

# Masterplan Anna's Hoeve 01.12.2012





### **Green, green, grass of home**

The old home town looks the same

As I step down from the train

And there to meet me is my mama and papa

Down the road I look and there runs Mary

Hair of gold and lips like cherries

It's good to touch the green, green grass of  
home

Yes, they'll all be there to meet me,

All creatures smiling sweetly

It's good to touch the green, green, grass of  
home

# Green, green, grass of home

Met 'green, green, grass of home' brengt Tom Jones het heerlijke gevoel van thuiskomen onder woorden. Landschap en groen hebben een veel groter aandeel in de ruimtelijke identiteit van een stad, dorp of buurt dan vaak gedacht wordt. Allerlei beroemde toeristische steden en plekken danken hun aantrekkingskracht aan hun ligging in, of aan een bijzonder landschap. Hiervan zijn Venetië, Kaapstad en San Sebastian maar ook Giethoorn, Wassenaar en Schiermonnikoog, tussen tal van bekende en onbekende dorpen en steden, enkele voorbeelden.

Hilversum is net als bovenstaande steden en dorpen prachtig gesitueerd te midden van bijzondere landschappen. Hilversum wordt omringd door diverse natuurgebieden die grotendeels in eigendom zijn van het Goois natuurreservaat. Dit unieke landschap vormt één van de belangrijkste kernkwaliteiten van Hilversum. In het beëindigingplan van Dudok kregen de stadsranden al bijzondere aandacht om zo de relatie tussen stad en landschap te versterken. Hij maakte zowel visuele als fysieke verbindingen tussen stad en landschap, waarmee aantrekkelijke routes ontstonden naar de groene gebieden rondom de stad.

Voortbordurend op Dudok's visie en the 'green, green grass of home' presenteren wij u het concept masterplan voor de ontwikkeling van het plangebied Anna's Hoeve. Een bijzondere locatie aan de oostzijde van Hilversum gelegen op de overgang tussen stad en diverse natuurgebieden.



# Inhoud

<b>Green, green, grass of home</b>	<b>3</b>
<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
Open stedenbouw	7
Kleine ontwikkel eenheid	8
Sterk openbaar raamwerk	8
<b>Concept</b>	<b>11</b>
Van drie optimalisaties naar concept masterplan	11
<b>Duurzaam openbaar raamwerk</b>	<b>15</b>
Sterk openbaar raamwerk	15
Groenstructuur	15
Ontsluiting auto	21
Groen op bouwveld	23
Parkeren	23
Langzaamverkeer	27
Duurzaamheid in materialisatie	28
<b>Programma</b>	<b>43</b>
Maximalisatie van de differentiatie	43
Bouwveldmaat	44
Aantal en oppervlakte	44
Woonprogramma	50
Masterplan financieel	50
<b>Beeldkwaliteit</b>	<b>55</b>
Regels straatzijde	56
Regels Minckelersstraat	61
Regels parkzijde	62
Bouwhoogte en rooilijnen tussen kavels	66
Kleurenpalet	69
<b>Duurzaamheid</b>	<b>73</b>
Hoofdsporen masterplan	73
Duurzaamheid meten: de DPL score	73
<b>Terugkoppeling uitgangspunten</b>	<b>77</b>



# Inleiding

## Open stedenbouw

De Nederlandse ruimtelijke ordening kent een sterke traditie in planning en maakbaarheid. Met de economische crisis, veranderende rol van de overheid, de privatisering van de corporaties en de emancipatie van bewoners tot woonconsumenten is er een geheel nieuwe situatie ontstaan waarin de toekomst minder maakbaar is.

Bij stedelijke transformatieprocessen was een radicale make-over met een behoorlijke schaalvergroting de laatste jaren het patroon. Inmiddels weten we dat schaalvergroting op termijn uiteindelijk leidt tot verarming van functionele diversiteit. Ruimtelijk, maar ook financieel hebben grootschalige ingrepen niet de flexibiliteit om in te spelen om de continu veranderende vraag en geen partij wil- en durft nu een langdurig financieel committent aan te gaan. Vanaf een eerste schets wordt naar het eindbeeld toegewerkt en de proces- en financiële afspraken zijn hier een weerspiegeling van. Deze manier van werken is niet meer geschikt als stedenbouwkundig instrumentarium. Het bereiken van het beoogde eindbeeld markeert de overgang van een project van ontwikkelingsstadium naar het gebruiksstadium. Organisaties uit het ontwikkelingstraject worden op het moment van ingebruikname meestal vrijgesteld van de verantwoordelijkheid voor (duurzame) kwaliteit op de lange termijn. Een in alle opzichten gemaximaliseerd ontwerp blijkt opeens onveranderbaar en niet toekomstvast.

Maakbaarheid, dat afdwingbaar is, dient plaats te maken voor haalbaarheid wat in de praktijk mogelijk is. Het plan dat naar één enkel eindbeeld streeft wordt vervangen door de optimale ontwerp- en ontwikkelingsstrategie waarin de context en alle participanten tot hun recht kunnen komen. Met open stedenbouw kunnen de kwaliteiten van ruimtelijke improvisatie gecombineerd worden met uitdagende, tijdloze plannen.

Het is belangrijk om altijd vanuit de vraag de programmatische en ruimtelijke invullingen te kunnen sturen. Een ontwikkelingsproces moet hiervoor flexibel en accuraat zijn. Voor de ontwikkeling van Anna's Hoeve zijn we daarom op zoek gegaan naar een strategie waarbij nieuwe functies in hun eigen tempo kunnen worden toegevoegd en ruimte wordt ingebouwd voor onverwachte ontwikkelingen. Anna's Hoeve wordt een ontwikkeling waarin het dwangmatig naar een eindbeeld toewerken is vervangen door het denken in kleine behapbare ontwikkel eenheden die afzonderlijk afgerond kunnen worden. Er wordt ingezet op een plan dat veel mogelijk maakt en daardoor kan inspelen op de markt en alle mogelijke doelgroepen. De uiteindelijke plankwaliteit en haalbaarheid wordt hiermee vergroot.

### Kleine ontwikkel eenheid

Een kleinere ontwikkel eenheid maakt een grote variatie aan opdrachtgeverschap mogelijk. Naast de mogelijkheid voor ontwikkelaars en corporaties om woningen te realiseren, is een kleinere ontwikkel eenheid ook interessant voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap en kleine ontwikkelende aannemers. De ontwikkel eenheid moet maximale flexibiliteit en differentiatie bieden. Dit vergroot het afzetting tempo en maakt het mogelijk te schakelen in programma's.

### Sterk openbaar raamwerk

Naast ruimte voor onverwachte of onvoorspelbare ontwikkelingen vraagt een groeiende stad tevens om een heldere en leesbare structuur waarbinnen de onderdelen op een logische wijze zijn geordend. Een kwalitatief hoogwaardig raamwerk van openbare ruimtes ordent de stad. Het versterkt de uitstraling en aantrekkingskracht van het gebied zonder dat de flexibiliteit in ontwikkeling hoeft te worden aangetast. Door een stevig raamwerk van openbare ruimtes neer te leggen, dat de ruimtelijke samenhang en continuïteit waarborgt, kan binnen de uitgeefbare bouwvelden ruimte worden geboden voor verschillende woontypologieën en programma's. Doordat de identiteit van de wijk wordt gemaakt door de openbare ruimte, kan er op de bouwvelden een gevarieerd beeld in architectuur ontstaan.

Anna's Hoeve ligt aan de oostzijde van Hilversum, op de overgang van stad en landschap. De directe omgeving biedt enorm veel kwaliteit: het stadspark Anna's Hoeve aan de zuidzijde van het plangebied, het gesaneerde natuurgebied Laarder Wasmeer aan de oostzijde en het grote natuurgebied van de Zuiderheide ten noorden van het plangebied. Daarnaast wordt op dit moment de groenstrook langs de Anthony Fokkerweg opnieuw ingericht en wordt er een recreatieve grondberg gerealiseerd.

Door gebruik te maken van de aanwezige kwaliteit in de omgeving en deze het plangebied in te trekken, ontstaat er een robuuste groenstructuur met kwalitatieve verbindingen die de wijk direct met haar omgeving en de omliggende natuurgebieden verbindt.







*impressie Anna's Hoeve*



*recreatieberg Anna's Hoeve in aanleg*

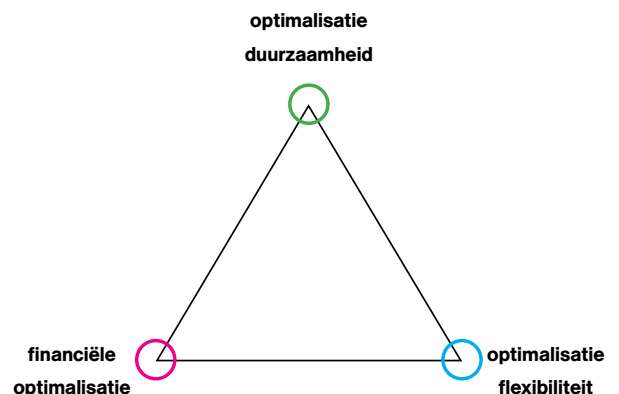
# Concept

## Van 3 optimalisaties naar concept masterplan

Om te komen tot een afgewogen concept masterplan waarbij alle wensen en randvoorwaarden, zoals beschreven in de Nota van Uitgangspunten, zo goed als mogelijk vertaald worden zijn er drie optimalisaties ontwikkeld. De drie optimalisaties zijn drie uitersten die samen het speelveld aan mogelijkheden laten zien. Er is onderzocht wat de gevolgen zijn wanneer er maximaal wordt ingezet op duurzaamheid, hoge opbrengsten (financiën) of flexibiliteit. Doel van het opstellen van de drie optimalisaties was om inzichtelijk te krijgen wat de mogelijkheden en kansen voor het masterplan zijn. Daarnaast geven ze aan in hoeverre de gestelde ambities haalbaar zijn. Het was niet de bedoeling om in de vervolgstap één van deze scenario's als voorkeursalternatief te kiezen. Tezamen vormen de optimalisaties een palet van mogelijkheden dat als input heeft gediend voor het concept masterplan. Voor dit concept masterplan is met name ingezet op het flexibel houden van het masterplan, maar wel op zo'n manier dat het plan financieel haalbaar is. Waar mogelijk, wordt een duurzame ontwikkeling van Anna's Hoeve gestimuleerd.

Door zo veel mogelijk bouwvelden geschikt te maken voor elke ontwikkelende partij krijgt de ontwikkeling van Anna's Hoeve een risicoprofiel dat past bij deze tijd. Er wordt niet van te voren vastgelegd waar welk type opdrachtgever kan komen, zodat het plan haar flexibiliteit behoudt om in te spelen op de markt.

De gemeente zal in het gehele proces een actieve rol moeten aannemen. Zij stelt de kaders en ruimtelijke randvoorwaarden op voor de ontwikkeling van Anna's Hoeve. Vervolgens is het belangrijk om in te spelen op de aanwezige vraag. Aanwezige interesses van verschillende partijen in de beschikbare bouwvelden zal bij de gemeente gebundeld moeten worden en voorzien worden van relevante en toegankelijke informatie. Er moet bij de gemeente een accountmanager zijn die in gesprek gaat met initiatiefnemers. Daarnaast moet een plek worden gecreëerd waar geïnteresseerden elkaar kunnen ontmoeten en met elkaar in contact worden gebracht, zodat op deze manier zich ook weer nieuwe groepen vormen. Naast een accountmanager kan een informatiekeet op locatie en een internetplatform bijdragen aan informatievoorziening en ontmoetingen.



Hier kunnen geïnteresseerden alle informatie vinden die ze nodig hebben: van masterplan tot aan processtappen en bouwveld paspoorten. Met name (C)PO-ers zullen goed begeleid moeten worden door de gemeente. De gemeente kan dit ook voor een deel uitbesteden aan een gespecialiseerde partij.

Flexibiliteit gaat samen met een grotere mate van onzekerheid over het toekomstige eindbeeld. Doordat niet precies wordt vastgelegd wat er op welk bouwveld moet gebeuren is het niet van tevoren duidelijk hoe de verschillende bouwvelden eruit zullen gaan zien. Daarnaast is een aantal aspecten niet exact vast te leggen omdat er rekening gehouden moet worden met verschillende programma's. Dit betekent dat een aantal zaken gedimensioneerd zal moeten worden op het zwaarste scenario. De aanleg van de openbare ruimte en de hoeveelheid parkeerplaatsen zal enige mate van flexibiliteit moeten behouden. Ook vraagt bijvoorbeeld de aanleg van de ondergrondse infrastructuur om meer flexibiliteit dan bij de traditionele manier van ontwikkelen. Hier staat tegenover dat het masterplan de flexibiliteit behoudt om zich gedurende het ontwikkeltraject aan te passen aan de markt. Hierdoor wordt het risicoprofiel van de ontwikkeling van Anna's Hoeve verlaagd ten opzichte van een conventionele manier van ontwikkelen.

### **Duurzaamheid**

DPL score totaal

DPL score ontwerp

Collectief groen

### **Financieel**

Hoge opbrengsten programma

Minimale kosten onderhoud OR

Parkeren op maaiveld

Laag effect duurzaamheid op GREX

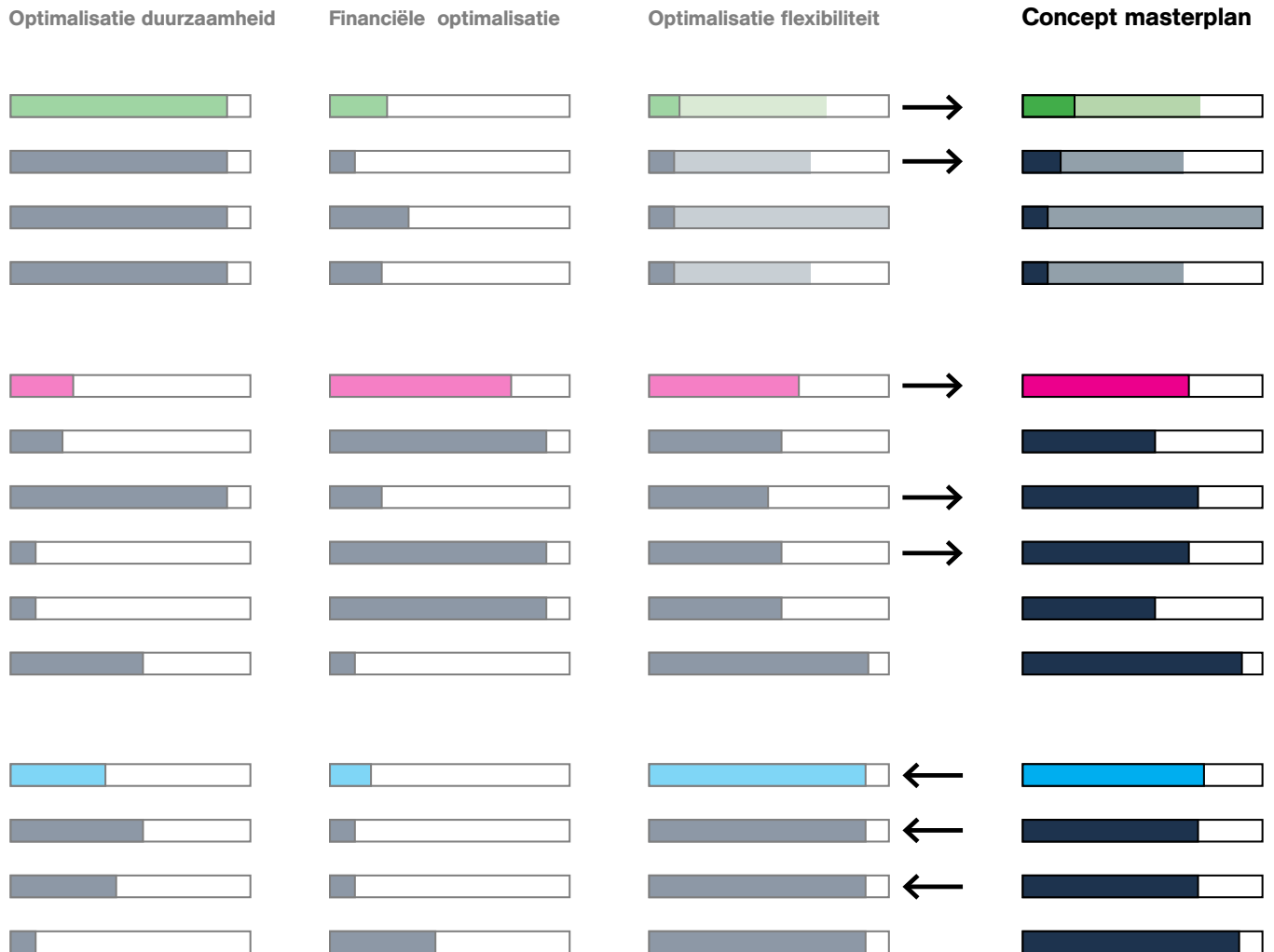
Laag risico, hoog afzettempo

### **Flexibiliteit**

Elke kavel geschikt voor elke partij

Vrijheid in programma

Minimale bouwregels



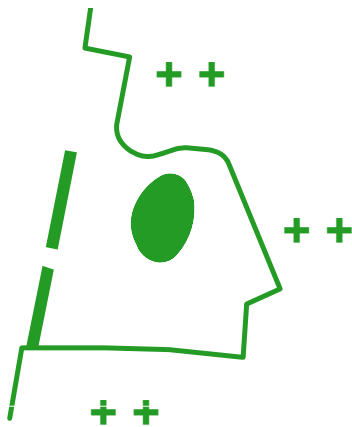
Bovenstaand schema laat zien hoe ieder scenario scoort op de thema's duurzaamheid / financieel en flexibiliteit. Het maakt vooral inzichtelijk wat de score is buiten de eigen thematiek (bijvoorbeeld: hoeveel flexibiliteit kent het scenario duurzaamheid of wat is de financiële haalbaarheid van het scenario flexibiliteit). In de laatste kolom is weergegeven op welke onderdelen het scenario flexibiliteit is aangescherpt naar het concept masterplan.



# Duurzaam openbaar raamwerk

## Sterk openbaar raamwerk

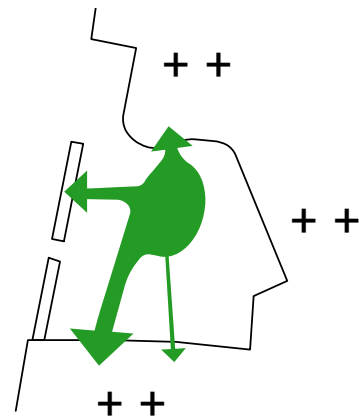
De grote mate van flexibiliteit op het bouwveld gaat samen met een grotere mate van onzekerheid over het toekomstige eindbeeld. Doordat niet precies wordt vastgelegd wat er op welk bouwveld moet gebeuren, is het niet van te voren duidelijk hoe de verschillende bouwvelden eruit zullen gaan zien. Dit vraagt om een robuust raamwerk welke de identiteit van de wijk kan dragen. Door de ligging van Anna's Hoeve op de overgang van stad en landschap is dit relatief eenvoudig te bewerkstelligen. De directe omgeving biedt enorm veel kwaliteit. Door gebruik te maken van de aanwezige kwaliteit in de omgeving en deze het plangebied in te trekken ontstaat een robuust raamwerk die de wijk direct met haar omgeving en de omliggende natuurgebieden verbindt.



landschappelijke kwaliteit in de directe omgeving

## Groenstructuur

De identiteit van de wijk wordt gemaakt door de openbare ruimte; een robuust raamwerk dat de eenheid van de wijk waarborgt. De gemeente kan het meest sturen in het ontwerp en de kwaliteit van het openbaar raamwerk. Het is eigendom van- en zal worden uitgevoerd door de gemeente. De openbare ruimte van Anna's Hoeve zal de uitstraling krijgen van een duurzame wijk. Zo worden de verschillende ontwikkelende partijen gestimuleerd om duurzame oplossingen te kiezen. Daarom wordt de groenstructuur zo veel mogelijk natuurlijk ingericht, zodat er een logische overgang ontstaat tussen de wijk en de natuurgebieden in de directe omgeving. Een beperkt aantal plekken kan meer parkachtig worden ingericht met speelvoorzieningen voor



groene openbare ruimte verbinden met omliggende landschap

# Openbaar raamwerk



schaa1 1:2500





*referentiebeelden natuurlijke inrichting en parkachtige plekken*

# Groene openbare ruimte verbindt Anna's Hoeve met het omliggende landschap









# Ontsluiting auto



## Ontsluiting auto

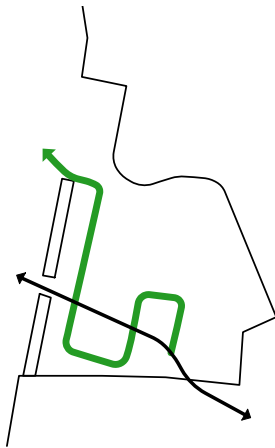
-  buurtverzamelweg
-  parkeren
-  Minckelersstraat
-  aansluiting infrastructuur omgeving

verschillende leeftijden en intensiever beheer. Daar waar mogelijk zal half verharding of waterdoorlatende verharding worden toegepast en het regenwater kan zichtbaar infiltreren in de bodem door middel van wadi's. Zij hebben een natuurlijke oever, wat bijdraagt aan de biodiversiteit. Verder wordt gebruik gemaakt van energiezuinige led-verlichting die alleen wordt toegepast op die plekken waar het vanuit veiligheidsoogpunt noodzakelijk is.

### Ontsluiting auto

De ontsluitingsstructuur van Anna's Hoeve bestaat uit een eenduidige en overzichtelijke 'slinger' door het plangebied. Aan deze ontsluitingsstructuur liggen alle autogerelateerde activiteiten waardoor de rest van het plangebied zo veel als mogelijk autovrij kan worden gelaten. De ontsluitingsstructuur takt op vier plaatsen aan op de bestaande wegenstructuur van Hilversum. Drie maal op de Minckelersstraat en één maal op de Anton Philipsweg.

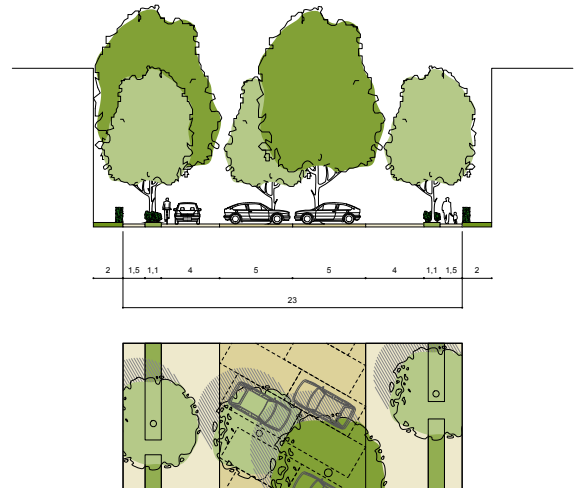
Door de auto-ontsluiting en het parkeren direct aan elkaar te koppelen kan een groot deel van de wijk auto-vrij/autoluw worden.



*auto ontsluiting als één beweging door de wijk*

Omdat het uiteindelijke programma niet vastligt is enige flexibiliteit in de infrastructuur, zowel boven als ondergronds, noodzakelijk. De ontsluiting is opgezet als een robuust profiel bestaande uit twee keer een rijbaan voor eenrichtingsverkeer, met in de middenberm parkeerplaatsen. In de middenberm is veel ruimte gereserveerd voor diverse typen bomen, die de straat een lommerrijk karakter zullen geven. Door het parkeren in de middenberm te situeren kunnen de bouwvelden op

elke plek aansluiten op deze hoofdinfrastructuur. Het riool en de kabels en leidingen zijn gesitueerd onder de rijbaan en/of trottoir. Ook hier zal enige flexibiliteit in aangebracht moeten worden, zodat het voor de bouwvelden mogelijk is op verschillende plekken aan de ondergrondse infrastructuur aan te takken. (zie pagina 33, *Profiel A: ontsluiting & parkeren standaard profiel*).








*hoofdprofiel met parkeren*

# Parkeren

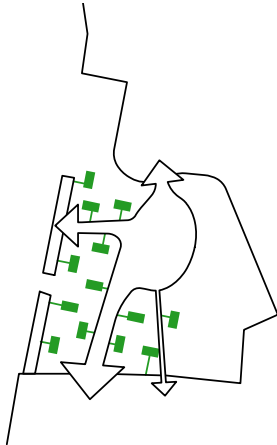


## Parkeren

-  schuinparkeren buurtverzamelweg 489 pp
-  langsparkeren Minckerlersstraat 33 pp
-  haaksparkeren sportvelden en rwzi 113 pp
-  parkeren eigen kavel xx pp
-  ontsluiting auto

## Groen op bouwveld

De ontsluiting van de bouwkavels op de bouwvelden geschiedt in oost-westelijke richting en verbindt de hoofdontsluiting en hoofd groenstructuur met elkaar. Randvoorwaarde voor de ontwikkeling van een bouwveld is dat deze ontsluiting van de bouwkavels vrij toegankelijk is.



*collectieve ruimtes zijn onderdeel van de groenstructuur*

Deze ontsluiting heeft in verschillende typologische ensembles enige overmaat die ten dienste staat van de direct omwonenden. Deze collectieve ruimtes spelen een belangrijke rol in het vergroten van de sociale duurzaamheid. Zij dragen bij aan de sociale samenhang, aan participatie en de betrokkenheid van de bewoners met hun directe leefomgeving.

Vanuit het masterplan wordt een groene inrichting van deze ruimte gestimuleerd. Hierdoor ontstaan er, naast de robuuste groenstructuur, verscheidene specifieke collectieve plekken met voortuinen, boomgaarden, moestuinen en speelplekken bij voorkeur in beheer van het collectief.

## Parkeren

In de Nota van Uitgangpunten is vastgelegd dat de wijk voorziet in haar eigen parkeerbehoefte. Voor Anna's Hoeve gelden de vastgestelde Hilversumse parkeernormen.

Het parkeren wordt voornamelijk opgelost in het profiel van de auto-ontsluiting van de wijk. Zo wordt de hoeveelheid verharding in de wijk beperkt en wordt een groot deel van de bouwvelden autovrij/autoluw. Elk bouwveld krijgt gemiddeld 20 parkeerplaatsen in

de openbare ruimte. Als er volgens de Hilversumse parkeernormen meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn zal dit op eigen terrein moeten worden opgelost. Dit betekent met name iets voor het eventuele appartementen programma. De toekomstige ontwikkelende partij zal na moeten denken over de parkeeroplossing op het bouwveld. Zowel boven- als ondergronds parkeren is mogelijk. Bij ondergronds parkeren blijft er veel ruimte op het bouwveld over voor (collectief) groen. De kosten per parkeerplaats zijn wel aanzienlijk hoger. De verwachting is daarom dat er bij een appartementenprogramma voornamelijk bovengronds op het bouwveld geparkeerd zal gaan worden.

Daarnaast is het in de duurdere categorie eengezinswoningen mogelijk om een garage / parkeerplaats op eigen terrein te realiseren. Dit kan extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte opleveren ten gunste van andere bouwvelden, bijvoorbeeld in de goedkope categorie eengezinswoningen.

### Rekenvoorbeeld:

Cluster van vier bouwvelden. Een bouwveld met 16 eengezinswoningen middenduur, één met 24 eengezinswoningen betaalbaar, één met 40 appartementen en één met 8 vrijstaande woningen met parkeren op eigen kavel.

	nodig	in OR	tekort / overschot
Eengezinswoningen middenduur:	27pp	20pp	-7pp
Eengezinswoningen betaalbaar:	34pp	20pp	-14pp
Appartementen:	58pp	20pp	-38pp
Vrijstaande woningen:	19pp <small>(16 op eigen terrein)</small>	20pp	+17pp
<b>Totaal vraag pp openbare ruimte:</b>	122pp	80pp	-42 <small>(op te lossen op bouwvelden)</small>

# Auto ontsluiting als één beweging door de wijk












# Ontsluiting langzaamverkeer



## Ontsluiting langzaamverkeer

-  fietsen straat
-  trottoir
-  fiets-voetpaden
-  fiets-voetpaden eigen kavel
-  fiets-voetpaden omgeving

## Langzaam verkeer

Het is belangrijk voor een duurzame wijk om de bereikbaarheid voor langzaam verkeer goed te faciliteren. De fietsbereikbaarheid van de bouwvelden op Anna's Hoeve volgt in grote lijnen de hoofdontsluiting. Verder zijn de profielen van de Minckelersstraat en de Liebergerweg geoptimaliseerd voor fietsverkeer en zijn er enkele nieuwe fietstracés bijgekomen die de wijk naar het omliggende landschap ontsluiten.

De bushaltes Anna's Hoeve: Adelaarstraat en Lorentzweg zijn redelijk goed bereikbaar voor voetgangers (een extra stop tussen Adelaarstraat en Anna's Hoeve is denkbaar). Via de hoofd groenstructuur is nagenoeg heel Anna's Hoeve en dus alle bouwvelden autovrij bereikbaar. Ook de hoofdstructuur wordt aan weerszijden begeleid door voetpaden. De toekomstige HOV-halte in de nabijheid van het plangebied zal de OV-bereikbaarheid van Anna's Hoeve verhogen.

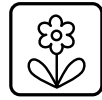
Randvoorwaarde voor ontwikkeling van een bouwveld is dat het bouwveld in oost-west richting vrij toegankelijk is van zonsopgang tot zonsondergang. Hierdoor wordt de doorwaadbaarheid van Anna's Hoeve voor langzaam verkeer vergroot en ontstaan er in oostwestelijke richting verscheidene informele routes die de hoofdontsluiting en hoofd groenstructuur met elkaar verbinden. Zo wordt het lopen en fietsen gestimuleerd in Anna's Hoeve.

### Duurzaamheid in materialisatie

De gemeente kan het meest sturen in het ontwerp van het openbaar raamwerk. De openbare ruimte zal gaan uitstralen dat Anna's Hoeve een duurzame wijk is, en de ontwikkelende partijen en bewoners stimuleren voor duurzame oplossingen te kiezen. Daarom worden in de openbare ruimte duurzame materialen toegepast. Met het gebruik van de gebakken klinker is er aansluiting op de rest van Hilversum. Het oppervlak aan verhard terrein wordt zoveel mogelijk beperkt door een halfverharding / waterdoorlatende verharding toe te passen ter plaatse van de parkeerplaatsen. Op deze manier kan regenwater direct infiltreren in de bodem. Daarnaast wordt er energiezuiniger verlichting toegepast ten opzichte van het huidige Hilversumse verlichtingsnet en worden er oplaadpunten voor de elektrische auto aangelegd.



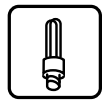
oplaadpunten elektrische auto



inheemse bomen en planten



afvalscheiding



energiezuinige verlichting



ecologische verbinding



fietsreken



langzaam verkeer netwerk



vogels



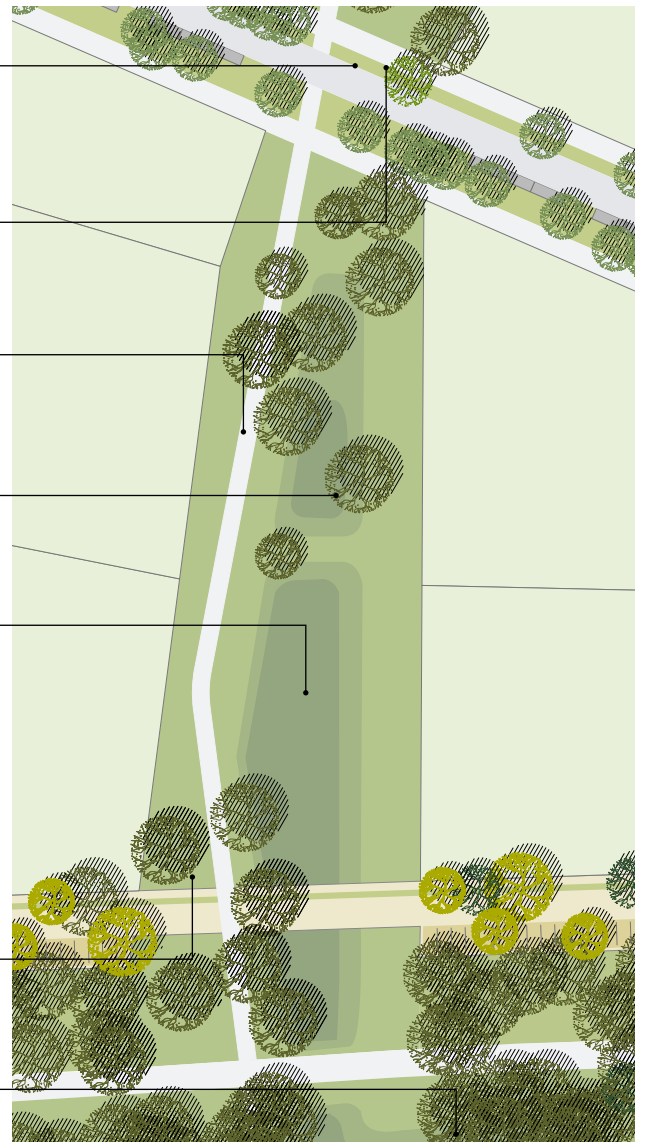
reptielen



zoogdieren



vleermuizen



# Anna's Hoeve vanuit omgeving



Overzicht standpunten



1. Wijk Anna's Hoeve gezien vanuit het park Anna's Hoeve



2. Wijk Anna's Hoeve gezien vanuit de sportvelden



3. Wijk Anna's Hoeve gezien vanuit de Anthony Fokkerweg



4. Wijk Anna's Hoeve gezien vanuit het Laarder Wasmeer



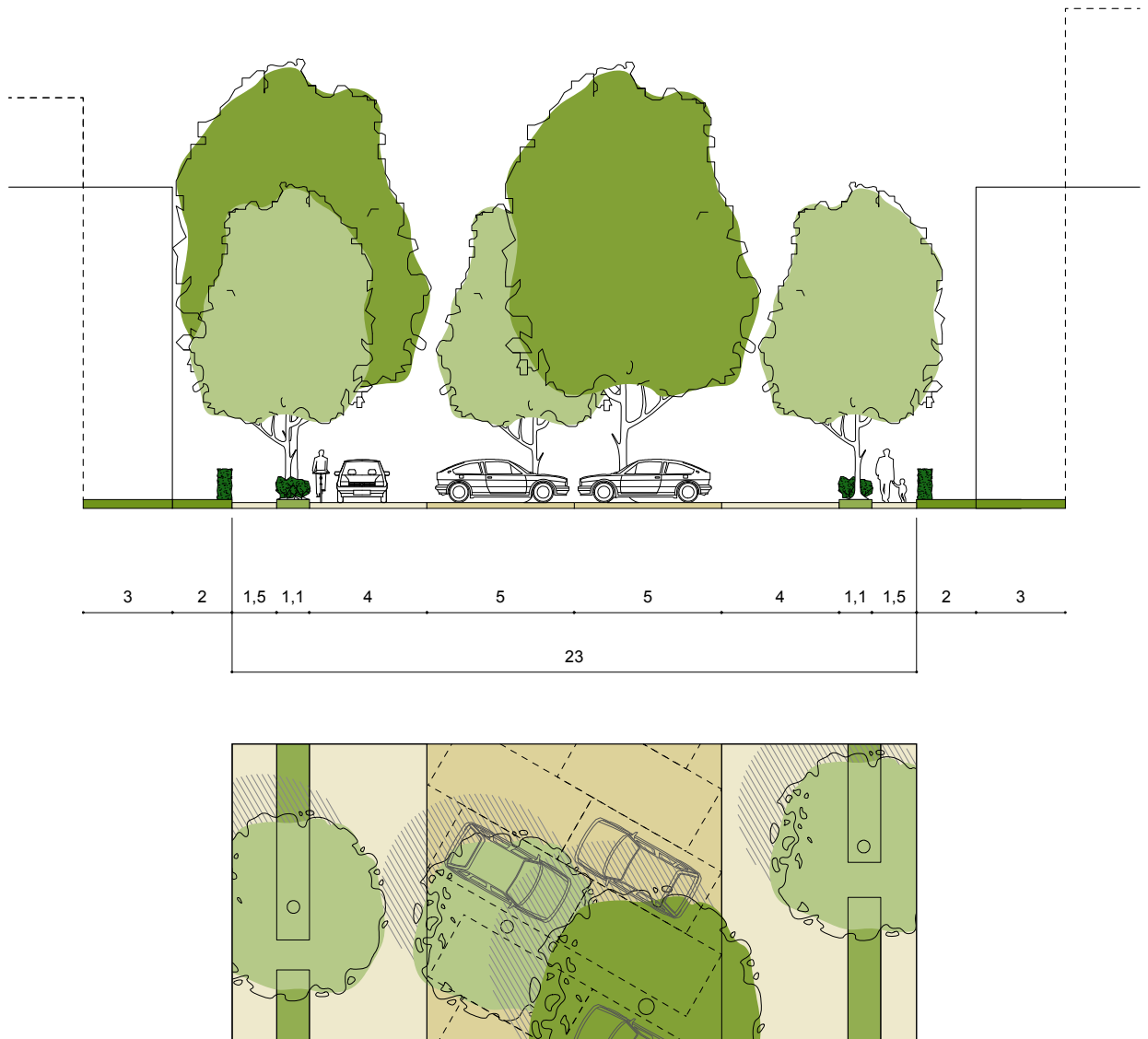
5. Wijk Anna's Hoeve gezien vanuit de Anton Philipsweg

# Principeprofielen

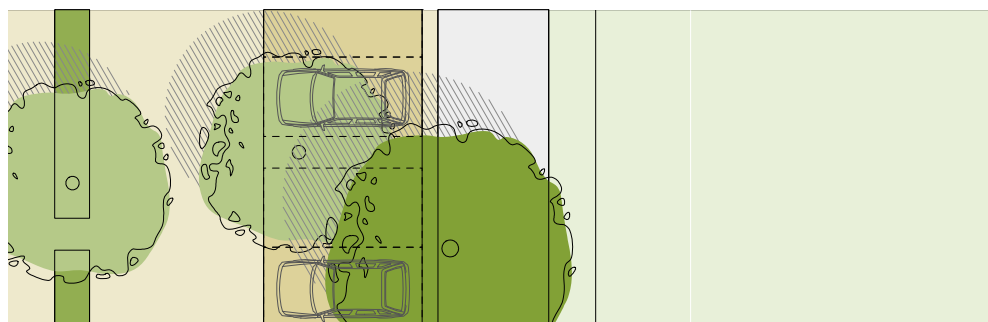


schaal 1:2500

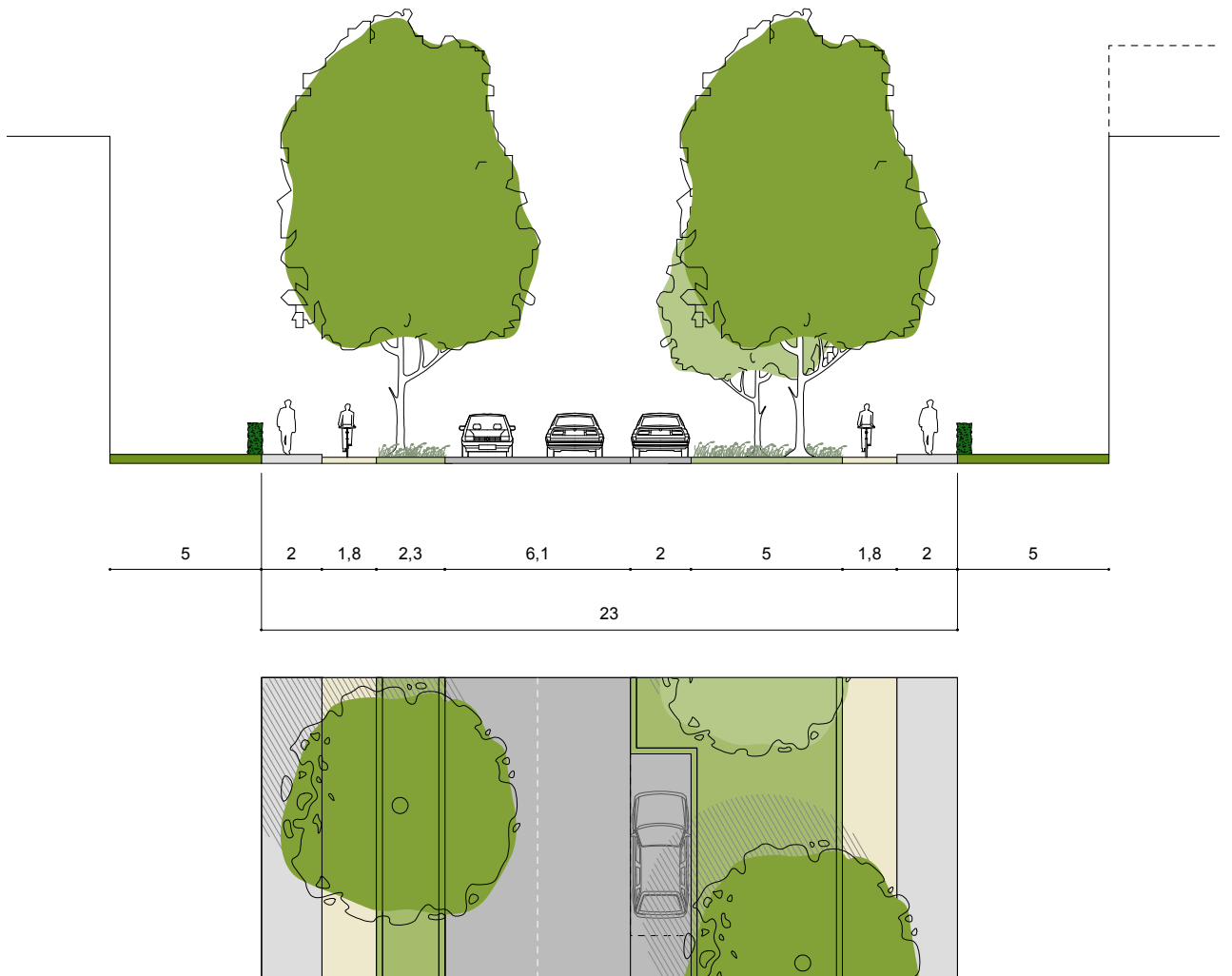




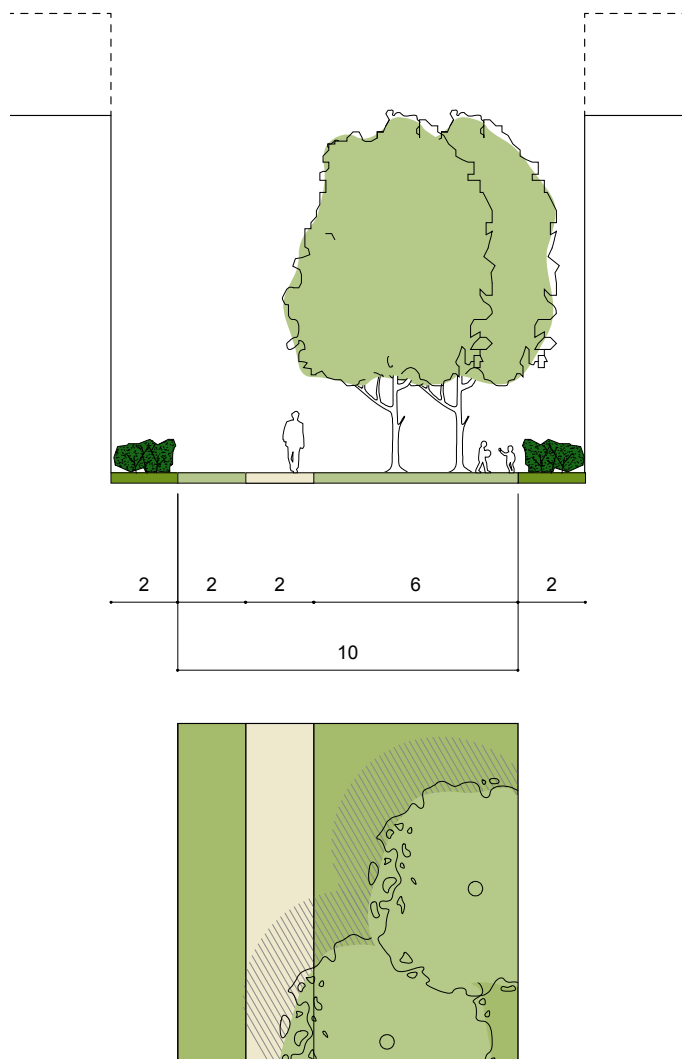
*Profiel A: ontsluiting & parkeren standaard profiel*



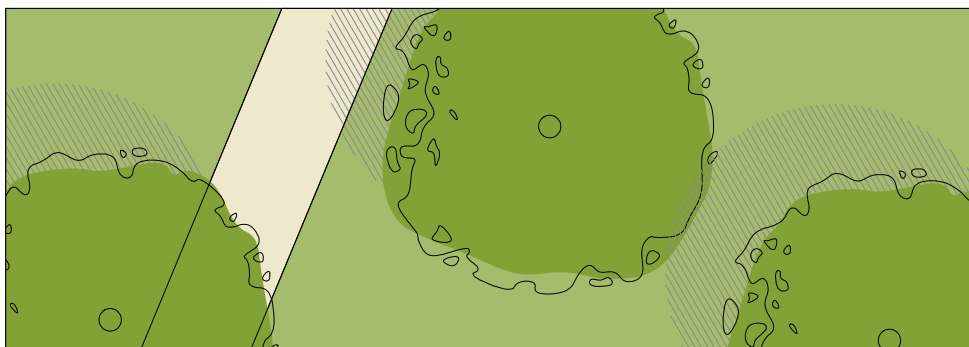
Profiel B: ontsluiting & parkeren langs sportvelden



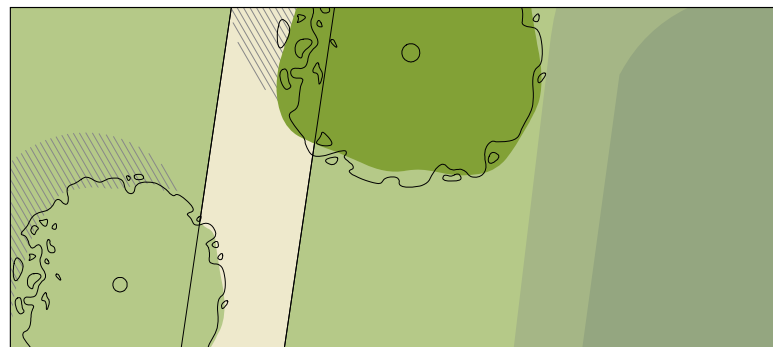
Profiel C: Minckelersstraat

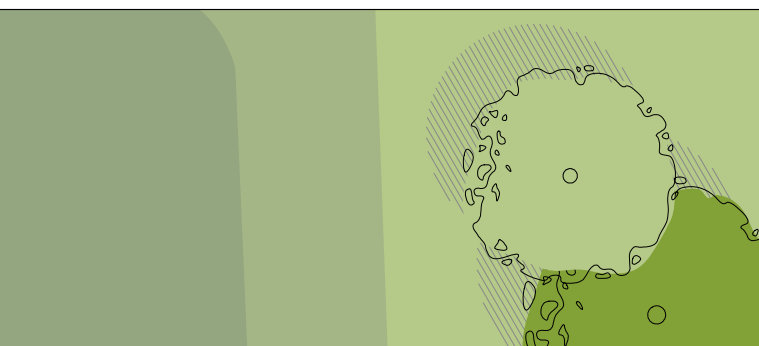
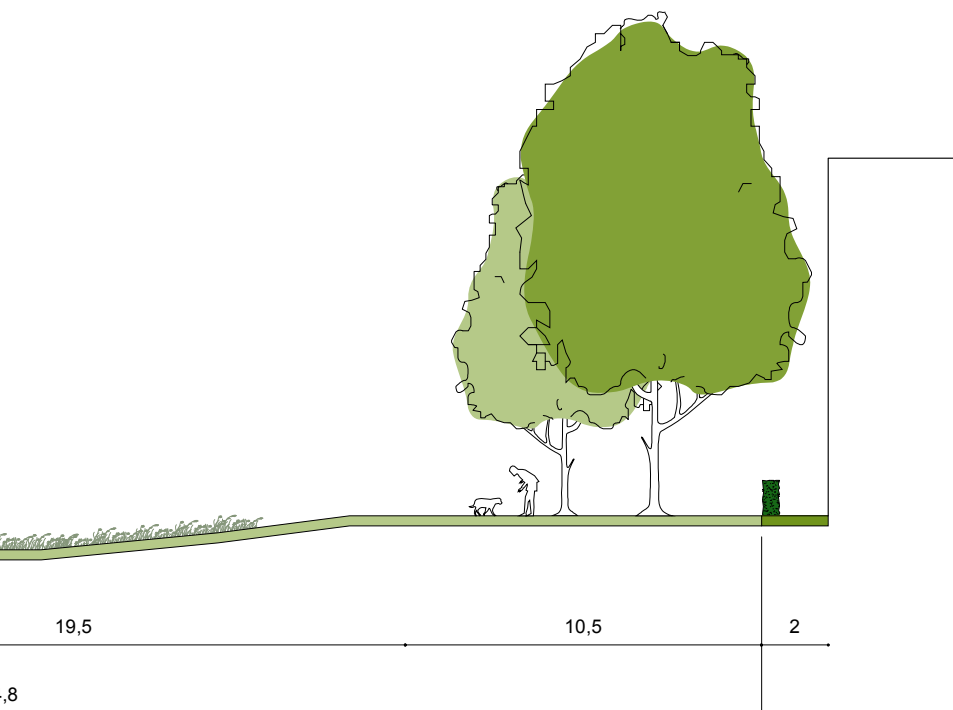


Profiel D: groenstructuur

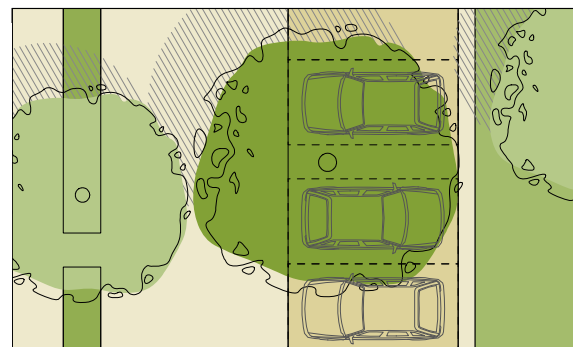
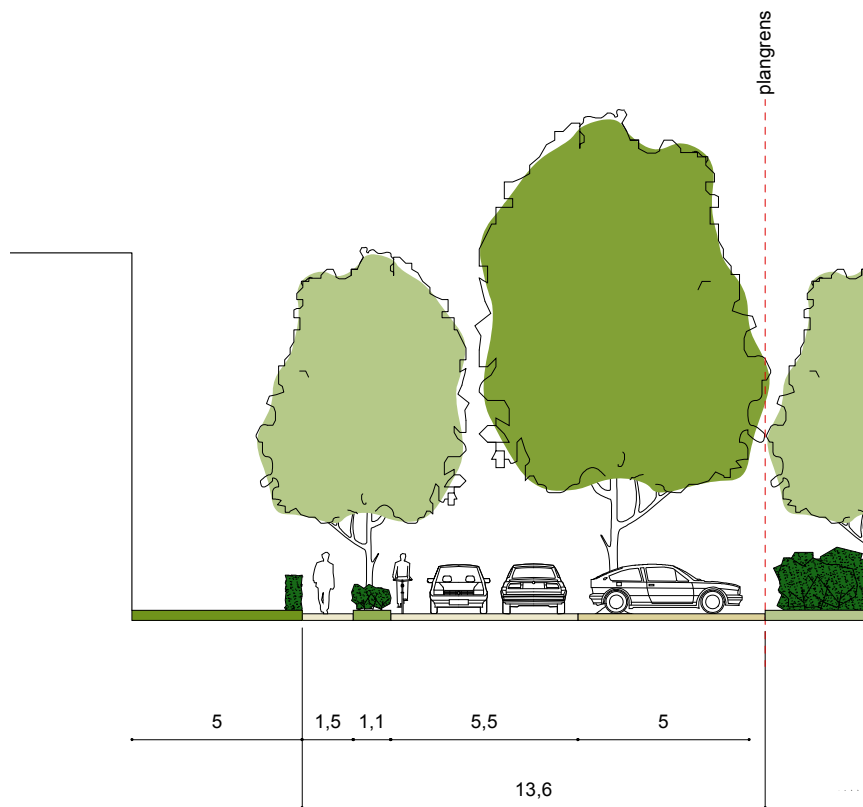


Profiel E: hoofdgroenstructuur op smalste punt

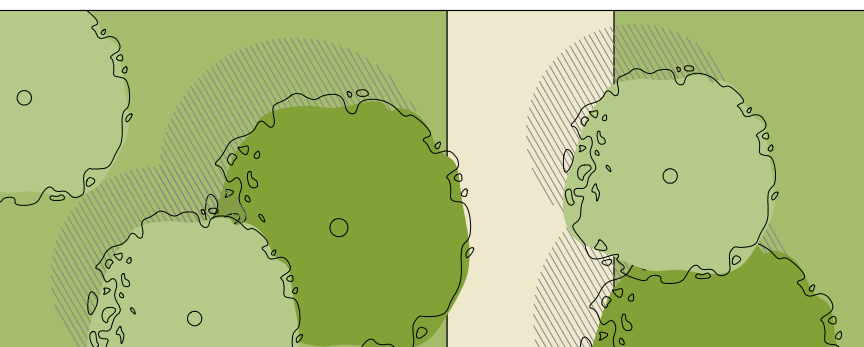




Profiel F: hoofdgroenstructuur







*Profiel G: Liebergerweg, grens Anna's Hoeve*



voorzieningen omgeving Anna's Hoeve

# Programma

## Maximalisatie van de differentiatie

De markt is momenteel zeer onzeker. Er zijn grote verschillen tussen projecten waarvan de verkoop volledig tot stilstand is gekomen en projecten waar nog afzet van woningen mogelijk blijkt. Daarmee verandert het risicoprofiel van projecten. Bovendien verandert de manier waarop tegen het financieel optimum moet worden aangekeken. Het is niet vanzelfsprekend dat het programma dat vandaag per vierkante meter theoretisch de hoogste opbrengst heeft op termijn het meest oplevert. Het mogelijke afzetteempo wordt steeds belangrijker. Juist omdat er alleen een optimalisatie is op de maximale opbrengsten per vierkante meter die vandaag misschien zouden kunnen worden gehaald gaat het afzetteempo naar nul en worden helemaal geen opbrengsten meer gehaald.

In de huidige markt kan daarom niet meer alleen worden uitgegaan van de opbrengsten van het meest winstgevende programma, maar zijn juist de opbrengsten van het programma dat misschien wat minder lucratief is belangrijk. Daarvoor zijn twee redenen. In de eerste plaats kan het afzetteempo van het project omhoog als er sprake is van een differentiatie in het programma. In de tweede plaats is het noodzakelijk om in programma's te kunnen schakelen: als één programma niet succesvol is moeten er alternatieven voorhanden zijn.

Tegen die achtergrond wordt voor het masterplan Anna's Hoeve primair ingezet op een mogelijke maximalisatie van de differentiatie. Het gaat dan om een

mogelijke differentiatie van programma, typologie én opdrachtgeverschap. Dat betekent dat er zowel stedenbouwkundig als financieel sprake moet zijn van een grote flexibiliteit.

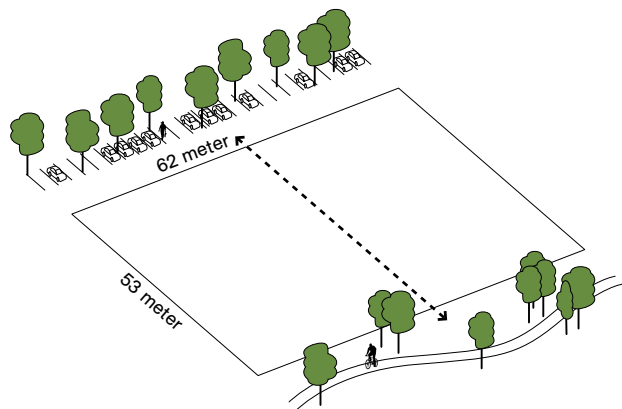
Een kleinere ontwikkel eenheid maakt een grote variatie aan opdrachtgeverschap mogelijk. Naast de mogelijkheid voor ontwikkelaars en corporaties om woningen in Anna's Hoeve te realiseren, is een kleinere eenheid ook interessant voor collectief particulier opdrachtgeverschap en voor kleine ontwikkelende aannemers. Daarnaast kan de gemeente enkele eenheden behouden om in vrije kavels uit te geven.

Het voordeel van (collectief) particulier opdrachtgeverschap is dat particulieren als toekomstige gebruiker een primair belang hebben bij kwaliteit en duurzaamheidsmaatregelen. Er is daarom gezocht naar een ontwikkel eenheid die past bij de wenselijke maat van een collectief én die maximale programmatische flexibiliteit binnen het bouwveld biedt.

De schaal van het uiteindelijke bouwveld biedt een optimale flexibiliteit in programma en sluit aan op de schaal waar ontwikkelingen in toenemende mate naar toe gaan. Daarmee krijgt de ontwikkeling een risicoprofiel dat past bij deze tijd. De haalbaarheid van deze kleine ontwikkel eenheid is financieel onderbouwd. In de omgeving van Anna's Hoeve is een breed scala aan voorzieningen te vinden. Functies anders dan wonen zijn dan ook niet wenselijk in de wijk. Wonen in combinatie met werken of zorg is wel mogelijk.

## Bouwveldmaat

Voor de ontwikkeling Anna's Hoeve is gezocht naar een bouwveldmaat welke een grote variatie opdrachtgeverschap mogelijk maakt. Naast de mogelijkheid voor ontwikkelaars en corporaties om woningen in Anna's Hoeve te realiseren, is een kleinere eenheid ook interessant voor collectief particulier opdrachtgeverschap en voor kleine ontwikkelende aannemers. Ook kan de gemeente enkele eenheden behouden om in vrije kavels uit te geven.



generiek bouwveld

De schaal van het uiteindelijke bouwveld biedt een optimale flexibiliteit in programma en sluit aan op de schaal waar ontwikkelingen in toenemende mate naar toe gaan. Uit de marktconsultatie blijkt dat dit door de verschillende marktpartijen wordt onderschreven. Voor een generiek bouwveld van +/- 3000 m<sup>2</sup> zijn verschillende mogelijkheden gegeven van programmatische invullingen. Binnen een bouwveld zijn combinaties van verschillende programma's mogelijk.

Randvoorwaarde voor ontwikkeling van een bouwveld is dat deze ontsluiting van de bouw kavels vrij toegankelijk is van zonsopgang tot zonsondergang. De ontsluiting van de bouw kavels op de bouwvelden verbindt de hoofdontsluiting en hoofd groenstructuur met elkaar. Deze ontsluiting heeft in verschillende typologische ensembles enige overmaat die ten dienste staat van de direct omwonenden. Deze collectieve ruimten spelen een belangrijke rol in het vergroten van de sociale duurzaamheid. Zij dragen bij aan de sociale samenhang, aan participatie en de betrokkenheid van de bewoners met hun directe leefomgeving.

Op een generieke bouwveldmaat past een diversiteit aan woonprogramma's. Financiële optimalisatie is mogelijk door de bouwveldmaat aan te passen aan het gewenste type. Dit betekent echter ook een verlies aan flexibiliteit. Met het aanpassen van de bouwveldmaat aan het programma is het niet gemakkelijk meer om over te schakelen naar ander programma, wat het risico vergroot. Voor het masterplan is daarom gekozen zoveel mogelijk uit te gaan van een generieke bouwveldmaat waarop een zo groot mogelijke variatie aan woonprogramma mogelijk is.

## Aantal en oppervlakte

Uitgaande van een gemiddelde bouwveldmaat van +/- 3000 m<sup>2</sup> tezamen met een centrale (hoofd) ontsluiting met parkeren en een hoofd groenstructuur in noord-zuid richting, zijn er 23 bouwvelden en 4 'sluitstukken' van +/- 1500 m<sup>2</sup>. De totale oppervlakte aan uitgeefbare vierkante meters komt daarmee op +/- 90.000 m<sup>2</sup>.



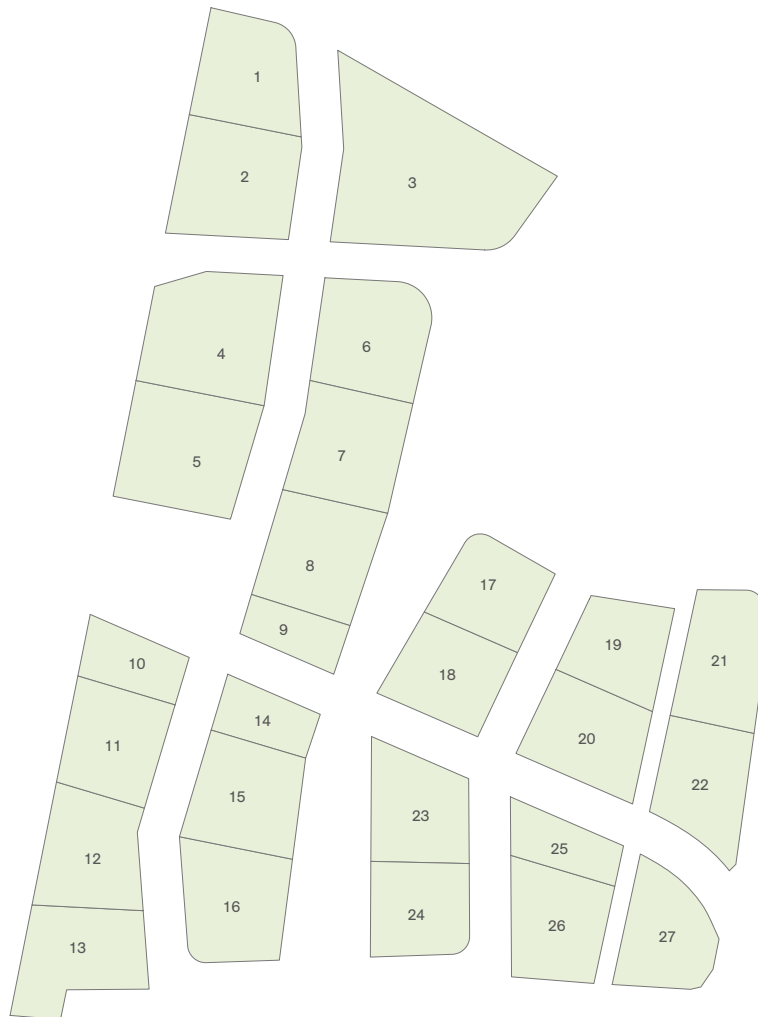
referentiebeelden collectieve ruimte

## Collectieve ruimtes zijn onderdeel van de groenstructuur






# Uitgeefbare bouwvelden

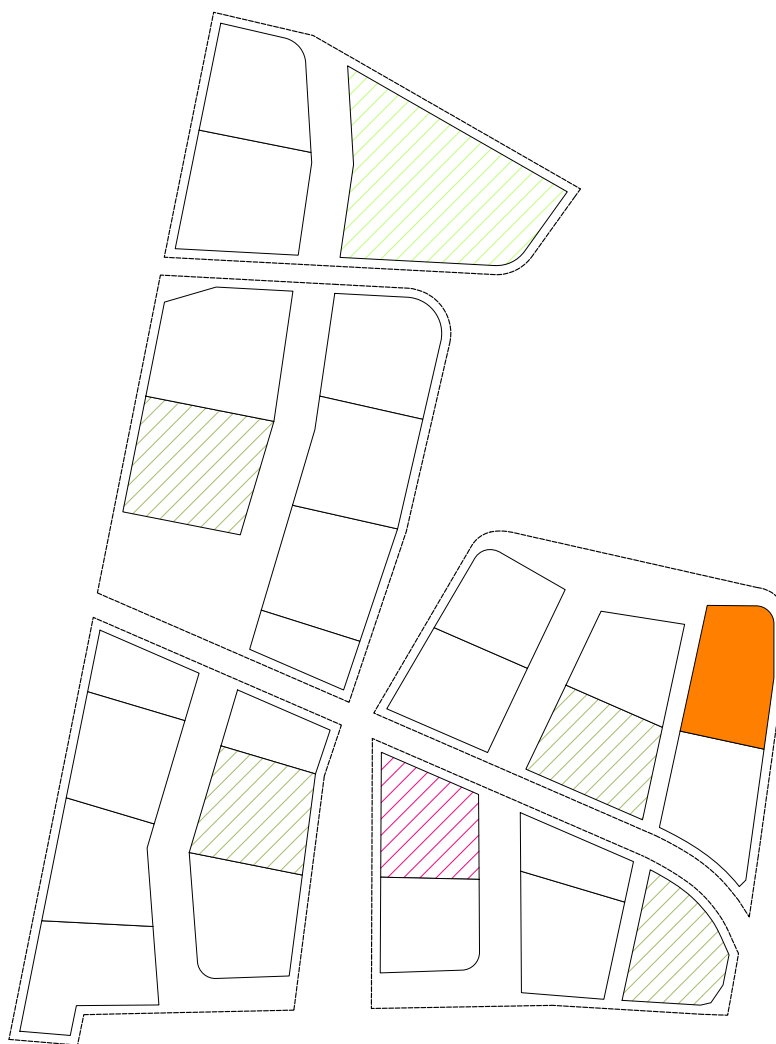


## Bouwvelden en oppervlakte

-  23 bouwvelden en 4 sluitstukken  
gemiddelde opp. bouwvelden +/- 3000m<sup>2</sup> (20 parkeerplaatsen)







# 1/3 betaalbaar



locatie programma indicatief

## 1/3 betaalbaar op locatie

-  eengezins (koop)
-  eengezins (huur)
-  appartement (huur)
-  school

## Woonprogramma

Het kiezen voor flexibiliteit, en daarmee het verlagen van het risico, gaat samen met het niet vastleggen van een specifiek woonprogramma.

De bouwvelden zijn geschikt voor een diversiteit aan woonprogramma's. Er kunnen rijwoningen en appartementen, twee-onder-een kap of vrijstaande woningen op een bouwveld worden gerealiseerd. Ook combinaties zijn mogelijk.

In het masterplan wordt rekening gehouden met een minimaal aandeel van 1/3 betaalbare woningen. Tevens zal minimaal 40% van het woonprogramma grondgebonden zijn.

Het uiteindelijke aantal woningen is vanwege de flexibiliteit en de gekozen (minimale) uitgangspunten niet aan te geven. Het uiteindelijke aantal zal liggen tussen de 350 en 650 woningen.

## Masterplan financieel

Eén van de drie uiterste ontwerpvarianten betreft de financiële invalshoek. Hierbij is de optimale variant, waarbij de hoogst mogelijke grondprijs wordt gegenereerd, in beeld gebracht. De optimale variant is praktisch niet realiseerbaar. De keuze voor een optimale variant zal leiden tot een éézijdig programma. Bovendien zal, indien zich in dit programma knelpunten voordoen, het uitgiftetempo negatief worden beïnvloed. Het is, zeker in de huidige markt, van belang om verschillende programma's te hebben die als drager voor het plan kunnen dienen en zodoende zorg dragen voor een continue bouwproces.

Het flexibele verkavelingsprincipe met als oogmerk een gevarieerd woonprogramma is gebruikt voor de berekening van de gemiddeld te realiseren opbrengst per m<sup>2</sup> uitgifbare grond.

Hierbij is een uitzondering gemaakt voor het sociale huurdeel van het woonprogramma. Hiervoor zijn de prijzen uit de gemeentelijke memo grondprijzen gehanteerd. Tevens is voor de verkoop van grond voor zelfbouw aangesloten bij de marktprijzen zoals deze in de regio worden gehanteerd.

Bij de analyse is rekening gehouden met de kwaliteitseisen uit de nota van uitgangspunten. Bovendien is er uitgegaan van een architectuurniveau dat hoger ligt dan de basis.

### **1/3 betaalbaar**

1/3 deel van het aantal woningen zal in de betaalbare sfeer worden gerealiseerd. Dit betreffen zowel huur- als koopwoningen. Zoals vermeld zal het totale woningaantal zich bewegen tussen de 350 en 650. Het aandeel betaalbaar zal hiermee variëren tussen de 110 en 220 over het hele bouwplan. Om een goede mix te kunnen bereiken van woningtypen is het uitgangspunt dat bij uitgifte ervoor wordt gezorgd dat er een aantal, nader te bepalen bouwvelden, worden aangewezen voor betaalbare woningbouw.

### **Betaalbare huur**

Een deel van de betaalbare woningen zal in de huur worden uitgegeven. Voor dit betaalbare huurdeel is de grondprijs gehanteerd uit de memo grondprijzen. Voor de overige betaalbare woningen (waaronder koop) is dezelfde gemiddelde vierkante meterprijs aangehouden die ook voor alle projectmatig te bouwen woningen geldt.

### **Vrije Kavels**

De vierkante meterprijs voor vrij bebouwbare kavels (solitair of in een collectief) is comparatief vastgesteld. Ook hiervoor is in de grondexploitatie een aanname gedaan. De bouwvelden worden ten behoeve van vrije kavels door de gemeente opgesplitst in verkoopbare kavels. De gemeente is in dit geval verantwoordelijk voor de aanleg en de instandhouding van het niet uitgifbare deel van het bouwveld.

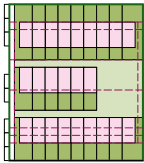
### **Planoptimalisaties, programma en kwaliteit**

Het uitgangspunt van vaste grondprijzen per vierkante meter komt de plankwaliteit ten goede. Er is geen angst dat dit zal leiden tot extra verdichting. Daarvoor is steeds een aantal belemmeringen. Extra verdichting heeft onder andere tot gevolg dat de parkeerproblematiek op het bouwveld zal toenemen. Bovendien zal een ontwikkelaar rekening moeten houden met zijn afzetrisico. Hoge dichtheden geven in het algemeen een lagere kwaliteit en de kritische consument zal een ontwikkelaar daar op afrekenen.

Ten slotte zijn de verdichtingsmogelijkheden afgegrensd door de opname van een maximale bouwhoogte.

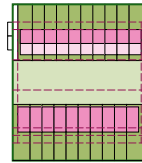
De programmaverdeling zal constant moeten worden gemonitord en zo nodig bijgestuurd. Doordat het plan in fases zal worden gerealiseerd is de praktische mogelijkheid hiervoor aanwezig.

**betaalbaar (eengezins)**



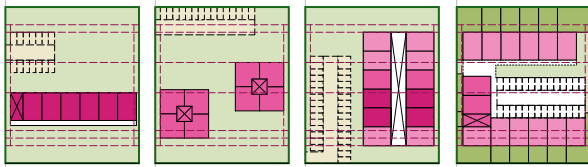
- 24 x plat  
*2 lagen*
- 24 x kap  
*1 laag + kap*
- 24 x lessenaar  
*1 laag + kap*

**betaalbaar (eengezins)**



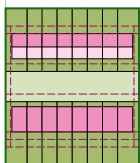
- 20 x plat  
*2,5 lagen*
- 20 x kap  
*2 lagen + kap*
- 20 x lessenaar  
*2 lagen + kap*

**goedkoop (appartementen) *alleen haalbaar sociale huur***



- 28 x galerij  
*5 lagen*
- 30 x 4-spanner  
*4 lagen & 4 lagen*
- 43 x corridor  
*3-4-5 lagen*
- 38 x u-blok  
*3-4 lagen*

**middenduur (eengezins)**



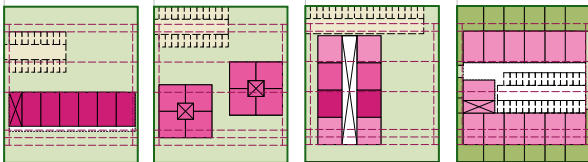
- 16 x plat  
*2,5 lagen*
- 16 x kap  
*2 lagen + kap*
- 16 x lessenaar  
*2 lagen + kap*

**duur (eengezins)**



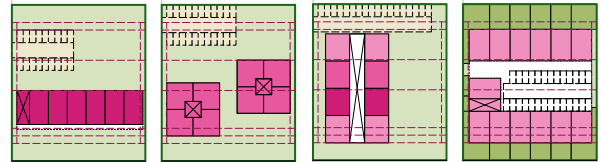
- 12 x plat  
*3 lagen*
- 12 x kap  
*2 lagen + kap*
- 12 x lessenaar  
*2 lagen + kap*
- 8 x plat  
*3 lagen*
- 8 x kap  
*2 lagen + kap*
- 8 x lessenaar  
*2 lagen + kap*

**middenduur (appartementen)**



- 28 x galerij  
*5 lagen*
- 30 x 4-spanner  
*4 lagen & 4 lagen*
- 28 x corridor  
*3-4-5 lagen*
- 38 x u-blok  
*3 lagen*

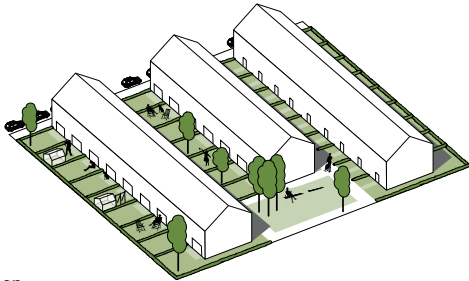
**duur (appartementen)**



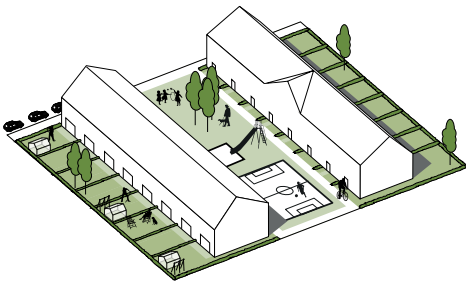
- 19 x galerij  
*5 lagen*
- 26 x 4-spanner  
*3 lagen & 4 lagen*
- 26 x corridor  
*3-4 lagen*
- 25 x u-blok  
*3 lagen*

# Voorbeelden typologieën

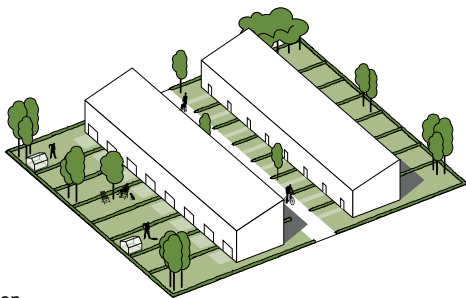
## basis eengezinswoningen



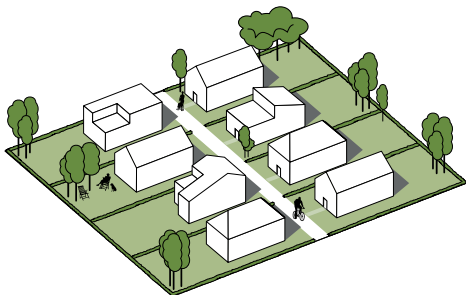
24 woningen  
betaalbaar segment



16 woningen  
middenduur segment

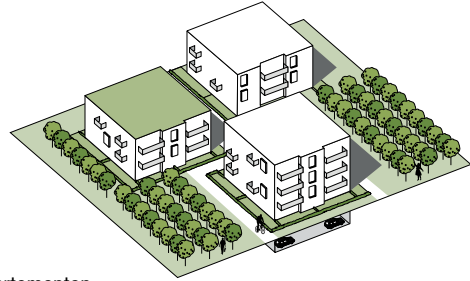


16 woningen  
middenduur segment

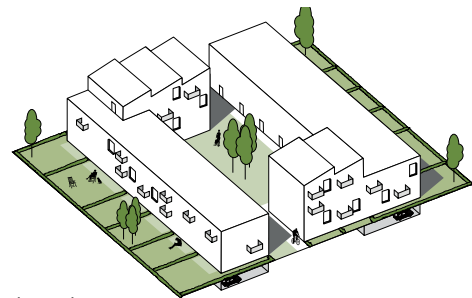


8 woningen  
duur segment

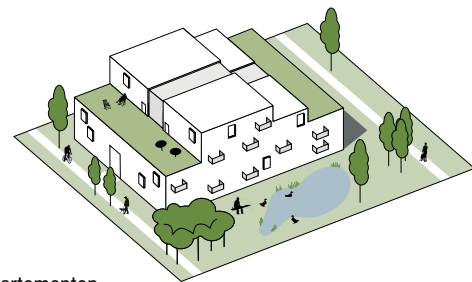
## basis appartementen



40 appartementen

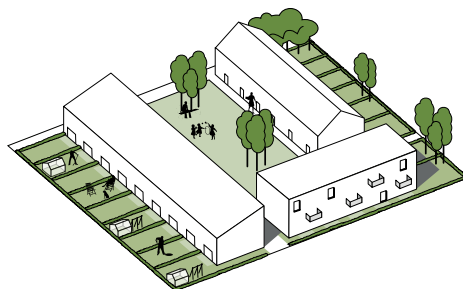
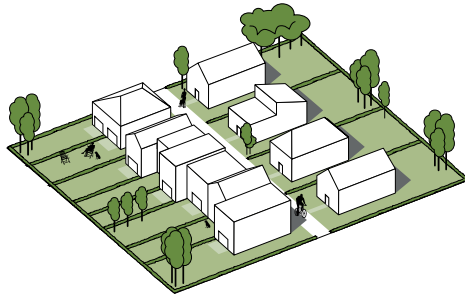
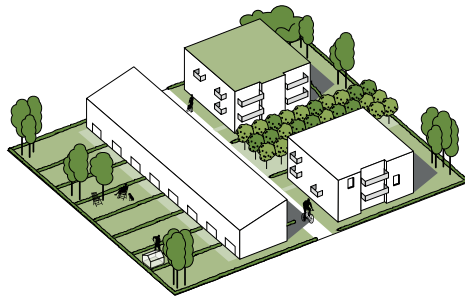


44 appartementen



40 appartementen

**combinaties**





# Beeldkwaliteit

Stedebouwkundig is het de intentie om van de wijk Anna's Hoeve een 'groene' wijk te maken.

Dit wordt o.a. bewerkstelligd door de groene inrichting van de openbare ruimten (buurtontsluitingswegen, groene dooradering, de berg) en de aansluitingen met de groene omgeving.

Om de gewenste groene uitstraling van een 'tuinstad' te bereiken zijn regels op de bouwvelden noodzakelijk, maar vooral op de overgangen tussen de bouwvelden en de openbare ruimten (straat- en parkzijde) en tussen de bouwvelden zelf.

Voor de nieuwe bebouwing wordt relatief veel vrijheid geboden aan de ontwikkelende partijen en aan de (collectieve) particulieren, zowel qua volume, situering als qua architectuur. Beeldkwaliteitsregels voor de bebouwing zijn dan ook beperkt.

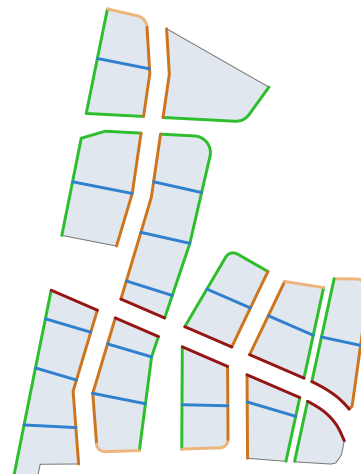
Het beeldkwaliteitsplan richt zich daarom vooral op het voorkómen dat de bebouwing op de erfgrenzen en direct aan de openbare ruimte (park- en straatzijde) wordt gebouwd en om te bewerkstelligen dat bebouwing zoveel mogelijk omgeven wordt door groen (tuinen, hagen, bosschages) en dat er zo min mogelijk verharding wordt gerealiseerd.

Er worden eisen gesteld aan de situering van hogere bebouwing op de bouwvelden (maximaal 5 lagen) en aan de rooilijnen (de situering).

Ook worden er eisen gesteld aan de situering van de entrees, de gevelopeningen naar de straat- en parkzijde toe en aan de toegangen naar de openbare ruimten op de bouwvelden.

Het Beeldkwaliteitsplan bestaat uit vijf delen, te weten:

1. Regels voor situering van bebouwing en erfgrenzen aan de straatzijde noord-zuid en oost-west
2. Regels voor situering van bebouwing en erfgrenzen langs de Minckelerstraat
3. Regels voor situering van bebouwing en erfgrenzen aan de parkzijde
4. Bouwhoogten en rooilijnen op en tussen de bouwvelden
5. Kleurenpalet voor de bebouwing



- ▭ 1a. straatzijde noord-zuid
- ▭ 1b. straatzijde oost-west
- ▭ 2. Minckelersstraat
- ▭ 3. parkzijde
- ▭ 4. tussen de bouwvelden

## 1a. Regels voor situering van bebouwing en erfgrenzen aan de straatzijde N-Z

### Rooilijnen noord-zuid:

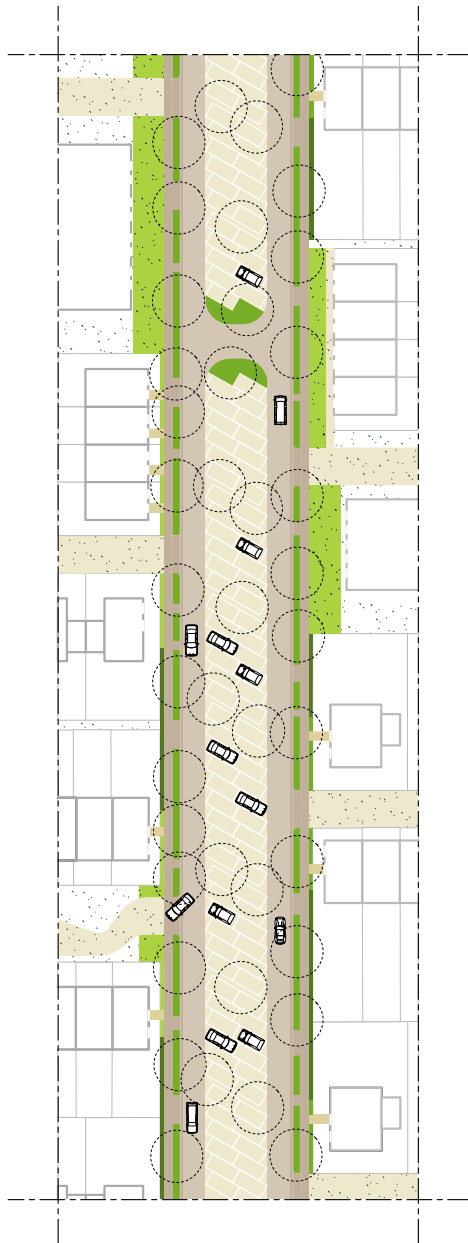
Om het karakter van een groene wijk te waarborgen zal er op de bouwvelden niet tot op de straat, de erfgrenzen mogen worden gebouwd. De bebouwing zal omgeven moeten worden door groen en gericht moeten worden op de straatzijde.

Voor de grondgebonden woningen ligt de rooilijn minimaal twee meter uit de erfrens (straatzijde) en dienen met voor- of zijgevel naar de straat gericht

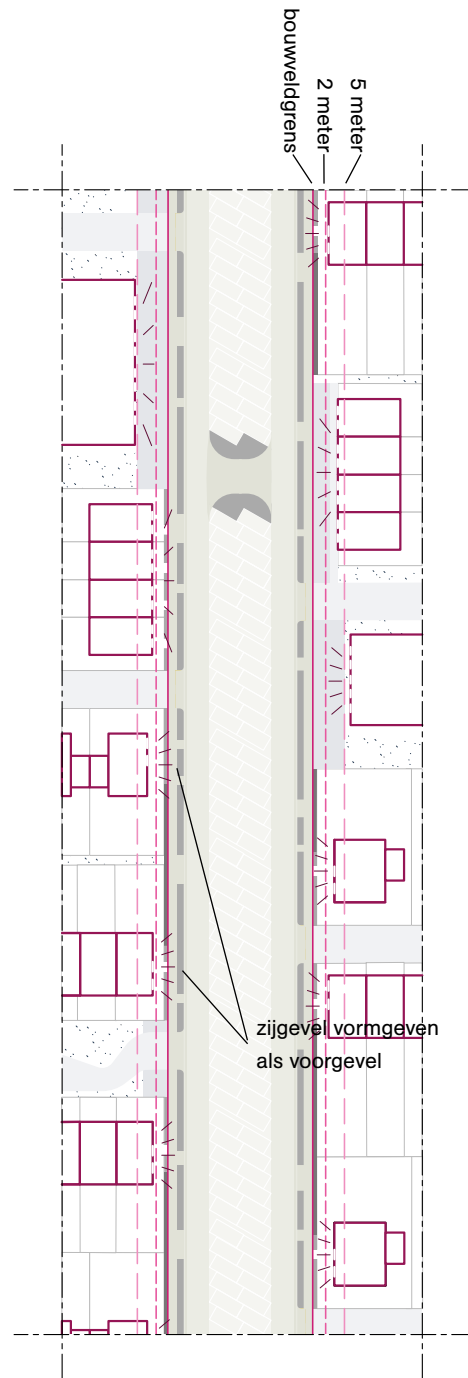
te zijn. In het geval van een zijgevel dient deze als 'voorgevel' vormgegeven te worden.

Voor de appartementengebouwen van meer dan drie lagen ligt de rooilijn minimaal vijf meter uit de erfrens (straatzijde) en dienen met voor- of zijgevel naar de straat gericht te zijn. Zijgevels dienen als 'voorgevel' vormgegeven te worden.

(Zie ook doorsnede op pagina 33)



straatzijde noord-zuid



straatzijde noord/zuid rooilijnen

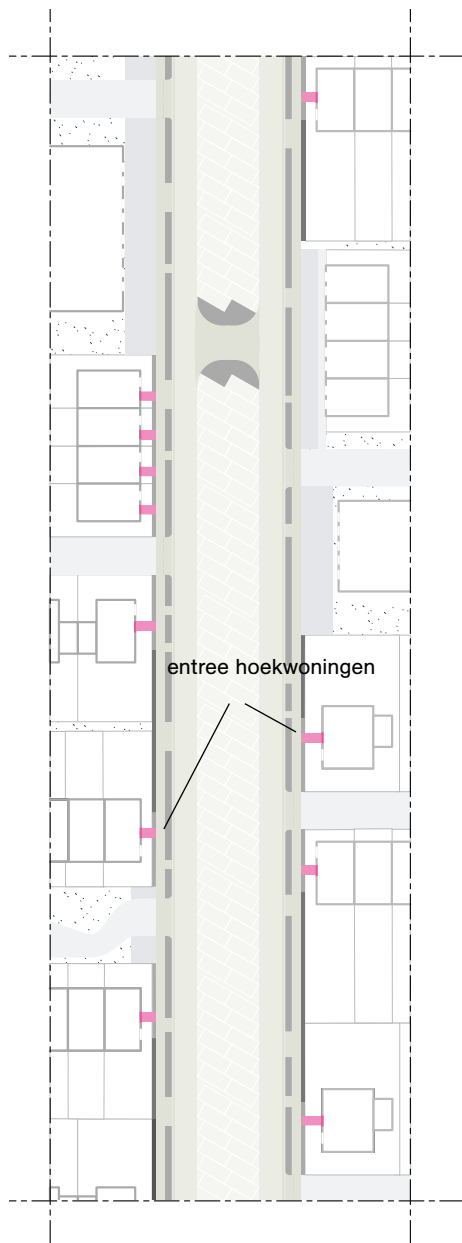


**Entrees hoekwoningen / gebouwen noord-zuid:**

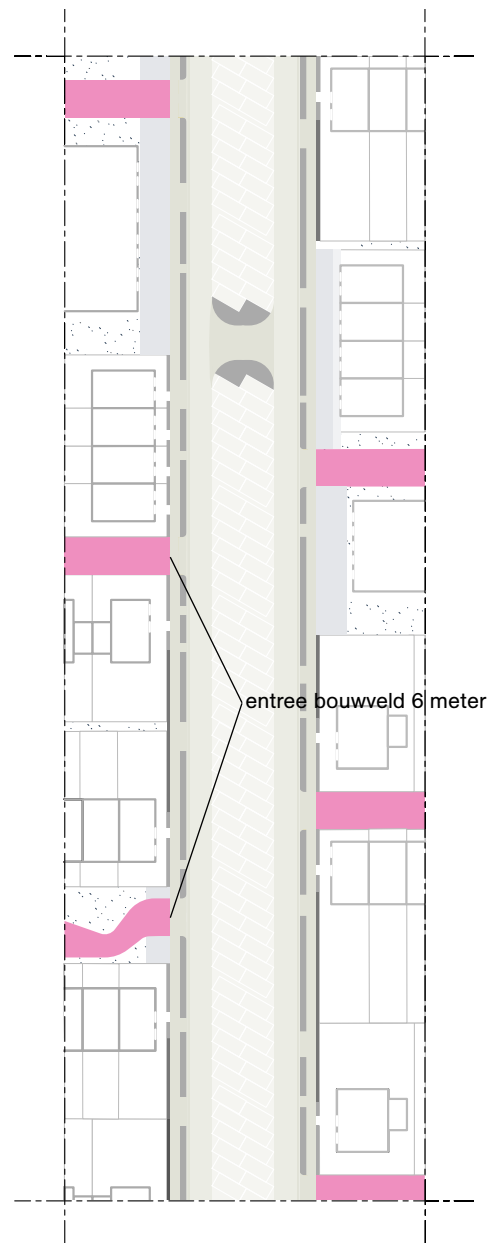
De entrees van de laatste (grondgebonden) woning van een bouwveld liggen altijd aan de straatzijde.

**Entrees bouwveld noord-zuid:**

Voor de autobereikbaarheid van het bouwveld is het toegestaan één entree, breder dan 2 meter, op het bouwveld te realiseren. Deze entree verbindt de straat via de collectieve ruimte van het bouwveld met de padenstructuur van het park en is van zonsopgang tot zonsondergang openbaar toegankelijk voor langzaam verkeer.



stratzijde noord/zuid entrees hoekwoningen



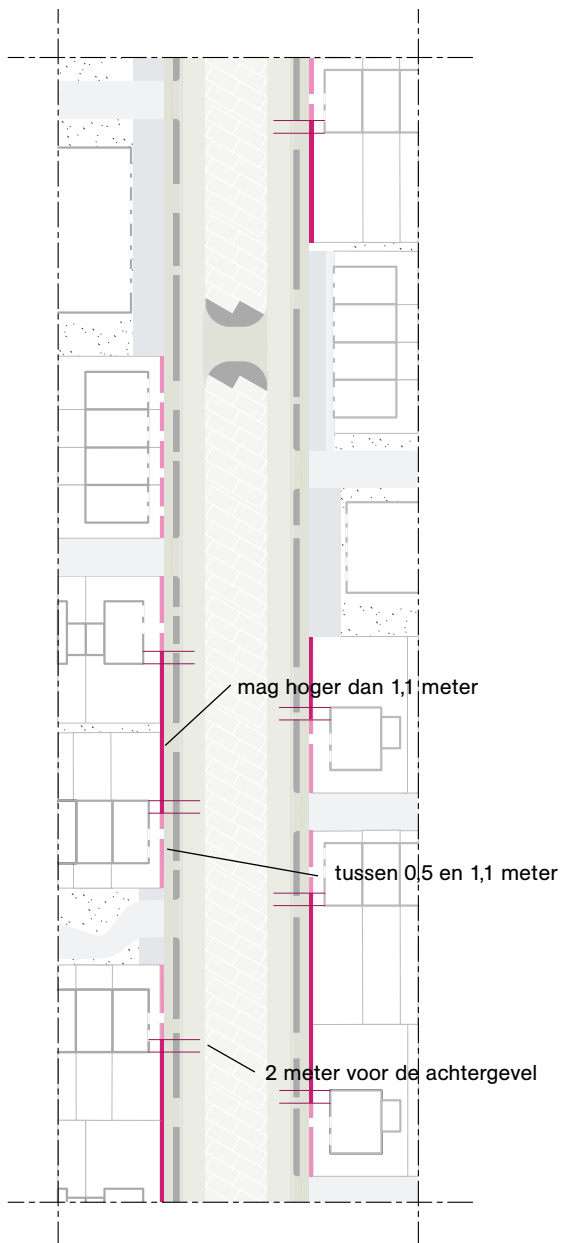
stratzijde noord/zuid entrees bouwveld

**Erfafscheidingen noord-zuid:**

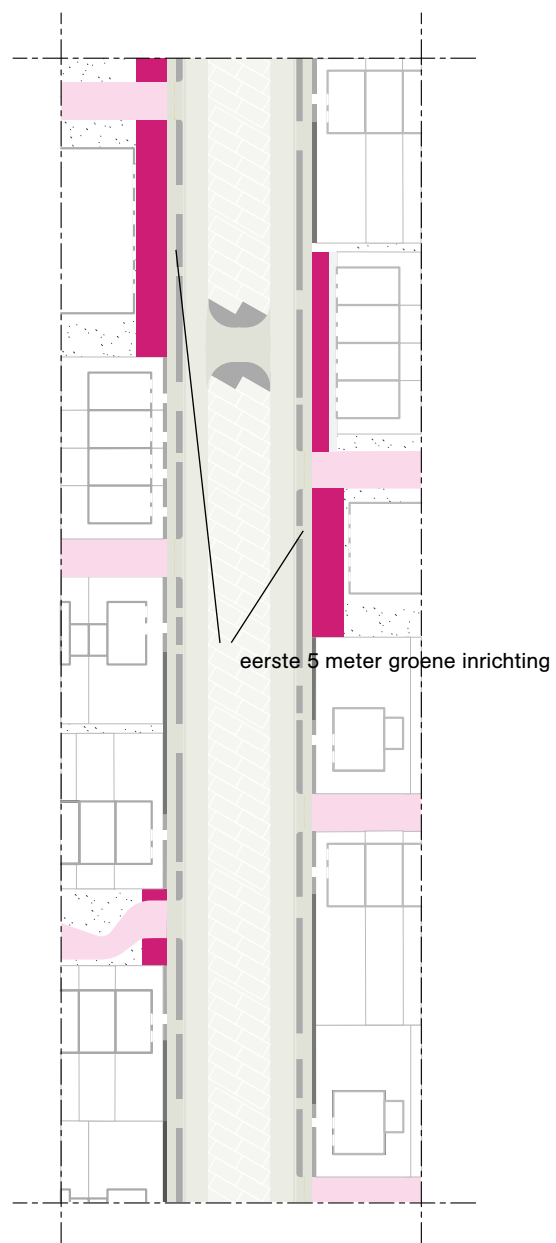
Voor de erfafscheidingen wordt er onderscheid gemaakt tussen privé-kavels en collectief gebied grenzend aan de openbare ruimte.

Indien een privé-kavel (grondgebonden woning) grenst aan de openbare ruimte, dient deze met voor- of zij tuin aan de straat te liggen. In het geval van een zij tuin wordt vanaf het begin van de kavel tot twee meter voor de achtergevel (voor-/zij tuin) een haag van 50 cm tot 110 cm hoog geplaatst tegen de kavelgrens. Vanaf dit punt mag de haag hoger zijn dan de eerder genoemde 110 cm. In het geval van een voortuin wordt een haag tegen de erfsgrens geplaatst van 50 cm tot 110 cm hoog.

Indien een collectief gebied grenst aan de openbare ruimte dient deze ruimte minimaal voor de eerste vijf meter uit minimaal 70% groen (grasveld / tuin) te bestaan (30% verharding) en dient tevens één boom per 150 m<sup>2</sup> te bevatten. Deze groene ruimte mag doorsneden worden door een verharde strook van maximaal zes meter breed ten behoeve van de autobereikbaarheid van het bouwveld. Deze strook valt niet onder de 30% verharding, de overige paden (niet breder dan twee meter) ten behoeve van entrees tot het bouwveld wel. In deze groene ruimte mag niet geparkeerd worden.



straatzijde noord/zuid erfafscheidingen



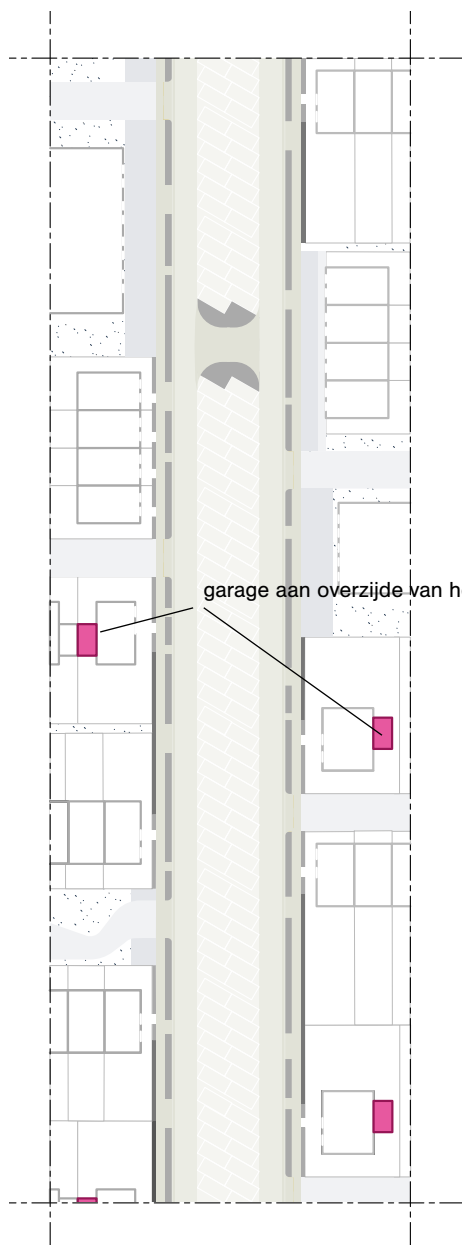
straatzijde noord/zuid erfafscheidingen collectief

**Garages noord-zuid:**

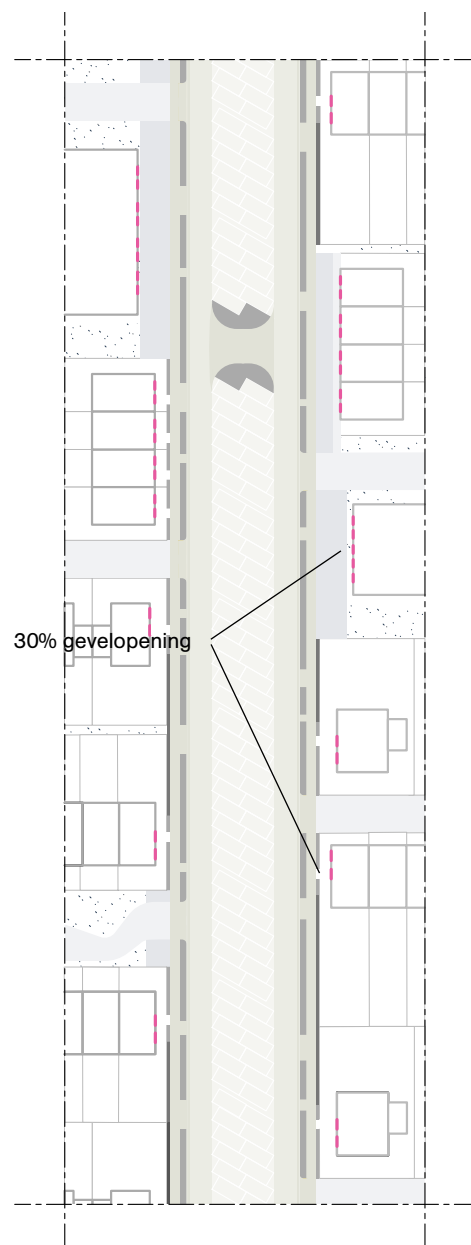
Bezien vanaf de straat liggen garages altijd aan de tegenoverliggende zijde van het hoofdvolume.

**Gevelopeningen noord-zuid:**

De gevels (grondgebonden woningen en appartementen) grenzend aan de openbare ruimte dienen voor minimaal 30% uit gevelopeningen te bestaan.



straatzijde noord/zuid garages



straatzijde noord/zuid gevelopeningen

## 1b. Regels voor situering van bebouwing en erfgrenzen aan de straatzijde O-W

De regels voor de situering van bebouwing en erfgrenzen aan de straatzijde oost-west zijn grotendeels gelijk aan die van de de situering van bebouwing en erfgrenzen aan de straatzijde noord-zuid. Hieronder staan de regels die afwijken.

### **Rooilijnen oost-west:**

Voor de grondgebonden woningen en de appartementengebouwen ligt de rooilijn minimaal vijf meter uit de erfgrens (straatzijde). De gebouwen kunnen met voor-, zij- of achtergevel naar de straat gericht zijn. In het geval van een zijgevel dient deze als 'voorgevel' vormgegeven te worden.

### **Erfafscheidingen grondgebonden woningen oost-west:**

Voor de erfafscheidingen wordt er onderscheid gemaakt tussen privé kavels en collectief gebied grenzend aan de straat.

Indien een privé kavel (grondgebonden woning) grenst aan de straat, kan deze met voor-, zij- of achtertuin aan de straat liggen. In het geval van een zij tuin wordt vanaf het begin van de kavel tot twee meter voor de achtergevel (voor-/zij tuin) een haag van 50 cm tot 110 cm hoog geplaatst tegen de kavelgrens. Vanaf dit punt mag de haag hoger zijn dan de eerder genoemde 110 cm. In het geval van een voortuin wordt een haag tegen de erfgrens geplaatst van 50 cm tot 110 cm hoog. De toegang tot de individuele kavels dient in dit geval op het grondgebied van het bouwveld gerealiseerd te worden. In het geval van een achtertuin dient een haag van minimaal 250 cm hoog tegen de kavelgrens te worden geplaatst. Indien een achtertuin wordt gecombineerd met een achterpad dient er een haag van minimaal twee meter hoog tegen de kavelgrens te worden geplaatst (30% mag uit ander materiaal bestaan ten behoeve van de toegang tot de tuin), tevens dient er in dit geval een haag van 50 cm tot 110 cm hoog aan de overzijde van het achterpad tegen de bouwveldgrens te worden geplaatst. Opstallen in de achtertuinen dienen 0.5 meter uit de rooilijn achter de haag te worden geplaatst.

(Erfafscheidingen voor collectief gebied oost-west zijn overeenkomstig de regels onder 1a).

## Minckelersstraat

### **Rooilijnen:**

Om het karakter van een groene wijk te waarborgen zal ook vanuit de Minckelerstraat op de bouwvelden niet tot op de straat, de erf grenzen mogen worden gebouwd. De bebouwing zal omgeven moeten worden door groen en gericht moeten worden op deze weg. Voor zowel de grondgebonden woningen als de appartementengebouwen ligt de rooilijn minimaal vijf meter uit de erf grens. De woningen en de appartementen dienen met voor- of zijgevel naar de straat gericht te zijn. Zijgevels dienen als 'voorgevel' vormgegeven te worden. (zie ook doorsnede op pagina 35)

### **Entrees:**

Minimaal 50 % van de woningen / appartementengebouwen heeft de entree aan de Minckelersstraat.

### **Entrees bouwveld:**

Voor de autobereikbaarheid van het bouwveld of bouwkavel is het niet toegestaan een entree vanaf de Minckelersstraat te realiseren. Dit geldt niet voor kavel 27 (zie pagina 48).

De regels met betrekking tot de erfafscheidingen, garages en gevelopeningen zijn overeenkomstig de regels onder 1a. Regels voor situering van bebouwing en erf grenzen aan de straatzijde N-Z.

## Parkzijde

### Rooilijnen:

Voor de grondgebonden woningen en de appartementengebouwen ligt de rooilijn minimaal twee meter uit de erfgrans (zie pagina 38), behoudens de bouwvelden grenzend aan het park rond het stamriool.

Hier ligt de rooilijn op vijf meter uit de erfgrans. De gebouwen kunnen met voor-, zij- of achtergevel naar het park gericht zijn. In het geval van een zijgevel dient deze als 'voorgevel' vormgegeven te worden.

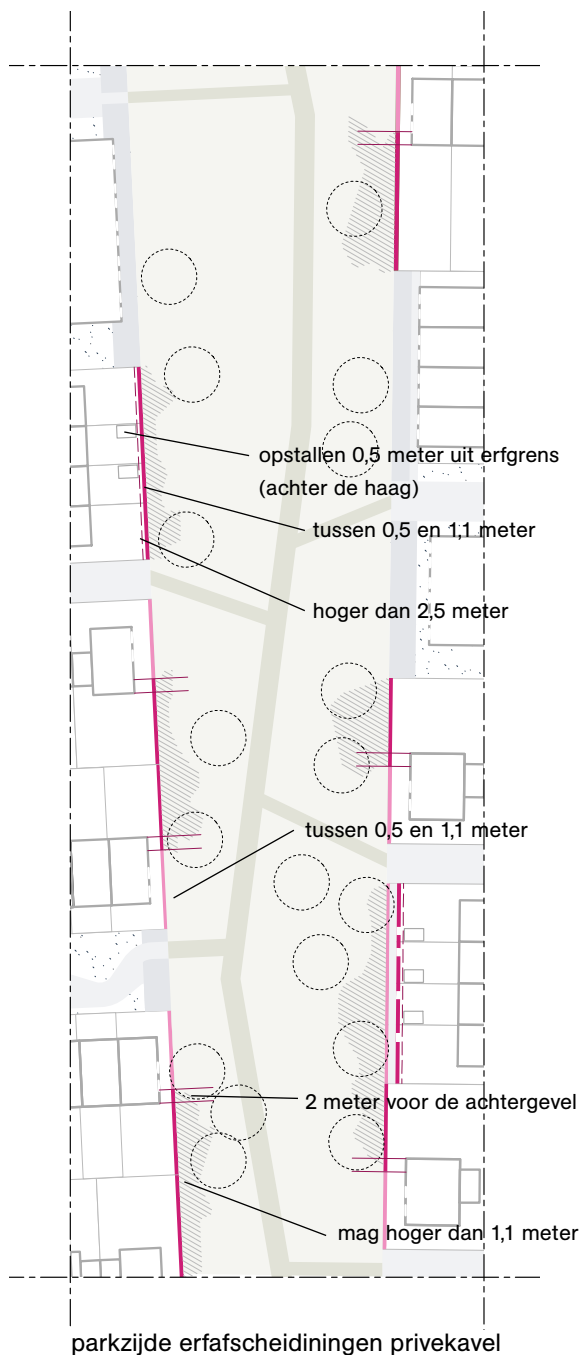


**Erfafscheidingen:**

Voor de erfafscheidingen wordt er onderscheid gemaakt tussen privé-kavels en collectief gebied grenzend aan het park.

Indien een privé-kavel (grondgebonden woning) grenst aan het park, kan deze met voor-, zij- of achtertuin aan het park liggen. In het geval van een zijtuin wordt vanaf het begin van de kavel tot twee meter voor de achtergevel (voor-/zijtuin) een haag van 50 cm tot 110 cm hoog geplaatst tegen de kavelgrens. Vanaf dit punt

mag de haag hoger zijn dan de eerder genoemde 110 cm. In het geval van een voortuin wordt een haag tegen de erfsgrens geplaatst van 50 cm tot 110 cm hoog. De toegang tot de individuele kavels dient in dit geval op het grondgebied van het bouwveld gerealiseerd te worden. In het geval van een achtertuin dient een haag van minimaal 250 cm hoog tegen de kavelgrens te worden geplaatst. Indien een achtertuin wordt gecombineerd met een achterpad dient er een haag van minimaal twee meter hoog tegen de kavelgrens te worden geplaatst (30% mag uit ander materiaal bestaan ten behoeve van de toegang tot de tuin). Tevens dient er in dit geval een haag van 50 cm tot 110 cm hoog aan de overzijde van het achterpad tegen de bouwveldgrens te worden geplaatst. Opstallen in de achtertuinen dienen 0,5 meter uit de rooilijn achter de haag te worden geplaatst.



Indien een collectief gebied grenst aan het park dient deze ruimte minimaal voor de eerste vijf meter uit minimaal 70% groen (grasveld / tuin) te bestaan (30% verharding) en dient tevens één boom per 150 m<sup>2</sup> te bevatten. Deze groene ruimte mag doorsneden worden door een verharde strook van maximaal zes meter breed. Deze strook valt niet onder de 30% verharding, de overige paden (niet breder dan twee meter) ten behoeve van entrees tot het bouwveld wel. In deze groene ruimte mag niet geparkeerd worden.

#### **Entrees bouwveld:**

Vanuit het park is er minimaal één verbinding (maximaal 6 meter breed) via de collectieve ruimte van het bouwveld naar de straat. Deze verbinding is van zonsopgang tot zonsondergang openbaar toegankelijk voor langzaam verkeer.



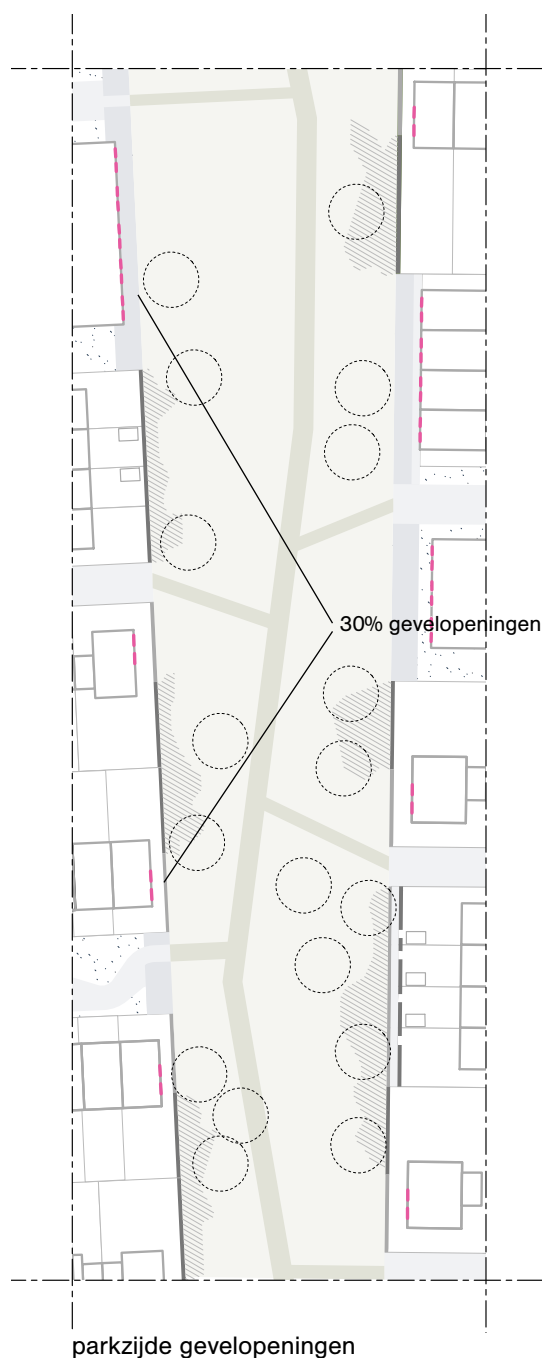


**Gevelopeningen:**

De gevels (grondgebonden woningen en appartementengebouwen) grenzend aan het park dienen voor minimaal 30% uit gevelopeningen te bestaan.

**Hagen**

De hagen bestaan uit de volgende inheemse plantensoorten; Hulst (*Ilex Aquifolium*), Liguster (*Ligustrum Ovalifolium*), Venijnboom/*Taxus (Taxus baccata)*, Beuk (*Fagus sylvatica*), Veldesdoorn (*Acer Campestre*), Haagbeuk (*Carpinus Betulus*) en Meidoorn (*Crataegus Monogyna*). Het is hier niet toegestaan een muur, wand met klimop of schutting te gebruiken in plaats van een haag.



## Bouwhoogten en rooilijnen tussen kavels

De maximale bouwhoogte per bouwveld wordt bepaald door meerdere aspecten:

- a. Bouwhoogten vanuit het omliggende landschap en het natuurgebied
- b. Bouwhoogten t.o.v. de direct aansluitende gebieden
- c. Bouwhoogten t.o.v. situatie in het plangebied zelf
- d. Bouwhoogten in relatie tot zonlichttoedreding c.q. schaduwwerking op aangrenzend bouwveld

### **Ad a.**

Hilversum wordt omringd door prachtige natuurgebieden, die volgens Dudok's gedachte de 'stadsparken' van Hilversum zijn. In deze gebieden wordt veel gewandeld en gefietst. Om het landschappelijke karakter van deze gebieden zoveel mogelijk in tact te laten, is het niet wenselijk dat hoge bebouwing prominent zichtbaar is vanuit deze gebieden. Zowel het Collegeprogramma 2010-2014 als het bestemmingsplan geven daarom een maximale bouwhoogte aan van 25 meter voor dit plangebied.

Stedebouwkundig is het wenselijk dat de woonwijk Anna's Hoeve met een groen karakter een harmonieuze overgang vormt tussen de stad en het omringende landschap. Om die reden wordt de maximaal toelaatbare bouwhoogte van 25 meter in dit Masterplan teruggebracht tot maximaal 5 bouwlagen, oftewel maximaal 16.50 meter.

### **Ad b.**

Het plangebied grenst vrijwel direct aan de zuidzijde aan het Park Anna's Hoeve. Gelet op het zoveel mogelijk behouden van het karakter van het park, is wenselijk dat vanuit dit park de bebouwing zo min mogelijk zichtbaar is. De bouwvelden die grenzen aan het Park Anna's Hoeve mogen daarom niet hoger zijn dan 3 bouwlagen (maximaal 10.50 meter). Hierin passen ook grondgebonden woningen van 2 lagen met een kap. Het plangebied grenst aan de westzijde aan de 'parken speelstrip' langs de Anth. Fokkerweg en de bebouwing langs deze weg die maximaal 4 bouwlagen hoog is. Stedebouwkundig is het daarom wenselijk om voor de bouwvelden aan de westzijde van het plangebied een maximale bouwhoogte op te nemen die hiermee harmonieert. De bouwhoogte van de westelijke bouwvelden is daarom dan ook gesteld op maximaal 4 bouwlagen (maximaal 13.50 meter)

### **Ad c.**

Bouwvelden gelegen langs de weg over Anna's Hoeve met zijn ruime profiel, langs de brede parkzone en nabij de hoge recreatieve berg mogen de maximale bouwhoogte hebben van 5 bouwlagen (maximaal 16.50 meter).

### **Ad d.**

In deze wijk is zontoedreding in de woningen van groot belang voor het terugdringen van het energiegebruik voor het verwarmen van de woningen. Per bouwveld dient de bouwhoogte daarom afgestemd te worden op het al of niet aangrenzende bouwveld. Voorkómen moet worden dat er door de bouwhoogte en de situering van hogere bouwdelen op een bouwveld schaduwwerking optreedt op het aangrenzende bouwveld. In kaart 'bouwhoogte per bouwveld' zijn behalve de maximale bouwhoogte per bouwveld ook 5 verschillende situaties onderscheiden:

1 t/m 5

### **Situatie 1.**

Afstand bebouwing tot zuidelijke bouwveldgrens:  
Bebouwingshoogte tot 10,5 meter; minimaal 5 meter  
Afstand bebouwing tot noordelijke bouwveldgrens:  
Bebouwingshoogte tot 10,5 meter; minimaal 10 meter

### **Situatie 2.**

Afstand bebouwing tot zuidelijke bouwveldgrens:  
Bebouwingshoogte tot 10,5 meter; minimaal 7 meter  
Bebouwingshoogte tot 13,5 meter; minimaal 10 meter  
Bebouwingshoogte tot 16,5 meter; minimaal 13 meter  
Afstand bebouwing tot noordelijke bouwveldgrens:  
Bebouwingshoogte tot 16,5 meter; minimaal 5 meter

### **Situatie 3.**

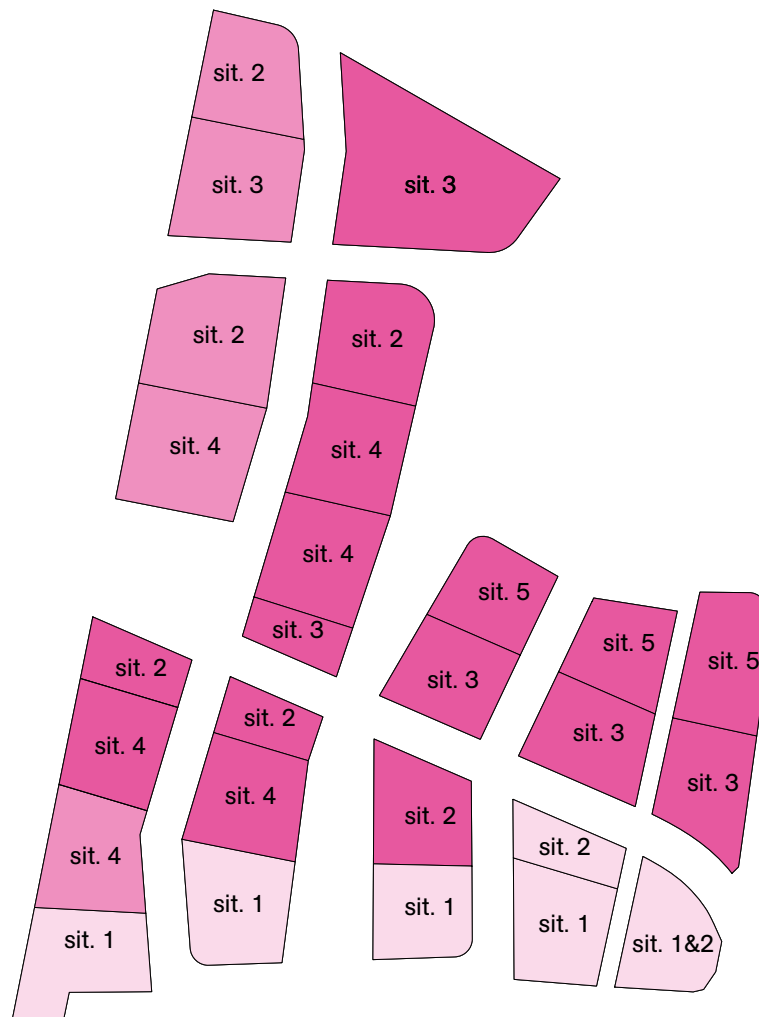
Afstand bebouwing tot zuidelijke bouwveldgrens:  
Bebouwingshoogte tot 16,5 meter; minimaal 5 meter  
Afstand bebouwing tot noordelijke bouwveldgrens:  
Bebouwingshoogte tot 10,5 meter; minimaal 10 meter  
Bebouwingshoogte tot 13,5 meter; minimaal 17 meter  
Bebouwingshoogte tot 16,5 meter; minimaal 24 meter

**Situatie 4.**

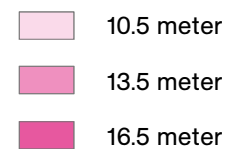
Afstand bebouwing tot zuidelijke bouwveldgrens:  
 Bebouwingshoogte tot 10,5 meter; minimaal 7 meter  
 Bebouwingshoogte tot 13,5 meter; minimaal 10 meter  
 Bebouwingshoogte tot 16,5 meter; minimaal 13 meter  
 Afstand bebouwing tot noordelijke bouwveldgrens:  
 Bebouwingshoogte tot 10,5 meter; minimaal 10 meter  
 Bebouwingshoogte tot 13,5 meter; minimaal 17 meter  
 Bebouwingshoogte tot 16,5 meter; minimaal 24 meter

**Situatie 5.**

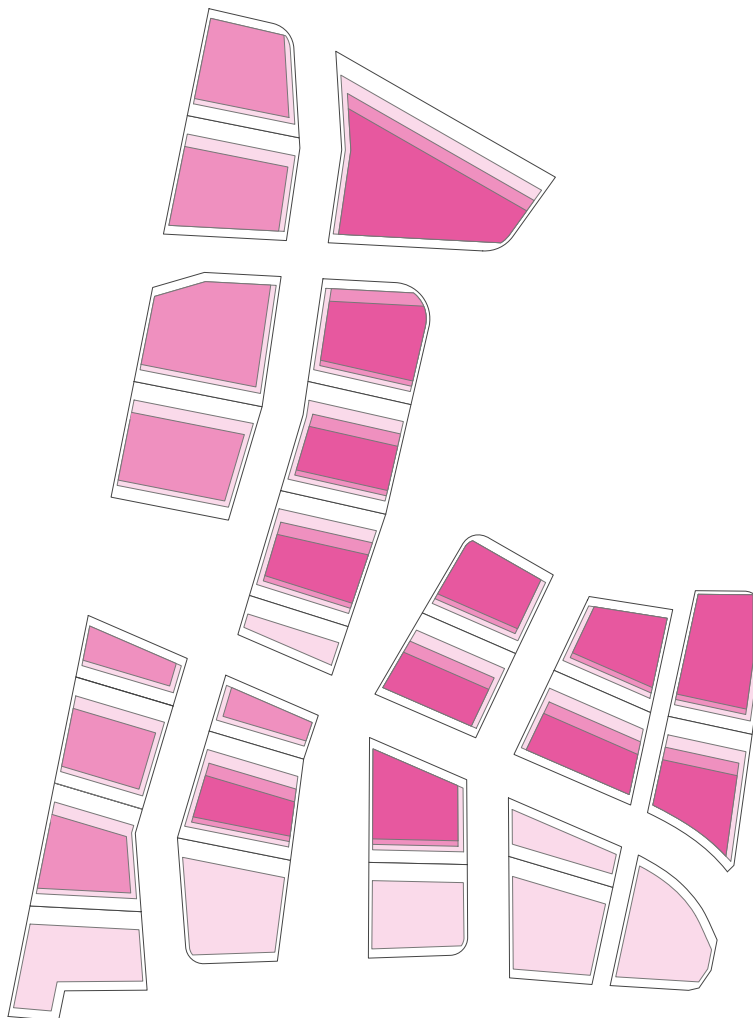
Afstand bebouwing tot zuidelijke bouwveldgrens:  
 Bebouwingshoogte tot 10,5 meter; minimaal 7 meter  
 Bebouwingshoogte tot 13,5 meter; minimaal 10 meter  
 Bebouwingshoogte tot 16,5 meter; minimaal 13 meter  
 Afstand bebouwing tot noordelijke bouwveldgrens:  
 Bebouwingshoogte tot 16,5 meter; minimaal 5 meter



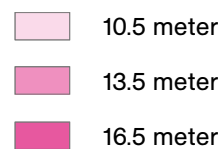
basis bouwhoogte per bouwveld



# Bouwhoogten per bouwveld



bouwhoogte per bouwveld



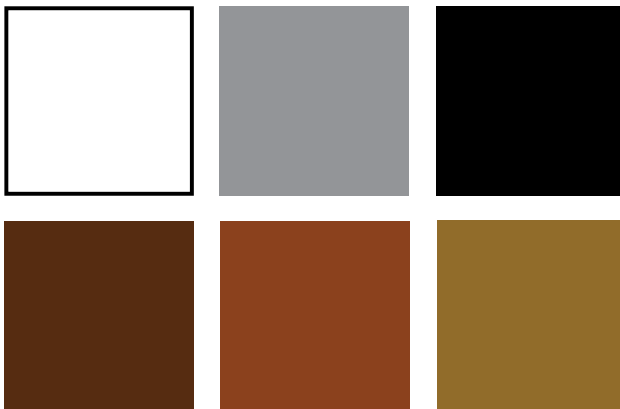
## Kleurenpalet

In het Masterplan wordt aan (collectieve) particulieren en ontwikkelende partijen veel vrijheid en flexibiliteit geboden voor de bebouwing, zowel qua volume, situering, architectuur en materiaalgebruik.

Belangrijk is dat de wijk Anna's Hoeve een woonwijk wordt met een groene uitstraling en met duurzaamheidsaspecten (zowel in de openbare ruimte als in de bebouwing).

Het openbare raamwerk, de met veel groen ingerichte openbare ruimte, de parkzone, de berg en de bouwvelden, vormt de belangrijke stedenbouwkundige identiteit van het gebied. Door dit krachtige raamwerk is de vormgeving van de bebouwing in feite ondergeschikt, mits deze niet te hoog of al te opvallend qua kleur is. Daarom worden er in dit Beeldkwaliteitsplan niet allerlei regels voorgeschreven over bouwstijlen, architectuur, of bouwmaterialen.

Dit geeft ruimte aan de ontwikkelende partijen en (collectief) particulieren om voor oplossingen te kiezen die men zelf goed, betaalbaar en duurzaam vindt, zonder dat het een kakofonie wordt. De mate en vorm waarin voor verschillende duurzame oplossingen wordt gekozen (bijvoorbeeld een lagere EPC) wordt dan ook aan de ontwikkelende partijen en particulieren overgelaten.



*palet met terughoudende kleuren*

Er is wel een kleurenpalet, met rustige en terughoudende kleuren opgesteld, dat uitwassen qua kleurgebruik voorkomt en dat een onderlinge samenhang geeft tussen de bebouwing op de verschillende bouwvelden. Bebouwing dient binnen dit kleurenpalet te passen. Het terughoudende kleurgebruik geeft het openbaar raamwerk de kans om daadwerkelijk de drager van het plan te worden. Stijl en materiaal zijn vervolgens vrij aan de ontwikkelende partijen of (collectieve) particulieren. Sommige partijen zullen kiezen voor duurzaam materiaalgebruik met veel hout en bijvoorbeeld groene daken. Andere partijen zullen kiezen voor materialen met weinig risico, zoals bijvoorbeeld baksteen. Door het toelaten van vrijheid in stijl en materiaal is het niet mogelijk om van te voren een exact architectonisch beeld van alle bebouwing in de wijk Anna's Hoeve te tonen of uit te tekenen.

# Voorbeeld uitwerking

vrije kavels

extra parkeren ondergronds

CPO

middencategorie rijwoning  
met hoge opbrengst

kavelmaat afgestemd  
(optioneel)

flexibiliteit in openbare ruimte

extra parkeren op kavel





*referentiebeelden duurzaamheid  
orientatie, ecologie, bereikbaarheid en voorzieningen*



# Duurzaamheid

## Hoofdsporen masterplan

De ambitie is om van Anna's Hoeve een wijk te maken die duurzaam is op alle schaalniveaus. Duurzaamheid vertaalt zich in deze benadering in alle aspecten van de woonwijk zowel op schaal van de wijk als van het collectief en de woning. De kleine schaal van de ontwikkel eenheden stimuleert (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Het voordeel van (C)PO is dat particulieren als toekomstige gebruiker een primair belang hebben bij een duurzame woning en leefomgeving.

In het Masterplan krijgt duurzaamheid vorm via de volgende hoofdsporen:

1. Het masterplan zet sterk in op de uitgangspunten 'flexibiliteit', 'toekomstbestendigheid' en 'sociale duurzaamheid' in de stedenbouwkundige opzet en het ontwikkelproces. Onder meer de kleine schaal van de ontwikkel eenheden stimuleert (collectief) particulier opdrachtgeverschap, waarbij een woonwijk voor en door de bewoners gestalte krijgt waar de menselijke maat centraal staat.
2. Uitgangspunten voor de duurzame inrichting van de openbare ruimte: het Masterplan legt de basis voor een duurzame inrichting van de openbare ruimte (zie ook hs 3). Dit omvat de keuze voor gebakken klinkers, led-verlichting en oplaadpalen voor elektrische auto's. Tevens wordt veel aandacht gegeven aan de opzet van de centrale groene as als ecologische verbindingzone, tijdelijke (groen) gebruik van braakliggende terreinen en natuur – en milieu-educatie.

3. Het masterplan vormt de grondslag voor duurzaam materiaal- en energiegebruik op de bouwvelden door ontwikkelende partijen. De gekozen focus op (C)PO heeft tot gevolg dat particulieren als toekomstige gebruikers een primair belang hebben bij een duurzame woning en leefomgeving. Het masterplan zelf omvat gezien het schaalniveau geen bepalingen ten aanzien van het (duurzame) uitvoeringsniveau van de woningen als zodanig.

## Duurzaamheid meten: de DPL score

Om de duurzaamheid van een woonwijk te kunnen meten is een meetinstrumentarium beschikbaar: de zogenaamde 'Duurzaamheids Profiel Locatie' (DPL). Het programma geeft een integraal beeld van duurzaamheid: zowel economische (profit), sociale (people) als milieuaspecten (planet) worden belicht.

In de Nota van uitgangspunten voor het masterplan Anna's Hoeve is vastgelegd dat het masterplan ten minste een DPL score van minimaal 7,5 zal hebben. Voor het concept masterplan zijn daarom verschillende berekeningen in DPL gemaakt om inzicht te krijgen in de meest en minst duurzame aspecten van de wijk. Uit de scores voor de verschillende optimalisaties kan geconcludeerd worden dat een score van 7,5 in beginsel lastig haalbaar is. Een beperking zit met name in de context (omgeving plangebied) en de keuzes ten aanzien van het inzetten op bestaande voorzieningen en winkelaanbod net buiten het plangebied in Liebergen

Kijken we echter naar de aspecten die binnen de vrijheidsgraden van het ontwerp vallen, dan is er wel een score van 7,5 te behalen (7,3 tot 8,0). (Voor een uitgebreide toelichting op de score van Anna's Hoeve per aspect in het programma DPL wordt doorverwezen naar het hoofdstuk 'DPL per aspect').

Uit de uitslag van het DPL programma zijn de volgende conclusies te trekken:

1. Er zijn externe aspecten die vast liggen en daardoor niet stuurbaar zijn (score context)
2. Er zijn aspecten die goed stuurbaar zijn door middel van het ontwerp van het masterplan (ontwerpscore)
3. Er zijn aspecten waar de gemeente invloed op heeft en extra in kan sturen (score gemeente)

#### **Score context**

De scores voor de aspecten bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, geurhinder, externe veiligheid, verkeersveiligheid en cultuurhistorische waarde liggen min of meer vast en zijn niet of zeer beperkt stuurbaar. Het gemiddelde van deze aspecten is een score van 6.7. Door de zeer beperkte geurhinder en beperkte belemeringen voortkomend uit externe veiligheid scoren deze twee aspecten maximaal. De Cultuurhistorische waarde scoort echter laag door de beperkte aanwezigheid van cultuurhistorische elementen in het plangebied zelf.

#### **Ontwerpscore**

Een aantal aspecten in DPL is goed stuurbaar door middel van het ontwerp van het masterplan, hierop is dan ook ingezet. Waterbeheer, OV- en fietsbereikbaarheid en groen in de wijk scoren door de gekozen opzet van het masterplan al minimaal een 7,5. Efficiënt ruimtegebruik en het beperken van de energievraag in de realisatiefase van het masterplan kunnen verder bijdragen aan een hogere score. Ook in de materialen en kwaliteit van de woningen en woonomgeving op de bouwvelden is aanvullend een extra score te behalen.

Een ontwerpscore van 7,5 is haalbaar en in het meest duurzame scenario kan dit een 8,0 worden.

#### **Score staand beleid**

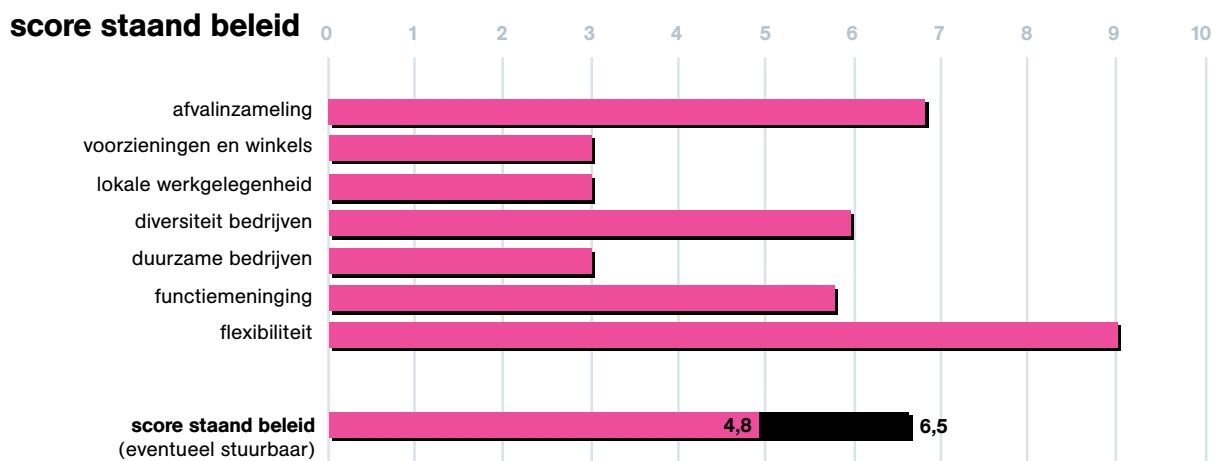
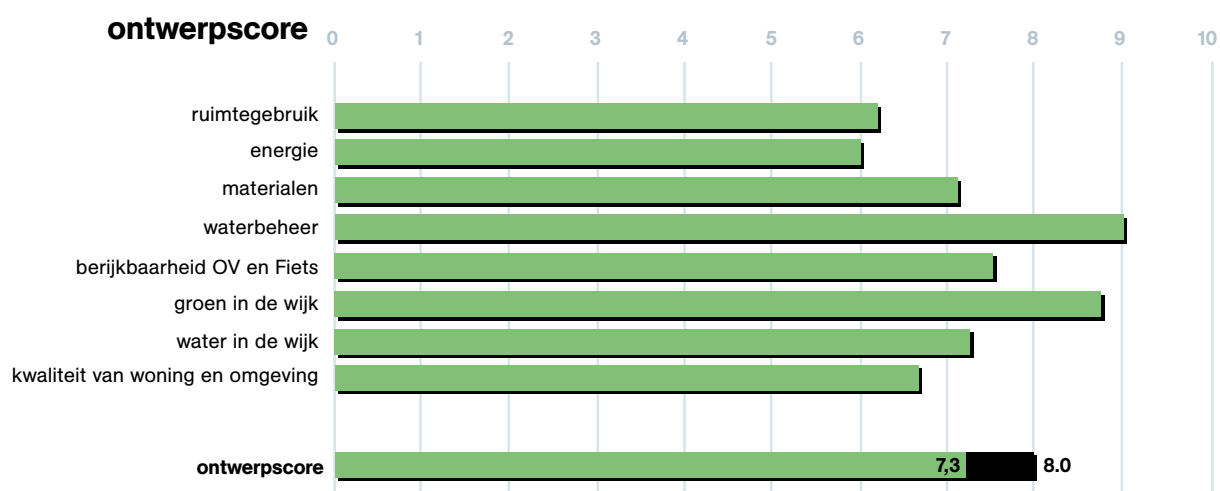
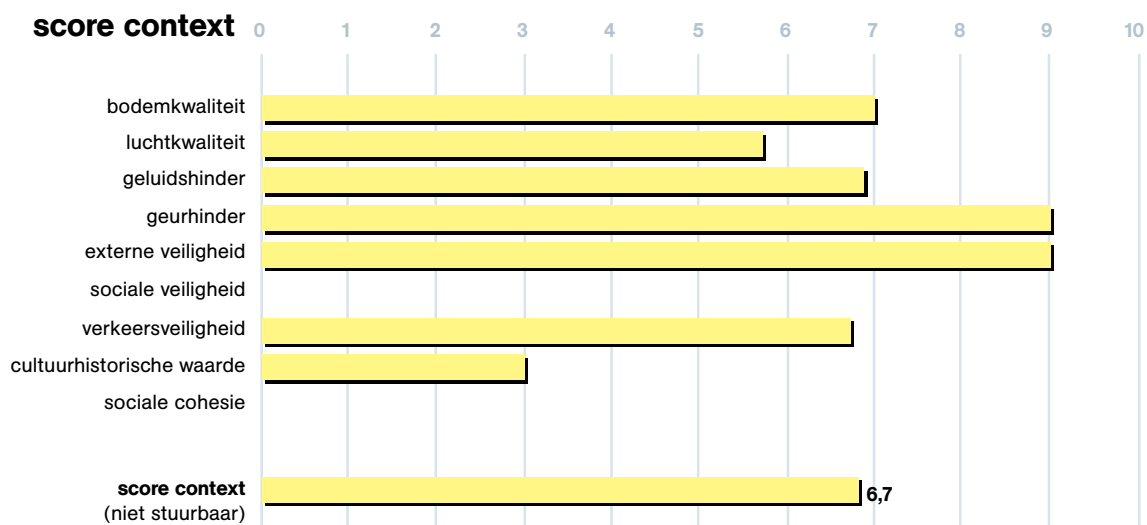
Op een aantal aspecten heeft het ontwerp weinig invloed, omdat er voor het opzetten van het masterplan in de nota van uitgangspunten door de gemeente al een aantal keuzes gemaakt is. Deze aspecten kunnen de DPL score in negatieve zin beïnvloeden.

Op dit moment is de score 'staand beleid' in het gunstigste geval een 5,2 in het meest negatieve geval een 3,9 (afhankelijk van het aantal eenheden dat wordt gebouwd). De score 'staand beleid' heeft dus een groot effect op de totale DPL score.

In het masterplan is gekozen voor het beperkt realiseren van nieuwe voorzieningen en winkels (max 300m<sup>2</sup>). Reden hiervoor is dat in de aangrenzende wijk Liebergen reeds een adequaat winkel -en voorzieningen aanbod aanwezig is (zie overzicht p. 14). Het zou de bestaande structuur in Liebergen kunnen ontwrichten als in Anna's Hoeve ook winkelareaal wordt toegevoegd, en dat is onwenselijk.

Deze bewuste keuze op het punt van detailhandel en voorzieningen heeft echter wel tot gevolg dat er beperkt lokale werkgelegenheid in de wijk wordt toegevoegd. Op dit punt worden in de DPL dan ook nauwelijks punten gescoord, omdat voor de DPL-score wordt gekeken naar het gebied binnen de plangrens. De nabijheid van winkelcentrum Seinhorst en het zorgcentrum aan de Anthony Fokkerweg worden dus niet in de score meegenomen. Dit aspect beïnvloedt tevens de score op de aspecten diversiteit bedrijvigheid, duurzame bedrijven en functiemenging.

In de Nota van uitgangspunten is uitgegaan van een ruimtereservering voor basisonderwijs en een BSO in het plan. Onderzocht kan worden in hoeverre deze duurzaam, danwel klimaatneutraal, gerealiseerd kan worden. Naast het feit dat dit het duurzame karakter van de wijk een sterke impuls kan geven, zal het ook de DPL-score verhogen





*impressie Anna's Hoeve*

## Terugkoppeling uitgangspunten

### **600-650 woningen**

Het masterplan voor Anna's Hoeve heeft een flexibele opzet waardoor het aantal te realiseren woningen niet vaststaat. Het plan biedt ruimte aan 600 tot 650 woningen. (zie hoofdstuk: Uitgeefbare bouwvelden; paragraaf: programma)

### **Duurzaam op alle facetten - DPL & GPR van minimaal 7,5**

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van het masterplan. Echter een DPL van 7,5 is lastig haalbaar. beperking zit met name in de context (omgeving plangebied) en de keuzes die gemaakt zijn ten aanzien van het voorzieningen en winkelaanbod. Voor de aspecten die binnen de vrijheidsgraden van het ontwerp vallen is er wel een score van 7,5 te behalen (7,3 tot 8,0). (zie hoofdstuk: Duurzaamheid). GPR is in het masterplan niet meegenomen gezien dit op gebouwniveau speelt.

### **Groene karakteristiek en ruime opzet, parkstedelijk woonmilieu**

De bebouwing wordt niet direct aan de straat of parkzijde gesitueerd. Er is altijd een groene buffer (tuin, beplanting). De ruime parkstroken en de verbindingen vanuit die stroken met het omringende landschap of de recreatieve berg bepalen het groene beeld van de wijk. Ook de inrichting van de buurtontsluitingsweg met veel bomen, berm en hagen draagt bij aan het groene karakter van de wijk. Bovendien is elk bouwveld verbonden met een parkstrook en is er vanuit de buurtontsluitingsweg zicht op het omringende landschap. (zie hoofdstuk: Duurzaam openbaar raamwerk)

### **Wijk met eigen identiteit**

Het vele groen, de specifieke ontsluiting, de duurzame elementen en de flexibele bouwvelden met diverse architectuur geven de wijk een duidelijke eigen identiteit. (zie hoofdstukken: Openbaar raamwerk en Uitgeefbare bouwvelden en Duurzaamheid)

### **Ruimte voor CPO**

Door het flexibele karakter en het werken met kleine ontwikkelingseenheden (bouwvelden) is het plan zeer toegankelijk voor CPO's. (zie hoofdstuk: Uitgeefbare bouwvelden; paragrafen: maximalisatie van differentiatie / bouwveldmaat)

### **Minstens 1/3 'betaalbare koop / huur'**

In de Nota van uitgangspunten is vastgesteld dat minstens 1/3 van het aantal woningen in de betaalbare

categorie moet worden gerealiseerd. In het masterplan is vastgelegd dat dit verspreid over het plangebied moet worden gerealiseerd. De bouwvelden waarop de betaalbare woningbouw gerealiseerd kan worden is alleen indicatief benoemd. Bij de uitgifte van de bouwvelden zal gestuurd moeten worden op het realiseren van de doelstelling uit de Nota van uitgangspunten (1/3 van het aantal woningen betaalbaar) en het masterplan (betaalbare woningbouw verspreid over plangebied).

### **Minimaal 40% grondgebonden**

Redelijkerwijs mag worden verondersteld dat de markt vanzelf 40% grondgebonden woningen zal realiseren. Een groot deel zal worden gebouwd in privaat opdrachtgeverschap. Jaarlijks wordt gemonitord of aan de norm zal worden voldaan. Indien nodig kan worden bijgestuurd.

### **Diversiteit in vormen en hoogtes**

De specifieke oriëntatie op de zon bepaalt de regels voor een divers bouwhoogte model. Het flexibele ontwikkelingmodel biedt bovendien veel vrijheid in vorm en architectuur. (zie hoofdstuk: Uitgeefbare bouwvelden; paragraaf: bouwhoogte en architectuur)

### **Flexibel en toekomstbestendig**

Uitgangspunt van het masterplan is een robuuste en kwalitatieve hoofdstructuur waarbinnen bouwvelden zijn opgenomen met een zo groot mogelijke flexibiliteit. (zie hoofdstuk: Uitgeefbare bouwvelden; paragraaf: programma)

### **Financieel haalbaar**

Door het hanteren van een vaste prijs per m<sup>2</sup> is men onafhankelijk van het te bouwen programma. Met deze m<sup>2</sup>-prijs en het opgenomen uitgeefbaar gebied is het plan haalbaar. (zie hoofdstuk: Uitgeefbare bouwvelden; paragraaf: masterplan financieel)

### **Maximaal renderend**

Door de gekozen opzet van het masterplan, kleinschalig en flexibel, is goed ingespeeld op de veranderende woningmarkt. Door de flexibele opzet is het plan maximaal renderend omdat gemeente en ontwikkelende partijen de maximale flexibiliteit ter beschikking hebben om in te spelen op de (steeds veranderende) marktvraag. Door de beperkte afmeting van de bouwvelden zijn de risico's voor ontwikkelende partijen te overzien. Risico's voor ontwikkelaars worden doorvertaald in de grondprijs die zij bereid zijn te betalen. Ook vanuit dat oogpunt is het masterplan voor de gemeente maximaal renderend. (zie hoofdstuk: Uitgeefbare bouwvelden; paragraaf: masterplan financieel)

Postbus 25160  
3001 HD Rotterdam  
Aert van Nesstraat 45  
3012 CA Rotterdam  
T 010 240 90 30  
F 010 240 90 25  
[info@dezwartehond.nl](mailto:info@dezwartehond.nl)  
[www.dezwartehond.nl](http://www.dezwartehond.nl)

Postbus 1102  
9701 BC Groningen  
Hoge der A 11  
9712 AC Groningen  
T 050 313 40 05  
F 050 318 54 60  
[info@dezwartehond.nl](mailto:info@dezwartehond.nl)  
[www.dezwartehond.nl](http://www.dezwartehond.nl)

Kamekestrasse 20-22  
50672 Keulen  
T +49 (0)221 168 262 34  
F +49 (0)221 168 234 31  
[info@dezwartehond.de](mailto:info@dezwartehond.de)  
[www.dezwartehond.de](http://www.dezwartehond.de)