

# KAVELS IN ANNA'S HOEVE

BOUW UW EIGEN HUIS!



KAVELS VANAF 150 M<sup>2</sup>



BOUWEN KAN OOK SAMEN MET ANDEREN



DUURZAME WIJK



# Bouw uw ideale huis op Anna's Hoeve

Een huis dat aan al uw woonwensen voldoet. Met voldoende ruimte voor uw gezin, ontworpen voor uw specifieke levensstijl. Wellicht een plek waar u wonen en werken kunt combineren. Op Anna's Hoeve worden uw woonwensen werkelijkheid.



De gemeente-adviseurs Ingeborg Vos en John van Diepen ondersteunen bij het onderzoeken van de haalbaarheid van uw plannen en de aankoop van de grond. Zij kunnen ook aangeven welke manier van zelfbouwen het best bij u past.

Op Anna's Hoeve heeft u veel vrijheid bij het ontwerpen en bouwen van uw huis. Zie de eindeloze mogelijkheden op Anna's Hoeve, droom alvast even weg en pak de regie! Uw ideale huis is dichterbij dan u denkt.

**"REALISEER ALLEEN OF SAMEN MET ANDEREN UW EIGEN WONING."**

Anna's Hoeve wordt een nieuwe, duurzame wijk aan de oostkant van Hilversum. Op een bijzonder fraaie locatie: tussen park Anna's Hoeve en natuurgebied de Laarder Wasmeren. In Anna's Hoeve kunt u zelf een huis bouwen. U koopt een klein of groter stuk grond en realiseert uw eigen woning. U geeft zelf opdracht aan een architect en aannemer voor het ontwerp en de bouw. Of u kiest een bestaand ontwerp en past dit aan.

Zelf bouwen op Anna's Hoeve kan op verschillende manieren.

## Zelf bouwen op een kavel

U ontwikkelt uw huis alleen of samen met uw gezin. Dit heet Particulier Opdrachtgeverschap (PO). U heeft optimale vrijheid voor een ontwerp dat geheel aan uw smaak en wensen voldoet.

## Bouwen met anderen op een bouwveld

U kunt ook samen met anderen uw huis bouwen. Dit wordt Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) genoemd. Dit doet u met mensen met dezelfde ideeën. Of u zoekt juist de samenwerking zodat u goedkoper kunt bouwen door het schaalvoordeel.



# Anna's Hoeve: groen in beeld!

Wonen op Anna's Hoeve is wonen in het groen. Aan de rand van Hilversum, op nog geen tien minuten fietsen van het gezellige centrum. En op bijzonder korte afstand tot de uitvalswegen: via de A1 en de A27 bent u in een mum van tijd in Amsterdam, Amersfoort of Utrecht.

In Anna's Hoeve heeft u alles bij de hand. Vanaf Anna's Hoeve loopt u zo het bos in of de hei op voor een verkwikkende wandeling of een stevige looptraining. Fietst u liever? Het 'fietsrondje Hilversum' voert straks langs Anna's Hoeve.

Uw dagelijkse boodschappen doet u in winkelcentrum Seinhorst in de aangrenzende wijk Liebergen of bij de Riebeeckgalerij aan de Oosterengweg. Alles op korte fietsafstand. Uw auto parkeert u daar gratis. Heeft u schoolgaande kinderen? Anna's Hoeve krijgt een eigen basisschool. In de nabijgelegen wijk Liebergen kunt u terecht voor alle dagelijkse voorzieningen,

zoals huisartsen, fysio, kinderopvang, woondienstencentrum St. Joseph en voldoende speelgelegenheden voor de kinderen.

**"ANNA'S HOEVE  
KRIJGT EEN EIGEN  
BASISSCHOOL."**

Sport u graag? Anna's Hoeve grenst direct aan voetbalvelden en ligt gunstig ten opzichte van verschillende sportverenigingen. Ook zorgpark De Monnikenberg, met onder meer het Tergooi Ziekenhuis, ligt in de directe nabijheid van Anna's Hoeve.

## ANNA'S HOEVE IN VOGELVLUCHT

- ✓ Zelf bouwen – alleen of samen met anderen
- ✓ Veel vrijheid bij ontwerp en bouw
- ✓ Wonen in het groen
- ✓ Duurzame wijk
- ✓ Tijdloos en toekomstbestendig
- ✓ De natuur als buur
- ✓ Alle dagelijkse voorzieningen op fietsafstand
- ✓ Centrale ligging, dichtbij uitvalswegen



# Masterplan Anna's Hoeve: wonen zoals u wilt in een oase van groen

## VERKEER

Anna's Hoeve wordt vriendelijk voor voetgangers en fietsers en is autoluw. Er voert één hoofdweg met een slinger doorheen. Deze weg is bereikbaar vanaf de Minckelersstraat en de Anthony Fokkerweg. Alle voorzieningen, zoals de basisschool, komen aan de hoofdweg.



## DUURZAAMHEID

Anna's Hoeve krijgt een duurzaam karakter. Milieuvriendelijk, levensloopbestendig en sociaal. De inrichting van de openbare ruimte gebeurt met respect voor het milieu en de natuurlijke omgeving. Alle wandelpaden zijn kinderwagen-, rolstoel- en rollatorvriendelijk. Op verschillende plekken in de wijk komen ontmoetingsplekken voor jong en oud.

## OPENBAAR VERVOER

Anna's Hoeve is bereikbaar met het openbaar vervoer. Net buiten de wijk zijn de bushaltes. Ook is in de wijk zelf ruimte gereserveerd voor een bushalte. NS-station Hilversum is vijf minuten fietsen. De toekomstige snelle busverbinding (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) tussen Huizen en Hilversum komt in de directe omgeving van Anna's Hoeve.



Voor Anna's Hoeve is een masterplan gemaakt met een globale visie op hoe de wijk eruit moet gaan zien. Dit plan biedt (zelf)bouwers veel vrijheid en flexibiliteit bij de bouw van een woning of woonproject. Het masterplan vindt u op [www.annas-hoeve.nl](http://www.annas-hoeve.nl).



### FASERING

De bouwvelden in Anna's Hoeve gaan in vijf fases in de verkoop.

### FASE III

5 bouwvelden  
start verkoop medio 2015

### FASE V

5 bouwvelden  
start verkoop medio 2017

## ARCHITECTUUR EN BOUWMATERIAAL

Er is veel vrijheid bij het ontwerpen en bouwen van een woning. De architectuurstijl en materiaalkeuze zijn geheel vrij. U kunt een bestaand ontwerp gebruiken en aanpassen aan uw wensen en eisen. Maar u kunt ook met een architect uw eigen huis ontwerpen. Er zijn enkele spelregels voor het bouwen op Anna's Hoeve, onder meer het kleurgebruik. De spelregels voor de bebouwing van een kavel of bouwveld staan in het kavelpaspoort of de bouwvelop. U vindt ze ook kort samengevat op pagina 11.

## PARKEREN

Langs de ontsluitingsweg komen parkeerplekken. Ook op de kavels en bouwvelden worden parkeerplekken gerealiseerd.



## AANTAL EN SOORT WONINGEN

Op Anna's Hoeve komen tussen de 350 en 650 woningen. Een deel van deze woningen wordt door particulieren zelf gebouwd. Daarnaast worden er ook koopwoningen gebouwd door ontwikkelaars. Minstens een derde van de woningen wordt 'sociale koop- of huurwoning'. De sociale huurwoningen worden door Hilversumse corporaties gebouwd.

# Duurzaam wonen op Anna's Hoeve

## Oog voor de mens, respect voor de natuur

Anna's Hoeve wordt een duurzame wijk. Duurzaam in meerdere opzichten. Milieuvriendelijk, levensloopbestendig én sociaal. In de openbare ruimte staan ontmoeting, natuur, energiebesparing en onderhoudsvriendelijkheid centraal. Joost Volkers is landschapsarchitect bij de gemeente Hilversum en legt uit hoe de gemeente hieraan vormgeeft.

Joost: "We sparen het milieu zoveel mogelijk. Daarom gebruiken we materialen met een lange levensduur en weinig onderhoud en werkt de straatverlichting straks op LED-lampen. Of sommige voorzieningen er komen, hangt ook af van de vraag ernaar. Dit geldt bijvoorbeeld voor oplaadpunten voor elektrische auto's."

**"WE VINDEN HET  
BELANGRIJK AAN  
TE SLUITEN BIJ HET  
NATUURLIJKE KARAKTER  
VAN DE OMGEVING."**

De bijzondere ligging van Anna's Hoeve, te midden van prachtige natuurgebieden, is bepalend voor de inrichting van de openbare ruimte. Joost Volkers: "We vinden het heel belangrijk om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het natuurlijke karakter van de omgeving. Er komen geen aangeharkte bloemperken of strakke gazons, maar een maaiveld van kruidig gras en inheemse bomen en hagen. En we bestraten waar mogelijk niet met



asfalt, maar met sfeervolle, bronskleurige gebakken klinkers. Afvalinzameling gebeurt ondergronds. Dus geen logge vuilnisbakken op straat maar ondergrondse reservoirs."

Het groene karakter is niet alleen van belang voor bewoners maar zeker ook voor de flora en fauna in de bestaande omgeving. Voor de kleine dieren uit de omliggende bossen wordt een

faunapassage aangelegd, zodat zij Anna's Hoeve ongehinderd kunnen passeren. De bouwvelden zijn straks met elkaar verbonden door groene parkstroken met brede paden. Aan de randen van de wijk sluiten die paden aan op de wandelpaden door de omringende natuurgebieden.

"In de parkstroken komen trouwens ook 'wadi's', zegt de landschaparchitect. "Dat zijn ondiepe kuilen waarin hemelwater



wordt opgevangen. In sommige jaargetijden zijn dit drassige gebieden en in andere seizoenen is het gewoon groen en droog.”

### Wat is een 'levensloopbestendige wijk'?

“Daarmee bedoelen we een wijk die optimaal toegankelijk is voor mensen van elke leeftijd. Anna's Hoeve wordt een traploze wijk met paden die goed toegankelijk zijn. Dat betekent dat u er goed overheen kunt met zowel kinderwagens als rolstoelen en rollators. Zelfs op de grondberg houden we daar rekening mee. Zo maken we een woonbuurt waar u kunt blijven naarmate u

**“HET IS FANTASTISCH OM KANSEN EN MOGELIJKHEDEN TE BENUTTEN.”**

ouder wordt of uw situatie verandert.” Binnen Anna's Hoeve is er voor mensen volop gelegenheid om elkaar tegen te komen, een praatje te maken of



activiteiten te ondernemen. “We maken allerlei plekken waar mensen elkaar kunnen treffen zoals kinderspeelplekken, bankjes en picknicktafels. Die plekken nodigen uit voor een gesprek met elkaar. En de aanwezigheid van een buurtschool zorgt ervoor dat ouders en kinderen gemakkelijk contact maken. Verder is de hele manier waarop Anna's Hoeve wordt ontwikkeld een sociale aangelegenheid. Door samen met anderen te pionieren en te bouwen leert u elkaar écht kennen.”

Joost Volkers werkt met veel plezier aan Anna's Hoeve. “Het is fantastisch om kansen en mogelijkheden te benutten. Met alle betrokkenen en de bewoners, kunnen we zorgen dat Anna's Hoeve vanaf het begin prachtig is. Niet alleen met maatregelen voor de korte termijn maar juist ook door te zorgen dat het over 10 of 50 jaar ook nog prachtig wonen is op deze bijzondere locatie. Als ik oud en grijs ben kan ik hier langs wandelen en zien dat duurzaamheid een breed begrip is.”

## DUURZAAM BOUWEN

In een duurzame wijk willen we duurzame woningen. Goed geïsoleerd, met duurzame materialen en natuurlijke energiebronnen, zoals de zon. Met het karakter van de wijk en heldere informatie wil de gemeente mensen inspireren om duurzaam en toekomstbestendig te bouwen. Milieumaatregelen vergen een investering. Maar dat is geld dat zich in de loop der tijd vaak dubbel en

dwars terugverdient. Wist u dat de overheid de komende jaren steeds hogere eisen stelt aan duurzaamheidsaspecten van woningen? Door hier nu al in te investeren neemt u een voorsprong en heeft u straks een waardevolle en toekomstbestendige woning. De gemeente Hilversum onderzoekt nog of een subsidieregeling of een lening met gunstige voorwaarden hiervoor

haalbaar is. Neemt u energiebesparende maatregelen? Dan bespaart u direct flink op uw energierekening. Elke maand weer. Daarbij is het een prettig idee dat u het milieu zo min mogelijk belast.

Wilt u weten hoe u duurzaam bouwt? Lees dan de brochure 'Duurzaam bouwen en wonen op Anna's Hoeve'. Deze vindt u op [www.annas-hoeve.nl](http://www.annas-hoeve.nl).



# Zelf een huis bouwen? Zo werkt het op Anna's Hoeve.

Het ontwerpen en bouwen van een huis is een fantastische ervaring. Een huis dat aan al uw wensen voldoet en uw droom waarmaakt. Dit hoeft niet duurder te zijn dan de aankoop van een standaard woning. Goede hulp en advies zijn dan wel belangrijk om de juiste keuzes te maken. Gelukkig hoeft u het wiel niet zelf uit te vinden en komt de handtekening pas op de koopovereenkomst als blijkt dat uw plannen haalbaar zijn.

In de aanloop naar het daadwerkelijk tekenen van een koopovereenkomst is ondersteuning beschikbaar van de gemeente-adviseurs: Ingeborg Vos, adviseur Particulier Opdrachtgeverschap (PO), en John van Diepen, adviseur Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Zij leggen uit hoe het kopen en ontwikkelen op Anna's Hoeve in zijn werk gaat.

## Stel: ik wil een huis laten bouwen op Anna's Hoeve. Hoe pak ik dat aan?

Ingeborg: "Op de website van Anna's Hoeve ([www.annas-hoeve.nl](http://www.annas-hoeve.nl)) staat welke kavels beschikbaar zijn. Elke kavel heeft een kavelpaspoort: een document waarop exact staat waar u rekening mee moet houden bij ontwerp en bouw. Bij interesse kunt u zich inschrijven op een kavel. Er volgt dan een uitnodiging voor een verkoopgesprek. In dat gesprek

**"OP DE WEBSITE VAN ANNA'S HOEVE WWW. ANNAS-HOEVE.NL KUNT U ZIEN WELKE KAVELS BESCHIKBAAR ZIJN."**



wordt de procedure uitgelegd en worden de woonwensen besproken. Aan het eind van het gesprek krijgt u een optie-overeenkomst mee. Na ondertekening van de optie-overeenkomst heeft u maximaal zes maanden de tijd voor het maken van een ontwerp. Als die termijn te kort blijkt, bestaat de mogelijkheid de termijn met twee maanden te verlengen. De gemeente toetst uw plannen en daarna volgt de koopovereenkomst."

## Welke partijen moet ik inhuren als ik een huis wil laten bouwen?

John: "U heeft in elk geval een architect, een constructeur en een aannemer nodig. Bij een collectieve opdracht, dus met meer mensen die samen bouwen, adviseer ik altijd om ook een procesbegeleider in te huren. Dit bespaart een hoop werk en hij of zij kan bemiddelen als er verschil van inzicht is binnen de groep."





### Moet ik nog ergens rekening mee houden als ik een huis laat ontwerpen?

Ingeborg: "Jazeker, met de voorschriften uit het kavelpaspoort en het geldende bouwbesluit. Verder is de architectuurstijl vrij. Tussentijds kijken de stedenbouwkundige en de bouwplantoetser van de gemeente mee naar het ontwerp."

### Waar moet ik allemaal aan denken als ik een huis laat bouwen?

Ingeborg: "Na het tekenen van een optieovereenkomst, krijgt u het 'handboek vrije kavels'. Daarin staat precies wat er allemaal in welke fase moet gebeuren. Denk bijvoorbeeld aan nutsvoorzieningen en vergunningen. De hele procedure tot aan de start van de bouw wordt uitgelegd."

### Heb ik een architect nodig?

Ingeborg: "Het is natuurlijk ook mogelijk gebruik te maken van een bestaand ontwerp dat u helemaal aanpast aan uw eigen wensen. Er zijn verschillende leveranciers voor dergelijke woningen. Zo kiest u een bestaand basisontwerp in een stijl die aanspreekt. Dat ontwerp kan helemaal worden aangepast aan uw eigen smaak en woonwensen."

### Wanneer is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap een goede keuze? En hoe vind ik mensen voor een collectief?

John: "Er zijn twee belangrijke motieven bij CPO. Ten eerste kunnen mensen speciale woonwensen hebben. Deze zijn vaak thematisch, bijvoorbeeld milieuvriendelijk wonen of woningen met zorg. Daarnaast



kunnen mensen hun krachten bundelen om geld te besparen. Door bijvoorbeeld hetzelfde bouwsysteem te gebruiken kan voor iedereen een fijne betaalbare woning

**"PAS EEN BESTAAND BASISONTWERP AAN NAAR UW EIGEN SMAAK EN WOONWENSEN."**

op maat worden gebouwd. De groepen die zich tot nog toe hebben gemeld als geïnteresseerden voor CPO staan op de website van Anna's Hoeve ([www.annas-hoeve.nl](http://www.annas-hoeve.nl)). Er zijn ook landelijke platforms, zoals [cpostart.nl](http://cpostart.nl), waar u op zoek kunt naar gelijkgestemden voor een CPO."

### En hoe gaat het als je als collectief woningen wilt laten ontwikkelen?

John: "Voor CPO moet eerst een vereniging worden opgericht. Met een globaal plan schrijft de vereniging zich in voor een bouwveld. Voor die tijd nodig ik de mensen eerst uit. Samen kijken we welk stuk grond het beste past bij de wensen. Vervolgens neemt de vereniging een optie op een bouwveld. De deelnemers krijgen dan voldoende tijd om hun plannen verder uit te werken tot aan de bouwvergunning." CPO-groepen krijgen begeleiding van de gemeentelijk CPO-adviseur tot aan de ontwerpfase. Daarna doen ze er verstandig aan om een procesbegeleider in te huren."



# Over grond- en grondwaterverontreiniging

Zoals op zoveel locaties in Nederland is er op en in de omgeving van Anna's Hoeve sprake van grond- en grondwaterverontreiniging. In de 19e en 20-ste eeuw werden Anna's Hoeve en haar omgeving gebruikt om afvalwater te lozen. Ook werd er huishoudelijk en industrieel afval gestort. Voordat mensen in dit gebied weer veilig kunnen wonen, werken en recreëren, moet het gesaneerd worden. Een enorme operatie waar de gemeente in 2001 mee startte.

Inmiddels is het gebied bijna helemaal gesaneerd. Als laatste volgt de locatie waar de nieuwe woonwijk komt. Overigens zijn er in ons kleine, dicht-bevolkte land weinig plekken waar de grond niet in lichte of zwaardere mate verontreinigd is. Na de sanering is Anna's Hoeve geschikt om te bouwen, wonen, spelen en recreëren.

## Grondberg

De verontreinigde grond op Anna's Hoeve wordt ruim afgegraven en hergebruikt in een grondberg. Die grondberg is straks een bijzonder element in de wijk. Bewoners kunnen er wandelen en genieten van een uniek uitzicht over de stad en de Laarder Wasmeren. De berg vormt de overgang tussen het woongebied en de rioolwaterzuivering. Op de foto is te zien dat de rioolwaterzuivering door de berg (die nog hoger wordt) aan het zicht wordt onttrokken. Uiteraard wordt de vervuilde grond goed afgedekt met een waterdichte laag. Zodat mensen en dieren er niet mee in aanraking komen en vervuilde



deeltjes niet in het grondwater terecht komen.

## Geen risico, wel een beperking

Het grondwater onder de bouwvelden ligt tussen de 2,5 en 6 meter diep. Dit water is verontreinigd. Dit is niet erg, want het water bevat geen vluchtige stoffen die vrij kunnen komen als u bijvoorbeeld gaat graven. Zolang u het grondwater niet opdrinkt of voor de moestuin gebruikt, is er geen enkel risico voor de gezondheid. Voor het grondwater geldt wel een beperking.

Grondwater dat wordt opgepompt mag u niet zomaar op het riool lozen. Daarom moeten er voor verdiept bouwen, zoals bij een kelder, speciale maatregelen worden genomen.

## Brochure 'Zo zit dat'

Meer weten over de bodem en het grondwater van Anna's Hoeve en wat u moet doen om verdiept te bouwen? Op de website van Anna's Hoeve ([www.annas-hoeve.nl](http://www.annas-hoeve.nl)), staat de brochure 'Zo zit dat. Over de bodem en het grondwater in Anna's Hoeve'.





Markt op het Langgewenst, Hilversum

# Hilversum Mediastad

“En dan nu terug naar de studio in Hilversum.” Bekende woorden voor iedere Nederlander. Hilversum is dan ook de mediastad van Nederland met het meest bijzondere bedrijventerrein: het Media Park. Hier zit ook een van de meest populaire musea van het land, namelijk Beeld en Geluid. Maar behalve de publieke en commerciële omroepen zijn er veel bedrijven die actief zijn in de mediawereld of in de

## “EN DAN NU TERUG NAAR DE STUDIO IN HILVERSUM.”

rest van de creatieve sector. Ook in de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw waren de ogen al op Hilversum gericht, dit door de bijzondere architecten die in Hilversum aan de slag waren. Natuurlijk was er Dudok, de stadsbouwmeester die veel schoolgebouwen, gemalen en natuurlijk het beroemde Raadhuis heeft ontworpen. Maar ook Jan Duiker heeft met het Grand Hotel

Gooiland en Zonnestraal twee gezichtsbepalende gebouwen ontworpen. In totaal heeft Hilversum meer dan 200 rijksmonumenten. Voor sommige inwoners is Hilversum een stad, maar velen noemen het ook nog steeds een dorp. Wat het ook is, in het centrum zijn er de faciliteiten die u van een stad kan verwachten: bioscopen, supermarkten, de landelijke winkelketens (maar ook genoeg typische Hilversumse winkeltjes), een intercitystation en een markt die twee keer per week bezoekers uit heel de regio trekt. En wat betreft het groen: daar hoeven we in deze brochure toch niet meer over te beginnen? Niet alleen Anna's Hoeve ligt mooi tussen de natuurgebieden, heel Hilversum is omringd door groen en water. Van de Loosdrechtse Plassen tot aan de grootste natuurbrug ter wereld. In Hilversum en omgeving kunt u uren wandelen en fietsen en steeds weer iets nieuws zien.

## SPELREGELS BOUWEN ANNA'S HOEVE

- ✓ U bent vrij in architectuur- en materiaalkeuze.
- ✓ Gebruik van kleuren in lijn met het kleurenpalet. De kleuren hoeven niet exact gelijk te zijn.



- ✓ Bouwhoogtes variëren afhankelijk van de locatie: 10,5 (2 bouwlagen met kap), 13,5 meter (4 bouwlagen) of 16,5 meter (5 bouwlagen).
- ✓ Parkeren: deels op het kavel/ bouwveld én deels aan de ontsluitingsweg.
- ✓ Beperkte beeldkwaliteitseisen om te voorkomen dat direct op erfgrenzen en aan de openbare ruimte wordt gebouwd én te regelen dat bebouwing zoveel mogelijk omgeven wordt door groen.

Genoemde spelregels zijn per kavel uitgewerkt in het kavelpaspoort. Voor de bouwvelden staan deze in de bouwvelop.





In deze brochure vindt u extra digitale informatie via Layar. Overall waar u het smartphone-icoon tegenkomt zit een extra laag in de pagina. Deze digitale extra's (bijvoorbeeld de kavelkaart voor fase 1) kunt u bekijken door middel van de Layar app op uw telefoon of tablet. De Layar app is een gratis app verkrijgbaar op Android en iOS platformen.



Download de gratis Layar app



Scan de pagina



Ontdek de extra digitale informatie

Meer informatie over Layar vindt u op [www.layar.com](http://www.layar.com)

### Informatie

Blijf op de hoogte van alle ontwikkelingen op Anna's Hoeve. Volg ons op Twitter en Facebook:



@wonenannashoeve



/woneninannashoeve

Wilt u de digitale nieuwsbrief ontvangen?

Meldt u dan aan via de website [www.annas-hoeve.nl](http://www.annas-hoeve.nl)

Heeft u vragen?

Mail deze dan naar [annashoeve@hilversum.nl](mailto:annashoeve@hilversum.nl)

Interesse om uw eigen huis te bouwen, neem dan contact op met Ingeborg Vos, [i.vos@hilversum.nl](mailto:i.vos@hilversum.nl)

Interesse om samen met anderen te bouwen, neem dan contact op met John van Diepen, [j.vandiepen@hilversum.nl](mailto:j.vandiepen@hilversum.nl)

Deze brochure is een uitgave van de gemeente Hilversum. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

September 2013

### Tekst en vormgeving

Bureau voor Gebiedscommunicatie i.s.m. Endure Design en Hingst schrijft helder.

### Fotografie

Robert Jan Stokman en Dirk Verwoerd

Foto pagina's 4 en 11: Margôt Brakel

Foto pagina's 6, 8 en 9: Katja Boroenina

Foto pagina 10: Waternet



**Hilversum**  
*Mediastad*



# ANNAS-HOEVE.NL

# Pionieren op Anna's Hoeve

## ZELFBOUWERS VERTELLEN HUN VERHAAL

Een huis kopen is een grote beslissing. De keuze voor zelfbouw gaat voor velen gevoelsmatig nog een stapje verder. Zelfbouwen betekent: meer vrijheid, maar ook meer werk. Wie een kavel koopt op Anna's Hoeve kan rekenen op ondersteuning in raad en daad. Toch blijft zelfbouw 'pionieren'. Wie zijn die pioniers? Waarom kiezen ze voor Anna's Hoeve? En hoe zijn hun ervaringen tot nog toe? Zelfbouwers delen hun verhaal.

Al zo'n jaar of tien wonen Mark de Jonge en Maartje Bakker in een sfeervolle jaren dertig woning op een kilometer afstand van Anna's Hoeve. Hun kinderen, Valentijn (5) en Jasmijn (2), zijn er geboren. Ze wonen er naar tevredenheid. Toch bouwen ze het komend jaar een eigen huis op Anna's Hoeve. Maartje legt uit: "Dit is een fijne plek. Dicht bij de stad, maar ook centraal in het land en je staat zo in het groen. Maar we zijn hier ingesloten door drukke wegen, de slaapkamers zijn wat aan de kleine kant en een jaren dertig huis brengt veel onderhoud met zich mee."



### Goed doordacht plan

Daarom sluimerde het idee al een tijdje om uit te kijken naar wat anders. Mark: "We twijfelden tussen bestaande en nieuwbouw. Belangrijk voor ons was dat we graag in Het Gooi wilden blijven wonen. En dan het liefst in Hilversum. Maar er wordt hier nauwelijks gebouwd. Vorig jaar zag ik in een huis-aan-huisblad een aankondiging van een open dag over zelfbouwwijk Anna's Hoeve. Mijn nieuwsgierigheid was gewekt." Maartje was aanvankelijk

minder happig: "Bij de gedachte van alles zelf doen kreeg ik op voorhand al stress." Maar Mark en Maartje

**'ER ZIJN WEINIG  
PROJECTEN WAAR  
JE ZOVEEL VRIJHEID  
KRIJGT'**

besluiten de open dag te bezoeken. Mark: "Die dag was interessant en heel informatief. Het werd ons duidelijk dat dit niet het zoveelste uit de grond

gestampte nieuwbouwproject was. Er lag een goed doordacht plan voor een ruim opgezette, duurzame, kindvriendelijke, autoluwe wijk. Een wijk waarin je volledige vrijheid krijgt: alle stijlen in architectuur en materialen zijn toegestaan." Maartje: "Ook sprak de plek ons enorm aan. Aan de rand van een natuurgebied, dicht bij de hei."

### Doortastende aanpak

Mark en Maartje wogen alle voors en



tegens tegen elkaar af en spraken veel over hun plan met familie en vrienden. Gaandeweg werden ze steeds enthousiaster. Op de dag dat de digitale inschrijving op de kavels om 10.00 uur opende, zat Mark al om 9.30 uur klaar achter zijn laptop. "We hadden samen het bouwveld bestudeerd en onze zinnen gezet op één bepaalde kavel. Een ruim stuk grond op een hoek, langs een fietspad en grenzend aan een groenstrook. Met een tuin op het westen, dus de zon in de middag en avond." Hun doortastende aanpak werd beloond. "We kregen vrijwel onmiddellijk bericht dat wij de eerste optie op onze voorkeurskavel hadden en waren de allereerste die een optie-overeenkomst tekenden."

### Alles in één hand

Het 'alles zelf doen' valt tot nog toe wel mee. Mark: "Op een beurs voor zelfbouwers in Utrecht hebben wij contact gelegd met drie partijen. Alle drie combinaties van aannemers met architecten. Die aannemers hebben eigen constructeurs en projectmanagers in dienst, zodat alles in één hand blijft. Doordat wij al snel besloten dat we een eigen ontwerp wilden, viel één partij af: dat was een zogenoemde 'catalogusbouwer'; een aannemer in standaard-huisontwerpen die je deels kunt aanpassen. De andere twee bedrijven hebben we in een gesprek uitgelegd wat ons voor ogen stond en wat onze randvoorwaarden waren. Met één van beide bedrijven klikte het meteen: de architect pikte snel op wat wij bedoelden, hij reageerde vlot en volgde afspraken op. We hadden er – kortom – een goed gevoel bij. Na onze briefing maakte hij een tekening die ons erg aansprak. Het

wordt een ruime, vrijstaande woning in jaren dertig stijl met royale kamers en veel licht. Overigens kunnen wij bij onze aannemer aangeven welke werkzaamheden we zelf willen doen. Je kunt er bijvoorbeeld voor kiezen om zelf de leidingen aan te leggen of het sanitair te plaatsen. Maar wij zijn niet zo handig, dus ik denk dat we het bij zelf schilderen en het aanleggen van de tuin laten."

### Goede begeleiding

De familie De Jonge-Bakker is goed te spreken over de begeleiding vanuit de gemeente. "Ingeborg Vos, de adviseur Particulier Opdrachtgeverschap, houdt ons uitstekend op de hoogte

**"OVERIGENS  
KUNNEN WIJ BIJ  
ONZE AANNEMER  
AANGEVEN WELKE  
WERKZAAMHEDEN WE  
ZELF WILLEN DOEN."**

en reageert snel als we een vraag hebben. Ook is er een duurzaamheidsadviseur die op kosten van de gemeente zelfbouwers advies geeft. Wij hebben er uiteindelijk voor gekozen om een energiezuinig huis met een EPG-waarde (Energie Prestatie Gebouw) van 0,4 te bouwen. Daarmee is het toekomstbestendig. Het krijgt vloerverwarming en zonnepanelen en we laten er een warmte-terugwinsysteem in installeren."

### Gemêleerde wijk

De gemeente faciliteert onderling contact tussen de zelfbouwers. Maartje: "Er is een voorlichtingsavond geweest waarop je met elkaar kon kennismaken en de gemeente heeft

een online community opgezet waarin je elkaar vragen kunt stellen en tips kunt geven. Maar erg druk is het daar nog niet. Ik denk dat dat komt door de fase waarin we zitten: iedereen is de afgelopen maanden druk geweest met het laten maken van zijn ontwerp en plan van aanpak. Er is op dit moment alleen nog papier. Als we eind dit jaar starten met bouwen, dan wordt het, denk ik, een ander verhaal. Ik vond het overigens heel leuk om op die voorlichtingsavond kennis te maken met andere toekomstige bewoners. Het wordt een hele gemêleerde wijk met gezinnen met kleine kinderen, gezinnen met tieners, oudere stellen, alleenlevenden. Die mix maakt de buurt straks afwisselend en veelzijdig."

### Uniek

Volgens Mark is zelf bouwen op Anna's Hoeve een aanrader. Mark: "Absoluut. Al verwacht ik ook dat we het er nog behoorlijk druk mee krijgen hoor. Van ervaren zelfbouwers begrijp ik dat je echt wel blij bent als je uiteindelijk je zelfgebouwde huis kunt betrekken. Maar er zijn in deze omgeving weinig van dit soort unieke projecten waar je zoveel vrijheid krijgt bij het ontwerpen. Op zo'n goede locatie. In het groen en toch centraal. Niet te commercieel en met goede begeleiding door de gemeente."



voorlopig ontwerp familie De Jonge-Bakker





## 'WE VERHEUGEN ONS ENORM OP ONS NIEUWE HUIS'

**Pieter en Karin de Boer zijn geboren en getogen Noord-Hollanders. Samen met hun vier tienerkinderen en drie honden bewonen zij naar volle tevredenheid een zelfgebouwd huis in Medemblik. Toch verhuizen zij in 2015 naar Anna's Hoeve. Pieter: "Ik werk al 20 jaar in Het Gooi en rijd bijna iedere dag op en neer. De laatste jaren moet ik steeds vroeger opstaan om op tijd op mijn werk te zijn en ben ik steeds later thuis. Daarom hebben we vorig jaar besloten om toch maar te verhuizen."**

### Betaalbare zelfbouw

Een oriëntatie op de woningmarkt in de regio volgde. Karin: "We hebben gekeken naar bestaande woningen. Maar dan betaal je veel en woon je in andermans smaak. Daarom kwamen we toch alweer snel uit bij zelfbouw." Pieter: "Bij een zoektocht op internet kwamen we het zelfbouwproject Blaricummermeent tegen. We hebben daar zelfs een optie op een

kavel genomen, maar er uiteindelijk vanaf gezien. Er kon daar naar ons idee te weinig: ze hanteren zoveel voorschriften." Iets later stuit de familie De Boer online op Anna's Hoeve. Ze besluiten de Open Dag in september 2013 te bezoeken. "Eigenlijk waren we meteen 'om'. Het was een hele leuke dag. Goed georganiseerd ook. We konden de omgeving bekijken op de fiets. We

vonden het een hele mooie plek. En doordat de kavelmaten goed zijn – je hebt veel keuze in de grootte van kavels - kun je heel betaalbaar zelfbouwen. We vielen al snel voor een bepaalde plek. Een kavel op een hoek.

**"BIJ BESTAANDE WONINGEN BETAAL JE VEEL EN WOON JE IN ANDERMANS SMAAK. DAAROM KWAMEN WE TOCH ALWEER SNEL UIT BIJ ZELFBOW."**

Op de dag dat de inschrijving startte hebben we meteen om 10.00 uur ingeschreven op die kavel. Dezelfde dag nog hoorden we dat we de eerste optie hadden en dat er al tien inschrijvingen binnen waren. Dus dat de kans groot was dat bouwphase 1 gewoon volgens plan door zou gaan."

### Veel leefruimte

Pieter en Karin wisten meteen met welke architect ze in zee wilden. Karin: "In de omgeving van Medemblik staat een zelfgebouwd huis dat we allebei prachtig vinden. Het is uitgevoerd in zwart-wit en in een kubistische stijl gebouwd. We hebben de architect ervan benaderd en zijn met hem om tafel gaan zitten. Wat wel grappig is... Eerst hadden we helemaal dat ene huis in gedachten. Maar door de vorm van onze kavel wordt het uiteindelijk toch een heel ander huis. Smal en hoog in plaats van laag en breed. Omdat we met zijn zessen zijn krijgt het huis vooral veel leefruimte beneden. En voldoende slaapkamers natuurlijk. Het huis wordt zo gebouwd dat het zo energiezuinig mogelijk wordt. Het dak is bijvoorbeeld



schuin en gelegen op het zuiden. Er komen zonnecollectoren op. Ook komt er een warmtepomp. De duurzaamheidsadviseur van de gemeente heeft ons geholpen met de offertes. We overwegen het huis te laten uitvoeren als een 'passiefhuis'\*; maar daar zijn we nog niet helemaal over uit."

### Prettige begeleiding

Hun eerdere ervaring met zelfbouw komt de De Boers goed van pas. Toch is het nu anders. Pieter: "Onze huidige woning is een cataloguswoning. Je kunt daarbij natuurlijk wel wat aanpassingen laten doen, maar beperkt. Met een architect begin je blanco. Het verrast me echt tot nog toe wat de kijk en ervaring van zo'n architect opleveren." Inmiddels is het voorlopig ontwerp ingediend. Het voldeed niet helemaal. Pieter licht toe: "We hebben in overleg enkele aanpassingen gedaan. Ik moet zeggen dat we tot nog toe op een hele prettige manier begeleid worden door de gemeente. Ze zeggen niet simpelweg: 'Dat mag niet.' Ze begrijpen waarom we het zo bedacht hebben en gaan kijken hoe het wél kan." Als het ontwerp straks definitief is goedgekeurd, gaan Pieter en Karin aan de slag met de selectie van een aannemer.

### Gezamenlijk onderzoek

Familie De Boer heeft al contact gehad met hun nieuwe bureaus. Karin: "De gemeente organiseert regelmatig bijeenkomsten, zoals ontwerpateliers, waarop je je ontwerp kunt voorleggen aan de stedenbouwkundige en kunt kijken wat anderen laten bouwen. Overigens heeft onze contactpersoon bij de gemeente, Ingeborg Vos,

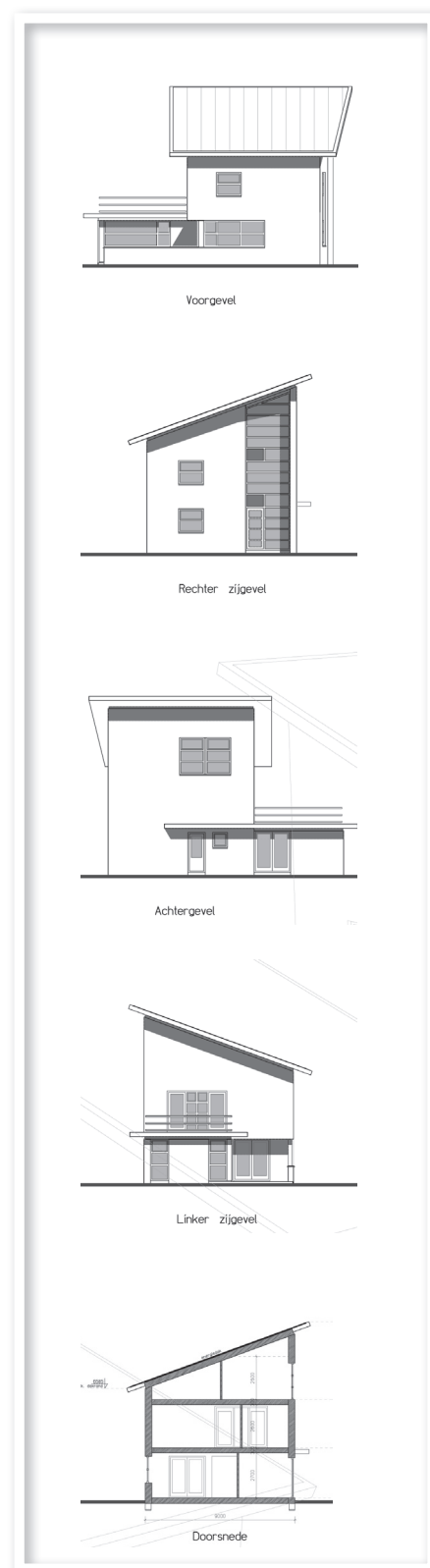
uitstekend overzicht. Zij weet precies wat waar door wie gebouwd gaat worden." Pieter vult aan: "We hebben via de speciale website van de gemeente contact gelegd met andere bewoners en gaan nu met zeven huishoudens gezamenlijk een onderzoek laten doen naar de draagkracht van de grond op onze kavels. Zo kan berekend worden hoe sterk de fundering voor onze huizen moet worden."

### Verheugen

Waar ze zich het meest op verheugen als het huis straks klaar is? Pieter: "Dat ik 's ochtends gewoon op de fiets kan stappen naar mijn werk!". "We verheugen ons enorm! Op alles eigenlijk", zegt Karin. "Het wordt een heel mooi huis met veel ruimte."

**"IK VERHEUG ME EIGENLIJK OP ALLES. HET WORDT EEN HEEL MOOI HUIS MET VEEL RUIMTE."**

Pieter is meer thuis. En ik kan straks heerlijk de honden uitlaten op de heil! Voor de kinderen zal het natuurlijk wel even wennen zijn. Van een klein plaatsje naar een stad en een andere school. Maar ik verwacht niet dat dat veel problemen op gaat leveren. Anna's Hoeve is eigenlijk een beetje een dorp in een stad. Doordat ieder huis weer anders is, zijn er veel herkenningspunten en zul je er snel je weg kunnen vinden."



voorlopig ontwerp familie De Boer

\* Een passiefhuis onderscheidt zich door de bijzondere combinatie van een zeer hoogwaardig en aangenaam binnenklimaat en een zeer laag energieverbruik. Meer informatie hierover vindt u in het interview met zelfbouwer Jos Rademakers in de brochure 'Duurzaam bouwen en wonen op Anna's Hoeve' (pagina 28).

