

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 m² is men onafhankelijk van het te bouwen programma. Met deze m²-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) markt-vraag. 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)