteit van Anna's Hoeve. Om het groene karakter in de wijk nog verder vorm te geven wordt de inrichting en het profiel van de ontsluitingsweg als aandachtspunt meegegeven. Daarbij stellen partijen ook voor om parkeren nabij de woningen mogelijk te maken. In dit licht adviseert een deel van de partijen om de bouwvelden te vergroten ten behoeve van eigen parkeervoorziening op de kavel. Hiermee kan de kwaliteit van de openbare ruimte worden verhoogd. Het is aan te bevelen deze mogelijkheid nogmaals te bezien.

#### Flexibiliteit vs. regie

De geboden flexibiliteit in het masterplan wordt als positief ervaren. Daarentegen wordt de behoefte uitgesproken tot meer regie op de beeldkwaliteit en afstemming van programma en verkaveling.

Voor te stellen is dat als onderdeel van de uitgiftestrategie partijen de gelegenheid krijgen om gezamenlijk invulling te geven aan de gewenste afstemming. Hiermee krijgen partijen zelf de gelegenheid de bouwveldgrenzen in te vullen en gezamenlijk de identiteit per fase te bepalen. Hierbij zou uitgegaan moeten worden van de genoemde vijf fases van clusters van bouwvelden.

Voor wat betreft de uitgifte kan gekeken worden naar de mogelijkheden van het afnemen van bijvoorbeeld 1½ bouwveld voor 1 marktpartij. Tegelijkertijd kan de mogelijkheid geboden worden voor meerdere partijen op 1 bouwveld.

#### Programma onafhankelijke grondprijsystematiek;

De beoogde programma onafhankelijke grondprijsbenadering wordt door marktpartijen als niet flexibel ervaren en het grondprijsniveau als hoog. De markt heeft vooralsnog de voorkeur voor een residuele grondprijsbenadering.

De programmaonafhankelijke grondprijsbenadering vormt echter een belangrijke pijler binnen het masterplan. Het is aan te bevelen de, door de marktpartijen, verstrekte gegevens te toetsen en de eerste fase als een 'pilot' te beschouwen voor de gekozen aanpak.

#### Dichtheid, hoogte en positionering hoogbouw

De in het masterplan gepresenteerde maximale dichtheid in combinatie met de doelgroep gezinnen wordt als te hoog ervaren. Dit staat deels op gespannen voet met de kernkwaliteit groen en natuur. De maximale wenselijke bouwhoogte ligt op 3-4 lagen. Het clusteren van de hoogbouw aan de ontsluitingsweg, als entree of juist aan de randen van de wijk (langs het groen) heeft de voorkeur.

#### Duurzaamheidseisen en mogelijke duurzaamheidsmaatregelen

Partijen spreken de wens uit dat de gemeente zelf duidelijk een harde ondergrens definieert ten aanzien van de invulling van de duurzaamheidsambities. De markt adviseert om de wettelijke eisen als ondergrens te hanteren. Hierbij zien partijen voor zichzelf een opgave om het effect van investeringen op de energierekening inzichtelijk te maken voor toekomstige bewoners.

Daarnaast doen partijen een aantal suggesties voor duurzaamheidsmaatregelen. Ook benoemen partijen het thema sociale duurzaamheid, waarbij participatie in planontwikkeling en binding van toekomstige bewoners een rol spelen, mogelijk kan op dit punt een relatie gezocht worden met de invulling van gebiedsmarketing.

#### Gebiedsmarketing

Goede gebiedsmarketing en positionering van Anna's Hoeve is een belangrijk instrument om de afzet te bevorderen. Het gebied 'beleefbaar' maken voor toekomstige bewoners vormt hiervan een belangrijk onderdeel. Het inrichten van een deel van de openbare ruimte vooruitlopend op de bouw, het vroegtijdig aanplanten van groen of een (tijdelijke) plek te creëren waardoor mensen aanleiding hebben het gebied te bezoeken (bv. een theehuis) kunnen hieraan bijdragen. Het uitwerken van de gebiedsmarketing aanpak in samenhang met de ontwikkeling vormt daarmee een belangrijke opgave.

#### Voorzieningenprogramma

Anna's Hoeve lijkt meer geschikt voor gezinnen met als suggestie om de wijk nog beter aan te laten sluiten op de doelgroep worden aanvullende voorzieningen gesuggereerd. Voor wat betreft de beoogde basisschool kan gedacht worden aan een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang.

Het toevoegen van beperkt commercieel programma (supermarkt\buurtsuper) en 1e-lijns zorgvoorziening zou aantrekkelijk kunnen zijn voor de wijk. Voor de haalbaarheid geldt dat Anna's Hoeve op zichzelf voor dergelijke voorzieningen te klein is.

Het is aan te bevelen om te kijken in hoeverre in Anna's Hoeve ruimte geboden wordt aan bovenwijkse voorzieningen om het huidige voorzieningenpakket uit te breiden.

BIJLAGE 1:

Vragenlijst

### **Kernkwaliteiten en doelgroepen**

- a) Wat zijn naar uw mening de kernkwaliteiten van het plangebied Anna's Hoeve?
- b) Heeft u suggesties om de kernkwaliteiten van Anna's Hoeve in het huidige Masterplan nog beter tot zijn recht te laten komen?
- c) Voor welke doelgroepen denkt u dat Anna's Hoeve gelet op deze kernkwaliteiten aantrekkelijk is?
- d) Heeft u suggesties om het Masterplan Anna's Hoeve nog beter aan te sluiten bij deze doelgroepen.

### **Concept Masterplan –ruimtelijk**

- a) Wat is uw visie op de algemene stedenbouwkundige opzet van het concept Masterplan?
- b) Vindt u dat de potentie van het water en groen voldoende zijn benut om waarde te creëren?
- c) Hoe vindt u dat met het parkeren is omgegaan in het concept Masterplan (normering, ruimtelijk inpassing)?
- d) Bij welke dichtheid wordt in uw ogen de maximale waarde gecreëerd?
- e) Wat vindt u van de voorgestelde bouwhoogte van maximaal 8 bouwlagen?
- f) Waar in het gebied zou u de hogere bebouwing willen situeren en waar niet?
- g) ziet u nog problemen in de aansluiting van de woonwijk op de berg, de zuivering, het aansluitende woonbuurtje aan de noordzijde en de ontwikkeling op de Philips locatie?

### **Concept Masterplan – programma en afzet**

- a) Hoe kijkt u aan tegen het woningbouwprogramma zoals dat is verwoord in het concept Masterplan met het oog op de marktbehoefte?
- b) Hoe kijkt u aan tegen de grootte van de bouwvelden in relatie tot de in het concept Masterplan gesuggereerde bouwprogramma's, zou er meer differentiatie moeten zijn?
- c) Hoe kijkt u aan tegen de gekozen afmeting van de bouwvelden in relatie tot de afzetsnelheid van een bouwveld?
- d) Hoe kijkt u aan tegen de beperkte differentiatie in afmetingen van de bouwvelden?
- e) Ziet u de inzet van erfpachtconstructies als kans om de afzetbaarheid van woningen te bevorderen?
- f) Ziet u nog andere stimulerende mogelijkheden waar de gemeente een rol in kan betekenen of die u als ontwikkelende partij kan aanbieden?
- g) Zou u bereid zijn voor CPO-groepen als achtervang te fungeren?

### **Voorzieningen**

- a) Vooral nog wordt in Anna's Hoeve alleen een school gedacht. Voor het overige maken de toekomstige bewoners gebruik van de voorzieningenstructuur in omliggende wijken. Bent u van mening dat er andere voorzieningen nodig zijn of ziet u kansen voor andere voorzieningen?
- b) Wat zou u de beste locatie vinden voor het schoolgebouw? Is dit schoolgebouw ook te combineren met woningen?

### **Duurzaamheid**

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt bij het concept Masterplan. Dit blijkt ook uit het programma DPL.

- a) Hoe kijkt u aan tegen de wijze waarop duurzaamheid in het concept Masterplan is verwerkt?
- b) Op welke wijze kan duurzaamheid bijdragen aan de marktwaarde van het te ontwikkelen programma in Anna's Hoeve?
- c) Welke mogelijkheden ziet u om te komen tot een CO2-neutrale wijk?

- d) Welke aanvullende/versterkende duurzaamheidsambities zouden daarnaast interessant zijn om te verkennen?
- e) Welke suggesties heeft u om invulling te geven aan duurzaamheid bij de verdere planvorming en de realisatie?
- f) Wat verwacht u van de gemeente op het niveau van duurzaamheid (uitgaande van DPL-score 7,5 en GPR wens en eis volgens de Nota van Uitgangspunten)? Moet de gemeente duurzaamheid opleggen of volledig aan de markt overlaten?
- g) Sommige duurzaamheidsaspecten hebben een collectief karakter (denk aan WKO). Dit kan op gespannen voet staan met de beoogde flexibiliteit. Op welke manier kan hier volgens u het beste op ingespeeld worden?

### **Uitgifte**

- a) Hoe kijkt u aan tegen de beoogde programma-onafhankelijke grondprijzenbenadering (een vaste prijs per m<sup>2</sup> bouwveld)?
- b) Wat vindt u van de gemiddelde grondprijs van € 400,- per m<sup>2</sup> bouwveld?
- c) Hoe zou u het aspect van duurzaamheid willen terugzien in de selectieprocedure?
- d) Hoe denkt u over het moment van grondoverdracht en de voorwaarden die daarbij gesteld worden?
  - 1) onvoorwaardelijk;
  - 2) bij een bepaald voorverkooppercentage.Indien bij een bepaald voorverkooppercentage, welk percentage denkt u dan aan en bent u bereid een reserveringsvergoeding te betalen tijdens de fase van planontwikkeling?
- e) Hoe denkt u over een periode van 1 jaar voor de planontwikkeling. Als er binnen 1 jaar geen uit ontwikkelt bouwplan is vervallen alle rechten.
- f) De terreininrichting op het bouwveld wordt door de ontwikkelende partij gerealiseerd en blijft in particulier eigendom. Wat is uw mening hierover?

### **Flexibiliteit, fasering en financiën**

- a) De gemeente steekt in op maximale flexibiliteit voor ontwikkelende partijen, ervaart u dit ook zo nu u het concept Masterplan heeft gelezen? Wat zijn hierin de belangrijkste factoren?
- b) Zijn er onderdelen die u bij de invulling van de bouwvelden mogelijk juist niet flexibel zou willen zien?
- c) Wat is uw inschatting waar het gaat om het afzettempo van Anna's Hoeve?
- d) Op welke manier zou de gemeente dit tempo kunnen versnellen?
- e) Waar liggen volgens u kansen om het resultaat van de grondexploitatie van Anna's Hoeve te verbeteren?

### **Tot slot**

- a) Indien u op basis van het concept Masterplan deze onderwerpen niet goed kunt beoordelen, welke zaken zouden dan moeten worden verduidelijkt in het definitieve Masterplan?
- b) Heeft u nog eventuele overige opmerkingen ten aanzien van het concept Masterplan of de uitgiftestrategie?