

Inleiding

In 2019 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelkader De Hoef West vastgesteld. Sindsdien zijn er vele initiatieven tot herontwikkeling genomen en zijn er mooie plannen gemaakt. Aangezien de transformatie van Hoefkwartier een organische ontwikkeling betreft waardoor bij de start niet duidelijk is of en zo ja welke locaties tot ontwikkeling worden gebracht blijft monitoring noodzakelijk. De (ruimtelijke) onderzoeken waarop het ontwikkelkader is gebaseerd gingen uit van ca. 2500 woningen. De ambities uit het ontwikkelkader zijn nog steeds actueel, maar op basis van de huidige plannen is het beeld dat er veel meer en veel kleine woningen zouden komen. Dit past niet qua verkeersstructuur en levert een te eenzijdig woonprogramma op. Om tot een sociaal duurzame gemengde stadswijk te komen, is bijsturen vanuit kwaliteit gewenst, maar zet ook extra druk op de financiële haalbaarheid. Op 13 juli 2021 heeft de raad besloten dat de plannen waarvoor nu contractuele afspraken liggen het huidige Ontwikkelkader van toepassing blijft. In totaal bestaan deze plannen uit 1700 woningen. Op basis van het huidig Ontwikkelkader zijn er dus nog 800 woningen mogelijk in Hoefkwartier.

Knelpunt verkeer

Bij meer woningen maar gelijkblijvende kaders wordt de verkeersgeneratie (aantal verkeersbewegingen) die Hoefkwartier veroorzaakt te groot.

Knelpunt woningdifferentiatie

De huidige plannen voorzien vooral in relatief kleine huurappartementen geschikt voor met name jonge, kleine huishoudens. Hierdoor dreigt een te eenzijdige wijk te ontstaan die niet gemengd en inclusief is.

Knelpunt haalbaarheid

Als extra eisen worden gesteld aan ontwikkelingen zet dit de haalbaarheid zowel voor gemeente (openbaar gebied) als ontwikkelaars onder druk. Het is daarom nodig om kostenbesparende maatregelen te nemen en flexibiliteit op beleidsregels.

Ambitie

Het huidige ontwikkelkader kent een maximum aantal woningen van 2.500. Gezien de woningbehoefte is het realiseren van meer dan 2.500 woningen in Hoefkwartier wenselijk. Om de hiervoor genoemde knelpunten op te lossen en meer woningen mogelijk te maken zijn aanvullende kaders noodzakelijk. De gewenste differentiatie komt er niet als het aan de markt vrij wordt gelaten hoe ze het vrije sector programma invullen. De ambities uit het ontwikkelkader blijven overeind, met de aanvullende kaders wordt een inhoudelijke oplossing geboden voor de knelpunten.

Aanvullende kaders

We verwachten met onderstaande combinatie van maatregelen de knelpunten m.b.t. verkeersgeneratie en woningdifferentiatie op te kunnen lossen:

- extra eisen m.b.t. woningdifferentiatie op te nemen, om meer ruimte te bieden voor de doelgroepen gezinnen, ouderen en koop
- de maximale verkeersgeneratie van de totale ontwikkeling vast te zetten op circa 23.500 mvt/etmaal
- het nemen van mobiliteitsmaatregelen (deelmobiliteit, lagere parkeernorm)

- programmabijsturing (meer mogelijk maken dan 2.500 woningen maar minder dan de 5.000 die gerealiseerd zouden worden als de huidige plannen worden doorgetrokken over heel Hoefkwartier)
- kostenbesparende maatregelen en flexibiliteit op beleidsregels om haalbare ontwikkelingen mogelijk te maken ondanks programmabeperking ten opzichte van huidige plannen en een grotere differentiatie

Kaders op gebiedsniveau en uitbreiding regie gemeente

Bij de vaststelling van het ontwikkelkader is aangegeven dat er sprake is van een stapeling van opgaven waardoor er bij de planuitwerking keuzes gemaakt moeten worden. Ook zijn er spelregels op kavelniveau opgenomen. Hierbij is uitgegaan van een zo eerlijk mogelijke verdeling van het programma, waarbij uitwisseling van programma tussen kavels mogelijk/wenselijk is om het beter haalbaar te maken. Ervaring leert dat elke plot bij voorkeur onafhankelijk ontwikkelt, waardoor de ambitiemix per kavel al snel een lastige puzzel of optelsom wordt, of als stapeling wordt ervaren. Indien voor het oplossen van de geconstateerde knelpunten extra regels op kavelniveau worden opgenomen wordt de puzzel op kavelniveau nog lastiger oplosbaar.

Deze aanvullende kaders gelden daarom op gebiedsniveau, met zoveel mogelijk maatwerk en flexibiliteit op kavelniveau. Indien met deze nieuwe kaders plannen per kavel meer onderscheidend worden en elkaar gaan aanvullen dan bereiken we de ambities op gebiedsniveau, maar als dat onvoldoende lukt dan vallen we terug op uitgangspunten per kavel waarbij ook deze aanvullende gebiedskaders naar een verdeling op kavelniveau worden vertaald. De gemeente breidt daarmee de bestaande regiefunctie (op ontwikkelkader, milieueffectrapportage, openbaar gebied) uit met de regie op programma.

Het ontwikkelkader is opgebouwd rond vijf leidende principes. Hieronder wordt aangegeven hoe bovenstaande oplossing op hoofdlijnen per principe nader wordt ingevuld. Tot slot wordt aangegeven hoe de procedure verloopt, voor planaanpassing en het vervolg.

1. Fijnmazig, verbonden en benutten

Er zijn verbeteringen mogelijk, maar dat kan binnen het huidig kader.

2. Slim verkeers- en mobiliteitssysteem

De verkeersstructuur van Amersfoort kan maximaal een verkeersgeneratie uit Hoefkwartier aan van circa 23.500 mvt/etmaal. Bij meer woningen maar gelijkblijvende kaders wordt deze verkeersgeneratie overschreden. Om dit te voorkomen zijn mobiliteitsmaatregelen nodig.

Maximale verkeersgeneratie

Er wordt gestuurd op de maximale verkeersgeneratie van circa 23.500 mvt/etmaal. Goudappel Coffeng heeft daarvoor een rekenmodel voor Hoefkwartier gemaakt waarmee de maximale verkeersgeneratie per kavel bepaald kan worden. De maximale verkeersgeneratie per kavel wordt niet vastgelegd maar is wel richtinggevend voor die ontwikkeling. Het model wordt dan gebruikt om de verkeersgeneratie op gebiedsniveau te monitoren. Zo blijft er de flexibiliteit om in overleg met ontwikkelaars en na een verkeerskundige toets te kunnen schuiven met verkeersbewegingen.

Balans aantal woningen – verkeersgeneratie- mobiliteitsmaatregelen

Met onderstaande mobiliteitsmaatregelen (lagere parkeernorm en deelmobiliteit) is het mogelijk om 3.500 woningen te kunnen realiseren. Enerzijds door de parkeernorm te verlagen waardoor

minder auto's het gebied in kunnen, anderzijds door het effect van deelmobiliteit op de verkeersgeneratie mee te rekenen wat tot nu toe niet gedaan was. Meer woningen, tot een maximum van 4.000 inclusief SOMT kan mogelijk zijn afhankelijk van de exacte programma's, vertaling van mobiliteitsbeleid in de verschillende plannen en behoud van ruimtelijke kwaliteit.

Verlaging parkeernorm

De huidige parkeernorm voor Hoefkwartier is 'rest Amersfoort'. Dit past niet bij het stedelijke karakter van de wijk die we hier voor ogen hebben. Hoefkwartier wordt een hoogstedelijk gebied met in de openbare ruimte geen ruimte voor gratis parkeren. De wijk ligt direct naast een station en kan daarom aangemerkt worden als een knooppunt locatie. Door de inklemming van het gebied tussen de twee sporen en de Outputweg kent het gebied ook logische grenzen. Daarom wordt voorgesteld om de parkeernormen te verlagen naar 'schil binnenstad Amersfoort'. Na vaststelling van de definitieve notitie wordt dit via de gebruikelijke procedure verwerkt in de beleidsregel Toepassing Parkeernormen Amersfoort 2021. Vooruitlopend daarop kan bij de planuitwerking van ontwikkelaars met deze nieuwe norm worden gerekend.

Deelmobiliteit

In het ontwikkelkader is opgenomen dat er vooruitlopend op MaaS beleid bij de planontwikkeling als vuistregel kan worden gehanteerd dat 1 deelauto 5 gewone parkeerplaatsen vervangt en dat door de inzet van MaaS diensten een reductie tot 20% van de parkeereis van bewoners mogelijk is. Daarnaast hebben we tot nu toe het mogelijk gemaakt om met een reductie van maximaal 10% te werken bij het gebruik van deelfietsen. Dit is inmiddels opgenomen in de beleidsregel toepassing parkeernormen 2021. Tot op heden was in de berekening van de verkeersgeneratie geen rekening gehouden met een beperkend effect van deelmobiliteit op de verkeersgeneratie. Dat is onterecht, in het verkeersmodel is nu aangenomen dat de verkeersgeneratie buiten de spits van een deelauto 2 maal zo hoog is dan een normale auto en gedurende spitsuren gelijk aan een normale auto.

Het succes van MaaS is afhankelijk van meerdere omgevingsfactoren, zoals de aanwezigheid van snel en hoogfrequent openbaar vervoer, maar zeker ook de woonlocatie en de reistijd van deur tot deur. De combinatie van indicatoren bepaalt in welke mate de inzet van MaaS succesvol is in de reductie van aan te leggen parkeerplaatsen. Voor de locatie Hoefkwartier kan volgens het MaaS beleid een maximale reductie van 50% worden toegepast indien er sprake is van parkeerregulering in het gebied en naaste omgeving (loopafstand 400 m). Het toepassen van een reductie van 30% op de parkeereis van bewoners is al mogelijk op basis van de beleidsregel parkeren 2021. De raad heeft op 31 mei 2022 besloten het Hoefkwartier te beschouwen als pilot autoluwe wijk en daartoe een maximale reductie van 50% op de parkeereis van bewoners mogelijk te maken conform aangenomen MaaS beleid. Hiermee wil de raad een meer gedifferentieerd woonaanbod, vergroening en verbetering van de leefomgeving bewerkstelligen.

Parkeerregulering

Voor het goed functioneren van MaaS-diensten en met name deelauto's is het voorkomen van uitwijkgedrag van parkeren naar omliggende wijken essentieel. Wanneer in omliggende wijken gratis parkeren mogelijk is zullen toekomstige bewoners van Hoefkwartier daar hun eigen auto parkeren en minder geneigd zijn deelauto's te gebruiken. Daarnaast levert dit parkeeroverlast op in de omliggende wijken. Het ontwikkelkader ging al uit van gereguleerd parkeren in Hoefkwartier zelf, een voorstel voor invoering van gereguleerd parkeren in Hoefkwartier is in voorbereiding. Bij een grootschalige toepassing van deelmobiliteit (50%) in Hoefkwartier is ook parkeerregulering in

omliggende wijken noodzakelijk. De raad heeft 31 mei 2022 besloten ook parkeerregulering in de omgeving van Hoefkwartier in te voeren.

3. Levendig, groen en compact

In de bestaande plannen wordt door initiatiefnemers de in het ontwikkelkader opgenomen maximale bebouwingsdichtheid (FSI) volledig benut. In het kader van de verkeersproblematiek is het noodzakelijk minder woningen te realiseren dan de 5.000 waar het naartoe leek te gaan. Afhankelijk van het uiteindelijke aantal woningen en de mobiliteitsmaatregelen kan het zijn dat de maximale FSI's niet meer volledig benut worden. Dat kan ruimte bieden voor het oplossen van het parkeren in een gebouwde voorziening bovengronds wat de haalbaarheid van de ontwikkelingen ten goede komt. Nu wordt door ontwikkelaars gekozen voor het ondergronds oplossen van parkeren omdat een bovengrondse voorziening mee wordt gerekend in de FSI. Dit is echter een dure oplossing.

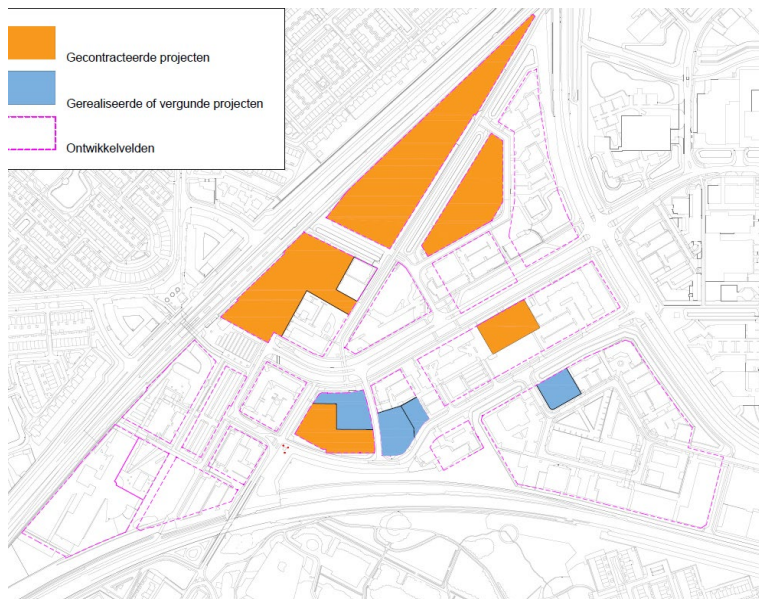
Voorwaarden waaronder bovengronds gebouwd parkeren kan worden toegepast, zonder dat het meegerekend wordt in de FSI:

- Voorafgaand aan planuitwerking met Q team het maximale bouwvolume afstemmen
- Het plan draagt bij aan het doel van de aangepaste kaders: de maatregelen voor minder verkeersgeneratie en de eisen voor meer woningdifferentiatie.
- De bovengronds gebouwde parkeervoorziening is ingepast/geïntegreerd in het Hoefse gemengde Stadsblok uit het ontwikkelkader en passend in de beoogde beeldkwaliteit en groenambitie.
- De auto's worden uit het zicht geparkeerd.
- Het gebouwd parkeren wordt zodanig ingepast dat een aantrekkelijke en openbaar toegankelijke groene binnentuin wordt gewaarborgd.
- Heeft een aantrekkelijke plint die de relatie legt met de openbare ruimte.
- Het bovengronds parkeren wordt bij voorkeur geheel afgezoomd met woonfunctie of een andere, aantrekkelijke functie.
- Het gebouwd parkeren is een aantrekkelijk, compact gebouw of onderdeel van een gebouw.

Voor een collectieve, vrijstaande bovengrondse parkeervoorziening wordt in overleg met het Q team maatwerk voorwaarden geformuleerd.

4. Gemengd en inclusief

Het nemen van mobiliteitsmaatregelen is niet voldoende om de verkeersproblematiek op te lossen, er zal ook een programmabeperking moeten komen. Het uitgangspunt van behoud 5.000 arbeidsplaatsen en het onderwijs blijft overeind. De woningaantallen gaan omhoog ten opzichte van het maximum in het ontwikkelkader, maar moeten omlaag in de huidige plannen. Er zitten 1.700 woningen en 475 arbeidsplaatsen in de plannen die we op basis van de huidige Milieueffectrapportage door laten gaan (raadsbesluit 13 juli 2021).



Wonen

De ambitie voor Hoefkwartier is dat het een inclusieve en gemengde wijk is. Hoefkwartier heeft een stedelijk woonmilieu waarbij wonen gemengd is met werken, onderwijs en voorzieningen. Er is een inclusieve en diverse samenstelling van bewoners: Hoefkwartier is een wijk voor jong tot oud, voor één- en tweepersoonshuishoudens en gezinnen, voor mensen met een ruime tot een smalle beurs, voor kwetsbare mensen tot mensen die zichzelf prima redden. Daartoe is er zoveel mogelijk variatie van soorten (stedelijke) woningen.

In de huidige situatie voorzien de plannen voor Hoefkwartier vooral in relatief kleine huurappartementen geschikt voor met name jonge, kleine huishoudens. Er is veel behoefte aan dit soort woningen voor deze doelgroepen en Hoefkwartier is daarvoor een geschikte locatie, maar er is in het woonprogramma meer variatie nodig met ook grotere woningen en ook andere typen. Dat is beter voor de sociale structuur in de wijk (diverse bevolkingssamenstelling) en is nodig om op stedelijk niveau de woningbouwplannen beter te laten aansluiten op de diversiteit van de vraag. Voor Hoefkwartier is bijsturing nodig op woonoppervlakte van appartementen en variatie van typen appartementen. Daarnaast moet er meer gestuurd worden op woningen voor gezinnen en ouderen (grondgebonden woningen (in stedelijke, compacte vorm) en ruime (levensloopbestendige) appartementen) en dat er meer koopwoningen komen (in verband met sociale verbondenheid met de wijk en mix van inkomens). Ook is er behoefte aan doelgroepgerichte of vernieuwende woonconcepten, bijvoorbeeld ouderenhuisvesting (geclusterd wonen), wonen en zorg en dergelijke.

Momenteel gelden er regels op kavelniveau zoals onder andere volgend uit het Deltaplan Wonen. Daar komen extra regels bij gericht op meer woningdifferentiatie. Met het oog op de haalbaarheid worden de maximaal toegestane v.o.n. prijzen in het middensegment verhoogd t.o.v. de grenzen in het Deltaplan. Omdat er ook al sprake is van een reductie van het aantal woningen ten opzichte van de huidige plannen van ontwikkelaars zal de haalbaarheid van de plannen onder druk staan als alle regels strikt per kavel gehanteerd moeten worden. Daartoe gaat de gemeente actiever regie voeren om te kijken of programma kaveloverstijgend gerealiseerd kan worden. Ook maken we onderscheid tussen harde eisen en streefniveaus; bij die laatste is ruimte voor maatwerk c.q. kan – naar het oordeel van de gemeente – naar redelijkheid worden afgeweken van het exacte streefniveaus als een plan per saldo een voldoende bijdrage levert aan de woningdifferentiatie. De gemeente zal daartoe het woonprogramma telkens kaveloverstijgend beoordelen en regie voeren op gebiedsniveau. Als er kaveloverstijgend een goede woningdifferentiatie mogelijk is, kan per kavel een specifiek

woonprogramma worden gerealiseerd die niet strikt aan alle regels hoeft te voldoen. Lukt het niet om kaveloverstijgend tot een goede woningdifferentiatie te komen of wil een ontwikkelaar het op de eigen kavel blijven oplossen, dan blijven regels op kavelniveau gelden, zowel die van het Deltaplan Wonen als extra regels over woningdifferentiatie.

Aantal woningen

Meer woningen dan de 2.500 waarvan is uitgegaan in het ontwikkelkader is gewenst, maar er moeten (gezien de knelpunten) minder woningen komen dan nu in de plannen van ontwikkelaars zijn opgenomen. We willen ruimte bieden voor 3.500 woningen binnen de maximale bouwvolumes uit het Ontwikkelkader. Er kunnen meer woningen worden gerealiseerd tot maximaal ca 4.000 woningen, mits dit kwalitatief kan (woningdifferentiatie, ruimtelijk, verkeerskundig). Dit is inclusief het aantal woningen op de SOMT-campus; hiervoor worden kaders nog bepaald. Met een aantal van 3.500 woningen totaal in Hoefkwartier is er voldoende ruimte voor kwaliteit in de zin van differentiatie/ leefbaarheid/ druk op openbaar gebied/ ruimte voor groen. Bij 4.000 woningen kan dat ook nog passen, maar er zijn vele variabelen waardoor dit op voorhand moeilijk te bepalen is. Aangezien de verkeersgeneratie en de beperkte differentiatie het knelpunt is willen we vooral daar op gaan sturen en niet enkel op de aantallen. Maar zonder programmabeperking (ten opzichte van de huidige plannen) kan het verkeersknelpunt niet worden opgelost.

De scenario studie naar ruimtelijke kwaliteit laat zien, dat er zowel met 3.500 woningen als ook met 4000 woningen de beoogde stedelijke dichtheid bereikt kan worden. Vanuit ruimtelijke samenhang in het gebied is het dan nodig dat ontwikkeling van alle kavels mogelijk blijft. Dan blijft het totale bouwvolume binnen de in het ontwikkelkader vastgelegde maximale volumes. In beide scenario's kan er met behoud van het 'Hoefse bouwblok' (een gemengd stadsblok) zoals die in het ontwikkelkader omschreven is, een aantrekkelijk en gezond leefklimaat ontwikkeld worden. Het scenario met 3.500 woningen biedt iets meer ruimte voor differentiatie in woningtypen (vooral met betrekking tot grondgebonden/-ontsloten woningen) zonder dat er te grote contrasten ontstaan in massa binnen de ontwikkelplot. Dat kan voordelig zijn met het oog op de bewonersgroep gezinnen. In het scenario met 4.000 woningen komt de haalbaarheid voor ontwikkelaars minder onder druk te staan en daarmee ook de haalbaarheid voor de gemeente (de gebiedsbijdrage die initiatiefnemers kunnen afdragen is afhankelijk van hun rendement). Bij beide scenario's is er voldoende programma mogelijk langs de dragende (stedelijke) hoofdstructuren. Voor beide scenario's geldt dat programma en plek in het gebied elkaar zouden moeten versterken om een goede kritische massa voor de functies te krijgen en levendige openbare ruimte rondom verblijfs- en ontmoetingsplekken. Juiste programmamix op de juiste plek. Differentiatie in woningtypen en het aantrekken van gezinnen bij deze stedelijkheid vergt meer inspanning van architecten en ontwikkelaars.

De 3.500 tot maximaal 4.000 woningen zijn een hard uitgangspunt op gebiedsniveau. Dat maakt dat er nog 1.800 tot 2.300 woningen verdeeld kunnen worden (inclusief SOMT, 1.700 woningen zitten al in vaste plannen of zijn al gerealiseerd). Daarvoor gelden onderstaande regels over differentiatie. (Voor de woningen uit fase 1 gelden de reeds gemaakte afspraken)

Differentiatie

Doelstelling is dat er voor alle doelgroepen wordt gebouwd en dat er daartoe op gebiedsniveau variatie is in typen woningen, de omvang en prijs van de woningen en een mix van koop- en huurwoningen. Om hierop meer te gaan sturen formuleren we extra regels. Er gelden dan regels op kavelniveau als vertrekpunt. Daarvan kan worden afgeweken, mits dit gecompenseerd wordt elders in het gebied c.q. er kaveloverstijgend een goede woningdifferentiatie ontstaat. Er zijn harde regels waar plannen (solitair of kaveloverstijgend) exact aan moeten voldoen en er zijn streefniveaus waar

plannen in voldoende mate aan moeten voldoen waarbij er de nodige flexibiliteit en ruimte voor maatwerk is.

De regels over het woonprogramma hoeven dus niet op elke kavel allemaal gerealiseerd te worden: het is van belang dat alle kavels bij elkaar tot de na te streven differentiatie leiden. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat de ene kavel vooral een koopprogramma realiseert, een andere kavel vooral huurappartementen en dat er op een derde kavel een groot aantal grondgebonden woningen komt. Eventueel kan ook het overig programma (werken, voorzieningen) op deze manier per kavel accenten krijgen. Met sterkere accenten per kavel dan nu in de huidige plannen het geval is en als kavels onderling voldoende gaan verschillen ontstaat de gewenste differentiatie op gebiedsniveau. In algemene zin dienen woningen voldoende woonkwaliteit te hebben in relatie tot de prijs en met het oog op een aantrekkelijke woningvoorraad op lange termijn.

Harde eisen :

- Minimaal 55% is betaalbare woningen.
- Minimaal 35% is sociale huur.
- Op kavelniveau kan van beide percentages worden afgeweken, mits dit elders in Hoefkwartier wordt gecompenseerd zodat op gebiedsniveau de percentages worden gehaald. Ook de plannen uit fase 1 kunnen hierbij worden betrokken.
- Sociale huurwoningen zijn gemiddeld minimaal 50 m² GO

Streefniveaus

- Er is voldoende variatie van koop en huurwoningen in alle segmenten, inclusief variatie naar prijsklassen:
 - o Er is een substantieel aantal koopwoningen Binnen het betaalbare segment (minimaal 55%):
 - Minimaal 35% sociale huur
 - Resterende deel met woningen in het middensegment: ongeveer gelijke verdeling tussen huur en koop en gelijke verdeling tussen lage en hoge prijssegment waarbij de koopprijzen hoger liggen dan het Deltaplan:
 - Lage middenhuur: maximaal 849 euro per maand (prijspeil 2020, jaarlijkse indexatie met CPI)
 - Hoge middenhuur: maximaal 999 euro per maand (prijspeil 2020, jaarlijkse indexatie met CPI)
 - Lage middensegment koop: maximaal v.o.n. 260.000 euro (prijspeil 2022; jaarlijkse indexatie met CPI)
 - Hoge middensegment koop: maximaal v.o.n. 310.000 euro (prijspeil 2022; jaarlijkse indexatie met CPI)
 - o Binnen het vrije sector segment (maximaal 45%) zijn er overwegend koopwoningen en is er ook een substantieel aantal woningen tot de NHG grens (ca 25% of meer van het vrije sector segment). Overigens: grondgebonden koopwoningen tot de NHG grens tellen mee in het betaalbare segment (maximaal 5 %)
- Er is voldoende variatie naar woningoppervlaktes, ook binnen sociale huur en het middensegment (oppervlaktes in m² GO):
 - o Oppervlaktes sociale huur: variatie in de range 40 – 70m²;
 - o Oppervlaktes middenhuur / midden koop segment: variatie in de range 50 – 70m²; gemiddeld minimaal ca 60 m². Bij woningen met een v.o.n. prijs lager dan 230.000 euro geldt dezelfde minimale oppervlakte eis als sociale huur: minimaal 40m².
 - o Oppervlaktes overige vrije sector woningen: variatie en vanaf ca 65 m²; gemiddeld minimaal ca 80 m².

- Oppervlaktes grondgebonden woningen: maatwerk per plot; variatie op gebiedsniveau.
- Er is voldoende variatie naar typen woningen:
 - Er is een substantieel aantal grondgebonden woningen (ongeveer 10% – 15%). Dit betreft grondgebonden woningen in een stedelijke, compacte vorm passend bij de Hoefse identiteit, maar wel met een tuintje / privé buitenruimte en zonder woningen erboven.
 - Er is variatie in typen appartementen/gestapelde woningen, met ook gezinsappartementen en grondontsloten benedenwoningen.
 - Er wordt ook voor aandachtsgroepen (bijvoorbeeld wonen en zorg) gebouwd. Dat kunnen zelfstandige woningen zijn, maar ook onzelfstandige woningen of tijdelijke woningen.
 - Er worden ook woonconcepten voor specifieke doelgroepen gebouwd (bijvoorbeeld geclusterd wonen voor ouderen).

Om een zo groot mogelijke diversiteit op gebiedsniveau te realiseren is het ook van belang dat het juiste programma op de juiste plek kan komen. Met name voor werken en voorzieningen, in iets mindere mate voor grondgebonden woningen en mogelijk ook voor specifieke concepten kan dit extra sturing vragen vanuit de gemeente. Daarnaast waken we ervoor dat koop en huur c.q. diverse prijklassen zich op gebiedsniveau voldoende blijven spreiden zodat er ook sociaal – economisch voldoende menging en inclusiviteit blijft. Hierop gaat de gemeente regie voeren door per kavel met de ontwikkelaar te bekijken welke accenten daar het beste gelegd kunnen worden. Bijvoorbeeld dat de ene kavel zich vooral op koopwoningen richt en een andere op huurwoningen, of dat de een bovengemiddeld veel grondgebonden woningen realiseert en een ander bijvoorbeeld een groter accent op werken legt. We gaan daarbij afstemmen en monitoren dat er tussen de kavels voldoende diversiteit ontstaat zodat op gebiedsniveau de gewenste differentiatie komt (zie verderop een nadere toelichting op de regierol in paragraaf 7 Procedure).

Afhankelijk van de mate waarin een plan kwalitatief onderscheidend is voor Hoefkwartier en/of Amersfoort, kan bekeken worden in hoeverre verder maatwerk op de harde uitgangspunten mogelijk is en als dat voor de haalbaarheid aantoonbaar noodzakelijk is. Daarbij wordt het bijvoorbeeld als kwaliteit verhogend gezien:

- Als er overwegend wordt gebouwd voor gezinnen (vernieuwende stedelijke gezinswoningen), aandachtsgroepen (bijvoorbeeld wonen en zorg) of met specifieke woonconcepten (bijvoorbeeld geclusterd wonen voor ouderen).
- Als er een bovengemiddeld groot aandeel grondgebonden woningen (en met variatie qua omvang / prijsniveau) wordt gebouwd.
- Als er voor betaalbare koopwoningen regelingen komen die de woningen voor langere tijd binnen het betaalbare segment houden en / of die het mogelijk maken om woningen aanzienlijk beneden een marktconforme v.o.n. prijs te realiseren.
- Als woningen worden gerealiseerd waarvan het streefniveau op gebiedsniveau nog onvoldoende in zicht is (dit kan pas in een latere fase van de gebiedsontwikkeling beoordeeld worden als voor veel plots het programma duidelijk is).

Bij voorkeur worden de sociale huurwoningen geëxploiteerd door de corporaties waar we Prestatie Afspraken over voorraadontwikkeling mee maken. Dit stimuleren is onderdeel van onze regie op programma. Ook willen we per ontwikkeling bekijken in hoeverre het mogelijk is om de realisatie van betaalbare koopwoningen te benutten voor doorstroming vanuit de sociale huur zodat er in de bestaande sociale huurvoorraad extra woningen vrij komen.

Definities:

Betaalbare woning	Sociale huurwoning, middenhuurwoning, betaalbare koopwoning, grondgebonden koopwoning tot NHG.
Sociale huurwoning	Huurwoning met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens op grond van de Wet op de huurtoeslag.
Middenhuurwoning	Huurwoning met een aanvangshuur tot maximaal 850 euro per maand (lage categorie) / 1.000 euro per maand (hoge categorie) (prijspeil 2020; jaarlijkse indexering met CPI) ¹ .
Betaalbare koopwoning	Koopwoning met v.o.n. prijs van maximaal 310.000 euro (prijspeil 2022; jaarlijkse indexering met CPI ²).
Grondgebonden woning tot NHG	Grondgebonden koopwoning met een v.o.n. prijs tot maximaal de in dat jaar door het Rijk vastgesteld grens voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
Appartement / gestapelde woning	Woning op verdieping in een gebouw met gestapelde woningen.
Grondontsloten woning	Woning op de begane grond in een gebouw met gestapelde woningen, een woning van 1 of 2 verdiepingen met een voordeur op maaiveld en een voor- en/of achtertuin.
Grondgebonden woning	Woning op maaiveld met een voor- en achtertuin en zonder woningen erboven.

Tot slot: overige regels van het Deltaplan, Besluit huisvesting middeninkomens en aangenomen amendementen en moties blijven gelden (zoals minimale oppervlaktes per woning, 75% woningen tot de eerste aftoppingsgrens, instandhoudingstermijnen van huurwoningen, zelfbewoningsplicht van betaalbare koopwoningen en dergelijke). Indien de huur- of koopmarkt vanuit (nieuwe) landelijke regelgeving wordt gereguleerd en dit strijdigheid of dubbele regulering oplevert, bekijken we hoe we dit kunnen oplossen en zullen we in principe de landelijke lijn volgen.

Werken

Het blijft de ambitie om minimaal 5.000 arbeidsplaatsen te behouden. In het ontwikkelkader is op kavelniveau een minimum percentage werken van het totale bruto vloeroppervlak bepaald. Daarbij geldt dat deze percentages kunnen worden bijgesteld, conform monitoringssystematiek en het principe dat er een hoger aandeel arbeidsplaatsen landt in de nabijheid van het stationsgebied en langs de belangrijke verbindingswegen. Om een aantrekkelijk gebied te realiseren en de ambitie te behalen, is meer sturing op gebiedsniveau nodig.

Aantal arbeidsplaatsen

Indien blijkt dat de volledige dichtheid (FSI) niet wordt benut, dan zullen de percentages te realiseren werkmeters worden omgezet naar te realiseren arbeidsplaatsen. Hiermee wordt hetzelfde aantal werkmeters in de plannen behouden. Indien echter iedere kavel tot ontwikkeling zou komen, dan zouden de percentages of het aantal te realiseren arbeidsplaatsen per kavel volgens de monitoringssystematiek uit het ontwikkelkader naar boven moeten worden bijgesteld. Vanuit haalbaarheidsoogpunt is dit voor ontwikkelaars een complexe opgave.

Met het oog op de ambitie van 5.000 arbeidsplaatsen wordt:

¹ Op basis van het Deltaplan Wonen zou de indexering voor middenhuur op prijspeil 2019 zijn. Om te voldoen aan de voorwaarden voor de toegekende WBI bijdrage is de indexering voor middenhuur op prijspeil 2020 gezet. Dit betekent dat de maximaal toegestane aanvangshuren voor middenhuur anno 2022 in Hoefkwartier iets lager zijn geïndexeerd dan op grond van het Deltaplan Wonen het geval zou zijn geweest (een jaar indexering valt weg).

² Omdat er voor betaalbare koopwoningen nieuwe prijscategorieën worden geïntroduceerd, geldt hier prijspeil 2022 (met dus eerste indexatie vanaf 2023).

- Het aantal te realiseren arbeidsplaatsen voor kavels die reeds in ontwikkeling zijn gehandhaafd en wordt onderzocht om de percentages/het aantal te realiseren arbeidsplaatsen bij te stellen voor de specifieke kavels waar geen ontwikkeling gaande is.
- Daarnaast wordt bij SOMT een versterking van de werkfunctie opgenomen: van 1.760 arbeidsplaatsen in 2018 (het aantal arbeidsplaatsen dat voor het SOMT gebied in het ontwikkelkader is opgenomen) naar 2.700.

Werkfuncties

We zien dat in de huidige plannen werkmeters doorgaans op eigen kavel worden ingevuld en dat er voor de specifieke invulling en bepaalde maatschappelijke voorzieningen nog weinig aandacht is. Naast de bijsturing op de werkmeters, wordt meer op gebiedsniveau gestuurd op de verdeling en functiemix in Hoefkwartier:

- Het streven te handhaven om een hoger aandeel werken te realiseren in het stationsgebied en langs de Computerweg en Outputweg op gebiedsniveau. We willen hierin meer stimuleren dat werkmeters worden herverdeeld tussen ontwikkelingen in het gebied in plaats van de realisatie op eigen kavel. Hierdoor kunnen er grotere werkoppervlakten in het gebied worden gerealiseerd. Deze zijn op meer manieren in te vullen dan plintfuncties met een kleiner oppervlak op de eigen kavels.
- Daarnaast de kaders voor het voorzieningenniveau te verstevigen.
 - o Retail: er is voldoende aanbod van detailhandel in omliggende winkelstructuren. Om deze niet verder te ondermijnen, staan wij enkel een kleinschalige traffic-supermarkt (maximaal 600 m²) toe in het stationsgebied.
 - o Horeca: Wij staan circa 1500 m² gebiedsgerichte horeca toe (verdeeld over restaurants/fastservice en dranken), verspreid door het gebied
 - o Maatschappelijk: Er is voldoende aanbod van scholen in omliggende wijken. Wel is behoefte aan ca. 4 kleinschalige kinderopvangcentra/BSO's. Daarnaast is behoefte aan een huisartsenpraktijk en een fitnessfaciliteit en zien wij wel mogelijkheden voor leisurefuncties.

5. Duurzaam en gezond

Om de duurzaamheidsambities conform het ontwikkelkader tot uitvoering te kunnen brengen hebben wij aanvullende onderzoeken, leidraden en masterplannen laten ontwikkelen. Zoals:

- De Leidraad Circulair Slopen (er wordt veel gesloopt op De Hoef West en vervangen door de nieuwbouw)
- Rapportage hergebruikkansen van sloop stromen op De Hoef West (optimale hergebruik van sloopstromen)
- Masterplan Bodemenergie De Hoef West – er is opdracht gegeven voor het maken van Het Masterplan Bodemenergie omdat veel partijen voor hun energie-concepten Warmte-, en Koude Opslagssystemen gaan realiseren. Het Masterplan zorgt voor optimale bodemwarmtegebruik op De Hoef West.

Energieconcepten met gesloten en open WKO -systemen van de nieuw te ontwikkelen gebieden worden getoetst aan het Masterplan Bodemenergie De Hoef West (oplevering eind januari 2022). Het Masterplan zorgt voor optimale bodemwarmtegebruik op De Hoef West. De gebouwen die moeten wijken voor nieuwbouw worden gesloopt conform de Leidraad Circulair Slopen. De bedoeling is dat deze documenten in het op te stellen omgevingsplan geborgd gaan worden.

Ook is de gemeente samen met de provincie Utrecht en regiogemeenten bezig met het opstellen van een regionale Duurzaam Bouwen Convenant, waar o.a. onderscheidende energieprestatie-eisen voor grondgebonden woningen en hoogbouw zijn opgenomen. Dat kan ook consequenties hebben voor de nieuwe inzichten voor omgevingsplan Hoefkwartier (In het Ontwikkelkader hebben wij geen onderscheid gemaakt in energieambities tussen grondgebonden woningen en hoogbouw).

6. Overzicht

In onderstaande tabel een overzicht van de aanvullende kaders op gebiedsniveau. In de eerste kolom staan de vijf leidende principes uit het Ontwikkelkader De Hoef- West. In de tweede kolom wat in het huidige ontwikkelkader of huidig beleid wordt gezegd, alleen over de zaken waarop aanvullende kaders worden voorgesteld. En in de derde kolom de aanvullende kaders.

5 principes Ontwikkelkader De Hoef-West	Ontwikkelkader/ huidig beleid	Aanvullend op gebiedsniveau
Fijnmazig, verbonden en benutten		-
Slim verkeer- en mobiliteitsysteem	<p>-Parkeernorm rest Amersfoort</p> <p>-20% deelmobiliteit deelauto's</p> <p>10% deelmobiliteit deelfietsen vooruitlopend op MaaS</p> <p>-voornemen invoering gereguleerd parkeren in Hoefkwartier</p>	<p>-verkeersgeneratie maximaal circa 23.500 mvt/etmaal</p> <p>-Parkeernorm schil Amersfoort</p> <p>-30 % deelmobiliteit (conform beleidsregel parkeernormen 2021)</p> <p>-50% deelmobiliteit (conform aangenomen MaaS beleid)</p> <p>-Gereguleerd parkeren in Hoefkwartier en omgeving</p>
Levendig, groen en compact	Bovengronds parkeren moet mee worden gerekend in het maximaal te realiseren bouwvolume	Bovengronds gebouwd parkeren onder voorwaarden mogelijk
Gemengd en inclusief	<p>Wonen:</p> <p>-inschatting totaal 2.500 woningen</p> <p>-Deltaplan Wonen per kavel (35% sociale huur + 20% middenhuur = 55% betaalbaar)</p>	<p>Wonen:</p> <p>-totaal 3.500 woningen Er kunnen meer woningen worden gerealiseerd tot maximaal ca 4.000, mits dit kwalitatief kan (woningdifferentiatie, ruimtelijk, verkeerskundig). Dit is inclusief de SOMT locatie.</p> <p>Op gebiedsniveau sturen en per kavel zoveel mogelijk maatwerk. Harde kaders op gebiedsniveau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimaal 55% is betaalbare woningen met sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen van tot v.o.n. 310.000 euro. Ook grondgebonden woningen tot NHG tellen mee (tot maximaal 5%). - Minimaal 35% sociale huur. - Resterende deel middensegment, gelijk verdeeld huur / koop en laag / hoog. - Sociale huurwoningen zijn gemiddeld minimaal 50 m2 GO (geldt voor de nog toe te voegen 1.800 tot 2.300 woningen; voor de 1.700 woningen uit de eerste fase zijn al andere afspraken gemaakt). <p>Daarnaast extra regels middels streefniveaus over variatie van woninggrootte, verdeling huur/koop met variatie in prijsklassen en variatie naar typen woningen. Afhankelijk van de wijze waarop het woonprogramma wordt bepaald (solitair of kaveloverstijgend) geldt dit op kavelniveau danwel is er ruimte om per kavel andere accenten te leggen.</p> <p>Streven is dat de sociale huurwoningen zoveel mogelijk door corporaties worden verhuurd.</p>

	-Uitruil mogelijk indien ontwikkelaars dit onderling vastleggen Werken: -totaal: behoud 5.000 arbeidsplaatsen -per kavel: percentage werken. Arbeidsplaatsen monitoren en indien nodig percentages naar boven bijstellen. -Uitruil mogelijk indien ontwikkelaars dit onderling vastleggen en in overleg met gemeente i.v.m. locaties	- Meer regie op programma vanuit gemeente om een kavekoverstijgende woonprogrammering mogelijk te maken. Werken: -per kavel: percentages werken bij kavels waarvoor initiatief is handhaven, om 5.000 arbeidsplaatsen te kunnen behouden het werken op resterende kavels en bij SOMT versterken. -Gemeente regie op uitruil en niet bij ontwikkelaars
Duurzaam en gezond		- Energieconcepten met gesloten en open WKO - systemen van de nieuw te ontwikkelen gebieden worden getoetst aan het Masterplan Bodemenergie De Hoef West. -De gebouwen die moeten wijken voor nieuwbouw worden gesloopt conform de Leidraad Circulair Slopen.

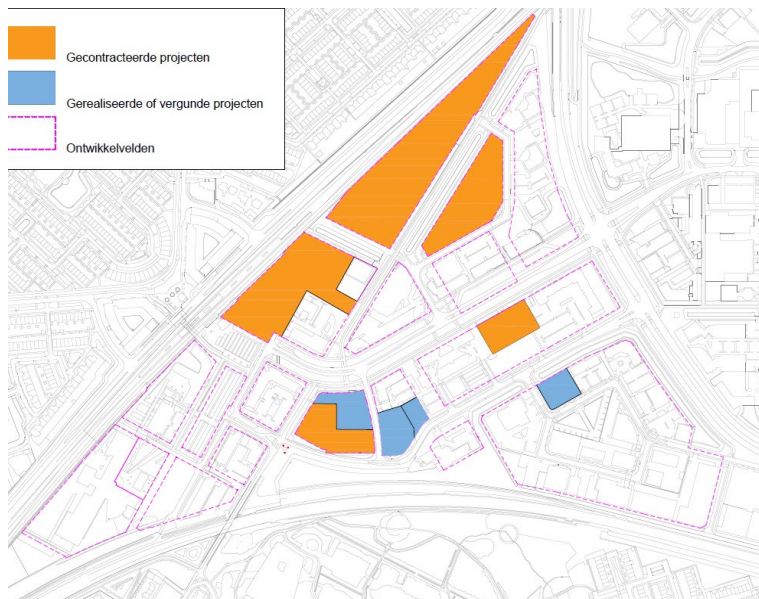
7. Procedure

Bij Hoefkwartier willen we meer gaan sturen op de woningdifferentiatie door aan de hand van de aanvullende kaders – die aanpassingen in de plannen zullen vergen – allereerst in gesprek te gaan met ontwikkelaars over (onder andere) de uitgangspunten voor het woon- en overig programma en per kavel te bekijken of we tot een kavekoverstijgende aanpak kunnen komen (voorkeur van de gemeente) dan wel solitair. We kiezen voor kwaliteit ten opzichte van kwantiteit en snelheid. Dat betekent voor de ontwikkelaars in Hoefkwartier dat ze in hun plannen én minder woningen moeten opnemen én meer differentiatie. Elke kavel moet iets gaan bijdragen aan de woningdifferentiatie en het beperken van de verkeersgeneratie, de wijze waarop kan per kavel verschillen doordat ambities op gebiedsniveau worden bewaakt. Beide maatregelen kunnen een opbrengst verlagende uitwerking hebben voor ontwikkelaars, waardoor de financiële haalbaarheid in het gedrang kan komen. Het verlagen van de parkeernorm werkt daarentegen kostenverlagend. Door aanvullende kaders op gebiedsniveau vast te stellen en daarover in gesprek te gaan bieden we de mogelijkheid van maatwerk oplossingen wat de haalbaarheid ten goede kan komen. Per plan bekijken we hoe er kan worden bijgedragen aan de problematiek van verkeer en differentiatie. Uitgangspunt is dat iedere ontwikkeling moet bijdragen in het vergroten van de differentiatie en dat kostenbesparende elementen zoals het verlagen van de parkeernorm ruimte moeten bieden in de businesscase van ontwikkelaars om minder woningen te realiseren en meer differentiatie toe te passen.

Locaties waar aanvullende kaders voor gelden

De aanvullende kaders zijn naast het Ontwikkelkader Hoef-West van toepassing voor de locaties waarvoor nog geen anterieure overeenkomst is afgesloten. Dat betreft alle witte velden op onderstaande tekening, behalve het SOMT terrein³. Bij strijdigheid tussen Ontwikkelkader en Aanvullende kaders gelden de aanvullende kaders. Voor projecten waar reeds een overeenkomst is afgesloten kan in overleg gekeken worden of de aanvullende kaders tot een verbetering van die plannen kan leiden.

³ SOMT telt wel mee in het totaal aantal woningen (3.500 tot 4.000), maar de overige kaders moeten nog nader worden uitgewerkt.



Regie gemeente

Uit gesprekken met ontwikkelaars kwam naar voren dat een grote mix van programma per kavel niet haalbaar is (financieel en / of praktisch), vooral bij relatief kleine kavels. Om toch op gebiedsniveau voldoende differentiatie te realiseren, worden idealiter per kavel verschillende accenten voor het woon- en ander programma gelegd. Als gemeente nemen wij hierin regie door een kavel in samenhang te bekijken met een of enkele andere kavels. De kavels samen vormen een gevarieerd programma dat voldoet aan de gebiedskaders. Bij voorkeur is er geen onderlinge verevening tussen ontwikkelaars nodig. Indien er verevening nodig is dan is dat aan partijen om overeen te komen. De afzonderlijke kavels kunnen pas een volgende fase van de planvorming in als er een goede combinatie van kavels mogelijk is danwel dat de individuele kavel op zichzelf voldoen aan programmatische eisen.

De gemeente heeft al regie op kaveloverstijgende onderdelen zoals de Milieueffectrapportage, opstellen ontwikkelkader, ontwerp en realisatie openbare ruimte e.d. De regietaak van de gemeente wordt uitgebreid met meer regie op programma gericht op het zoveel mogelijk kaveloverstijgend bepalen hiervan.

RO Procedure

- Korte termijn: procedures per kavel en actualisatie MER
Gemeente en initiatiefnemer gaan in gesprek over het bijstellen van plannen, waarbij we sturen op het behalen van de ambities (en grenzen) op gebiedsniveau. Met het nog op te stellen monitoringsplan bewaken we de grenzen en ambities. Daarmee wordt de voortgang van de plannen niet verder vertraagd. Door op gebiedsniveau grenzen vast te stellen is het duidelijk waarop deelplannen moeten worden bijgesteld om uiteindelijk de ambities op gebiedsniveau te kunnen behalen en de plannen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening te kunnen onderbouwen. Zodra er overeenstemming is bereikt met de initiatiefnemer van een (of meerdere) kavels over de ambities geven we in het kader van de start van de RO procedures voor ontwikkelingen een toelichting aan de raad. Vervolgens leggen we dit vast in een anterieure overeenkomst.

Parallel aan de gesprekken over planaanpassing wordt de MER geactualiseerd. Er wordt nog onderzoek uitgevoerd naar stikstofdepositie en de druk op het openbaar gebied, de conclusies worden in de actualisatie van de MER verwerkt.

- Lange termijn: omgevingsplan voor Hoefkwartier
Daarnaast wordt na het vaststellen van de aanvullende kaders het opstellen van het omgevingsplan weer opgestart, parallel aan de planuitwerking van deelplannen. Naast het ontwikkelkader vormen de MER (en de benodigde actualisatie daarvan) en de nog vast te stellen aanvullende kaders het uitgangspunt voor het op te stellen omgevingsplan.

Procedure planontwikkeling

Toetsing van de plannen blijft plaatsvinden door projectgroep en Q team. Voor locaties met initiatief wordt voorrang gegeven aan deze plannen bij de beoordeling en toetsing in projectgroep en Q team ten opzichte van locaties waarvoor nog geen initiatief tot herontwikkeling is genomen. Aangezien de aanvullende kaders op gebiedsniveau worden vastgesteld, de gemeente de regie daarop voert en om het proces van planaanpassing efficiënt en constructief te laten verlopen zal de volgende procedure voor planaanpassing worden doorlopen:

1. Projectgroep en Q team maken op basis van bekende plannen, de kaders per kavel en de input die door ontwikkelaars is geleverd tijdens de spreekuren een voorstel voor 'mandjes' van projecten. Principe bij het vormen van deze 'mandjes' is dat vanuit iedere ontwikkeling een bijdrage wordt geleverd aan de oplossing van de problematiek m.b.t. verkeer en woningdifferentiatie, maar dat niet alles evenredig op iedere kavel afzonderlijk hoeft te worden opgelost. Flexibiliteit en maatwerk op kavelniveau, maar op gebiedsniveau moet er voldaan worden aan de aanvullende kaders.
2. Gesprekken met ontwikkelaars over planaanpassing. Gemeente doet voorstel m.b.t. 'mandjes' en wat dat betekent voor de specifieke kavel. Alvorens ontwikkelaar met architect over gaat tot planaanpassing worden eerst afspraken gemaakt over:
 - Woonprogramma: een beschrijving van de doelgroepen waarop het plan zich richt. Een indicatie/ bandbreedte voor de woningdifferentiatie: type woningen, omvang/ prijs, koop/ huur. Een indicatie/ bandbreedte voor het aantal woningen.
 - Werkprogramma
 - Verkeersgeneratie
 - Inzet mobiliteitsmaatregelen
 - Ruimtelijke uitgangspunten

Indien in de verdere uitwerking de uitgangspunten aantoonbaar niet haalbaar blijken of er andere inzichten zijn, dan kunnen in onderling overleg de uitgangspunten opnieuw tegen het licht worden gehouden.

3. Indien bij stap 2 overeenstemming wordt bereikt gaat vervolgens ontwikkelaar met architect aan de slag en wordt in eerste instantie in klein comité (projectmanager, stedenbouwkundige, adviseurs wonen en werken) aanpassingen besproken. Indien bij stap 2 blijkt dat er aantoonbaar geen haalbare ontwikkeling tot stand kan komen zal voor deze locatie(s) een voorstel voorgelegd worden aan de raad waarin verschillende scenario's (met en zonder afwijking van de eis om 35% sociale huurwoningen te realiseren) worden uitgewerkt.
4. Zodra er overeenstemming is over het plan op hoofdlijnen zal het reguliere toets en adviestraject met projectgroep en Q team worden opgepakt.
5. Project(en) voorleggen aan de raad en vervolgens vastleggen in intentie- of anterieure overeenkomst

6. Projectgroep vertaald de gebiedskaders naar kaders per kavel, dit is altijd een mogelijke terugvaloptie indien er bij de volgende stappen geen overeenstemming wordt bereikt

Kostenverhaal

Voor de benodigde investeringen in het openbaar gebied en de plankosten van de gemeente wordt bij het aangaan van een anterieure overeenkomst een gebiedsbijdrage overeengekomen. De bijdrage die de initiatiefnemers moeten voldoen is gerelateerd aan de investeringen die minimaal nodig zijn voor de transformatie naar een levendig en gemengd milieu. Met de aanvullende kaders blijven de benodigde investeringen nog steeds noodzakelijk.

In het ontwikkelkader, hoofdstuk 7, is opgenomen dat voor het kostenverhaal via privaatrechtelijke weg met een forfaitair percentage gewerkt zou worden, gerekend over een gemiddelde VON prijs per m² bvo. Bij de ontwikkelaars was er weerstand m.b.t. deze systematiek. Zij hebben graag duidelijkheid over het te betalen bedrag. Aangezien een aanzienlijk deel van het toegestane programma reeds vastgelegd is in het Ontwikkelkader en in het Deltaplan Wonen van de gemeente Amersfoort ligt een groot deel van het opbrengend vermogen van het programma per ontwikkelvlak vast. Dit opbrengend vermogen is voor een groot deel gelijk voor alle initiatieven. Dit leidt tot een bijdrage van € 46,82 / m² bvo (prijspeil 1-1-2021), niet zijnde de te behouden werkmeters. De bijdrage is gebaseerd op de tot nu toe afgesloten anterieure overeenkomsten. Op basis van een analyse van het verdienvermogen bieden de aanvullende kaders voldoende ruimte voor het doen van deze bijdrage.

Met de aanvullende kaders op gebiedsniveau gaat er naar verwachting meer verschil in programma tussen kavels ontstaan. Daarmee moet opnieuw beoordeeld worden hoe tot eerlijke verdeling van de te maken kosten gekomen kan worden. Dat wordt nader uitgewerkt in de uitwerkingsstrategie en separaat ter besluitvorming voorgelegd. Deze regels voor het kostenverhaal gaan ook onderdeel uitmaken van het Omgevingsplan voor het Hoefkwartier en zullen gebaseerd worden op de kostenverhaalsregels zoals die in de nieuwe Omgevingswet opgenomen gaan worden.