Randvoorwaarden en uitgangspunten Philipslocatie

Als vastgesteld op 5 juli 2017 door de Gemeenteraad Hilversum

Basis
De grondslag voor de voorliggende uitgangspunten en randvoorwaarden bestaat uit:
- *Randvoorwaarden herontwikkeling Philipsterrein*, vastgesteld door het college van B&W op 24 april 2007 na consulatie de commissie Sociaal en de commissie Economie.

Het betreft een geactualiseerde aanvulling op deze notitie om beiden vast te stellen op basis van:
- Relevante feitelijke juridische, ruimtelijke en programmatische ontwikkelingen 2007-2017;
- *Structuurvisie Hilversum 2030,* vastgesteld door de raad op 15 mei 2013;
- *Groenbeleidsplan Hilversum 2030,* vastgesteld door de raad op 9 januari 2013;
- *Parkeernota Hilversum 2009,* vastgesteld door de raad op 24 juni 2009, waarbij aangetekend dat een aanpassing van dit beleid in 2017 wordt doorgevoerd. Na besluit van de gemeenteraad over de 'Parkeernota Hilversum 2017' is het nieuwe parkeerbeleid geldig.
- *Woonvisie Gemeente Hilversum,* vastgesteld door de raad op 15 juni 2016;
- *Motie "gasloos",* op woensdag 5 april 2017 is de motie "gasloos Hilversum" unaniem door de raad aangenomen.
- *Milieubeleid, Waterbeleid, Duurzaamheid*
- *Bidboek 2015 bij de verkoop van het perceel beschreven hieronder.*

Betrokken partijen
- Gemeente Hilversum
- Ontwikkelende partij / grondeigenaar
- Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK)
- Bewoners (direct omwonenden)
- Goois Natuur Reservaat (GNR)
- Brandweer
- Waterschap
- Provincie Noord Holland (Milieu, water en overige belemmeringen)
- Energiebedrijven

Ontwikkelvarianten
Voorliggende geactualiseerde notitie is gericht op de ontwikkelingsmogelijkheden van woningbouw op het Philipsterrein op voorwaarde van verwijdering van alle bebouwing achter het Kamrad.

Begrenzing plangebied
Betreft het gebied met de kadastrale gegevens Hilversum sectie C, perceel nummer 8124. Het terrein heeft een oppervlakte van 5 ha 25 a 50 ca. Het betreft zowel de buitenruimte als de opstallen. Het perceel is gelegen aan de Anton Philipsweg 1 (1223 KZ)en Anton Philipsweg 9 (1223 KZ) te Hilversum.



Actualiteit relevante relaties plangebied met andere locaties/ontwikkelingen buiten de plangrenzen

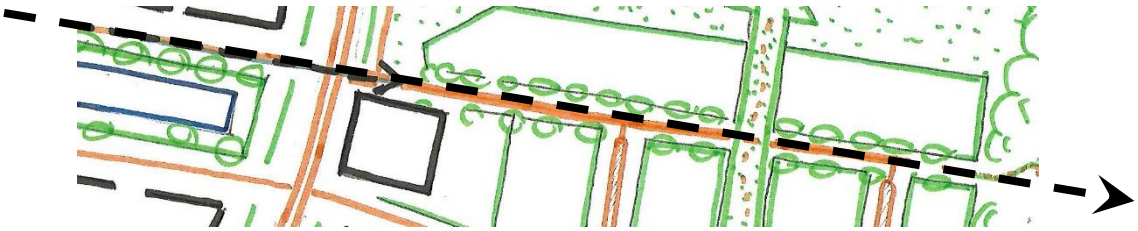
- *Anna's Hoeve*; de waterzuivering is in noordelijke richting verplaatst. De groenstructuur is grotendeels gerealiseerd evenals verschillende deelfasen van de bouwplannen aan de zuidrand van het plangebied aan het Philipsterrein. Tevens is een langzaam verkeersroute rondom de Anna's Hoeve gerealiseerd inclusief de bijbehorende groenstructuur de "groene strip". De "groene strip" zal conform de notitie van 2007 verder worden doorgetrokken.
- *Philipswijkje*; Tussen het Philipsterrein en de Anna's Hoeve ligt het Philipswijkje. Het terrein is eigendom van een woningbouwcorporatie. Met de beoogde ontwikkeling van het gebied zal met dit woongebied en haar bewoners rekening worden gehouden.
- *HOV*: Anna's Hoeve zal op een andere wijze worden ontsloten als gevolg van de realisatie van HOV In 't Gooi. Tijdelijk is er een andere verkeersafwikkeling die van invloed kan zijn op de bereikbaarheid van het gebied de komende jaren.
- *Appartementen Anthony Fokkerweg*: Dit jaar worden de woningen aan de Anthony Fokkerweg aan de rand van Anna's Hoeve gerealiseerd.
- *GNR*: Op verschillende locaties is en wordt het terrein van GNR uitgebreid (o.a. Monnikenberg, Anna's Hoeve). Daarnaast is het beleid van GNR de afgelopen jaren op enkele vlakken aangepast en soms ook verscherpt.
- *Waterschap:* Binnen het plan Anna's Hoeve is de rioolwaterzuivering verplaatst in de noordoostelijke richting. Daarmee is ook de risicocontour verschoven ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. De Risicokaart moet hierop worden geactualiseerd. Op het terrein van de rioolwaterzuivering komen zonnecellen in het kader van duurzaamheid. De Philipslocatie ligt in het grondwaterbeschermingsgebied. Het programma in het gebied wordt hierop afgestemd. Dit gebeurt in samenspraak met het Waterschap als ook de provincie Noord Holland.
- *Kamrad:* het Kamrad is een zeer bijzonder woongebied van voor de oorlog en door het Rijk beschermd als Plan Oost. Hier zal structureel geen wijziging van bebouwingsstructuren plaatsvinden.

Feitelijke ontwikkelingen 2007-2017 binnen de plangrenzen
- Vertrek NEC Philips
- Brandweerkazerne is gerealiseerd

Ruimtelijke visie:
Ruimtelijke kwaliteit is het leidend principe voor de actualisatie van de randvoorwaarden voor de locatie Philips met hierin de volgende stedenbouwkundige dragers:

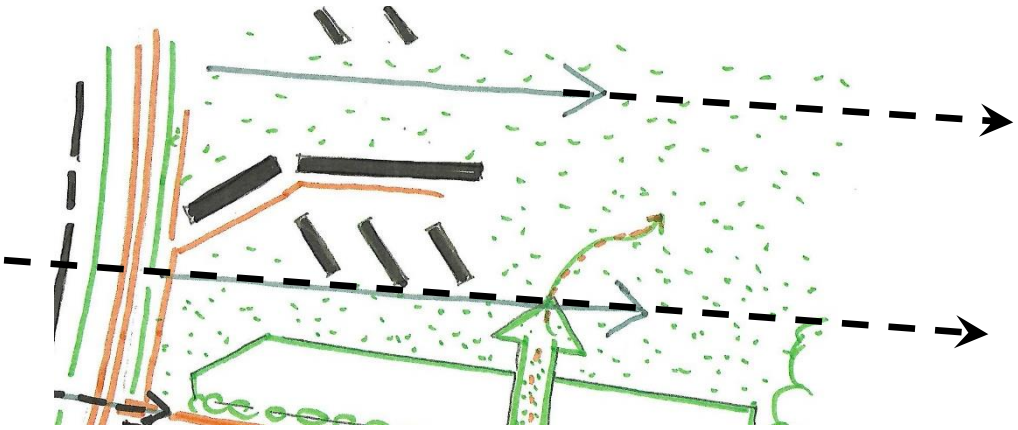
a. De Lorentzvijver
b. Het Kamrad
c. Relatie met de omgeving (Anna's Hoeve en groene strip A. Fokkerweg)
d. De aansluiting op het natuurgebied Zuiderheide (GNR).

De Lorentzvijver
Vanuit de Lorentzweg blijft een zichtlijn behouden op het buitengebied. Het betekent voor het Philipsterrein dat de zuidzijde van het achter terrein niet geheel bebouwd wordt en een open ruimte blijft.



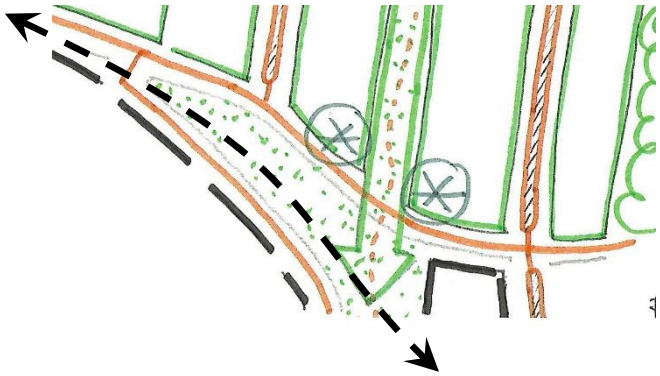
Het Kamrad
- De structuur en de kwaliteit van het Kamrad blijven behouden en worden in de oorspronkelijke situatie terug gebracht. Het laagbouwcomplex van Philips gelegen achter Den Ool verdwijnt volledig. Op het terrein wordt niets terug gebouwd. Het terrein zal worden ingegroend. Het Kamrad krijgt een groen beeld.

- De groene vinger bij het zuidelijk deel van het Kamrad (Den Ool) wordt open gemaakt. Er komt een open zicht vanaf de K. Onnesweg naar het buitengebied. Het parkeren wordt uit het zicht gesitueerd. Aangesloten wordt op het groene beeld van het Kamrad.
- Gebiedsranden tussen locatie en bos en heidegebied zijn ontworpen in overleg en met zoveel mogelijk instemming van het Goois Natuurreservaat (GNR) en zijn ontworpen vanuit een groene plangrens. Het vastgestelde Groenbeleidsplan 2030 is hiervoor bindend. Hierin staat expliciet dat er achter Den Ool niet gebouwd mag worden en dat dit een groen (natuur) gebied moet worden. De overgangen tussen het plangebied en het omliggende bos en heidegebied bestaan uit haagbeplanting en in deze zones is verharding, muurtjes en/of schuttingen uitgesloten, met uitzondering van wandelpaden.
- De stempel van het Kamrad aan de noordzijde van het plangebied wordt begrensd door een groene afscherming met een voldoende (groen landschappelijke) bufferfunctie.
- Zichtlijnen Kamrad ook tussen Den Ool en het plangebied blijven behouden en worden versterkt. Het zijn tevens de groene vingers vanuit het heidegebied het plangebied in. Deze groene vingers zijn gelijk aan die op de andere delen van het Kamrad, te weten ca. 25 meter breed. Deze groene vingers bestaan uit een strook waar verharding (op wandelpaden na), bebouwing of afscheidingen ontbreken en vooral ‘groen’ aanwezig is.
- Er komt een in het groen gelegen wandelpad via de noord – zuid as richting het natuurgebied achter het Kamrad.

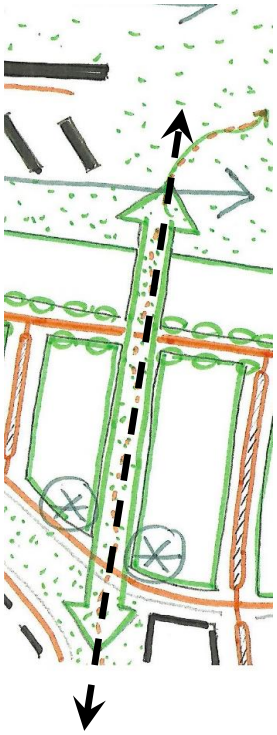


Relatie met de omgeving (Anna’s Hoeve en groene strip A. Fokkerweg)

- De groene ‘strip’ aan de Anthony Fokkerweg, dient als groene buffer tussen de wijk Liebergen en de woonwijk Anna’s Hoeve en het Philipsterrein gehandhaafd te blijven. Inmiddels is vanuit Anna’s Hoeve deze groene ‘strip” al vorm gegeven. Hetzelfde zal in aansluiting hierop vanuit de Philipslocatie gebeuren.
- Uitgangspunt is dat de groene zone langs de gehele A. Fokkerweg, tussen K. Onnesweg, het park Anna’s Hoeve als één samenhangend en langgerekt gebied ingericht wordt met gazons, beplanting, bomen en speelplekken. De inrichting van de buitenruimte van Anna’s Hoeve is hierop al grotendeels uitgevoerd.
- De zone tussen de Anthony Fokkerweg en de Anton Philipsweg wordt mee ontworpen als integraal onderdeel van het plan, ook al is de zone geen onderdeel van dit project voor de uitvoering.



- De zichtlijn vanaf de groene recreatieve speelzone tussen Anna's Hoeve en de wijk Liebergen via het Philipsterrein wordt richting het bos- en heidegebied (noord – zuid as) doorgezet. Deze zichtlijn bestaat uit een groene recreatieve strook met een breedte van ten minste 15 en maximaal 20 meter met wandel- en fietspaden die aansluit op de groene zone langs de Anthony Fokkerweg (rondje Hilversum).
- Het wordt een kwalitatief hoogwaardige groene zichtas en is een ruimtelijke zonering op de Philipslocatie zelf. Het heeft een parkachtig karakter en wordt vrij gehouden van ontsluitingswegen en parkeerplaatsen. De as kan gemarkeerd worden met bebouwing.
- Door de groene as kan een recreatieve voetgangers- en fietsroute lopen die een recreatieve verbinding vormt tussen de A. Fokkerweg, het groengebied achter het Kamrad en het groengebied van de Anna's Hoeve.
- Vanaf de berg in Anna's Hoeve wordt een recreatieve verbinding gemaakt met het Philipsterrein via een wandel- en trimpad.
- De woonwijk Anna's hoeve is beëindigd met bebouwingsstroken met daartussen groene vingers die zicht geven op het omliggende landschap. Voor de bebouwing van de Philipslocatie betekent dit dat er voort wordt geborduurd op deze open structuur en het toelaten van het omringende landschap in en tussen de nieuwe bebouwing.



- Als erfafscheiding aan de zuidzijde van het brandweerterrein wordt minimaal het huidige kwalitatieve niveau (groen karakter) gehandhaafd. De kwaliteit van het openbaar gebied dat buiten de plangrenzen ligt wordt niet verbeterd, behalve als dit mogelijk gemaakt wordt door het herinrichten van het openbaar gebied als gevolg van een goede verkeersafwikkeling.

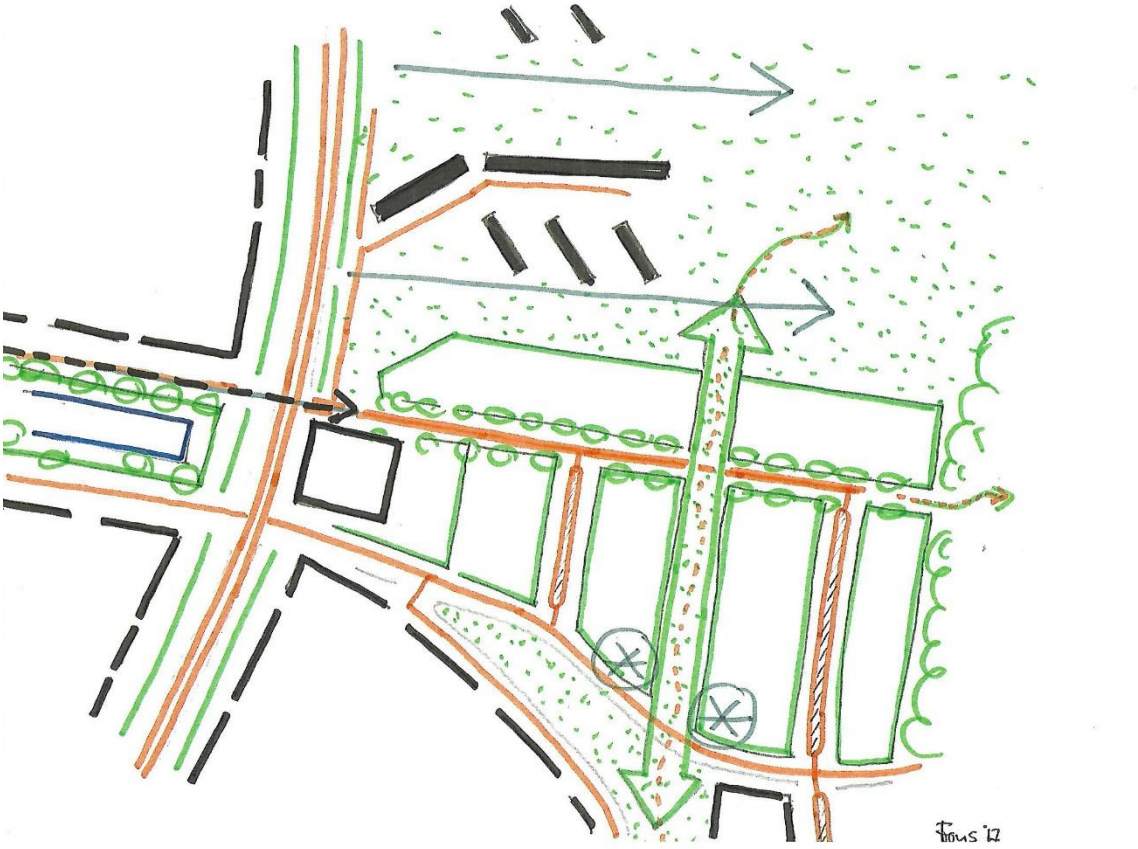
De aansluiting op GNR (Zuiderheide)

- Aantal toegangen vanuit de locatie tot het bos en heidelandschap zijn in overleg en met zoveel mogelijk instemming van het GNR benoemd en ontworpen. Daar waar een toegang komt is deze kwalitatief hoogwaardig ontworpen (conform bestaande toegangen van Hilversum naar het GNR terrein) en vormt een logische verbinding tussen het plangebied en het naastgelegen bos en heidegebied.

Verkeersontsluiting

- De hoofdontsluitingen voor gemotoriseerd en langzaam verkeer worden gelokaliseerd en vormgegeven aan de hand van een verkeersonderzoek.
- Er komen maximaal twee ontsluitingen vanuit het plangebied op de Anton Philipsweg en een tweede ontsluitingsweg die ten noorden van de Brandweerkazerne aansluit op de Kamerlingh Onnesweg.
- De Brandweerkazerne kan zowel ontsloten worden op de huidige manier, maar ook aan de noordzijde.
- Door deze ontsluitingen van het plangebied worden de vervoersbewegingen verdeeld. Dit geeft tevens uitvoering aan meerdere vluchtwegen uit het gebied.
- Bij het ontwerpen van alle ontsluitingen dient rekening gehouden te worden met het uitrukken van de brandweer dat op de kruispunten met verkeerslichten wordt geregeld.
- Zowel de Philipsweg als het toekomstig woongebied zijn te classificeren als verblijfsgebied. De wegen zullen ingericht worden op een maximale snelheid van 30 km/uur
- Voor de parkeernormen gelden de uitgangspunten van het actuele Parkeerbeleid.

Verkavelingssuggestie





Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Bestaande parkeren uit zicht door middel van ondergrondse parkeerkelder
- Parkeerdek alleen als deze vanuit de omgeving zichtbaar is door ingroening of taluds
- Weghalen bestaande hoge hekken
- Markante verschijningsvorm appartementengebouwen zijn niet gelijkvormig maar wel een architectonisch ensemble
- Alle overige bebouwing vormt een architectonisch ensemble
- Voor materialisatie wordt uitgegaan van natuurlijke materialen (hout, baksteen) en kleuren
- De architectuur borduurt niet voort op het Kamrad
- Reageren op de open structuur van de omgeving in bebouwingsdichtheid
- Verweving stad en landschap door op een natuurlijke manier uit het zicht laten van parkeerplekken.
- Landschappelijke afscherming van de overgang tussen privé en groen worden kwalitatief goed ingericht (geen schuttingen of hekken).

Programma en bebouwing

- In het plangebied komt uitsluitend woningbouw, met uitzondering van de plint een deel van de bebouwing ten noorden van de brandweerkazerne, waar kleinschalige voorzieningen met commerciële activiteiten mogelijk zijn.
- De vastgestelde Woonvisie geldt als uitgangspunt voor het inpassen van typen woningen. Woningdifferentiatie is in beginsel: (prijscategorie huur/koop conform Woonvisie Hilversum)
    - Minimaal 1/3 betaalbaar
    - Minimaal 1/3 middelduur
    - Maximaal 1/3 duur
- In het plangebied komen voornamelijk grondgebonden woningen in verschillende types en afmetingen (kavels, twee-onder-een kappers, rijwoningen). De bouwhoogtes hiervan zijn voornamelijk 10 en 12.5 meter voor woningen in 3 bouwlagen (max.10 m) of voor woningen in 2 lagen met een kap (max.12.5 m). Maximale gebouwhoogte 4 bouwlagen voor gestapelde woningbouw is 13 meter hoog.
- Tussen de grondgebonden woningen en de lage appartementen mogen maximaal 15 meter hoge solitaire gebouwen worden geplaatst (niet hoger dan de hoogste boomkruin).
- Achter Den Ool mag niet worden gebouwd met als doel het beeld van het oorspronkelijke stedenbouwkundig monument van Dudok's Kamrad weer te herstellen.
- De aanwezige snackbar is een gegeven en wordt gehandhaafd of geïntegreerd in de nieuwbouw.
- Aan weerszijden van de groene recreatieve as, aan de zijde van de Anton Philipsweg mogen twee appartementengebouwen worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 16 meter om vijf bouwlagen te kunnen realiseren. Hoogten zijn gemeten vanaf het huidige maaiveldniveau.
- Aan de noordwestzijde en aan het deel van het plangebied dat grens aan de oostzijde van de brandweerkazerne mogen appartementengebouwen worden gerealiseerd van maximaal 13 meter hoog (4 bouwlagen).

Diverse

- De huidige trafo's bij voorkeur verplaatsen en inpassen in nieuwe bebouwing. Zonder verplaatsing van de trafo's, deze inpassen in het ontwerp en aan het zicht onttrekken en indien mogelijk inpassen in de nieuwe bebouwing.
- Parkeren en de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost conform het gemeentelijke parkeerbeleid met parkeernormen.
- De eigenaar ontwerpt, indien de gemeente dit overneemt, het openbaar gebied in samenspraak met de gemeentelijke afdeling Openbare Ruimte en met toepassing van de door de gemeente minimaal gewenste materialen en inrichtingsprincipes. Tussen partijen wordt afgesproken wie dit ontwerp uitwerkt tot een bestek, aanbesteed en aanlegt. Hierin zijn drie varianten mogelijk:
    1. De ontwikkelaar legt aan en beheert zelf de openbare ruimte (inbreng gemeente is nihil).

2. De ontwikkelaar legt aan en draagt de openbare ruimte over een de gemeente (inbreng gemeente is gebaseerd op voorschrift materialen, mogelijke aannemers en controle van documenten).
3. De gemeente legt aan en beheert de openbare ruimte (de ontwikkelaar betaalt alle kosten).

- Indien gewenst neemt de gemeente het openbare gebied over van de eigenaar, tegen vooraf afgesproken en betaalde onderhoudskosten.

Duurzaamheid

Duurzaamheid houdt rekening met energie- en materiaalaspecten, maar ook met de thema's water, natuur, ruimte gezondheid, werkgelegenheid en leefbaarheid. Zaken die van directe invloed zijn op de kwaliteit van ons dagelijks leven. Duurzaamheid betreft in feite niet alleen het gebouw maar de gehele bebouwde omgeving. De gemeente wenst dat bij uitwerking van de bouwplannen duurzaamheid een belangrijke rol speelt. Aandachtspunten hierbij zijn zoveel mogelijk zongericht bouwen (70% van de gebouwen) het gebruik van duurzame materialen, hemelwaterinfiltratie direct in de bodem, warmte/koude opslag e.d. De voorkeur gaat daarbij uit naar een CO2 neutrale wijk. Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat aardgas loos wordt gebouwd.