Tweede partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve

Ontwerpbestemmingsplan

7 februari 2019



Gemeente Hilversum
Afdeling Beleidsontwikkeling, team Advies

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding en doel 3
1.2 Functie van het bestemmingsplan 3

Hoofdstuk 2 Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen **5**
2.1 Begrenzing plangebied 5
2.2 Vigerende bestemmingsplannen 6

Hoofdstuk 3 Beperking maximale bouwhoogte **9**

Hoofdstuk 4 Zienswijzen en vaststelling **13**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de aanleiding, doelstelling en functie van het bestemmingsplan Tweede partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

Het gebied Anna's Hoeve ligt aan de oostkant van Hilversum en is mogelijk de laatste uitleglocatie van Hilversum. Het terrein van onder andere de oude rioolzuiveringsinstallatie wordt door de gemeente Hilversum fasegewijs herontwikkeld naar een nieuwe woonwijk. Deze ontwikkeling is mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve dat is vastgesteld in 2013.

De ontwikkeling van deze nieuwe woonwijk van Hilversum loopt nog steeds anno 2018 met uitgifte van bouwpercelen aan particulieren, corporaties en andere geinteresseerde partijen. Een aanzienlijk deel van deze wijk is inmiddels gebouwd danwel in aanbouw. Ook zal de Weg over Anna's Hoeve in een later stadium nog worden verlegd als gevolg van het provinciale inpassingsplan HOV in 't Gooi. In de afgelopen jaren is deze wijk deels tot stand gekomen en zijn er ook nieuwe inzichten ontstaan, waardoor het nu gewenst is om de maximale bouwhoogte van bouwveld 2.3, gelegen naast de berg Anna's Hoeve, te verlagen

Door de verlaging van de maximale bouwhoogte sluit bebouwing beter aan bij het gewenste eindbeeld voor dit deel van Anna's Hoeve.

Voor het nog uit te geven bouwveld 2.3 van Anna's Hoeve zal de maximale bouwhoogte worden beperkt in het voorliggende bestemmingsplan. Hiermee wordt voorkomen dat dit bouwveld te massaal wordt bebouwd met bebouwing van maximaal 16,5 meter hoog.

1.2 Functie van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt de bestemmingen en het gebruik van de gronden voor het betreffende gebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de daarop aangewezen bestemmingen en regels vormen tezamen het juridische plan. De plantoelichting heeft geen rechtskracht. De regels omvatten de omschrijvingen van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. In de toelichting worden de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen.

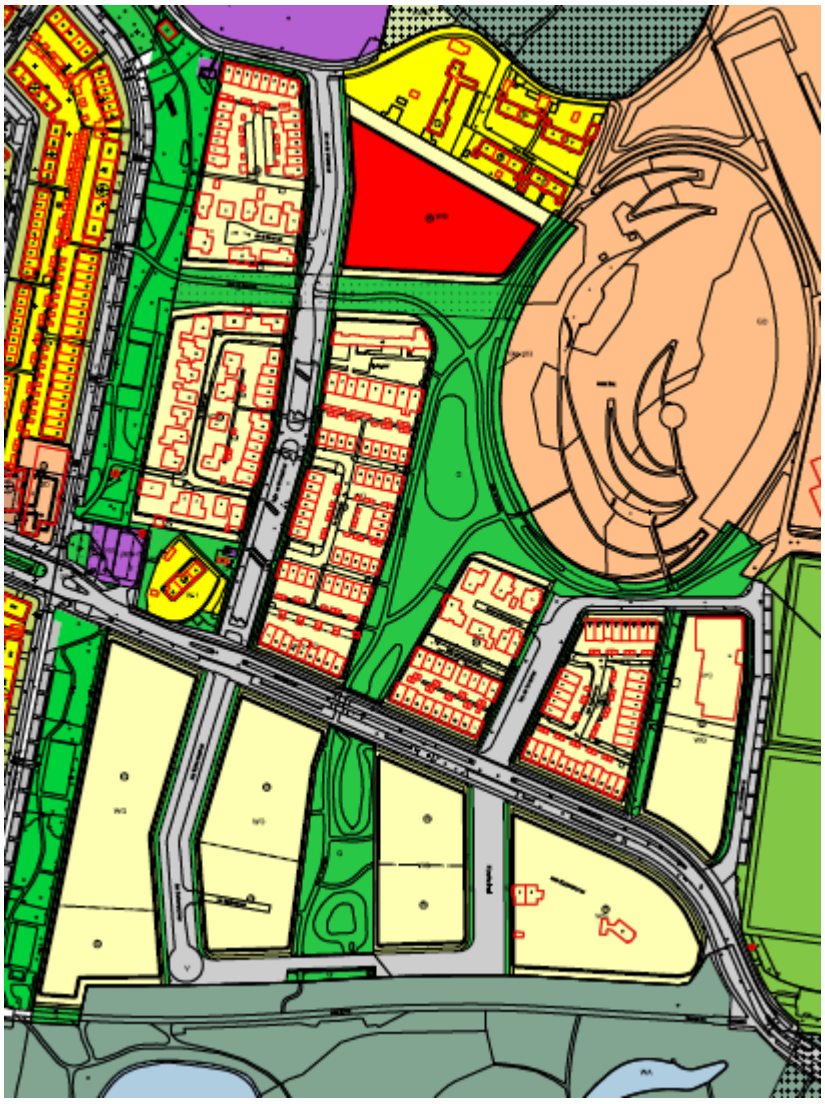
Een bestemmingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die (digitale) vorm vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Tweede partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve (zie figuur 1: Begrenzing plangebied) is gelegen aan de noordzijde van de wijk Anna's Hoeve en ten westen van de berg Anna's Hoeve. Het plangebied bestaat uit het bouwveld 2.3 van de woonwijk Anna's Hoeve is met de rode kleur aangegeven.

Het plangebied ligt in het plangebied van bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve, direct ten oosten van de Dolf van der Lindenstraat, ten westen van Anna's Berg en ten zuiden van de Anton Philipsweg. Zie figuur 1 en 2.



Figuur 1: Begrenzing plangebied



Figuur 2: Plangebied Tweede partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve

2.2 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve is vastgesteld op 16 oktober 2013. Dit bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter met grote bouwvlakken en vrij ruime bestemmingsplanregelingen.



Figuur 3: Overzicht geldende bestemmingen in en rond het plangebied

Hoofdstuk 3 Beperking maximale bouwhoogte

Korte historie Woonwijk Anna's Hoeve

In 2015 is een start gemaakt met de realisatie van nieuwbouwwijk Anna's Hoeve. Hieraan ging een lange voorbereiding vooraf. Aan het begin van de eenentwintigste eeuw werd de verontreinigde grond ter plaatse gesaneerd. De bouwlocatie werd gemiddeld een meter diep uitgegraven en weer aangevuld met een leeflaag van dezelfde dikte. De vrijgekomen grond werd gebruikt voor de grondberg Anna's Berg. Daar overheen kwam een bijna 80 cm dikke kleilaag met afdichtende werking. Bovenop de Anna's Berg is ook een leeflaag van aarde aangebracht. Het aangelegde park in de wijk Anna's Hoeve, het nabijgelegen recreatiebos Anna's Hoeve en Anna's Berg vormen samen de karakteristieke groenstructuur van het gebied en daarmee de drager van het stedenbouwkundig plan.

Het uitgangspunt is een groene, duurzame wijk met een gedifferentieerd woningbouwprogramma dat aansluit bij de huidige woningbehoefte van de Hilversummer.

Ontwikkelingen sinds 2015

De context rondom de woonwijk is veranderd. Voorafgaand aan de start van de realisatie van de woonwijk was er sprake van een bouwcrisis. De gemeente zorgde voor een duidelijke en kwalitatieve groene drager in het gebied en voor een goede en duidelijke ontsluitingsstructuur. De verdere indeling van de bouwkavels werd grotendeels los gelaten met uitzondering van de bouwhoogte en afstand tussen de bebouwing afhankelijk van de bouwhoogte. Afhankelijk van de bouwhoogte werd de afstand tussen de bebouwing bepaald om zo rekening gehouden met privacy en schaduwwerking. Het welstandsregime in het gebied is grotendeels welstandsvrij. Hetzelfde geldt voor het aantal woningen per bouwenvelop voor ontwikkelende partijen. Via deze bouwenveloppen kunnen ontwikkelende partijen inschrijven op een bouwveld. Daarnaast zijn er bouwvelden met vrije kavels die door de gemeente Hilversum worden uitgegeven.

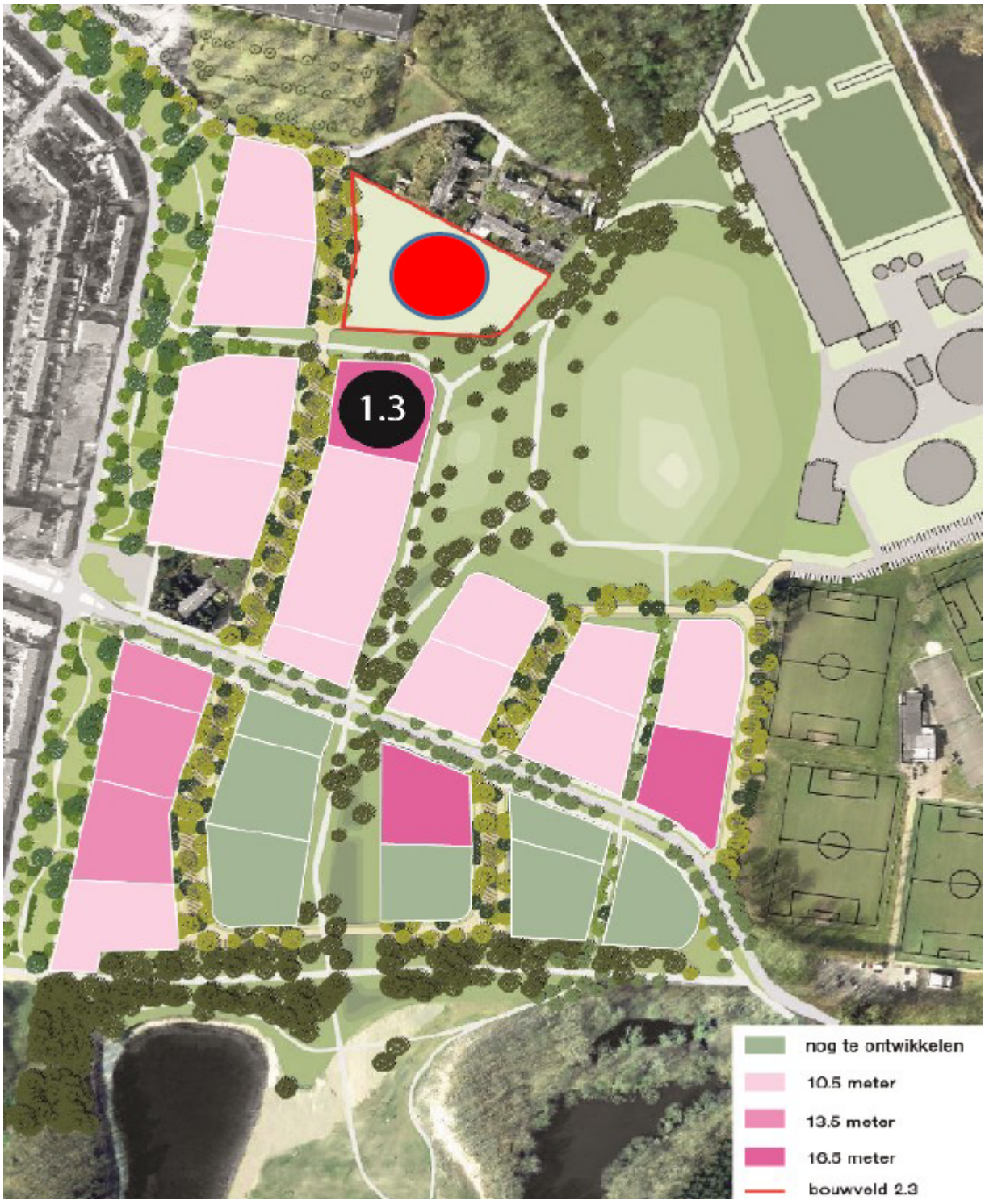
Het beperken van de maximale bouwhoogte van bouwveld 2.3 is wenselijk

Zowel in het Masterplan als in het geldende bestemmingsplan wordt rond de berg van Anna's Hoeve een bouwhoogte toegestaan van 16,5 meter. Er is rond de berg Anna's Hoeve echter daarwerkelijk alleen op bouwveld 1.3 (Almansweide) een gebouw van 16.5 meter gekomen.

Bij het hanteren van een bouwhoogte van 16.5 meter op bouwveld 2.3, direct ten noorden van bouwveld 1.3, ontstaat er een wand aan hogere bebouwing die daardoor niet logisch aansluit op de omgeving en ook niet bijdraagt aan het gewenste kleinschalige en groene karakter van Anna's Hoeve.

Voorgesteld wordt om de bouwhoogte te verlagen van 16,5 meter naar 10,5 meter met een mogelijke hoogteaccent van 13,5 meter. Hierdoor is er minder wandvorming, zijn er mogelijkheden voor betere zichtlijnen en is er meer bouwdiversiteit in het bouwprogramma.

Het bouwveld 2.3 sluit hiermee ruimtelijk beter aan op de omliggende reeds bebouwde bouwvelden, op de Berg van Anna's Hoeve en op de naastgelegen Anton Philipsbuurt.


1.3
nog te ontwikkelen
10.5 meter
13.5 meter
16.5 meter
bouwvold 2.3

Hoofdstuk 4 Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan Tweede partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve heeft in de periode 8 februari 2019 t/m 21 maart 2019 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tegen dit plan zijn wel / geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan Tweede partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve is vervolgens in de raadsvergadering van ..... 2019 vastgesteld.