

Marktconsultatie Anna's Hoeve

Vraagstelling

Plaats Baarn
Datum 22 augustus 2012
Versie Definitief versie 1.0
Referentie 201 2259/OGSH-AHM-LEG/CKO/IOP/FHE

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

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



Marktconsultatie

Anna's Hoeve

Vraagstelling

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Anna's Hoeve	3
1.2	Concept Masterplan	3
1.3	Programma en uitgiftestrategie	5
1.4	Aanleiding marktconsultatie	5
1.5	Betrokken partijen	6
1.6	De opdrachtgever.....	6
1.7	Vervolg.....	6
1.8	Leeswijzer.....	7
2	Opzet marktconsultatie	8
2.1	Doel marktconsultatie.....	8
2.2	Het resultaat.....	8
2.3	Proces.....	8
2.4	Exposure / vergoeding	10
2.5	Relatie tot verdere planproces en realisatie	10
2.6	Planning.....	10
2.7	Eigendomsrechten / bescherming van ideeën / vertrouwelijkheid.....	10
3	Procedure voor definitieve aanmelding en deelname	12
3.1	Inlichtingen	12
3.2	Inzending.....	12
4	Uitgebreide vraagstelling	13
4.1	Kernkwaliteiten en doelgroepen	13
4.2	Concept Masterplan - ruimtelijk.....	13
4.3	Concept Masterplan - programma en afzet	13
4.4	Voorzieningen	14
4.5	Duurzaamheid	14
4.6	Uitgifte.....	14
4.7	Flexibiliteit, fasering en financiën	15
4.8	Tot slot.....	15
5	Overzicht beschikbare documenten	16

1 Inleiding

1.1 Anna's Hoeve

Aan de oostrand van Hilversum wordt in een groene omgeving de nieuwe woonwijk Anna's Hoeve ontwikkeld. De woningbouwlocatie is ca. 13 hectare groot en biedt naar verwachting ruimte voor circa 600 – 650 woningen.



Figuur 1 locatie Anna's Hoeve

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

1.2 Concept Masterplan

Het concept Masterplan heeft een sterk raamwerk van openbare ruimte. Het plan is omgeven door het omliggende groen, dat doorloopt in de wijk met een robuuste hoofdgroenstructuur. De grootste groene route loopt noord-zuid door de wijk langs de nieuwe heuvel. Deze heuvel krijgt een groene inrichting en wordt vrij toegankelijk. De hoofdweg slingert door de wijk. Doordat de weg een vast profiel heeft, is er eenheid in het straatbeeld. De langzaam verkeersroutes lopen door de groenstructuur. Ieder bouwveld grenst zowel aan de hoofdweg als aan een groene route.

Voor de eenheid in architectuur wordt een kleurenpalet opgelegd met natuurlijke tinten. Met deze kleuren kunnen veel verschillende materialen en vormen gerealiseerd worden, omdat diversiteit juist gewenst is. Er worden wel enkele bouwregels gesteld om te voorkomen dat de bouwvelden elkaar onderling hinderen en dat de beeldkwaliteit in de hoofdstraat goed is. De bouwhoogte is beperkt tot maximaal 8 lagen en wordt waar nodig nog verder beperkt vanwege de zoninval. In het definitieve Masterplan zal het beeldkwaliteitplan verder zijn uitgewerkt.

Anna's Hoeve wordt een duurzame wijk. Om de duurzaamheid van de wijk te meten is gebruik gemaakt van het programma DPL (Duurzaamheid Prestatie op Locatie). De duurzaamheid van het plan komt met name naar voren in:

- diversiteit in woningtypes en prijklassen;
- efficiënt ruimtegebruik;
- veel openbaar groen binnen het plangebied;
- veilige en aantrekkelijke langzaam verkeer routes;
- kleine bedrijfjes aan huis mogelijk maken;
- veel ruimte voor particulier opdrachtgeverschap;
- gescheiden afvalinzameling;
- infiltratie van regenwater, wadi's;
- zongericht bouwen;
- lage EPC-waarde van de woningen stimuleren;
- autovrije bouwvelden mogelijk;
- energiezuinige straatverlichting;
- oplaadpunten voor elektrische auto's;
- verbinden natuurgebieden in de omgeving;
- aandacht voor duurzaam beheer van de openbare ruimte.

Het is gewenst dat de ontwikkelende partijen de duurzaamheid van de wijk verhogen door in de bouwvelden ook extra aandacht aan duurzaamheid te schenken.



1.3 Programma en uitgiftestrategie

Door te kiezen voor een robuuste openbare ruimte, is het mogelijk om flexibiliteit in bouwvorm en programma te houden. De bouwvelden zijn bewust klein gehouden, rond 3.000 m². Hierdoor is het voor veel typen ontwikkelende partijen mogelijk om woningen te bouwen. Zo ontstaat vanzelf een diversiteit aan bouwconcepten – en programma's.

Op een bouwveld van 3.000 m² kunnen, afhankelijk van het woningtype, 8 tot 40 woningen worden gebouwd. Voor het deel van de woningen dat in de betaalbare categorie valt worden concrete bouwvelden aangewezen. Zo wordt gewaarborgd dat 1/3 van de woningen in de betaalbare categorie valt. Omdat het programma niet per bouwveld wordt vastgelegd, is het totaal aantal woningen nu nog niet bekend. Het aantal woningen zal uitkomen tussen twee extremen, 338 woningen (23 woningen per hectare) en 830 woningen (55 woningen per hectare).

Zoals aangegeven wenst de gemeente Hilversum de verschillende bouwvelden uit te geven aan verschillende type partijen naast woningcorporatie(s) en commerciële ontwikkelaars. De gedachte is de ontwikkeling van verschillende bouwvelden parallel te starten zodat gedurende de ontwikkeling van Anna's Hoeve een zo breed mogelijk aanbod aan woonvormen beschikbaar is.

In het begin krijgt elke partij de opgave om de inrichting en bebouwing integraal voor zijn rekening te nemen. De gemeente is van mening dat een gemiddelde grondprijs voor Anna's Hoeve van € 400,- tot € 500,- per m² bouwveld haalbaar moet zijn. Differentiatie binnen deze bandbreedte zal plaats vinden naar de exacte positie van de kavel in het plan. Met uitzondering van het te realiseren sociale huurprogramma, is deze prijs programma-onafhankelijk. In de uiteindelijke uitgifteprijs per bouwveld zal wel een nadere differentiatie worden aangebracht voor wat betreft de ligging en oriëntatie van het bouwveld.

1.4 Aanleiding marktconsultatie

Voorafgaand aan de besluitvorming over het Masterplan en de beoogde uitgiftestrategie wenst de gemeente de visie van marktpartijen op het concept Masterplan, de afzetmarkt en de haalbaarheid. Met de resultaten van de marktconsultatie wil de gemeente Hilversum het Masterplan en de uitgiftestrategie toetsen en waar nodig verder aanscherpen.

Voorliggend document is de basis voor de marktconsultatie en geeft u inzicht in het doel, de opzet, de procedure en de concrete vraagstelling voor de marktconsultatie. De volgende partijen zijn uitgenodigd voor de marktconsultatie:

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

1.5 Betrokken partijen

De gemeente Hilversum heeft het volledige grondeigendom. Na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten en de aanbestedingsprocedure voor de selectie van een stedenbouwkundig bureau is gewerkt aan het opstellen van het concept Masterplan. De klankbordgroep van Anna's Hoeve bestaat uit verschillende specialisten en belanghebbenden. Hier is voor gekozen omdat dit een brede input oplevert. GNR, Vereniging Duurzaam Wonen, Vereniging Behoud Anna's Hoeve, Historische Kring Albertus Perk, de Woonadviescommissie, een vertegenwoordiger van de drie corporaties, Bewonersvereniging HOOH, Buurtvereniging Fokkerweg, een makelaar en een architect maken deel uit van de klankbordgroep. De eerste bijeenkomst ging over de 3 optimale scenario's (duurzaamheid, flexibiliteit en financieel). Deze scenario's zijn opgesteld om van deze verschillende onderwerpen de mogelijkheden in kaart te brengen, zodat deze later gecombineerd kunnen worden in het Masterplan. De tweede klankbordgroep bijeenkomst had als onderwerp het concept Masterplan. In het ontwikkelingstraject is participatie met omwonenden en belanghebbende van belang.

Op 24 mei 2012 is er met raadsleden gediscussieerd over het concept Masterplan. Hierbij was ook de stadsbouwmeester aanwezig en zij is over de plannen geïnformeerd. Het CO2-servicepunt van de provincie Noord-Holland heeft de gemeente eerder al geadviseerd bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten. Het concept Masterplan is ter advisering naar het CO2-servicepunt gestuurd, het advies wordt eind augustus 2012 verwacht.

Om een beeld te krijgen van de markt voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap laat de gemeente een marktonderzoek uitvoeren.

1.6 De opdrachtgever

De gemeente Hilversum is de opdrachtgever voor de marktconsultatie. De marktconsultatie wordt begeleid door een extern bureau, AT Osborne. AT Osborne treedt tevens op als penvoerder namens de opdrachtgever. Dat wil zeggen dat AT Osborne het eerste aanspreekpunt is voor de gevraagde partijen en de marktconsultatie begeleidt door het opstellen van de benodigde documenten, verstrekken van informatie en het organiseren van het traject.

1.7 Vervolg

Zoals hiervoor aangegeven is de volgende stap in het planproces van Anna's Hoeve het uitwerken van het concept Masterplan in een definitief Masterplan. De opbrengsten van de marktconsultatie zullen worden gebruikt voor de verdere uitwerking van het Masterplan en de uitgiftestrategie.

De opdrachtgever beslist of en in hoeverre de opbrengsten van de marktconsultatie daadwerkelijk worden gebruikt voor het Masterplan. Verder kunnen marktpartijen geen rechten ontleen aan deze marktconsultatie (zie ook Hoofdstuk 2). Het is de bedoeling de marktconsultatie eind oktober 2012 af te ronden.

1.8 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van dit marktconsultatiedocument beschrijft de opzet van de marktconsultatie en het proces dat wordt doorlopen. Hoofdstuk 3 gaat in op de procedure voor deelname. In hoofdstuk 4 treft u de complete vraagstelling aan en hoofdstuk 5 tenslotte biedt u een indicatief overzicht van de beschikbare documenten.

2 Opzet marktconsultatie

In dit hoofdstuk wordt de opzet van de marktconsultatie beschreven. De procedure die gevolgd wordt staat beschreven in hoofdstuk 3.

2.1 Doel marktconsultatie

Het doel van deze marktconsultatie is om inzicht te krijgen in de visie van de markt op het concept Masterplan, de afzetmarkt en de haalbaarheid van dit plan volgens professionele ontwikkelende partijen en het krijgen van reflectie op het concept Masterplan.

Gevraagd wordt in te gaan op onder meer de kernkwaliteiten, branding, stedenbouwkundige en landschappelijke opzet, het programma, financiële haalbaarheid, duurzaamheid, fasering, flexibiliteit.

U wordt gevraagd om reacties, ideeën en voorstellen te geven die de opdrachtgever kan gebruiken in het verdere planproces. Er wordt nadrukkelijk verzocht om een reactie op het concept Masterplan en input voor het vervolg van het planproces. Er wordt daarmee nadrukkelijk niet gevraagd om alternatieve visies of plannen.

In hoofdstuk 4 is uitgewerkt op welke onderwerpen de opdrachtgever uw reactie zouden willen vernemen.

2.2 Het resultaat

De opdrachtgevers zijn zich bewust van de tijdbesteding en inzet die het kost om een reactie op te stellen, daarom wordt van u een korte en bondige reactie verwacht.

U wordt verzocht een reactie op de verschillende vragen schriftelijk in te dienen bij de opdrachtgever, in een document van maximaal 3 A4. Dit document is verder vormvrij.

Met elke partij die heeft gereageerd zal een individueel gesprek plaatsvinden waar de ingediende reactie nader kan worden toegelicht. Vervolgens zullen de resultaten in een plenaire sessie met alle partijen worden gepresenteerd en bediscussieerd. In de volgende paragraaf wordt dit verder uitgewerkt. Het verslag van de plenaire sessie zal openbaar gemaakt worden.

2.3 Proces

Voorafgaand aan deze marktconsultatie zijn verschillende partijen mondeling informeel benaderd. Aan de partijen die daarbij hebben aangegeven interesse te hebben, is voorliggend marktconsultatiedocument toegezonden. Na toezending van dit document is het volgende traject voorzien:

Definitief kenbaar maken wel/niet deelnemen aan de consultatie

U wordt gevraagd om binnen 5 werkdagen na ontvangst van het marktconsultatiedocument bij de penvoerder, bij voorkeur per e-mail, definitief aan te geven of u deel zult nemen aan de marktconsultatie. Door deelname aan de marktconsultatie stemt u in met het openbaar maken van uw bedrijfsgegevens en uw naam.

Beschikbare informatie

U kunt gebruik maken van alle informatie die openbaar beschikbaar is. In hoofdstuk 5 wordt een indicatief overzicht gegeven van de beschikbare documenten. Deze zijn via de website van de gemeente Hilversum (www.hilversum.nl/mijn_wijk/oost) te downloaden. De beschikbare informatie dient als achtergrond. Voor de marktconsultatie zijn voorliggend marktconsultatiedocument, het concept Masterplan leidend. Aan de beschikbare informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Tussentijdse vragen kunt u per email stellen aan de penvoerder (zie hiervoor hoofdstuk 3). De gestelde vragen worden binnen vier werkdagen beantwoord, en de gegeven antwoorden worden per email aan alle deelnemende partijen toegezonden.

Schriftelijke reactie

U wordt verzocht een schriftelijke reactie op te stellen. In deze reactie wordt u verzocht in te gaan op de uitgebreide vraagstelling zoals aangegeven in hoofdstuk 4. Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 heeft deze reactie een omvang van maximaal 3 A4, verder kunt u zelf de vorm van de reactie bepalen. Dit document dient uiterlijk op woensdag 5 september 2012 om 12.00 uur in het bezit te zijn van de penvoerder.

Individuele gesprekken

Met elke partij die deelneemt aan de marktconsultatie wordt door de opdrachtgever een individueel gesprek gevoerd (tijdsduur 1 uur), over de ingediende reactie. Deze gesprekken worden ingepland tussen 12 en 20 september 2012. In een aanvullende brief wordt hiervoor aan elke deelnemende partij een datum en tijdstip voorgesteld. Van alle individuele gesprekken wordt een verslag gemaakt.

Plenaire sessie

Na de individuele gesprekken worden de resultaten van de marktconsultatie en de bevindingen uit de gesprekken samengevat. Dit leidt tot een beeld van punten waarover de reacties gelijkloend zijn en van de punten waarover de meningen verschillen. Dit beeld wordt gepresenteerd en bediscussieerd in een plenaire sessie, waarvoor alle deelnemende marktpartijen worden uitgenodigd.

Deze plenaire bijeenkomst vindt plaats na afronding van de individuele gesprekken, en is gepland op woensdag 3 oktober 2012 vanaf 13.00 uur. De datum van deze bijeenkomst is tevens opgenomen in de begeleidende brief bij dit marktconsultatiedocument. Het verslag van de plenaire sessie kan openbaar gemaakt worden.

Eindresultaat

De inbreng van de partijen zal worden samengevat in een overkoepelende notitie. Dit vormt het eindresultaat van de marktconsultatie. Dit document zal aan alle deelnemende partijen worden toegezonden.

2.4 Exposure / vergoeding

Marktpartijen krijgen geen vergoeding voor het deelnemen aan de marktconsultatie. Alle informatie kan openbaar gemaakt worden. Vooralsnog zal de gemeente alleen het eindresultaat publiceren. Door deelname aan de marktconsultatie stemt u in met het publiceren van het eindresultaat en het mogelijk openbaar maken van de overige informatie.

2.5 Relatie tot verdere planproces en realisatie

De marktconsultatie is voor zowel de opdrachtgever als de marktpartijen vrijblijvend. Dat betekent dat er geen andere relatie is met het vervolgtraject dan dat, zoals eerder omschreven, de opdrachtgever gebruik kan maken van de inbreng van partijen bij het afronden van het concept Masterplan in een definitief Masterplan.

De opdrachtgever is niet gebonden aan de resultaten van de marktconsultatie, en is niet gehouden de visies en ideeën te verwerken in het Masterplan, of andere documenten daarop aan te passen. Marktpartijen krijgen door deelname aan de marktconsultatie geen andere positie bij een eventuele latere aanbesteding van de realisatie van de Locatie Anna's Hoeve dan partijen die niet hebben deelgenomen.

De opdrachtgever zorgt er verder voor dat de deelname aan deze marktconsultatie op geen enkele manier een belemmering kan vormen voor partijen voor deelname aan een eventuele toekomstige aanbesteding.

2.6 Planning

Verzending marktconsultatiedocument	Maandag 20 augustus 2012
Definitieve aanmelding marktpartijen	Vrijdag 24 augustus 2012
Beantwoorden vragen	Binnen 4 werkdagen na vraagstelling
Indienen reactie	Uiterlijk 5 september om 12:00u
Individuele gesprekken	12 (hele dag), 17 (hele dag) en 20 (ochtend) september 2012
Plenaire sessie	3 oktober 2012 (middag)
Afrondend document	24 oktober 2012
Publicatie	8 november 2012

2.7 Eigendomsrechten / bescherming van ideeën / vertrouwelijkheid

Als ideeën, of onderdelen daarvan, vatbaar zijn voor een intellectueel eigendomsrecht dan wel anderszins vertrouwelijkheid vereisen, kunnen partijen de opdrachtgever hierover informeren. Gezamenlijk zal dan worden bekeken op wat voor manier en tot welk abstractieniveau deze informatie kan worden gebruikt door de opdrachtgever. Het uiteindelijke besluit hierover is aan de opdrachtgever. Wanneer de desbetreffende partij het niet met dit besluit eens is, heeft deze het recht zijn inbreng, of een onderdeel daarvan, terug te trekken.

De ingediende reacties worden eigendom van de opdrachtgever. De inhoud of delen daarvan kunnen openbaar worden gemaakt, zoals aangegeven in § 2.4, met uitzondering van die onderdelen waarover nadere afspraken zijn gemaakt zoals beschreven in het eerste deel van deze paragraaf.

De resultaten van de marktconsultatie worden gepubliceerd. Met deelname aan de marktconsultatie geeft u toestemming voor het openbaar maken van de bedrijfsgegevens en uw naam, met uitzondering zoals aangegeven in § 2.4.

3 Procedure voor definitieve aanmelding en deelname

3.1 Inlichtingen

Vragen over het proces van de marktconsultatie en de inhoud van de vragen kunt u per e-mail stellen aan de penvoerder. Vragen kunt u richten aan AT Osborne, t.a.v. C. Koek, e-mailadres info@atosborne.nl.

Antwoorden op de gestelde vragen zullen binnen 4 werkdagen geanonimiseerd worden verstrekt aan alle deelnemende partijen.

3.2 Inzending

De inzending dient uiterlijk op 5 september 2012 om 12.00 uur in het bezit te zijn.

De inzending dient aangeboden te worden onder vermelding van "Inzending Marktconsultatie Anna's Hoeve" bij AT Osborne, t.a.v. mevrouw C. Koek, info@atosborne.nl.

4 Uitgebreide vraagstelling

In dit hoofdstuk worden de onderwerpen benoemd en de vragen geformuleerd die de opdrachtgever heeft aan u als marktpartij. U wordt gevraagd in te gaan op de gestelde vragen.

4.1 Kernkwaliteiten en doelgroepen

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

4.2 Concept Masterplan - ruimtelijk

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

4.3 Concept Masterplan - programma en afzet

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

4.4 Voorzieningen

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

4.5 Duurzaamheid

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

- a) Hoe kijkt u aan tegen de wijze waarop duurzaamheid in het concept Masterplan is verwerkt?
- b) Op welke wijze kan duurzaamheid bijdragen aan de marktwaarde van het te ontwikkelen programma in Anna's Hoeve?
- c) Welke mogelijkheden ziet u om te komen tot een CO₂-neutrale wijk?
- d) Welke aanvullende/versterkende duurzaamheidsambities zouden daarnaast interessant zijn om te verkennen?
- e) Welke suggesties heeft u om invulling te geven aan duurzaamheid bij de verdere planvorming en de realisatie?
- f) Wat verwacht u van de gemeente op het niveau van duurzaamheid (uitgaande van DPL-score 7,5 en GPR wens en eis volgens de Nota van Uitgangspunten)? Moet de gemeente duurzaamheid opleggen of volledig aan de markt overlaten?
- g) Sommige duurzaamheidsaspecten hebben een collectief karakter (denk aan WKO). Dit kan op gespannen voet staan met de beoogde flexibiliteit. Op welke manier kan hier volgens u het beste op ingespeeld worden?

4.6 Uitgifte

- a) Hoe kijkt u aan tegen de beoogde programma-onafhankelijke grondprijsbenadering (een vaste prijs per m² bouwveld)?
- b) De gemeente gaat vooralsnog uit van gemiddelde grondprijs in een bandbreedte tussen de € 400 – 500 m² (excl. BTW). Binnen deze bandbreedte zal nader gedifferentieerd worden afhankelijk van bijvoorbeeld de locatie binnen het plangebied. De grondprijs is wel programma-onafhankelijk. Welke grondprijs denkt u dat haalbaar is?
- c) Hoe zou u het aspect van duurzaamheid willen terugzien in de selectieprocedure?
- d) Hoe denkt u over het moment van grondoverdracht en de voorwaarden die daarbij gesteld worden?
 - 1 onvoorwaardelijk;
 - 2 bij een bepaald voorverkooppercentage.
- e) Indien bij een bepaald voorverkooppercentage, aan welk percentage denkt u dan en bent u bereid een reserveringsvergoeding te betalen tijdens de fase van planontwikkeling?
- f) Hoe denkt u over een periode van 1 jaar voor de planontwikkeling? Als er binnen 1 jaar geen uitontwikkeld bouwplan is vervallen alle rechten.

- g) De terreininrichting op het bouwveld wordt door de ontwikkelende partij gerealiseerd en blijft in particulier eigendom. Wat is uw mening hierover?

4.7 Flexibiliteit, fasering en financiën

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

4.8 Tot slot

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

5 Overzicht beschikbare documenten

Voor de marktconsultatie kan alle informatie gebruikt worden die openbaar beschikbaar is. Deze documenten zijn in hoofdzaak beschikbaar via www.woneninannashoeve.nl