

## PROGRAMMA NOTITIE

<b>Van</b>	Paul Bezemer & Willem van der Putten
<b>Aan CC</b>	Visie en strategie
<b>Datum</b>	13 april 2018
<b>Kenmerk</b>	
<b>Betreft</b>	Programma Middenzone Gezondheidspark

In opdracht van het projectteam Gezondheidspark en de Doe-locaties is het programma voor de middenzone van het gezondheidspark nader gedefinieerd.

### Woonprogramma op stadsniveau

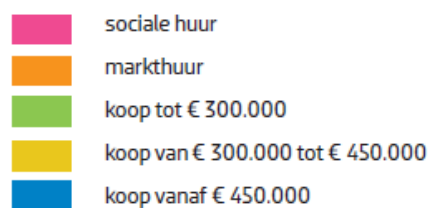
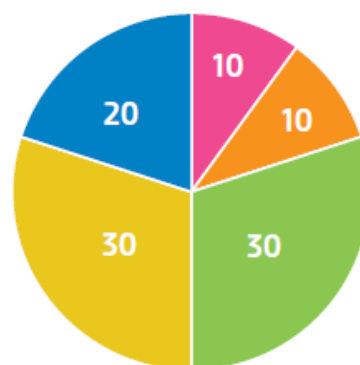
De woningbouwopgave is zowel kwalitatief als kwantitatief. Verdeeld over alle segmenten liggen er kansen om een breed palet aan doelgroepen te bedienen.

Uit het recente behoefteonderzoek van RIGO blijkt vooral in de duurdere koopsegmenten en grotere woningtypen een flink tekort in aanbod ten opzichte van de vraag.

Om de gewenste kwaliteitsslag te maken in de woningvoorraad in de stad, en tegemoet te komen aan de vraag naar duurdere woningen, is het cirkeldiagram hiernaast gemaakt.

Sociale huur:	10%
Markthuurstuur:	10%
Koop tot 300.000:	30%
Koop 300.000 – 450.000:	30%
Koop vanaf 450.000:	20%

GEWENSTE NIEUWBOUW  
PER CATEGORIE



## Woonprogramma op de middenzone van het Gezondheidspark

De inschattingen op basis van het concept stedenbouwkundig plan voor het Gezondheidspark zijn dat er in de middenzone circa 500 woningen gerealiseerd kunnen worden. De verdeling van de categorieën voor het gehele gebied liggen iets anders dan voor de hele stad.

Hoewel er goede gebiedskwaliteiten aanwezig zijn (Overkamppark, centrale locatie in de stad, nu al goed openbaar vervoer, en grote stedelijke voorzieningen), zal er daarnaast flink geïnvesteerd moeten worden in de kwaliteit van de openbare ruimte (met name de middenzone, het huidige parkeerterrein) om ook daadwerkelijk woningen in de duurdere segmenten te realiseren.

## Woonprogramma voor Gezondheidspark per veld

De woningbouwopgave van het gezondheidspark is in vijf verschillende velden te verdelen.

Veld 1 is het meest aantrekkelijke veld. Met name aan de zijde van 1a kan een mooi uitzicht over het Overkamppark worden gerealiseerd. Daarnaast liggen er kansen voor een geluidsluwe buitenruimte op het zuiden.

Veld 1 kan met een gezamenlijke interne buitenruimte bijzondere kwaliteiten genereren die aantrekkelijk zijn voor de duurste koopwoningen.

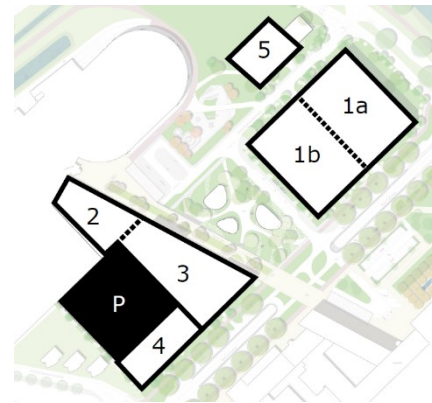
Velden 2 en 3 lopen in elkaar door. Het uitzicht naar het noorden over een nieuw groen plein is mooi (mits kwalitatief hoogwaardig ingericht) en de bezonning aan de zuidzijde is gunstig, mits goed uitgevoerd en er niet over een parkeerdek van de nieuwe garage wordt uitgekeken. Zonder invulling van deze mitsen is de locatie als eerste geschikt voor markthuurappartementen en koopappartementen tussen de 200.000 en 300.000.

Grofweg kan gesteld worden dat veld 4 de minste kwaliteiten heeft, gelegen bij de tunnelmond, recht tegenover groot gebouw van ziekenhuis en ongunstige bezonning. Daarom lijkt deze woning geschikter om een goedkoper en sociaal deel van het woningbouw in onder te brengen. Op stadsniveau worden tekorten in de sociale voorraad (nog circa 27% van de totale voorraad) gezien en is het tijd in de grotere ontwikkelingen ruimte te bieden aan een (beperkt) sociaal programma.

Veld 5 is dichter tegen de N3 gelegen (meer invloed van geluid). De invulling van veld 5 wordt op dit moment nog niet bepaald. In de fasering ligt deze het verste weg en het is wenselijk om hier, op het moment dat ervaring is opgedaan met uitgifte en realisatie van andere fases, het definitieve programma te bepalen.

## Overig programma middenzone

In de bouwvlekken 2, 3 en 4 is ruimte om, naast woningbouw, ook andere functies op plintniveau toe te voegen. Een relatie met de dominante functies (zorg en sport) in dit gebied ligt daarbij voor de hand. Decathlon, een supermarkt of andere grootschalige detailhandel is hier minder vanzelfsprekend.



### **Woonprogramma in aantallen (indicatief)**

Onderstaande staande percentages en aantallen zijn indicatief. Uit de studies rondom met concept stedenlijkbouwkundig plan blijkt dat veld 1 282 woningen in zich heeft en veld 2+3+4 209 woningen. Uiteindelijk ligt het aan de architectonische invulling van wat er daadwerkelijk mogelijk is binnen een nieuw bouwblok. Onderstaande tabel geeft richting aan de percentages en aantallen.

<b>Middenzone</b>	Percentage	Aantallen
sociale huur	10	50
markthuurst	15	75
koop tot € 300.000	30	150
koop van € 300.000 tot 450.000	30	150
koop vanaf € 450.000	15	75

Het daadwerkelijk realiseren van een dergelijk percentage duurdere woningen binnen 1 bouwblok kan mogelijk moeilijker afzetbaar zijn omdat de gewenste omgevingskwaliteiten nog niet zijn gerealiseerd.

In de bouwvelop dienen marktpartijen verleid te worden tot het realiseren van duurdere woningen.

### **Uitgiftestrategie**

Per fase wordt de gronduitgifte gegund aan de partij die het hoogste scoort op de door de gemeente geformuleerde gunningscriteria. Op basis van de doelstellingen van het project wordt aan de volgende criteria gedacht:

1. Variatie in prijssegment van het woningbouwprogramma. Het daadwerkelijk realiseren van een substantieel aandeel duurdere woningen in dit project is belangrijk voor een evenwichtige woningbouwopgave van de stad, omdat het project als geheel veel woningen in zich kent en er kwaliteiten aanwezig zijn om dit te realiseren.
2. Kwaliteit van de ontwikkeling. Het gaat om architectonische kwaliteit en inpassing in de omgeving. Van belang is dat het gebied aantrekkelijk gemaakt wordt om te wonen waarbij er goede aansluiting is met het Overkampark.
3. Goede grondprijzen. In het verleden zijn er significante bedragen afgeboekt op de grondexploitatie van het Gezondheidspark. Met de gronduitgifte voor woningbouw kan een deel weer goed gemaakt worden.

De ontwikkeling wordt gegund aan de inschrijving met de beste prijs-kwaliteit verhouding.

Vooraf wordt een marktconsultatie gehouden om de belangstelling van de markt te peilen, ze "op te warmen" voor de Proveda en het plan en programma te toetsen zodat er een reële uitvraag gedaan kan worden.

### **Vervolgplanning:**

19 april bespreking in overleg "Visie en Strategie".

1. Vaststellen Programma (april 2018)
2. Marktconsultatie (mei/juni 2018)
3. Opstellen Bouwvelop en tender documenten (juni t/m sept 2018)
4. Besluitvorming stedenbouwkundig plan en grondexploitatie. (juli 2018)
5. Bestemmingsplan procedure (juli 2018 t/m december 2018)
6. Tenderprocedure (sept/ okt 2018)
7. Gronduitgifte / start bouw (2019)

Op dit moment is er een concept stedenbouwkundigplan gereed wat getoetst kan worden in de marktconsultatie. De uitkomsten van de marktconsultatie kunnen gebruikt worden bij de opstelling van de bouwenvelop. De besluitvorming en bestemmingsplanprocedure kunnen parallel lopen aan (voorbereiding van) de tender.