

Bijlage 3 – Teksten over hoogte

In de ontwerp Omgevingsvisie en in de zienswijzennota was er veel aandacht voor het onderwerp 'hoogte'. In deze bijlage zijn de betreffende teksten opgenomen.

Uit de ontwerp Omgevingsvisie

Kadertekst: Hilversumse hoogte

Ontwikkelen binnen de bestaande stad leidt in Hilversum vaak tot een discussie over de hoogte van gebouwen bij besluitvorming over gebieds- en locatieontwikkelingen. Ook tijdens de participatie is 'hoogte' onderwerp vaak genoemd; soms als een risico of dreiging, soms als een kans om bijvoorbeeld meer woningen te bouwen en op maaiveld ruimte te houden voor goede openbare ruimte. Iets vergelijkbaars geldt voor het onderwerp 'dichtheid'. Veel deelnemers hopen dat de Omgevingsvisie een heldere uitspraak doet over de plekken waar hoger, lager, dichter of dunner gebouwd en vernieuwd mag worden.

Bij de Structuurvisie 2030 was hoogte ook al een thema. In de Structuurvisie stond: *"In de jaren negentig is bij de overdracht van natuurgebieden aan het GNR afgesproken niet meer in het buitengebied te bouwen. Sindsdien is in deze natuurgebieden niet gebouwd. De gemeenteraad van Hilversum heeft in de jaren negentig ook besloten om de gewestelijke richtlijn van maximaal 20 meter hoog bouwen te verlaten. Op een aantal plekken in de stad is in 2030 hoogbouw gerealiseerd. Dit om eenvormigheid in nieuwe bebouwing te voorkomen, bepaalde gebieden in de stad te accentueren en voldoende en aantrekkelijke openbare ruimte over te houden"*.

Voor een aantal locaties – zoals het stationsgebied (38-45 meter), Media Park en Arenapark (30 meter), de Van Linschotenlaan (35 meter), Villa Industria (42 meter) en Kerkelanden (50 meter) bevatte de Structuurvisie specifieke hoogtes. Deze plekken liggen vaak in meer 'dynamische gebieden' van de stad. Bij overige nieuwbouwprojecten is de maximale bouwhoogte in de Structuurvisie tot maximaal 25 meter beperkt, vooral bij de groene grenzen van de stad. Dit komt overeen met zo'n 8 bouwlagen.

De Structuurvisie bood dus veel ruimte voor hoogte. In de praktijk zien we dat we daarmee in Hilversum niet dogmatisch omgaan, maar dat we zorgvuldig kijken naar wat nodig en passend is, ook in relatie tot het gekoesterde 'illusielandschap'. Zo wordt het Stationsgebied 8 lagen (zo'n 25 meter) en wordt niet de maximale hoogte benut. Tegelijk wordt bij het Arenapark juist iets meer hoogte gezocht, voor een gebiedsontwikkeling met veel ambities op het gebied van wonen, werken, duurzaamheid en voorzieningen. Bij 'overige nieuwbouwprojecten' is alleen sprake van grotere hoogte als dat ook leidt tot kwaliteit en betere openbare ruimte in de buurt. Recente voorbeelden zijn enkele ontwikkellocaties in 1221. Voor 'overige nieuwbouwprojecten' heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit al eens 5 á 6 lagen als 'passend' voor Hilversum geadviseerd.

In deze Omgevingsvisie zijn de ruimtelijke hoofdkeuzes leidend: een zekere groei voor vitaliteit, ontwikkeling binnen de bestaande stad, meervoudig ruimtegebruik als norm en versterken/ontwikkelen passend bij de kwaliteiten van gebieden. Het is dus zoeken naar balans tussen wat past en wat nodig is, op niveau van de stad en in de wijken en werklocaties. In gebiedsagenda's gaan we met dit vraagstuk concreet aan de slag. Voor het gesprek daarover hanteren we de volgende uitgangspunten:

- De door de raad vastgestelde bestemmingsplannen.
- Stevige hoogte is legitiem rondom OV knooppunten, op campussen, in de spoorzone en op plekken waar al stevige hoogte is. De hoogtes in de Structuurvisie 2030 blijven we aanhouden.
- In wijken en op overige werklocaties kijken we waar 2 tot 4 woonlagen goed aansluiten bij de omgeving en waar 5 tot 6 lagen passend kan zijn, hetgeen aansluit bij het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- We handhaven de 25 meter uit de Structuurvisie als maximum in wijken en op overige werklocaties.

Uit de zienswijzennota

Die zienswijzen die oproepen tot het beperken van de mogelijkheden, doen concrete voorstellen voor lagere hoogtenormen voor gebouwen in Hilversum: rondom OV-knooppunten 30 meter, in de spoorzone 30 meter, op campussen 25 meter, Media Park 25 meter, Arenapark 25 meter, Kerkelanden 25 meter en dan alleen in de directe nabijheid van bestaande hoogbouw. En dat er aan geen enkele rand van Hilversum boven de boomgrens (=20 meter=5 bouwlagen) gebouwd mag worden. Bepaal in gebiedsagenda's waar de bouwhoogte passend is en formuleer concrete doelstellingen op het gebied van het behoud van voldoende daglicht, privacy, rust en openbaar groen in de omgeving van hoogbouwprojecten. Specifieke aandacht gaat uit naar hoogte bij de rand van natuurgebieden (zachte overgang stad-landschap).

In onderstaande tabel staan naast elkaar de hoogten uit de Structuurvisie Hilversum 2030 en de voorstellen van de indieners van zienswijzen:

	Hoogten Structuurvisie Hilversum 2030	Indieners zienswijzen
OV-knooppunten	Stationsgebied: 38-45 meter	30 meter
Spoorzone	(geen hoogte genoemd)	30 meter
Campussen	(geen hoogte genoemd)	25 meter
Media Park	30 meter	25 meter
Arenapark	30 meter	25 meter
Kerkelanden	50 meter	25 meter
Randen van de stad	25 meter	20 meter (boomgrens)

Wat betreft hoogte gaan we er in de ontwerp Omgevingsvisie vanuit dat Hilversum op bepaalde plekken dorp en op bepaalde plekken stad is. Op sommige plekken is hoogte niet passend en op andere plekken (rondom OV-knooppunten, winkelgebieden, op campussen en op plekken waar al hoogte is) wel. De hoogten uit de door de raad vastgestelde bestemmingsplannen zijn leidend. Verder zijn in de ontwerp Omgevingsvisie de hoogtes uit de Structuurvisie Hilversum 2030 aangehouden, met als notie dat die hoogten in de praktijk zelden volledig worden benut. Een goed voorbeeld is het stationsgebied: in het ontwerp bestemmingsplan is een hoogte van 28 meter opgenomen. Daarnaast staat in de ontwerp Omgevingsvisie dat we in woonwijken en werklocaties goed kijken waar 2 tot 4 woonlagen goed aansluiten bij de omgeving en waar 5 tot 6 lagen passend kan zijn, met als maximum 25 meter.

Wij lezen de zienswijzen over hoogte vooral als het willen beschermen van ruimtelijke kwaliteiten in fraaie woonwijken, zoals de beschermde stadsgezichten, Bloemenbuurt, Oost en Zuid. Die gedachte kunnen wij ons goed voorstellen. Dat geldt ook voor de zienswijze 'bepaal in gebiedsagenda's waar de bouwhoogte passend is'. Dit sluit goed aan bij zienswijze 74, die voorstelt ruimte te creëren om

tot win-win situaties te komen. Ons voorstel om ruimtelijke kwaliteiten beter te borgen in de Omgevingsvisie en gebiedsagenda's is opgenomen als bijlage E: goede verkenningen vanuit cultuurhistorie, landschap en stedenbouw/architectuur als basis en een heldere methodiek om 'veranderbaarheid' bij verschillende gebiedstypen.

Samengevat vinden wij het geen goed idee om zonder onderbouwing op voorhand hoogten te beperken. De voorgestelde beperkingen zijn vanuit het illusielandchap bezien niet op voorhand nodig. Het zorgvuldig analyseren en bepalen van hoogten in gebiedsagenda's is wat het college betreft de weg vooruit. Daarbij geven we graag mee dat het *ook* mogelijk is om de overgangen van stad naar landschap te versterken, zoals we bijvoorbeeld bij Arenapark voornemens zijn te doen.