

Aan leden van de gemeenteraad
cc College van B&W
cc Pers

DATUM 5 februari 2020
ZAAKNUMMER 606861
BEHANDELD DOOR I. Tibosch
TELEFOON (035) 629 2326
BIJLAGEN -
BETREFT Beantwoording art. 41 vragen CDA over Anna's Hoeve

Geachte dames en heren,

Op 10 januari 2020 heeft de fractie van het CDA artikel 41 RvO vragen ingediend inzake Anna's Hoeve. In deze brief staan de antwoorden op de vragen.

Beantwoording

Vraag 1: Masterplan Anna's Hoeve

Voor het gebied heeft onze raad op 13 maart 2013 het Masterplan Anna's Hoeve vastgesteld als leidraad voor het college bij de ontwikkeling van Anna's Hoeve.

- a) Zijn er bouwplannen waarbij het masterplan niet is gevolgd of waarbij de uitgangspunten zijn losgelaten?
- b) Zo ja, bij welke kavel(s) is dat het geval geweest en is de raad hierover geïnformeerd?

Antwoord:

- a) *Nee. Het vastgestelde masterplan vormt samen met de vigerende bestemmingsplannen het ruimtelijk en juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van Anna's Hoeve.*
- b) *N.v.t.*

Vraag 2: Parkeren

Op 14 december 2016 heeft onze raad het Veegbestemmingsplan 2016 vastgesteld met daarin regels over de geldende parkeernormen voor de gemeente Hilversum.

- a) Kan het college aangeven of die lijn in de gemeente Hilversum in het algemeen, maar zeker bij Anna's Hoeve wordt gevolgd?
- b) Kunt u vervolgens per bouwplan inzichtelijk maken op welke wijze de parkeernorm is toegepast dan wel is berekend?

Voor het parkeren in de gemeente Hilversum geldt in het algemeen, maar zeker voor Anna's Hoeve (zie het Masterplan) dat ieder bouwplan op eigen terrein zijn parkeerplaatsen moet realiseren.

- c) Klopt het in dat verband dat er op Anna's Hoeve bouwplannen zijn die gebruik mogen maken van extra plaatsen in de openbare ruimte, bovenop de openbare plekken die ieder kavel sowieso al mag gebruiken?
- d) Als dat het geval is, kunt u aangeven:
 - i. om welke bouwplannen het dan gaat?
 - ii. hoeveel extra openbare plekken bovenop de al toegekende plekken deze bouwplannen mogen gebruiken?

- iii. waar deze plaatsen beschikbaar zijn gemaakt voor die bouwplannen?
- e) In het geval er inderdaad extra plaatsen aanvullend worden toegerekend bij bepaalde bouwplannen, welk mechanisme hanteert het college om te voorkomen dat openbaar beschikbare parkeerplaatsen meerdere keren worden toegewezen aan verschillende bouwplannen?
- f) Kan het college op grond van bovenstaande vragen garanderen dat er nog steeds voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn en blijven in Anna's Hoeve?

Antwoord:

- a) *De regels voor de geldende parkeernormen, zoals die zijn vastgesteld in het veegbestemmingsplan van 14 december 2016, worden altijd gebruikt bij de advisering van alle bouwplannen. Ook voor Anna's Hoeve zijn deze regels toegepast. In de bouwveloppen/kavelpaspoorten, die bij de uitgifte van de bouwvelden aan de ontwikkelaars/particuliere kopers zijn verstrekt, wordt expliciet gewezen op de vigerende parkeernormen.*
- b) *De werkwijze is als volgt. Voor ieder bouwplan dient de ontwikkelaar aan te geven wat de parkeerbehoefte is ten gevolge van het te realiseren programma. De gemeente toetst of dit voldoet aan de geldende parkeernormen. Dat aantal plaatsen moet dan minimaal in principe op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor de bouwvelden in Anna's Hoeve geldt echter dat – zoals omschreven in het masterplan - voor ieder bouwplan een aantal parkeerplaatsen door de gemeente in de openbare ruimte (in de buurtontsluitingsweg) wordt aangelegd. Afhankelijk van het bouwprogramma moet de ontwikkelaar het overige aantal parkeerplaatsen aanleggen op eigen terrein. Per bouwveld wordt vooraf – in de bouwvelop - aangegeven hoeveel parkeerplaatsen in mindering mogen worden gebracht op het aantal, volgens de parkeernorm, te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein. Globaal genomen gaat het per bouwveld om 18 parkeerplaatsen in de openbare ruimte; het exacte aantal parkeerplaatsen is o.a. afhankelijk van het formaat van het bouwveld.*
- c) *In Anna's Hoeve is alleen voor het bouwplan op bouwveld 5.2 (Anna's Hof) ontheffing verleend voor het gebruik maken van een aantal extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte, die niet al eerder aan een bouwplan zijn toegewezen, zoals beschreven bij antwoord 2b. De aanleiding hiervoor is het advies van de Commissie bezwaarschriften van 29 mei 2019. De nadere uitwerking hiervan is opgenomen in de beslissing op de bezwaarschriften van 29 oktober 2019. Deze uitwerking ziet op de afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 15.2.2 van de voorschriften van het bestemmingsplan Anna's Hoeve. Daarin is bepaald dat, wanneer niet op eigen terrein in de juiste mate van parkeergelegenheid kan worden voorzien, kan worden afgeweken van deze eis. De ontheffing kan worden verleend als op andere wijze in de nodige parkeerruimte kan worden voorzien. Dit is uitgewerkt in de Parkeerbijdrageregeling Hilversum 2017 (Bijlage 1a parkeernota; pag. 38/39 a t/m c).*
- d)
 - i. *Zie het antwoord op vraag c.*
 - ii. *De ontheffing voor het bouwplan op bouwveld 5.2 (Anna's Hof) betreft 9 parkeerplaatsen.*
 - iii. *Deze 9 parkeerplaatsen zijn onderdeel van de openbare ruimte in Anna's Hoeve en zijn niet al eerder toegewezen aan andere bouwplannen.*
- e) *In de beleidsregels Parkeren bij Ruimtelijke Ontwikkelingen Hilversum 2017 is bepaald dat parkeerplaatsen die niet op eigen terrein worden gerealiseerd niet al eerder aan een bouwplan toegewezen mogen zijn. Ook voor bouwveld 5.2 van Anna's Hoeve is deze regel toegepast. De openbare ruimte in Anna's Hoeve wordt op basis van het vastgestelde definitief ontwerp in fases in woonrijpbestekken uitgewerkt en woonrijp gemaakt, nadat de bouwplannen in de betreffende fase zijn opgeleverd. Een deel van Anna's Hoeve is reeds woonrijp; daarvan zijn de exacte aantallen parkeerplaatsen bekend. Voor het overige – nog woonrijp te maken deel – kan aan de hand van het definitief ontwerp en de beschikbare (bestek)tekeningen een goede inschatting worden gemaakt van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen. Zo is het totaal aantal parkeerplaatsen in Anna's Hoeve inzichtelijk en wordt bewaakt dat het totaal aantal parkeerplaatsen, dat in de bouwveloppen aan de afzonderlijke bouwvelden is/wordt toebedeeld, niet groter is dan het aantal parkeerplaatsen dat in de openbare ruimte in het plangebied Anna's Hoeve wordt gerealiseerd. Omdat er sprake is van een klein overschot aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte was het mogelijk om voor bouwplan Anna's Hof een ontheffing voor 9 parkeerplaatsen te verlenen, zoals toegelicht bij punt 2c.*

- f) De toepassing van de parkeernormen en de bovengenoemde werkwijze zijn erop gericht dat er voldoende parkeerplaatsen in de wijk zijn voor bewoners en bezoekers.

Vraag 3: Welstand

Bij het vaststellen van het Masterplan heeft onze raad het onderdeel 'Beeldkwaliteitsplan' vastgesteld als toetsingskader voor de welstandscommissie.

- a) Is dat beeldkwaliteitsplan nog steeds het geldende toetsingskader voor de ontwikkelingen op Anna's Hoeve?
- b) Als dat zo is, op welke wijze en door wie zijn de bouwplannen in Anna's Hoeve vervolgens getoetst aan die eisen.
- c) Heeft onze eigen welstandscommissie daarbij een rol gespeeld?
- d) Als een andere partij die toetsing voor zijn rekening heeft genomen, is die partij officieel aangewezen, door de raad of het college, als de commissie die deze welstandseisen mag toetsen?

Antwoord:

- a) Ja.
- b) *Het voorlopig ontwerp van ieder bouwplan in Anna's Hoeve wordt ambtelijk getoetst aan de bouwvelop, waarin de relevante eisen uit het masterplan en bestemmingsplan zijn opgenomen. Denk daarbij aan de rooilijnen, de maximale bouwhoogte, terreininrichting, aantal parkeerplaatsen, etc. De ontwikkelaar werkt het bouwplan vervolgens verder uit en dient een aanvraag voor de omgevingsvergunning in. Op dat moment vindt de formele toetsing plaats. Als onderdeel van de vergunningverlening wordt het bouwplan ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie toetst het bouwplan aan het beeldkwaliteitsplan (dat is opgenomen in het masterplan), dat het geldende welstandskader is voor Anna's Hoeve. Het welstandsadvies wordt meegenomen in de behandeling van de vergunningsaanvraag.*
- c) Ja.
- d) N.v.t.

Vraag 4: Aanbesteding

Verschillende kavels zijn openbaar aanbesteed en ook gegund. In die aanbesteding zijn eisen geformuleerd.

- a) Zijn er u bouwplannen bekend waarbij van deze eisen is afgeweken?
- b) Als dat het geval is, bent u dan van mening dat andere projectontwikkelaars hiervan op de hoogte gebracht moeten worden om concurrentievervalsing te voorkomen?

Bij de aanbestedingen heeft lange tijd de hoogste prijs steeds geprevaleerd.

- c) Welke invloed heeft dat gehad op kwaliteitseisen, onder andere uit het masterplan, die gelden voor Anna's Hoeve?

Antwoord

- a) Nee.
- b) N.v.t.
- c) *Kwaliteit heeft altijd bovenaan gestaan in Anna's Hoeve. Daarvoor zijn het masterplan, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan vastgesteld en worden voor ieder bouwveld bouwveloppen opgesteld. Binnen die kaders mogen de marktpartijen hun bouwplan ontwikkelen en hun grondbod bepalen. Bij de gronduitgifte aan marktpartijen wordt de rangorde in de aanbesteding bepaald door de hoogte van het grondbod en de hoogte van de geboden waarborgsom. Zo krijgt de gemeente een marktconforme prijs voor de uit te geven grond. Om de stedenbouwkundige kwaliteit van Anna's Hoeve nog verder te verhogen heeft het college de afgelopen twee jaar – niet in de gronduitgifte – maar in het juridisch-planologisch kader twee aanpassingen geïnitieerd. Het betreffen de (eerste) en tweede partiële herziening bestemmingsplan Anna's Hoeve, zoals in 2018 en 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Door deze herzieningen zijn de maximale bouwhoogte voor de bouwvelden 4.5/4.6 en bouwveld 2.3 verlaagd, waardoor het te ontwikkelen volume is verkleind, de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied Anna's Hoeve verder is toegenomen en dit ook juridisch-planologisch is geborgd. De bouwplannen op de bouwvelden 4.5/4.6 en bouwveld 2.3 dienen binnen deze nieuwe kaders ontwikkeld te worden. De gronduitgifte voor bouwveld 4.5/4.6 is inmiddels aanbesteed, dit heeft geresulteerd in een marktconforme grondprijs en een bouwplan met 24 grondgebonden woningen.*

Vraag 5: Evaluatierapport

In het evaluatierapport van Anna's Hoeve (juli 2017) is aangegeven dat de maximale verkoopprijs niet steeds leidend is, omdat er een risico is dat partijen voor winstmaximalisatie gaan. Er zijn in het evaluatie rapport maatregelen genoemd om winstmaximalisatie tegen te gaan.

- a) Zijn deze maatregelen uitgevoerd?
- b) Zo niet welke maatregelen gaat het college nemen om winstmaximalisatie alsnog tegen te gaan?

Antwoord:

- a) *In 2017 is de uitgiftestrategie geëvalueerd en verwoord in het evaluatierapport Anna's Hoeve (RIB 2017-68, B&W-vergadering 26 september 2017). Daarin is o.a. toegelicht hoe de grondprijs van de bouwvelden voor marktpartijen zich heeft ontwikkeld. De evaluatie gaf geen aanleiding voor wijzigingen in de vastgestelde uitgiftestrategie voor de laatste fase van Anna's Hoeve (fase 4). In de vastgestelde uitgiftestrategie stelt de gemeente de kaders en is het aan de marktpartijen om binnen die kaders een optimaal plan te ontwikkelen. De gemeente stelt geen eisen aan de winstmaximalisatie.*

In uw vraag heeft u het over maatregelen. Wij gaan ervan uit dat u met "deze maatregelen" de drie "leerpunten" bedoelt, zoals vermeld op pagina 4 van de evaluatie. In die leerpunten worden mogelijkheden genoemd; respectievelijk om aanvullende voorwaarden te stellen aan het openbaar gebied op het bouwveld, om vooraf de verkaveling voor het bouwveld te maken of om te sturen op middeldure koopwoningen. Zoals reeds genoemd gaf de evaluatie geen aanleiding voor wijzigingen in de gronduitgifte. Dat geldt ook voor deze drie leerpunten en de daarin genoemde maatregelen.

- b) *Het college stelt bij bouwveld 4.1/4.2 additionele eisen aan het te realiseren woningprogramma. Omdat in Hilversum een groot tekort is aan middeldure huurwoningen is bouwveld 4.1/4.2 aangewezen voor middenhuur (zie grondexploitatie 2019). Bouwveld 4.1/4.2 is het laatste bouwveld in fase 4 dat aan een marktpartij worden uitgegeven. Het bouwveld grenst aan het tracé van de te verleggen Weg over Anna's Hoeve en aan bouwveld 4.3/4.4, waarop de Alliantie sociale huurwoningen ontwikkelt. In de aanbesteding en realisatieovereenkomst voor bouwveld 4.1/4.2 worden specifieke eisen gesteld ten aanzien van het maximale huurniveau en het minimale woonoppervlak van de woningen. De marktpartij dient het bouwplan binnen deze kaders te realiseren. Het mag duidelijk zijn dat deze eisen effect hebben op de grondprijs, maar ook bijdragen aan het maatschappelijk belang om meer middenhuur te realiseren.*

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes