

Samengevoegd planuitwerkingskader van gemeente en Philipshof

Doel van het planuitwerkingskader

Dit planuitwerkingskader (hierna 'PUK') geeft het kader voor de ruimtelijke invulling van de Philipslocatie. Het PUK vormt voor de gemeente en Philipshof onderling de basis voor de op te stellen planproducten. Het geeft dus geen gedetailleerde omschrijving van het plan, maar de basisvoorwaarden waaraan de opvolgende planproducten dienen te voldoen. Bij het opstellen van de planproducten mag telkens getoetst worden of deze aan het PUK voldoen.

Basisdocumenten

1. Intentieovereenkomst Philipslocatie d.d. 14 juli 2016
2. Concretisering randvoorwaarden en uitgangspunten d.d. 5 juli 2017
3. Masterplan (d.d. 25 januari 2019), gemeenteraad d.d. 27 maart 2019
4. Uitgangspunten concept anterieure overeenkomst, versie 10, inclusief reactie gemeente d.d. 18 augustus 2020
5. Uitgangspunten concept ontwerpbestemmingsplan d.d. 26 augustus 2020
6. Uitgangspunten concept ontwerpbeeldkwaliteitsplan d.d. 20 augustus 2020
7. Voorstel aanpassingen Philipslocatie t.b.v. de Commissie Welstand en Monumenten d.d. 21 januari 2021 (inclusief studies Eentien + Mulleners & Mulleners)
8. Adviezen Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit: 13G (5 juli 2019) en 13H (8 november 2019)
9. Adviezen Commissie Welstand en Monumenten: 27 augustus 2020 en 21 januari 2021

Algemeen

- De kwaliteit openbare ruimte 'borgen' in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Goede parkeeroplossingen en voldoende openbare ruimte tussen de bebouwing.
- Het ontwerpbestemmingsplan globaler bestemmen dan het concept ontwerpbestemmingsplan, zodat er meer ruimte is voor de uitwerking van de bouwplannen.
- Nieuw beleid checken en toevoegen aan ontwerpbestemmingsplan (o.a. natuur-inclusief bouwen incl. behoud bomen en maatregelen om hittestress, droogte en wateroverlast te voorkomen).
- De locatie van sociale en middeldure woningen globaal aanwijzen in het ontwerpbestemmingsplan en de AOK.
- Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan aanpassen en afmaken.
- De AOK aanpassen aan het gewijzigd proces en actualiseren/aanvullen (o.a. planning, exploitatiebijdrage/kostenverhaal, demarcatie (eigendom, beheer, toegankelijkheid)).

Programma

- Het programma betreft minimaal 240 en maximaal 260 woningen te verdelen over drie deelgebieden, met de volgende verdeling:
 - Minimaal 80 woningen in de categorie sociale huur
 - Minimaal 80 en maximaal 100 woningen in de categorie middelduur (aanvangshuurprijs van maximaal € 900), waarvan maximaal 50% van de woningen gerealiseerd mag worden in de categorie middelduur plus (aanvangshuurprijs van maximaal € 1.100)
 - Maximaal 80 woningen in de categorie duur

Deelgebied 1

- 70 grondgebonden woningen in de categorie duur.
- Het uitgangspunt is het type 2[^]kap, met de mogelijkheid om hiervan af te wijken ten behoeve van 'luxe rijwoningen', 'villa's' of 'villa-appartementen' indien aan alle overige (rand)voorwaarden wordt voldaan.

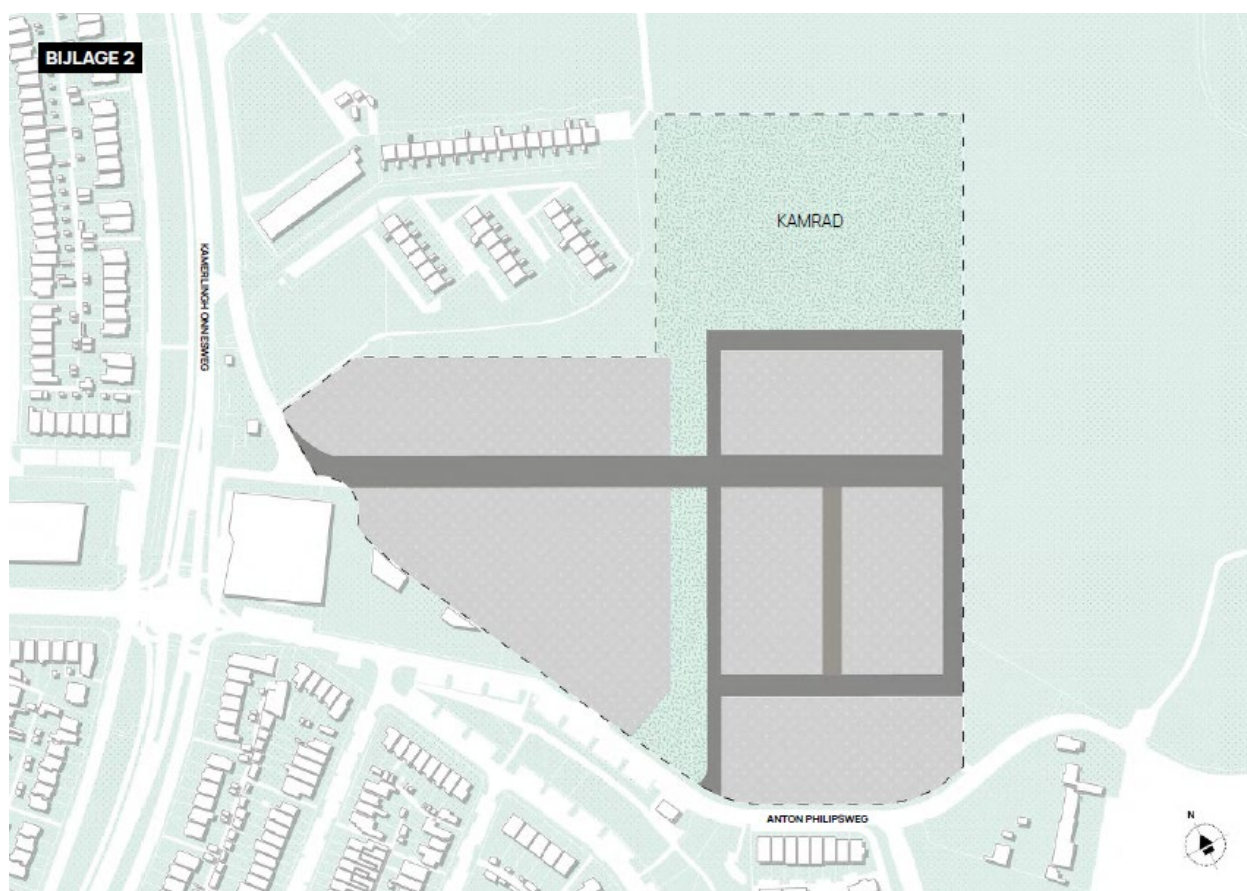
Deelgebied 2 en 3

- 80 sociale huurappartementen (het wordt nog uitgezocht of een eventuele verdeling met zorg mogelijk is).
- +/- 21 rijwoningen in de categorie middelduur.
- +/- 79 appartementen in de categorie middelduur (indien er minder rijwoningen in de categorie middelduur komen, dan zal het aantal middeldure appartementen kunnen toenemen gelijk aan de afname van de middeldure rijwoningen).
- +/- 10 appartementen in de categorie duur.
- Op de gelijkvloerse verdieping is er mogelijkheid voor vrije beroepen (aan huis) en eventueel andere kleinschalige functies mits hierdoor de leefbaarheid niet wordt aangetast (bijvoorbeeld: kleinschalige dienstverlening). In de werkgroep bestemmingsplan zal deze mogelijkheid nader worden verkend en uitgewerkt.

Ruimtelijk

Hoofdwegenstructuur

In onderstaand figuur¹ (bijlage 2) staat de voorgestelde hoofdwegenstructuur. Voor deelgebied 1 is het van belang dat alle woningen bereikbaar zijn met de auto.



Deelgebied 1

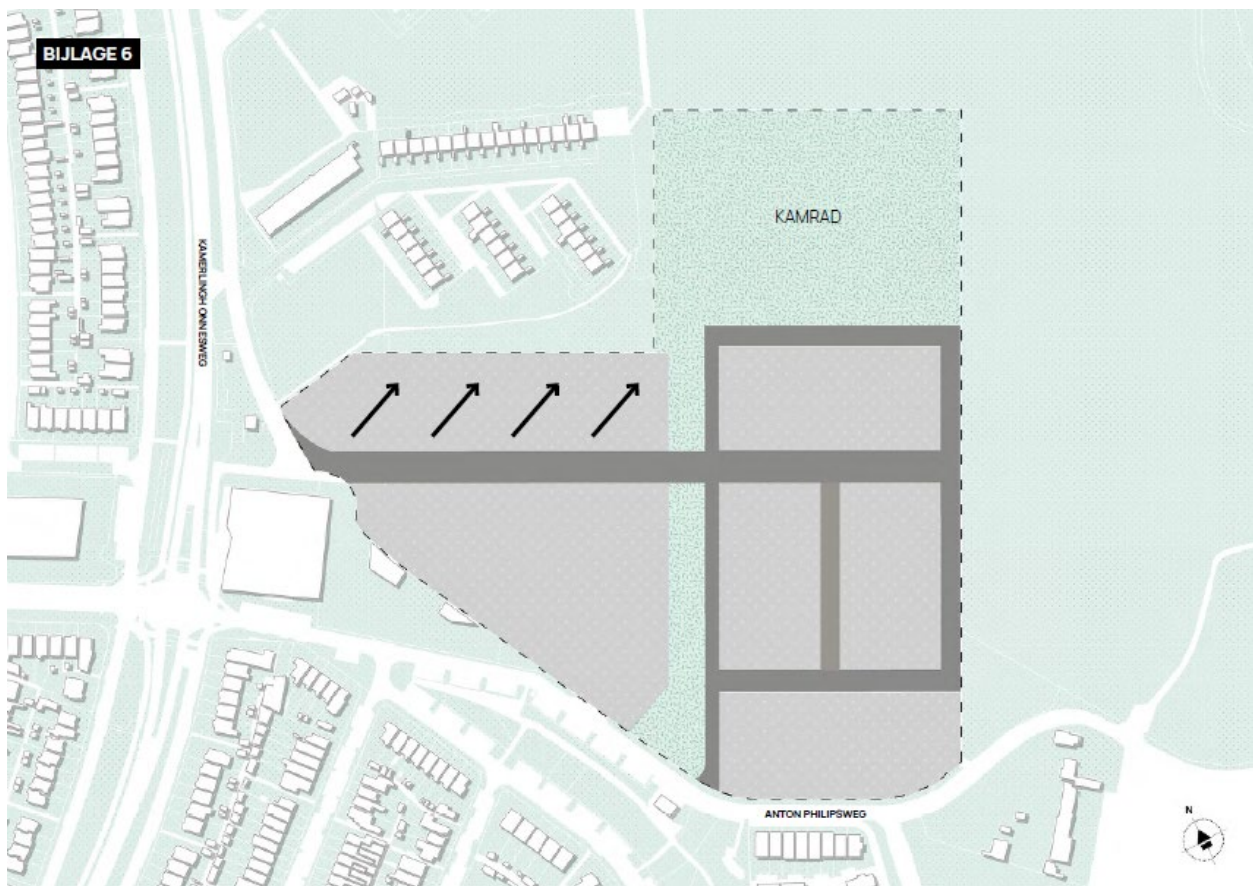
- Bestemmingsplan: Woonbestemming, zonder exacte stratenstructuur, bandbreedte bebouwingspercentage voor de bouwvelden 30% - 35% (percentage alleen voor hoofdgebouwen (exclusief bijgebouwen) gemeten over bouwvelden (uitgaande van 4 bouwvelden in deelgebied 1 o.b.v. het plan van Mulleners & Mulleners). Maximaal bebouwingspercentage en maximale afmetingen/percentages bijbehorende bouwwerken t.z.t. vastleggen in het bestemmingsplan.
- Kwaliteit stedenbouw en openbare ruimte:
 - De straten worden groen ingericht door middel van openbaar groen en/of voortuinen.

¹ Alle figuren in dit PUK zijn schematisch en niet op schaal.

- De minimale profielmaten voor de openbare wegen (rijbaan, trottoir) op basis van Handboek Hilversum Buiten: vertrekpunt is 10 meter profiel (exclusief parkeren). In specifieke gevallen is 8 meter profiel (zonder parkeren) toegestaan.
 - De minimale afstanden tussen de voorgevels is bij een smal straatprofiel minimaal 11 meter.
- Alle woningen zijn op de openbare ruimte georiënteerd. Op de hoeken waar dat van belang is, zullen deze overhoeks worden ontworpen, zodat rondom voorzijdes naar de openbare ruimte zijn gericht (zie onderstaand figuur: bijlage 6). De rooilijnen liggen op maximaal 1,5 meter van de openbare ruimte en kunnen ten opzichte van elkaar variëren, waarbij het in bepaalde gevallen zelfs mogelijk is om de voortuin geheel te laten vervallen, mits de openbare ruimte goed is ingericht. Hierbij is het van belang, dat er een wisselwerking ontstaat tussen bebouwing, privégebied en openbaar gebied.

Deelgebied 2

- Bestemmingsplan: Woonbestemming, bandbreedte bebouwingspercentage voor het deelgebied 30% - 35% gemeten over het hele bouwveld, schuine oriëntatie bouwblokken (zie onderstaand figuur: bijlage 6). Maximaal bebouwingspercentage en overige percentages t.z.t. vastleggen in bestemmingsplan.



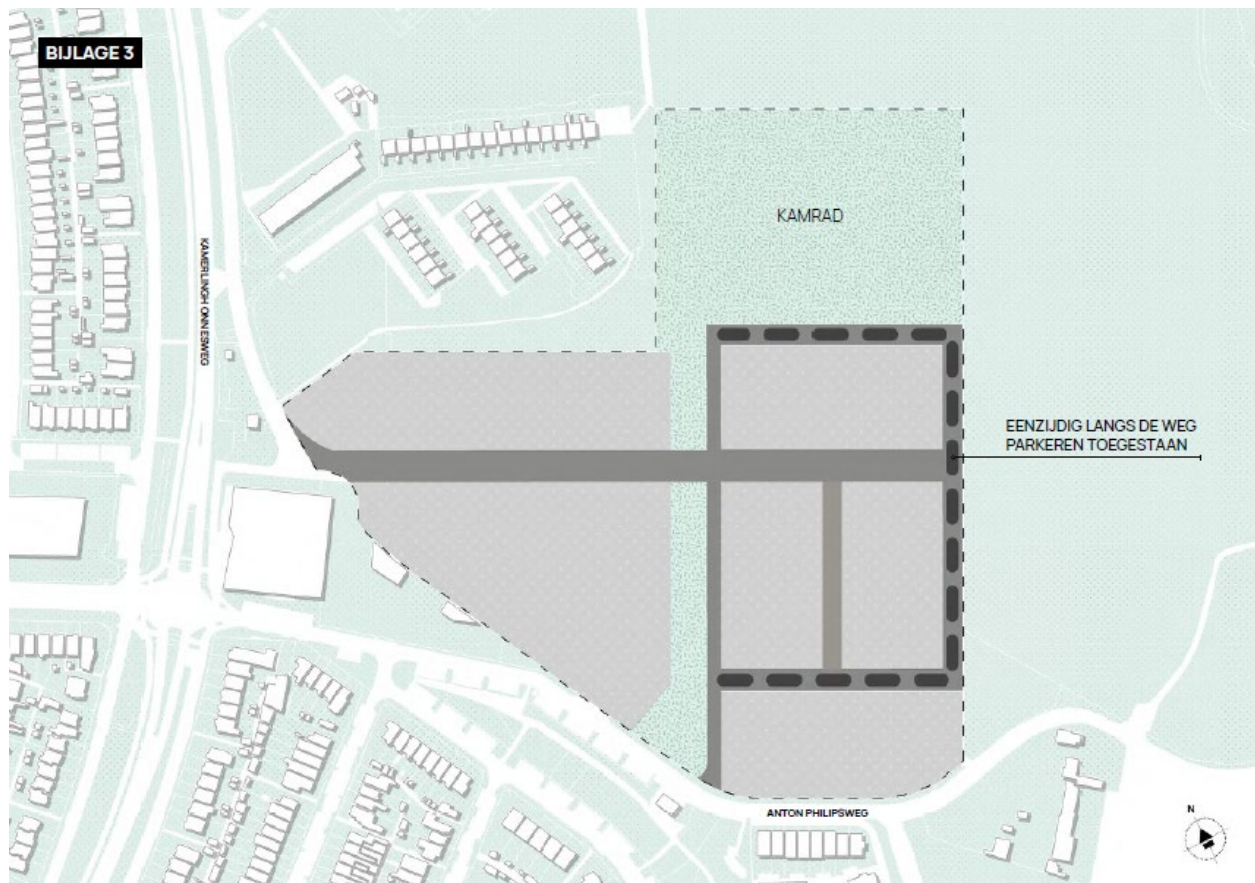
Deelgebied 3

- Bestemmingsplan: Woonbestemming, bandbreedte bebouwingspercentage voor het deelgebied 30% - 35% gemeten over het hele bouwveld (exclusief footprint parkeergarage), schuine oriëntatie bouwblokken. Maximaal bebouwingspercentage en overige percentages t.z.t. vastleggen in bestemmingsplan.

Parkeren

Deelgebied 1

- Uitgangspunt is dat er voor alle woningen zal worden voorzien in minimaal één parkeerplaats op eigen kavel of binnen een bouwveld, tenzij dat vanwege de bouwstijl (bijvoorbeeld rijwoningen) niet mogelijk is. De overige conform de geldende parkeernorm benodigde parkeerplaatsen worden binnen het deelgebied met inachtneming van onderstaande tekening (bijlage 3) gerealiseerd.



Deelgebied 2

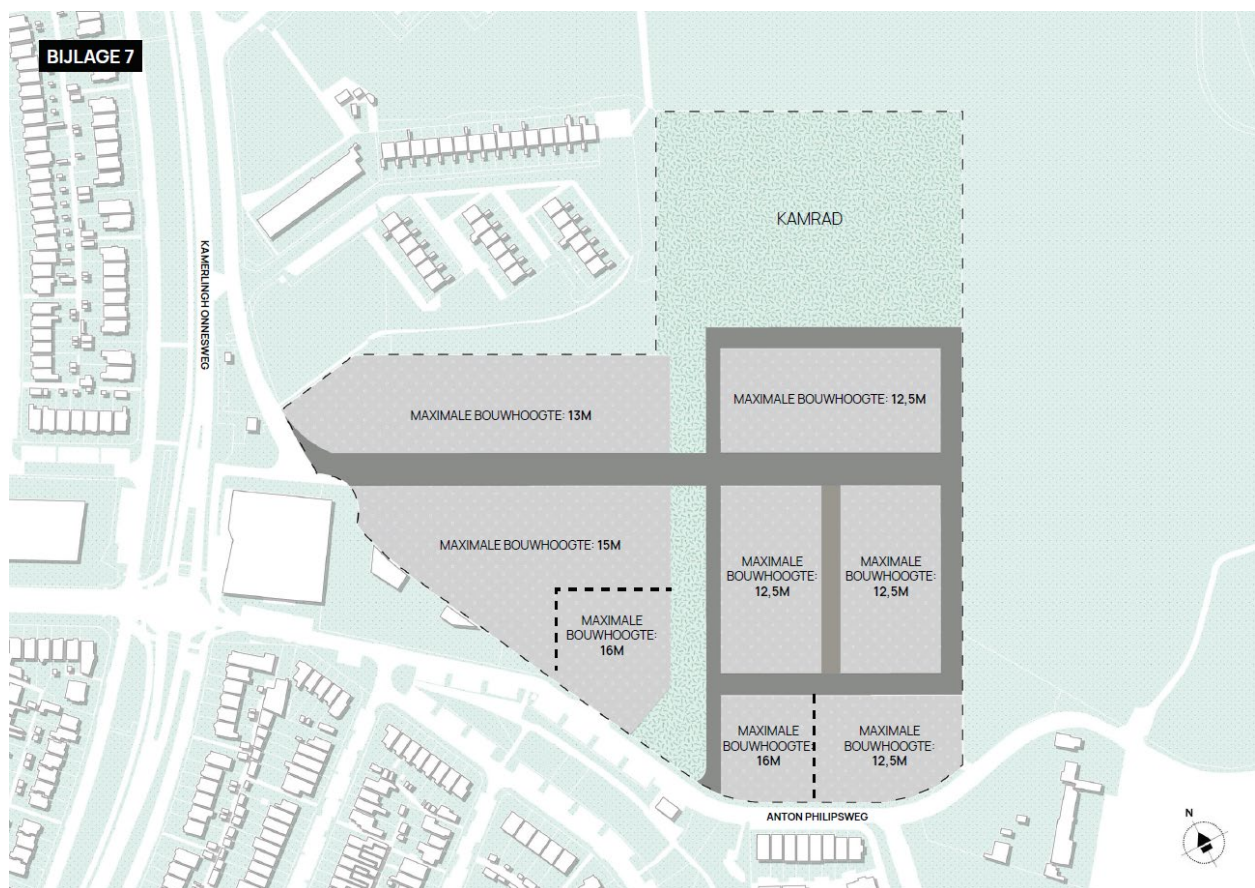
- Uitgangspunt voor de bewoners van de appartementen is ondergronds parkeren, eventueel in combinatie met (half-)verdiept parkeren. De bewoners van rijwoningen parkeren op maaiveld, maar uit het zicht en bezoekers parkeren op maaiveld, maar uit het zicht.

Deelgebied 3

- Uitgangspunt is ondergronds parkeren, eventueel in combinatie met (half-)verdiept parkeren.
- Bezoekers: op maaiveld, maar uit het zicht.

Bouwhoogte

Op onderstaand figuur (bijlage 7) zijn de bouwhoogtes voor de bouwvelden aangegeven.



Kamrad

Voor het Kamrad zal in de toekomst bekeken worden in nauwe samenwerking met de gemeenteraad en het college van B&W welke initiatieven hier kunnen worden genomen, teneinde een meerwaarde in natuur- en groenbeleving te kunnen opleveren voor het plangebied Philipshof en directe omgeving.