

# Beeldkwaliteit

Stedebouwkundig is het de intentie om van de wijk Anna's Hoeve een 'groene' wijk te maken.

Dit wordt o.a. bewerkstelligd door de groene inrichting van de openbare ruimten (buurtontsluitingswegen, groene dooradering, de berg) en de aansluitingen met de groene omgeving.

Om de gewenste groene uitstraling van een 'tuinstad' te bereiken zijn regels op de bouwvelden noodzakelijk, maar vooral op de overgangen tussen de bouwvelden en de openbare ruimten (straat- en parkzijde) en tussen de bouwvelden zelf.

Voor de nieuwe bebouwing wordt relatief veel vrijheid geboden aan de ontwikkelende partijen en aan de (collectieve) particulieren, zowel qua volume, situering als qua architectuur. Beeldkwaliteitsregels voor de bebouwing zijn dan ook beperkt.

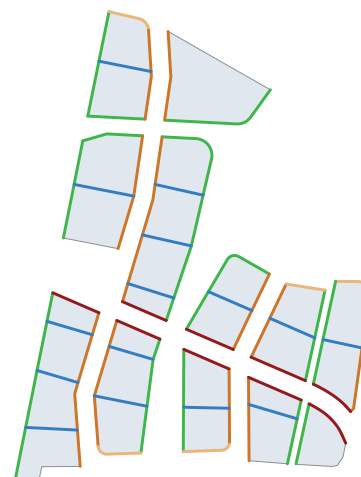
Het beeldkwaliteitsplan richt zich daarom vooral op het voorkómen dat de bebouwing op de erfgrenzen en direct aan de openbare ruimte (park- en straatzijde) wordt gebouwd en om te bewerkstelligen dat bebouwing zoveel mogelijk omgeven wordt door groen (tuinen, hagen, bosschages) en dat er zo min mogelijk verharding wordt gerealiseerd.

Er worden eisen gesteld aan de situering van hogere bebouwing op de bouwvelden (maximaal 5 lagen) en aan de rooilijnen (de situering).

Ook worden er eisen gesteld aan de situering van de entrees, de gevelopeningen naar de straat- en parkzijde toe en aan de toegangen naar de openbare ruimten op de bouwvelden.

Het Beeldkwaliteitsplan bestaat uit vijf delen, te weten:

1. Regels voor situering van bebouwing en erfgrenzen aan de straatzijde noord-zuid en oost-west
2. Regels voor situering van bebouwing en erfgrenzen langs de Minckelerstraat
3. Regels voor situering van bebouwing en erfgrenzen aan de parkzijde
4. Bouwhoogten en rooilijnen op en tussen de bouwvelden
5. Kleurenpalet voor de bebouwing



- 1a. straatzijde noord-zuid
- 1b. straatzijde oost-west
- 2. Minckelersstraat
- 3. parkzijde
- 4. tussen de bouwvelden

## 1a. Regels voor situering van bebouwing en erfgrenzen aan de straatzijde N-Z

### Rooilijnen noord-zuid:

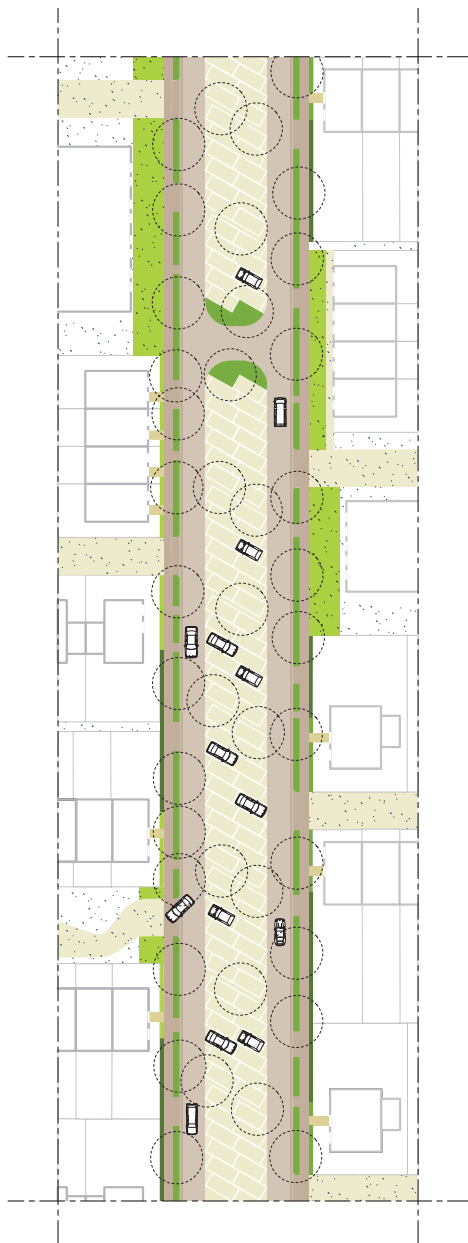
Om het karakter van een groene wijk te waarborgen zal er op de bouwvelden niet tot op de straat, de erfgrenzen mogen worden gebouwd. De bebouwing zal omgeven moeten worden door groen en gericht moeten worden op de straatzijde.

Voor de grondgebonden woningen ligt de rooilijn minimaal twee meter uit de erfrens (straatzijde) en dienen met voor- of zijgevel naar de straat gericht

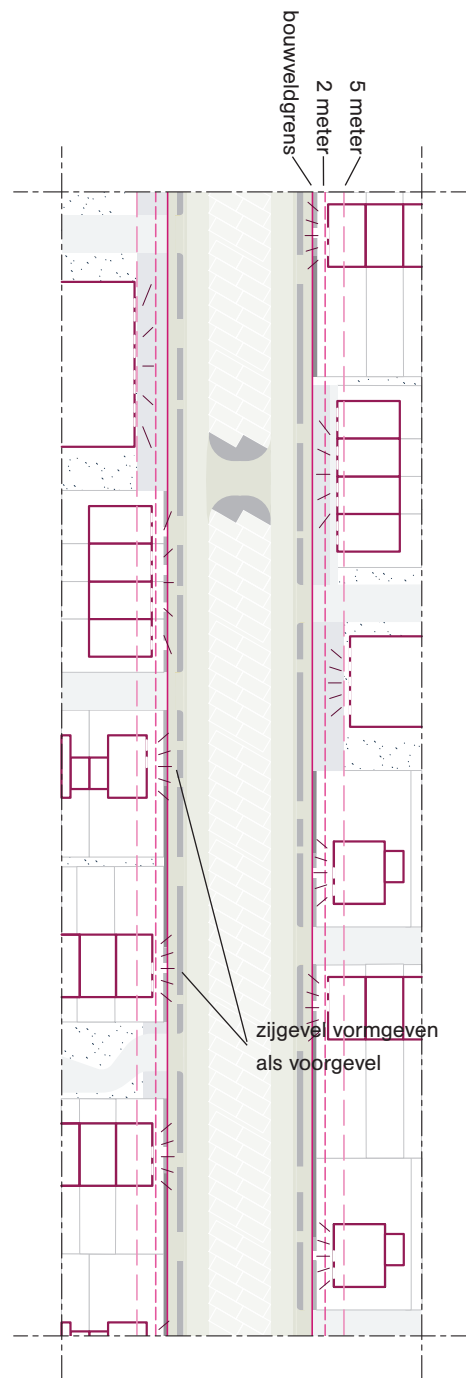
te zijn. In het geval van een zijgevel dient deze als 'voorgevel' vormgegeven te worden.

Voor de appartementengebouwen van meer dan drie lagen ligt de rooilijn minimaal vijf meter uit de erfrens (straatzijde) en dienen met voor- of zijgevel naar de straat gericht te zijn. Zijgevels dienen als 'voorgevel' vormgegeven te worden.

(Zie ook doorsnede op pagina 33)



straatzijde noord-zuid



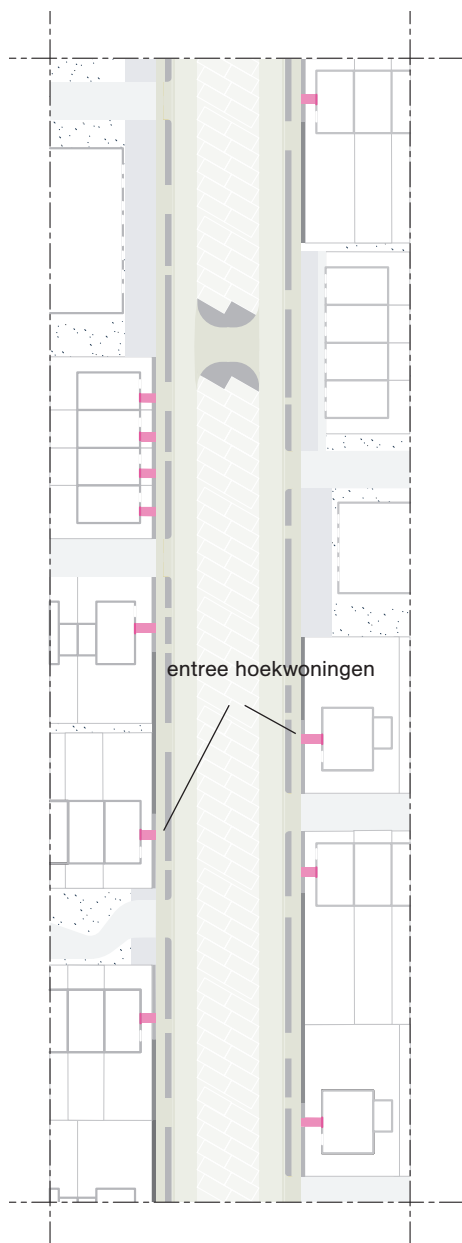
straatzijde noord/zuid rooilijnen

**Entrees hoekwoningen / gebouwen noord-zuid:**

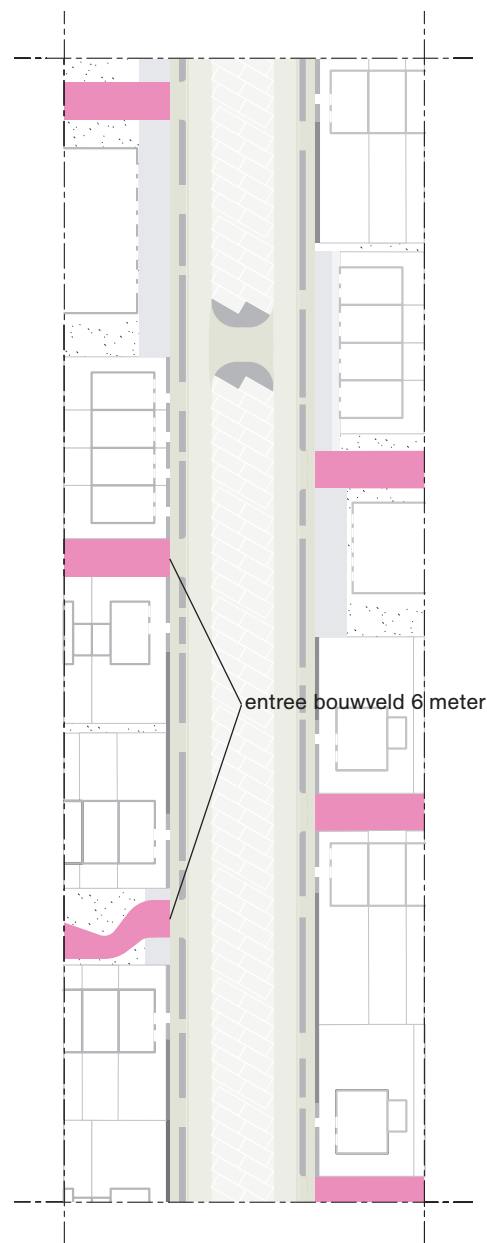
De entrees van de laatste (grondgebonden) woning van een bouwveld liggen altijd aan de straatzijde.

**Entrees bouwveld noord-zuid:**

Voor de autobereikbaarheid van het bouwveld is het toegestaan één entree, breder dan 2 meter, op het bouwveld te realiseren. Deze entree verbindt de straat via de collectieve ruimte van het bouwveld met de padenstructuur van het park en is van zonsopgang tot zonsondergang openbaar toegankelijk voor langzaam verkeer.



straatzijde noord/zuid entrees hoekwoningen



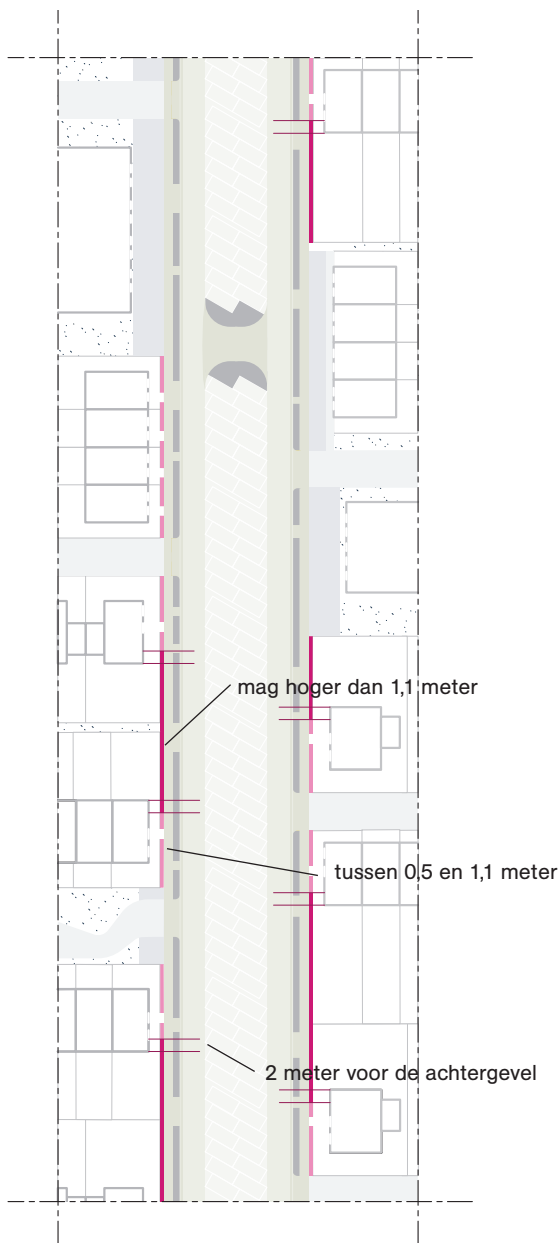
straatzijde noord/zuid entrees bouwveld

**Erfafscheidingen noord-zuid:**

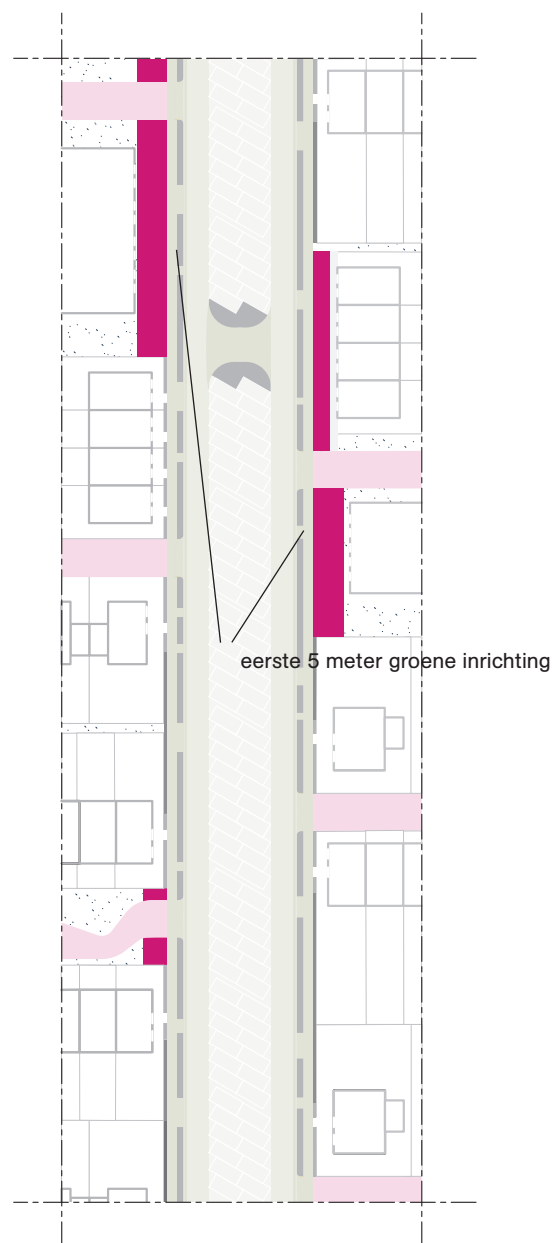
Voor de erfafscheidingen wordt er onderscheid gemaakt tussen privé-kavels en collectief gebied grenzend aan de openbare ruimte.

Indien een privé-kavel (grondgebonden woning) grenst aan de openbare ruimte, dient deze met voor- of zij tuin aan de straat te liggen. In het geval van een zij tuin wordt vanaf het begin van de kavel tot twee meter voor de achtergevel (voor-/zij tuin) een haag van 50 cm tot 110 cm hoog geplaatst tegen de kavelgrens. Vanaf dit punt mag de haag hoger zijn dan de eerder genoemde 110 cm. In het geval van een voortuin wordt een haag tegen de erfsgrens geplaatst van 50 cm tot 110 cm hoog.

Indien een collectief gebied grenst aan de openbare ruimte dient deze ruimte minimaal voor de eerste vijf meter uit minimaal 70% groen (grasveld / tuin) te bestaan (30% verharding) en dient tevens één boom per 150 m<sup>2</sup> te bevatten. Deze groene ruimte mag doorsneden worden door een verharde strook van maximaal zes meter breed ten behoeve van de autobereikbaarheid van het bouwveld. Deze strook valt niet onder de 30% verharding, de overige paden (niet breder dan twee meter) ten behoeve van entrees tot het bouwveld wel. In deze groene ruimte mag niet geparkeerd worden.



straatzijde noord/zuid erfafscheidingen



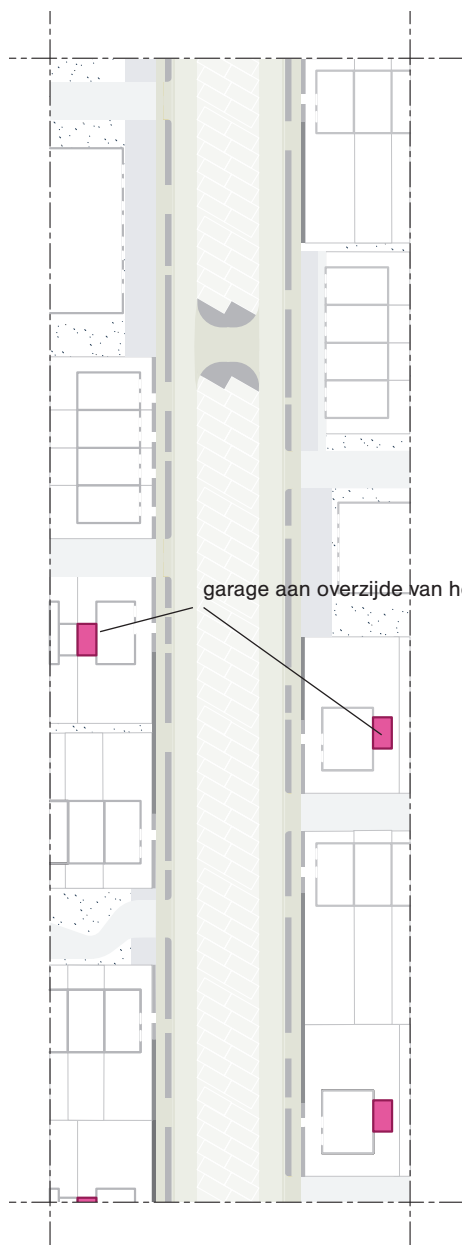
straatzijde noord/zuid erfafscheidingen collectief

**Garages noord-zuid:**

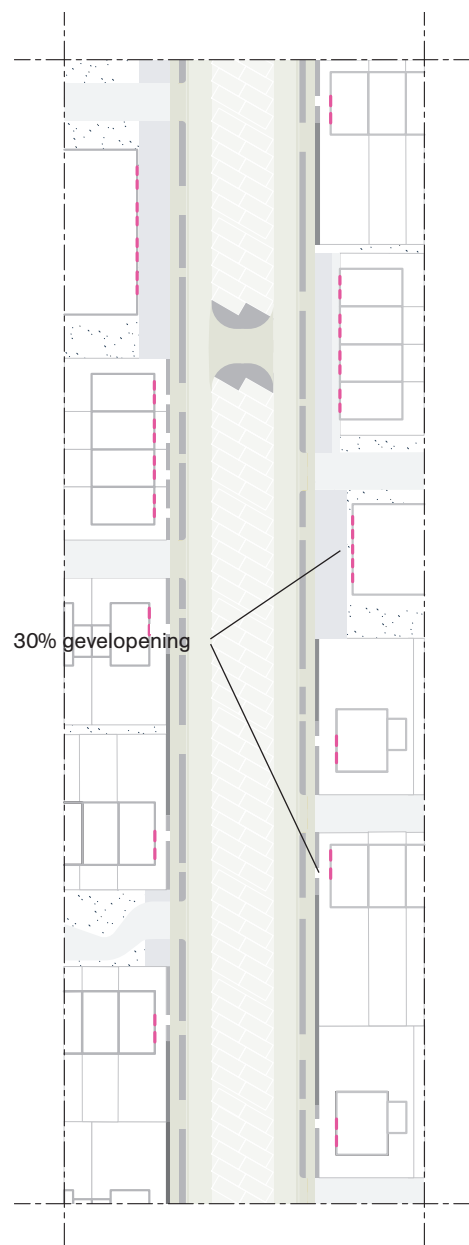
Bezien vanaf de straat liggen garages altijd aan de tegenoverliggende zijde van het hoofdvolume.

**Gevelopeningen noord-zuid:**

De gevels (grondgebonden woningen en appartementen) grenzend aan de openbare ruimte dienen voor minimaal 30% uit gevelopeningen te bestaan.



straatzijde noord/zuid garages



straatzijde noord/zuid gevelopeningen

## 1b. Regels voor situering van bebouwing en erfgrenzen aan de straatzijde O-W

De regels voor de situering van bebouwing en erfgrenzen aan de straatzijde oost-west zijn grotendeels gelijk aan die van de de situering van bebouwing en erfgrenzen aan de straatzijde noord-zuid. Hieronder staan de regels die afwijken.

### **Rooilijnen oost-west:**

Voor de grondgebonden woningen en de appartementengebouwen ligt de rooilijn minimaal vijf meter uit de erfgrens (straatzijde). De gebouwen kunnen met voor-, zij- of achtergevel naar de straat gericht zijn. In het geval van een zijgevel dient deze als 'voorgevel' vormgegeven te worden.

### **Erfafscheidingen grondgebonden woningen oost-west:**

Voor de erfafscheidingen wordt er onderscheid gemaakt tussen privé kavels en collectief gebied grenzend aan de straat.

Indien een privé kavel (grondgebonden woning) grenst aan de straat, kan deze met voor-, zij- of achtertuin aan de straat liggen. In het geval van een zij tuin wordt vanaf het begin van de kavel tot twee meter voor de achtergevel (voor-/zij tuin) een haag van 50 cm tot 110 cm hoog geplaatst tegen de kavelgrens. Vanaf dit punt mag de haag hoger zijn dan de eerder genoemde 110 cm. In het geval van een voortuin wordt een haag tegen de erfgrens geplaatst van 50 cm tot 110 cm hoog. De toegang tot de individuele kavels dient in dit geval op het grondgebied van het bouwveld gerealiseerd te worden. In het geval van een achtertuin dient een haag van minimaal 250 cm hoog tegen de kavelgrens te worden geplaatst. Indien een achtertuin wordt gecombineerd met een achterpad dient er een haag van minimaal twee meter hoog tegen de kavelgrens te worden geplaatst (30% mag uit ander materiaal bestaan ten behoeve van de toegang tot de tuin), tevens dient er in dit geval een haag van 50 cm tot 110 cm hoog aan de overzijde van het achterpad tegen de bouwveldgrens te worden geplaatst. Opstallen in de achtertuinen dienen 0.5 meter uit de rooilijn achter de haag te worden geplaatst.

(Erfafscheidingen voor collectief gebied oost-west zijn overeenkomstig de regels onder 1a).

## Minckelersstraat

### **Rooilijnen:**

Om het karakter van een groene wijk te waarborgen zal ook vanuit de Minckelerstraat op de bouwvelden niet tot op de straat, de erf grenzen mogen worden gebouwd. De bebouwing zal omgeven moeten worden door groen en gericht moeten worden op deze weg. Voor zowel de grondgebonden woningen als de appartementengebouwen ligt de rooilijn minimaal vijf meter uit de erf grens. De woningen en de appartementen dienen met voor- of zijgevel naar de straat gericht te zijn. Zijgevels dienen als 'voorgevel' vormgegeven te worden. (zie ook doorsnede op pagina 35)

### **Entrees:**

Minimaal 50 % van de woningen / appartementengebouwen heeft de entree aan de Minckelersstraat.

### **Entrees bouwveld:**

Voor de autobereikbaarheid van het bouwveld of bouwkavel is het niet toegestaan een entree vanaf de Minckelersstraat te realiseren. Dit geldt niet voor kavel 27 (zie pagina 48).

De regels met betrekking tot de erfafscheidingen, garages en gevelopeningen zijn overeenkomstig de regels onder 1a. Regels voor situering van bebouwing en erf grenzen aan de straatzijde N-Z.

## Parkzijde

### Rooilijnen:

Voor de grondgebonden woningen en de appartementengebouwen ligt de rooilijn minimaal twee meter uit de erfgrans (zie pagina 38), behoudens de bouwvelden grenzend aan het park rond het stamriool.

Hier ligt de rooilijn op vijf meter uit de erfgrans. De gebouwen kunnen met voor-, zij- of achtergevel naar het park gericht zijn. In het geval van een zijgevel dient deze als 'voorgevel' vormgegeven te worden.





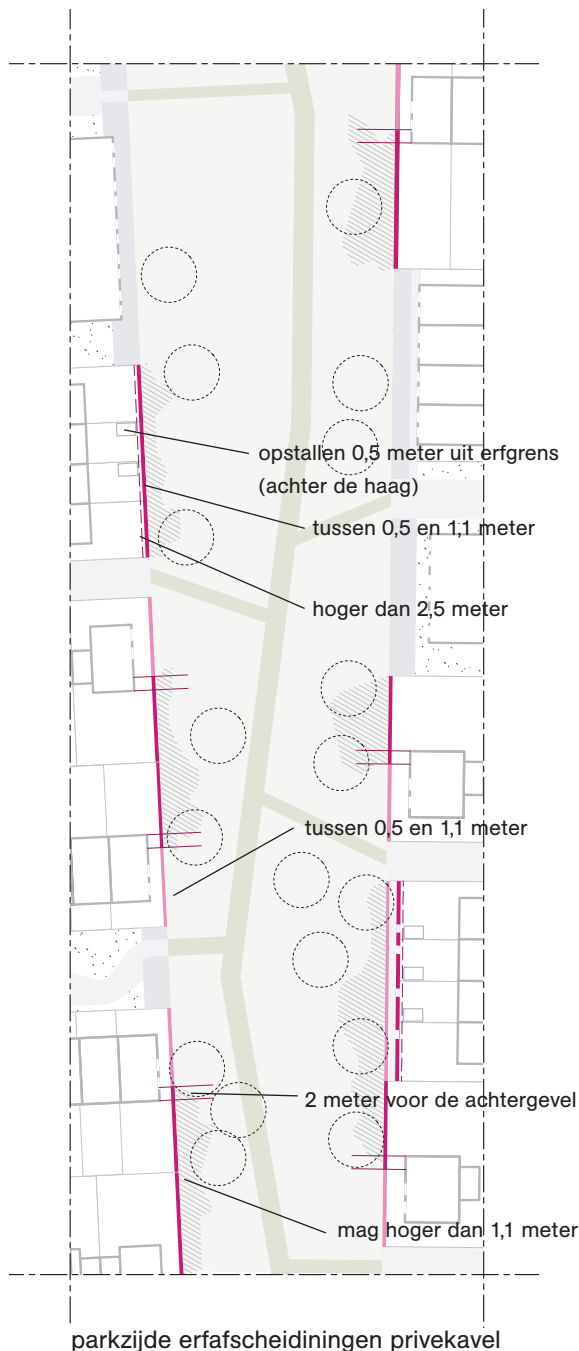
**Erfafscheidingen:**

Voor de erfafscheidingen wordt er onderscheid gemaakt tussen privé-kavels en collectief gebied grenzend aan het park.

Indien een privé-kavel (grondgebonden woning) grenst aan het park, kan deze met voor-, zij- of achtertuin aan het park liggen. In het geval van een zijtuin wordt vanaf het begin van de kavel tot twee meter voor de achtergevel (voor-/zijtuin) een haag van 50 cm tot 110 cm hoog geplaatst tegen de kavelgrens. Vanaf dit punt

mag de haag hoger zijn dan de eerder genoemde 110 cm. In het geval van een voortuin wordt een haag tegen de erfsgrens geplaatst van 50 cm tot 110 cm hoog. De toegang tot de individuele kavels dient in dit geval op het grondgebied van het bouwveld gerealiseerd te worden. In het geval van een achtertuin dient een haag van minimaal 250 cm hoog tegen de kavelgrens te worden geplaatst. Indien een achtertuin wordt gecombineerd met een achterpad dient er een haag van minimaal twee meter hoog tegen de kavelgrens te worden geplaatst (30% mag uit ander materiaal bestaan ten behoeve van de toegang tot de tuin).

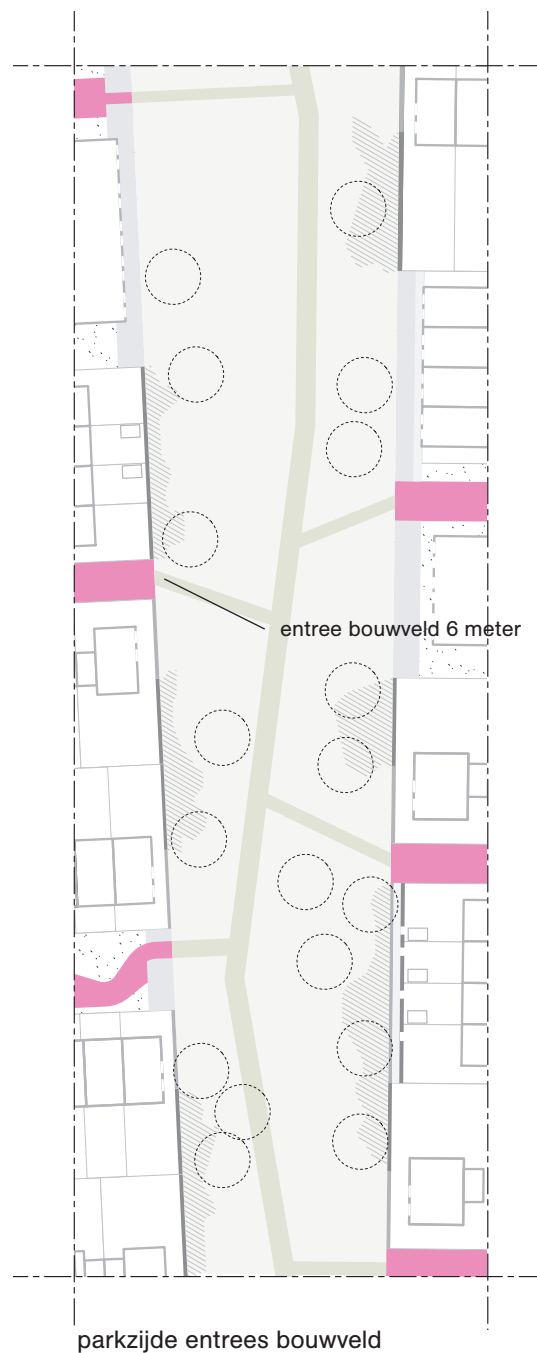
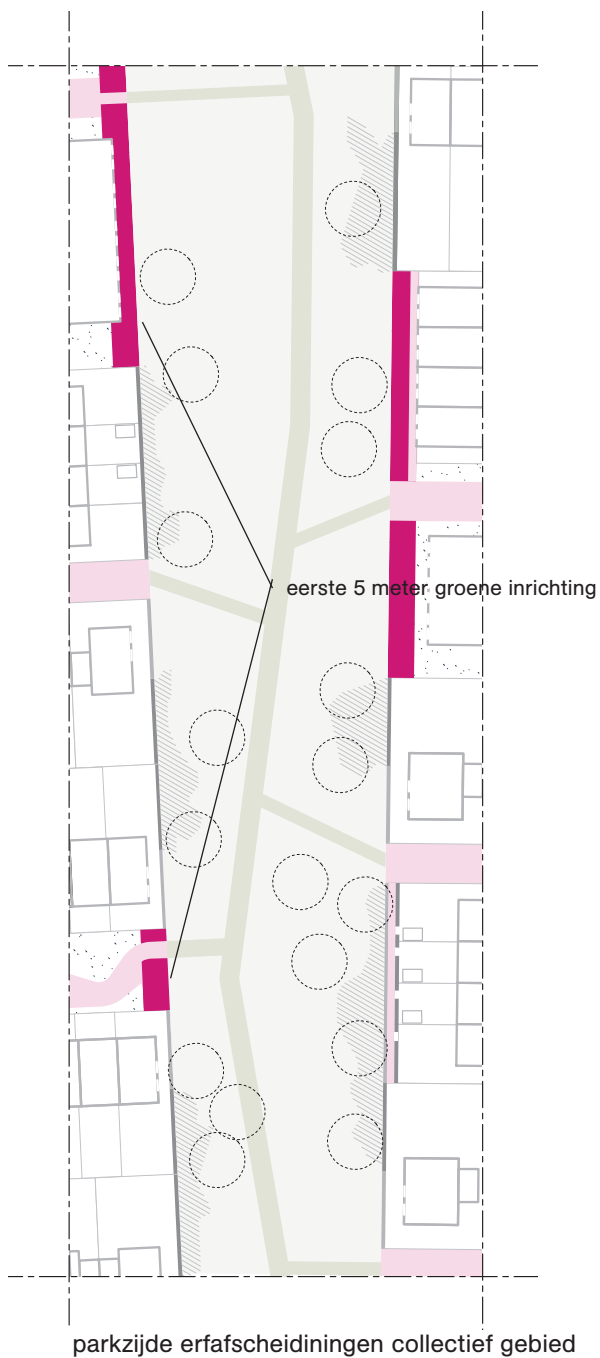
Tevens dient er in dit geval een haag van 50 cm tot 110 cm hoog aan de overzijde van het achterpad tegen de bouwveldgrens te worden geplaatst. Opstallen in de achtertuinen dienen 0,5 meter uit de rooilijn achter de haag te worden geplaatst.



Indien een collectief gebied grenst aan het park dient deze ruimte minimaal voor de eerste vijf meter uit minimaal 70% groen (grasveld / tuin) te bestaan (30% verharding) en dient tevens één boom per 150 m<sup>2</sup> te bevatten. Deze groene ruimte mag doorsneden worden door een verharde strook van maximaal zes meter breed. Deze strook valt niet onder de 30% verharding, de overige paden (niet breder dan twee meter) ten behoeve van entrees tot het bouwveld wel. In deze groene ruimte mag niet geparkeerd worden.

**Entrees bouwveld:**

Vanuit het park is er minimaal één verbinding (maximaal 6 meter breed) via de collectieve ruimte van het bouwveld naar de straat. Deze verbinding is van zonsopgang tot zonsondergang openbaar toegankelijk voor langzaam verkeer.

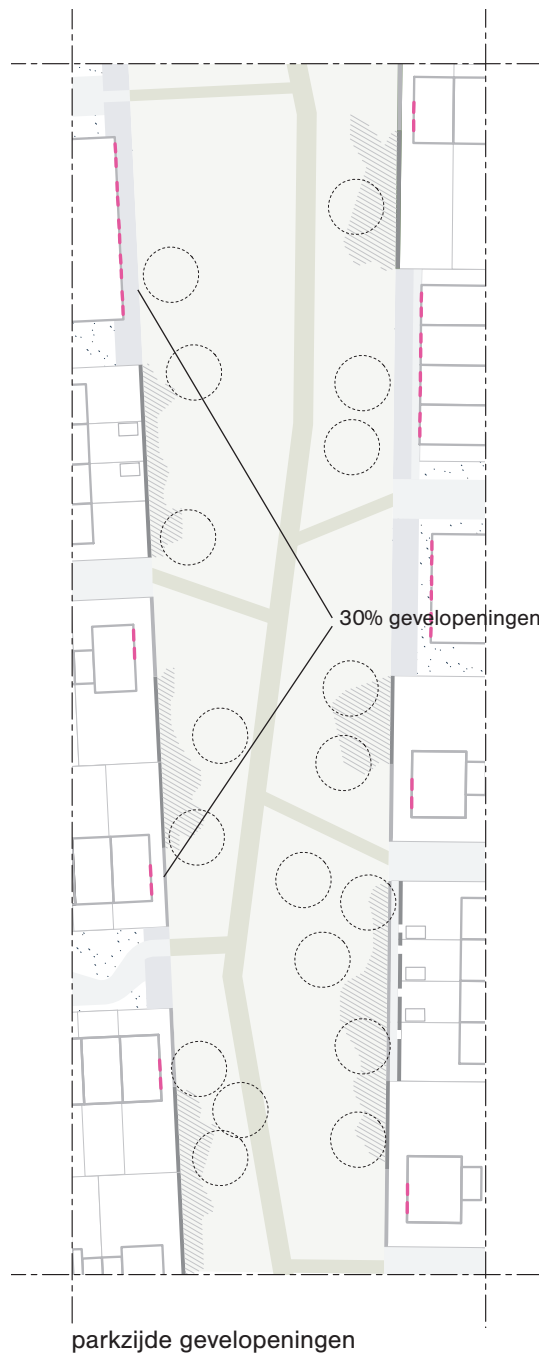


**Gevelopeningen:**

De gevels (grondgebonden woningen en appartementengebouwen) grenzend aan het park dienen voor minimaal 30% uit gevelopeningen te bestaan.

**Hagen**

De hagen bestaan uit de volgende inheemse plantensoorten; Hulst (*Ilex Aquifolium*), Liguster (*Ligustrum Ovalifolium*), Venijnboom/*Taxus (Taxus baccata)*, Beuk (*Fagus sylvatica*), Veldesdoorn (*Acer Campestre*), Haagbeuk (*Carpinus Betulus*) en Meidoorn (*Crataegus Monogyna*). Het is hier niet toegestaan een muur, wand met klimop of schutting te gebruiken in plaats van een haag.



## Bouwhoogten en rooilijnen tussen kavels

De maximale bouwhoogte per bouwveld wordt bepaald door meerdere aspecten:

- a. Bouwhoogten vanuit het omliggende landschap en het natuurgebied
- b. Bouwhoogten t.o.v. de direct aansluitende gebieden
- c. Bouwhoogten t.o.v. situatie in het plangebied zelf
- d. Bouwhoogten in relatie tot zonlichttoedreding c.q. schaduwwerking op aangrenzend bouwveld

### **Ad a.**

Hilversum wordt omringd door prachtige natuurgebieden, die volgens Dudok's gedachte de 'stadsparken' van Hilversum zijn. In deze gebieden wordt veel gewandeld en gefietst. Om het landschappelijke karakter van deze gebieden zoveel mogelijk in tact te laten, is het niet wenselijk dat hoge bebouwing prominent zichtbaar is vanuit deze gebieden. Zowel het Collegeprogramma 2010-2014 als het bestemmingsplan geven daarom een maximale bouwhoogte aan van 25 meter voor dit plangebied.

Stedebouwkundig is het wenselijk dat de woonwijk Anna's Hoeve met een groen karakter een harmonieuze overgang vormt tussen de stad en het omringende landschap. Om die reden wordt de maximaal toelaatbare bouwhoogte van 25 meter in dit Masterplan teruggebracht tot maximaal 5 bouwlagen, oftewel maximaal 16.50 meter.

### **Ad b.**

Het plangebied grenst vrijwel direct aan de zuidzijde aan het Park Anna's Hoeve. Gelet op het zoveel mogelijk behouden van het karakter van het park, is wenselijk dat vanuit dit park de bebouwing zo min mogelijk zichtbaar is. De bouwvelden die grenzen aan het Park Anna's Hoeve mogen daarom niet hoger zijn dan 3 bouwlagen (maximaal 10.50 meter). Hierin passen ook grondgebonden woningen van 2 lagen met een kap. Het plangebied grenst aan de westzijde aan de 'parken speelstrip' langs de Anth. Fokkerweg en de bebouwing langs deze weg die maximaal 4 bouwlagen hoog is. Stedebouwkundig is het daarom wenselijk om voor de bouwvelden aan de westzijde van het plangebied een maximale bouwhoogte op te nemen die hiermee harmonieert. De bouwhoogte van de westelijke bouwvelden is daarom dan ook gesteld op maximaal 4 bouwlagen (maximaal 13.50 meter)

### **Ad c.**

Bouwvelden gelegen langs de weg over Anna's Hoeve met zijn ruime profiel, langs de brede parkzone en nabij de hoge recreatieve berg mogen de maximale bouwhoogte hebben van 5 bouwlagen (maximaal 16.50 meter).

### **Ad d.**

In deze wijk is zontoedreding in de woningen van groot belang voor het terugdringen van het energiegebruik voor het verwarmen van de woningen. Per bouwveld dient de bouwhoogte daarom afgestemd te worden op het al of niet aangrenzende bouwveld. Voorkómen moet worden dat er door de bouwhoogte en de situering van hogere bouwdelen op een bouwveld schaduwwerking optreedt op het aangrenzende bouwveld. In kaart 'bouwhoogte per bouwveld' zijn behalve de maximale bouwhoogte per bouwveld ook 5 verschillende situaties onderscheiden:

1 t/m 5

### **Situatie 1.**

Afstand bebouwing tot zuidelijke bouwveldgrens:  
Bebouwingshoogte tot 10,5 meter; minimaal 5 meter  
Afstand bebouwing tot noordelijke bouwveldgrens:  
Bebouwingshoogte tot 10,5 meter; minimaal 10 meter

### **Situatie 2.**

Afstand bebouwing tot zuidelijke bouwveldgrens:  
Bebouwingshoogte tot 10,5 meter; minimaal 7 meter  
Bebouwingshoogte tot 13,5 meter; minimaal 10 meter  
Bebouwingshoogte tot 16,5 meter; minimaal 13 meter  
Afstand bebouwing tot noordelijke bouwveldgrens:  
Bebouwingshoogte tot 16,5 meter; minimaal 5 meter

### **Situatie 3.**

Afstand bebouwing tot zuidelijke bouwveldgrens:  
Bebouwingshoogte tot 16,5 meter; minimaal 5 meter  
Afstand bebouwing tot noordelijke bouwveldgrens:  
Bebouwingshoogte tot 10,5 meter; minimaal 10 meter  
Bebouwingshoogte tot 13,5 meter; minimaal 17 meter  
Bebouwingshoogte tot 16,5 meter; minimaal 24 meter

**Situatie 4.**

Afstand bebouwing tot zuidelijke bouwveldgrens:

Bebouwingshoogte tot 10,5 meter; minimaal 7 meter

Bebouwingshoogte tot 13,5 meter; minimaal 10 meter

Bebouwingshoogte tot 16,5 meter; minimaal 13 meter

Afstand bebouwing tot noordelijke bouwveldgrens:

Bebouwingshoogte tot 10,5 meter; minimaal 10 meter

Bebouwingshoogte tot 13,5 meter; minimaal 17 meter

Bebouwingshoogte tot 16,5 meter; minimaal 24 meter

**Situatie 5.**

Afstand bebouwing tot zuidelijke bouwveldgrens:

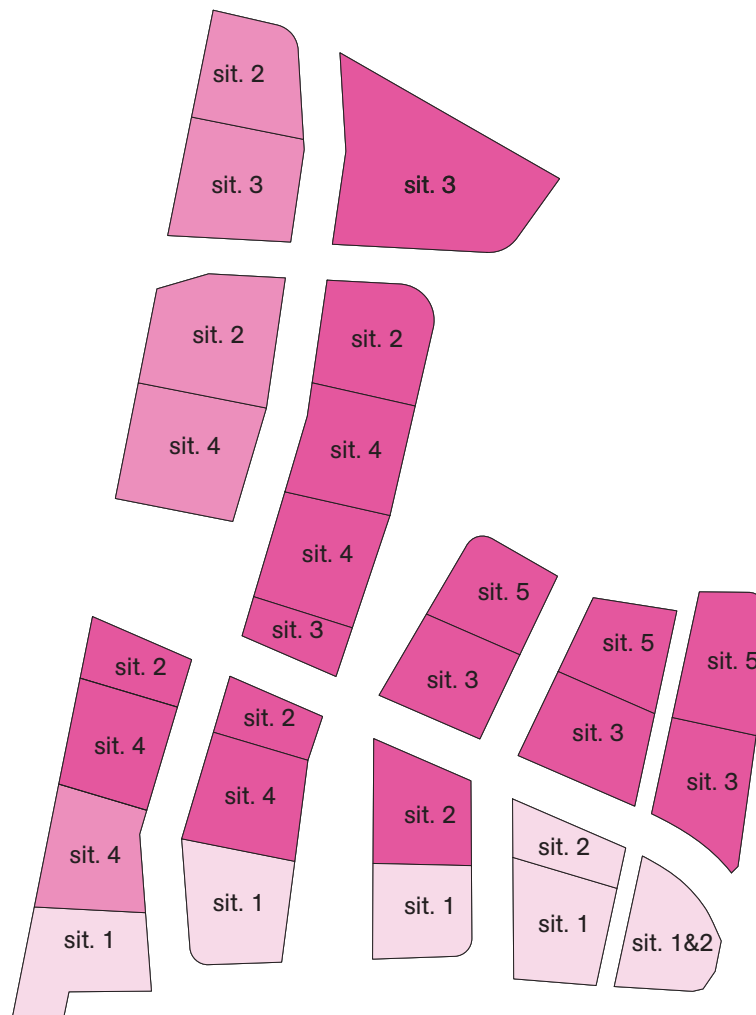
Bebouwingshoogte tot 10,5 meter; minimaal 7 meter

Bebouwingshoogte tot 13,5 meter; minimaal 10 meter




Bebouwingshoogte tot 16,5 meter; minimaal 13 meter

Afstand bebouwing tot noordelijke bouwveldgrens:

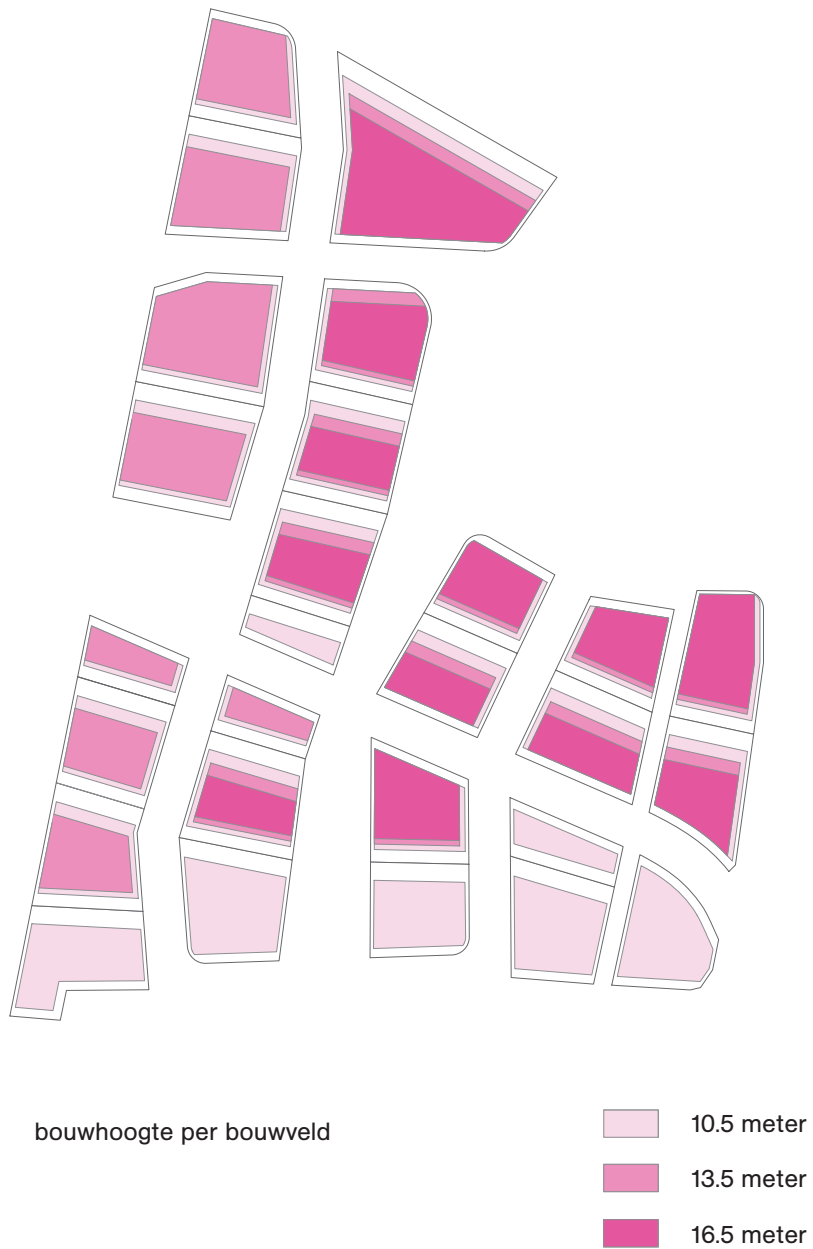
Bebouwingshoogte tot 16,5 meter; minimaal 5 meter



basis bouwhoogte per bouwveld

	10.5 meter
	13.5 meter
	16.5 meter

# Bouwhoogten per bouwveld



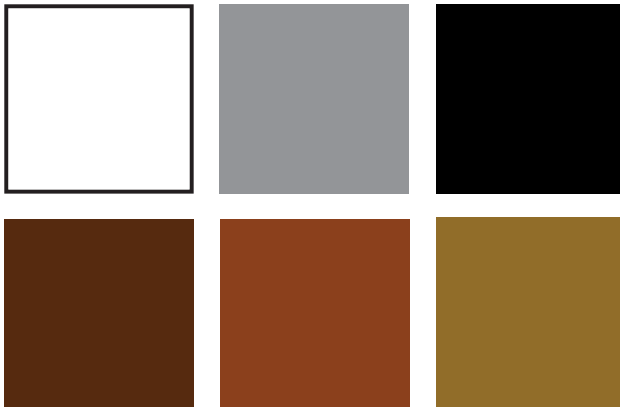
## Kleurenpalet

In het Masterplan wordt aan (collectieve) particulieren en ontwikkelende partijen veel vrijheid en flexibiliteit geboden voor de bebouwing, zowel qua volume, situering, architectuur en materiaalgebruik.

Belangrijk is dat de wijk Anna's Hoeve een woonwijk wordt met een groene uitstraling en met duurzaamheidsaspecten (zowel in de openbare ruimte als in de bebouwing).

Het openbare raamwerk, de met veel groen ingerichte openbare ruimte, de parkzone, de berg en de bouwvelden, vormt de belangrijke stedenbouwkundige identiteit van het gebied. Door dit krachtige raamwerk is de vormgeving van de bebouwing in feite ondergeschikt, mits deze niet te hoog of al te opvallend qua kleur is. Daarom worden er in dit Beeldkwaliteitsplan niet allerlei regels voorgeschreven over bouwstijlen, architectuur, of bouwmaterialen.

Dit geeft ruimte aan de ontwikkelende partijen en (collectief) particulieren om voor oplossingen te kiezen die men zelf goed, betaalbaar en duurzaam vindt, zonder dat het een kakofonie wordt. De mate en vorm waarin voor verschillende duurzame oplossingen wordt gekozen (bijvoorbeeld een lagere EPC) wordt dan ook aan de ontwikkelende partijen en particulieren overgelaten.



*palet met terughoudende kleuren*

Er is wel een kleurenpalet, met rustige en terughoudende kleuren opgesteld, dat uitwassen qua kleurgebruik voorkomt en dat een onderlinge samenhang geeft tussen de bebouwing op de verschillende bouwvelden. Bebouwing dient binnen dit kleurenpalet te passen. Het terughoudende kleurgebruik geeft het openbaar raamwerk de kans om daadwerkelijk de drager van het plan te worden. Stijl en materiaal zijn vervolgens vrij aan de ontwikkelende partijen of (collectieve) particulieren. Sommige partijen zullen kiezen voor duurzaam materiaalgebruik met veel hout en bijvoorbeeld groene daken. Andere partijen zullen kiezen voor materialen met weinig risico, zoals bijvoorbeeld baksteen. Door het toelaten van vrijheid in stijl en materiaal is het niet mogelijk om van te voren een exact architectonisch beeld van alle bebouwing in de wijk Anna's Hoeve te tonen of uit te tekenen.