

BOUWENVELOP BOUWVELD 5.1

INLEIDING

Voor de woonwijk Anna's Hoeve zijn diverse documenten opgesteld waarin regels zijn opgenomen voor het bouwen op Anna's Hoeve. Het betreft het bestemmingsplan, masterplan en beeldkwaliteitplan. De bouwvelop geeft een samenvatting van deze plannen voor zover deze betrekking hebben op het betreffende bouwveld. Naast specifieke regels voor het bouwen op Anna's Hoeve, zijn er ook algemene regels, zoals het bouwbesluit en de bouwverordening. Deze zijn niet opgenomen in de bouwvelop, maar zijn wel van toepassing.

WIJK ANNA'S HOEVE

Voor het stedenbouwkundig plan van de wijk Anna's Hoeve en de directe omgeving van bouwveldnummer 5.1 wordt verwezen naar het masterplan Anna's Hoeve d.d. 1 december 2012 (vastgesteld 13 maart 2013).

BOUWVELDGEGEVENS

Gebied:	Anna's Hoeve gemeente Hilversum
bouwveldnummer:	5.1
Grondprijs:	€ 515 per m ² , incl. BTW
Oppervlakte:	2779 m ²

RELEVANTE DOCUMENTEN

masterplan en beeldkwaliteitplan

www.annas-hoeve.nl

bestemmingsplan

www.ruimtelijkeplannen.nl

parkeernormen

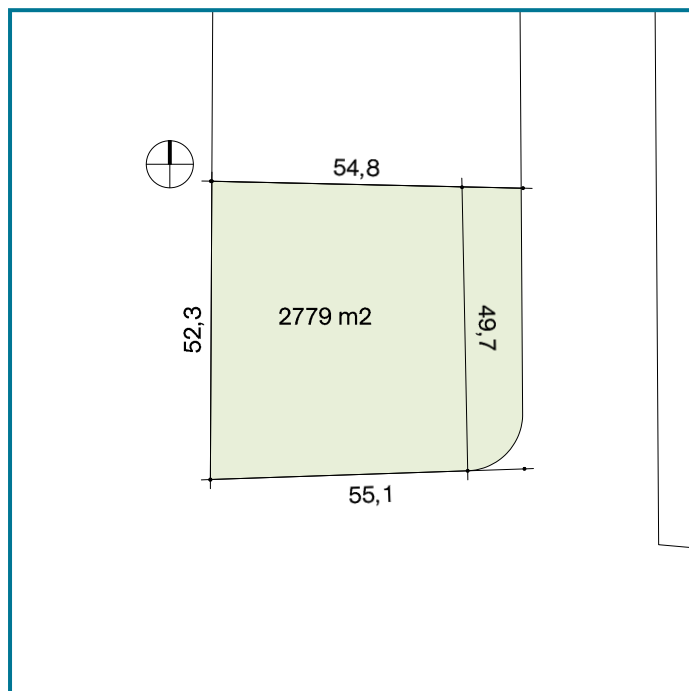
www.parkerenhilversum.nl

handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid

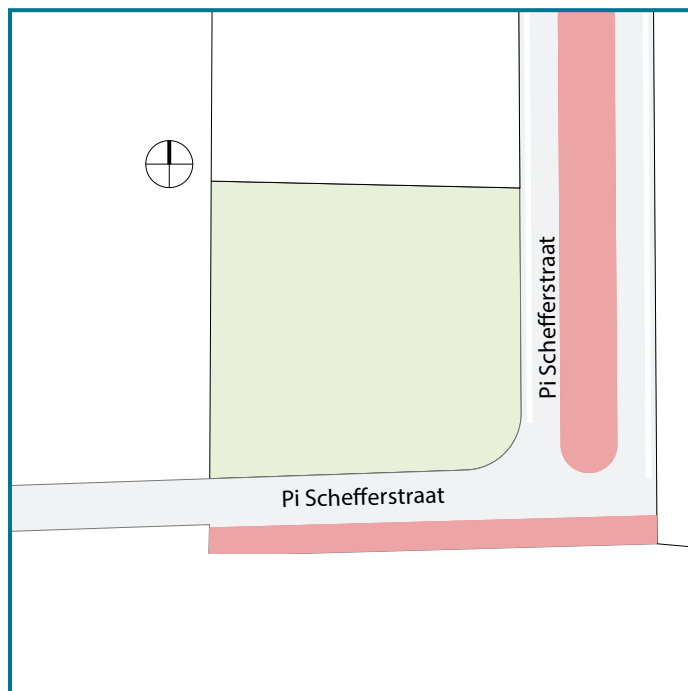
www.brandweernederland.nl



OPPERVLAKTE EN AFMETINGEN



PARKEREN

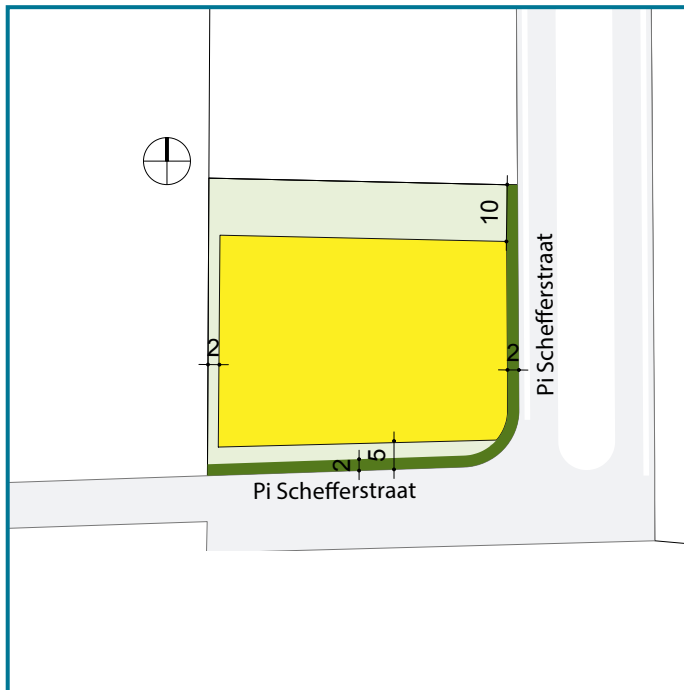





 parkeerplaatsen in openbaar gebied

De bouwvelden zijn geschikt voor een diversiteit aan woonprogramma's. Rijwoningen en appartementen, twee-onder-een kap of vrijstaande woningen kunnen op het bouwveld worden gerealiseerd. Combinaties zijn ook mogelijk.

Voor Anna's Hoeve gelden de vastgestelde Hilversumse parkeernormen. Per bouwveld wordt een aantal openbare parkeerplaatsen aangelegd in de buurtontsluitingsweg. Afhankelijk van het bouwprogramma moet een aantal parkeerplaatsen worden aangelegd op eigen terrein. Voor de bepaling van het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor de ontwikkeling op bouwveld 5.1 mogen 18 parkeerplaatsen in mindering worden gebracht op het aantal, volgens de parkeernorm, te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze 18 parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn openbaar en dus niet exclusief voor de bewoners op dit bouwveld. Tussen de hellingbaan van een ondergrondse garage en een willekeurig deel van de openbare weg moet, in het belang van de verkeersveiligheid, een horizontaal vlak liggen van minimaal 4,5 meter lengte. Afritten naar (parkeer)kelders moeten bovenaan de afrit op eigen terrein voorzien zijn van een dorpel ter voorkoming van wateroverlast vanaf de openbare weg naar de kelder. Individuele garages bij een grondgebonden woning worden niet als parkeerplaats meegerekend

ZONERING EN BOUWHOOGTE



-  bestemming tuin
-  bestemming woongebied
-  maximale bouwhoogte 10,5 meter

westzijde

Voor grondgebonden woningen en appartementengebouwen ligt de rooilijn aan de westzijde minimaal twee 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 en uit 30% gevelopening te bestaan.

oostzijde

Voor grondgebonden woningen ligt de rooilijn minimaal twee meter uit de erfgrans. Grondgebonden woningen dienen met de voor- of zijgevel naar de Pi Schefferstraat gericht te zijn. In het geval van een zijgevel dient deze als 'voorgevel' vormgegeven te worden. Appartementengebouwen dienen met de voor- of zijgevel naar de Pi Schefferstraat gericht te zijn. Zijgevels dienen als 'voorgevel' vormgegeven te worden en uit 30% gevelopening te bestaan. Woningen grenzend aan de Pi Schefferstraat hebben de entree aan de Pi Schefferstraat.

zuidzijde

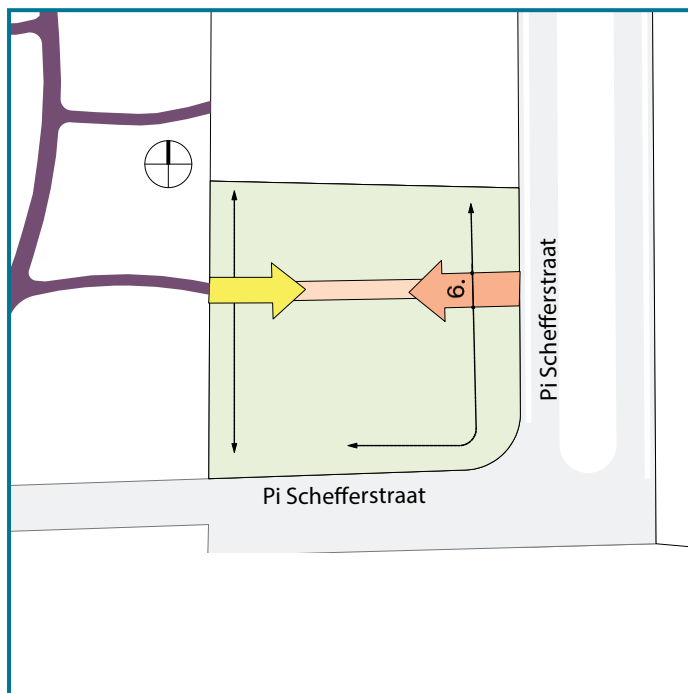
Voor zowel de grondgebonden woningen als appartementengebouwen ligt de rooilijn minimaal vijf meter uit de erfgrans en deze dienen met de voor- of zijgevel naar de Pi Schefferstraat gericht te zijn. In het geval van een zijgevel dient deze als 'voorgevel' vormgegeven te worden.







Woningen grenzend aan de Pi Schefferstraat hebben de entree aan de Pi Schefferstraat.

noordzijde

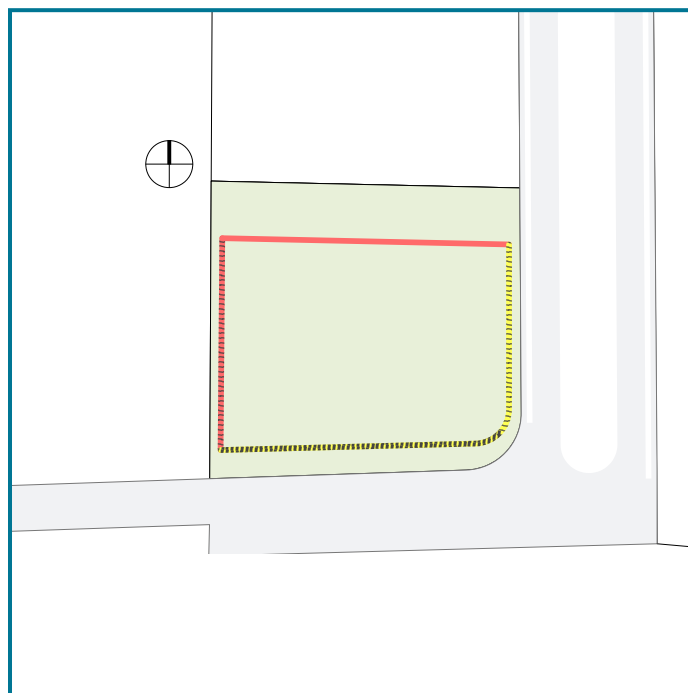
De afstand tot noordelijk bouwveldgrens is minimaal 10 meter.




INRICHTING TERREIN



-  maximaal 2 maal auto-ontsluiting (maximaal 6 meter breed, minimaal 3 meter breed)
-  Verplichte langzaamverkeerontsluiting (maximaal 3 meter breed)
-  Verplichte langzaamverkeer verbinding tussen park en de Pi Schefferstraat
-  Langzaamverkeerroutes wijk
-  Pi Schefferstraat
-  Zoekgebied auto-ontsluiting en langzaamverkeerontsluiting

VOORGEVELS EN GEVELOPENINGEN



-  Voor-, zij- of achtergevel
-  Voor- of zijgevel en 30% gevelopeningen
-  Voor-, zij- of achtergevel en 30% gevelopeningen

Ontsluiting en langzaam verkeer

Voor de autobereikbaarheid van het bouwveld is het toegestaan maximaal twee entrees, van maximaal 6 meter, op het bouwveld te realiseren. Vanuit de groenstrook is het verplicht een verbinding (maximaal 3 meter breed) te realiseren naar het collectief gebied van het bouwveld. Het is niet toegestaan extra inritten ten behoeve van de autobereikbaarheid van individuele kavels aan de Pi Schefferstraat te maken.

Beheersgrenzen

Beheersgrenzen zijn de overgangen van openbaar gebied (gemeente) naar particulier terrein. De koper heeft hierin verantwoording af te leggen aan de Gemeente. De beheersgrenzen moeten duidelijk herkenbaar zijn in het veld (materialisatie).

Verlichting

Verlichting aansluiten op eigen voeding (niet openbaar net).

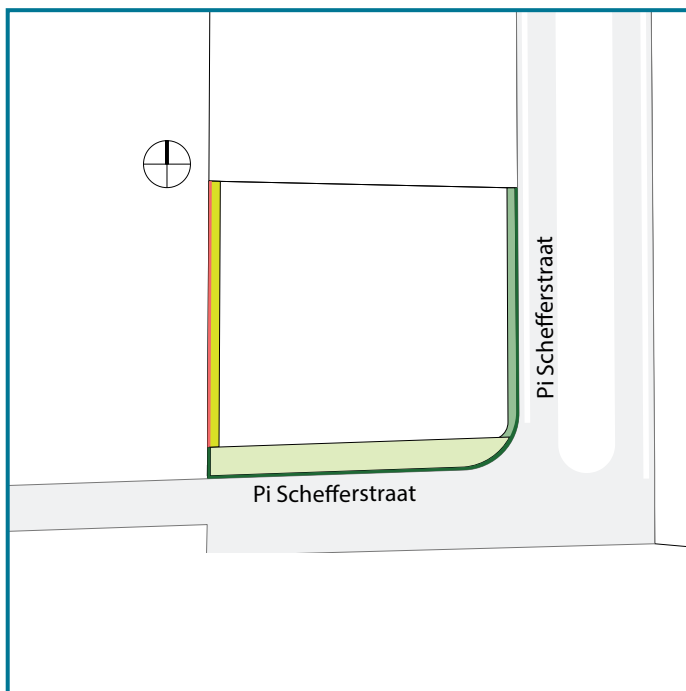
Gevels

Aan de oostzijde en zuidzijde (zijde Pi Schefferstraat) dienen de grondgebonden woningen en appartementengebouwen met voor- of zijgevel naar de Pi Schefferstraat gericht te zijn. In het geval van een zijgevel dient deze als 'voorgevel' vormgegeven te worden.

De entree van de laatste westelijke (grondgebonden) woning van een bouwveld ligt altijd aan de zijde van de Pi Schefferstraat. De gebouwen grenzend aan de groenstrook kunnen met voor-, zij- of achtergevel naar het pad (westzijde) gericht zijn. In het geval van een zijgevel dient deze als 'voorgevel' vormgegeven te worden.






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

ERFAFSCEIDINGEN

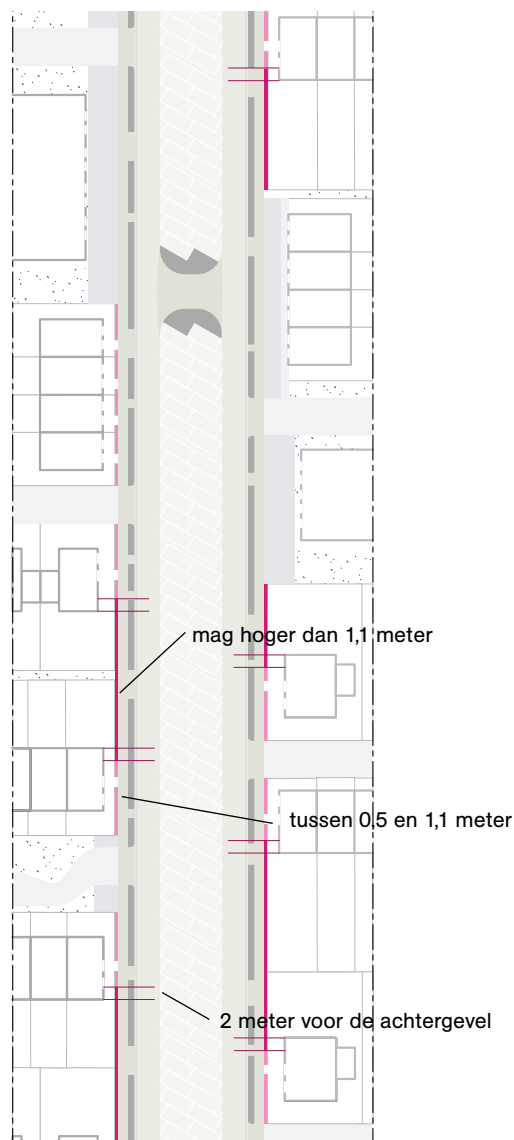


 Erfafscheidingen privé-kavel straatzijde:

Indien een privé-kavel (grondgebonden woning) grenst aan de openbare ruimte, dient deze met voor- of zijtuin aan de straat te 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 0,5 tot 1,1 m hoog geplaatst tegen de bouwveldgrens. Vanaf dit punt mag de haag hoger zijn dan de eerder genoemde 1,1 meter. In het geval van een voortuin wordt een haag tegen de erfgrans geplaatst van 0,5 tot 1,1 m hoog.

-  5 meter vrije groenzone aan Pi Schefferstraat
-  2 meter vrije groenzone collectief gebied park
-  2 meter vrije groenzone bij grondgebonden woningen
-  erfafscheidingen weg
-  erfafscheidingen park

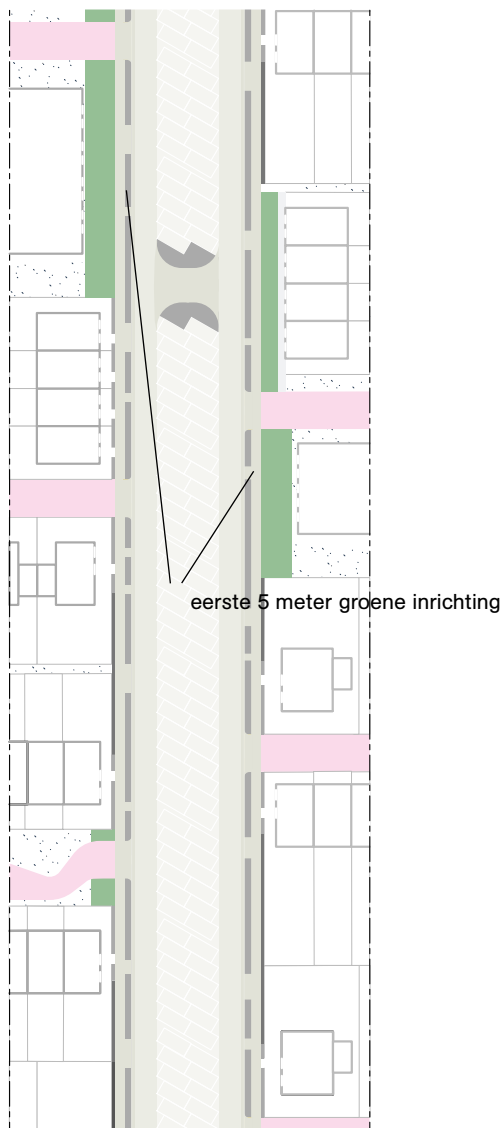
De hagen bestaan uit de volgende inheemse plantensoorten; Hulst (*Ilex Aquifolium*), Venijnboom/Taxus (*Taxus baccata*), Beuk (*Fagus sylvatica*), Veldesdoorn (*Acer Campestre*), Haagbeuk (*Carpinus Betulus*) en Meidoorn (*Crataegus Monogyna*). Het is hier niet toegestaan een muur, wand met klimop of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



wegzijde noord/zuid erfafscheidingen

 Erfafscheidingen collectief gebied straatzijde:

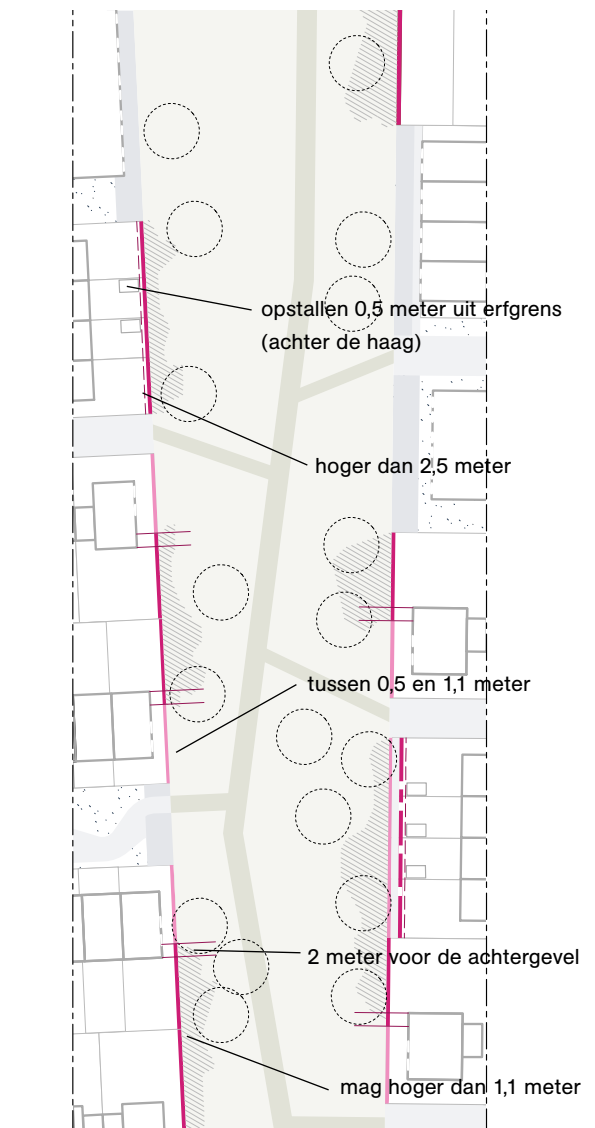
Indien een collectief gebied grenst aan de openbare ruimte dient deze ruimte minimaal voor de eerste vijf meter uit minimaal 70% groen (grasveld / tuin) te bestaan (30% verharding) en dient tevens één boom per 150 m² te bevatten. Deze groene ruimte mag doorsneden worden door een verharde strook van maximaal 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. Er kan een parkeerhof/plaats worden gerealiseerd buiten deze zone van 5 meter, waardoor er altijd een groene inrichting is gegarandeerd tussen de straat en het parkeren op eigen erf.



wegzijde noord/zuid erfafscheidingen collectief

 Erfafscheidingen privé-kavel parkzijde:

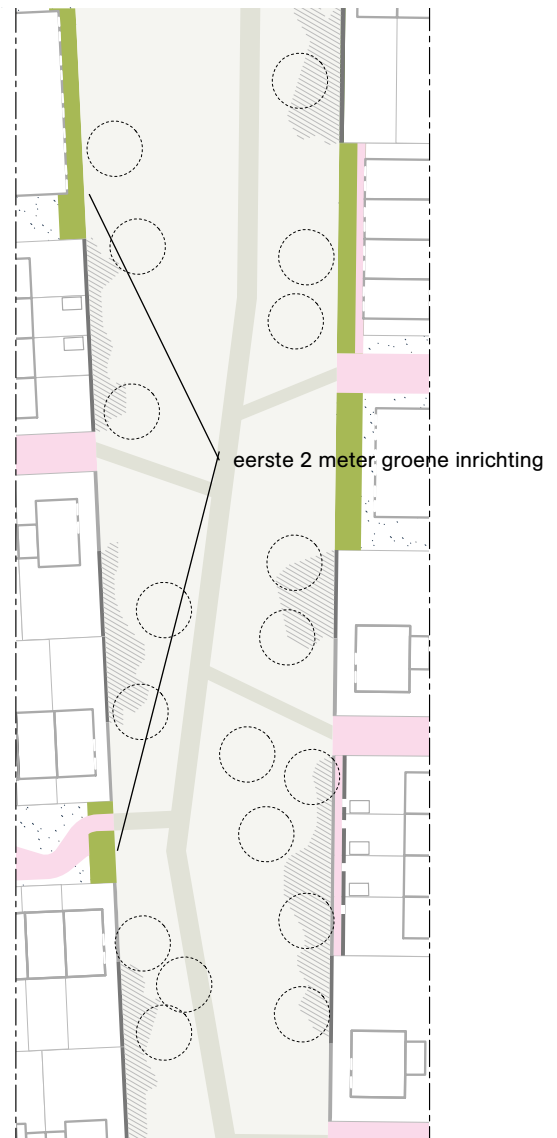
Indien een privé-kavel (grondgebonden woning) grenst aan het park, kan deze met voor-, zij- of achtertuin aan het park liggen. In het geval van een zijtuin wordt vanaf het begin van de kavel tot twee meter voor de achtergevel (voor-/zijtuin) een haag van 0,5 tot 1,1 m hoog geplaatst tegen de bouwveldgrens. Vanaf dit punt mag de haag hoger zijn dan de eerder genoemde 1,1 meter. In het geval van een voortuin wordt een haag tegen de erfsgrens geplaatst van 0,5 tot 1,1 m 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 2 meter 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 0,5 tot 1,1 m 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.



groenstrook erfafscheidingen privé-kavel

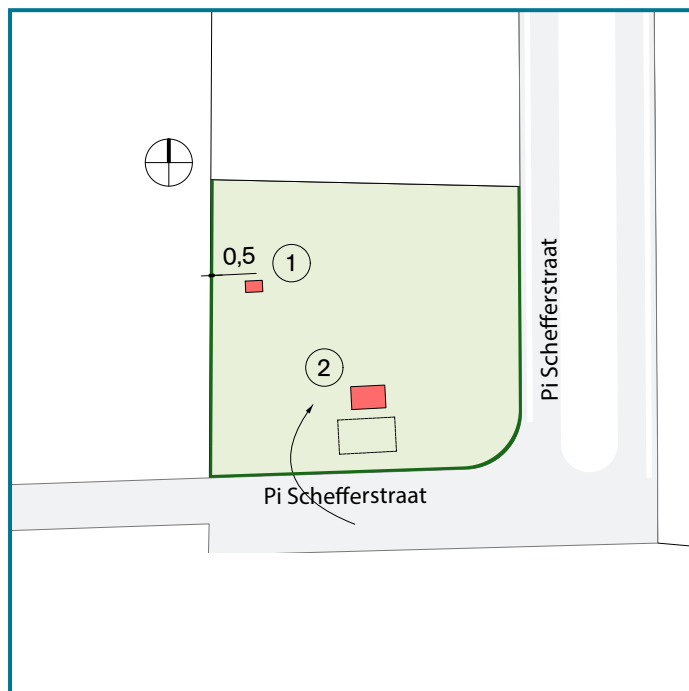
Erfafscheidingen collectief gebied parkzijde:



Indien een collectief gebied grenst aan het park dient deze ruimte minimaal voor de eerste twee meter uit minimaal 70% groen(grasveld / tuin) te bestaan (30% verharding) en dient tevens één boom per 150 m² te bevatten. Deze groene ruimte mag doorsneden worden door een verharde strook van maximaal drie 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.



groenstrook erfafscheidingen collectief gebied

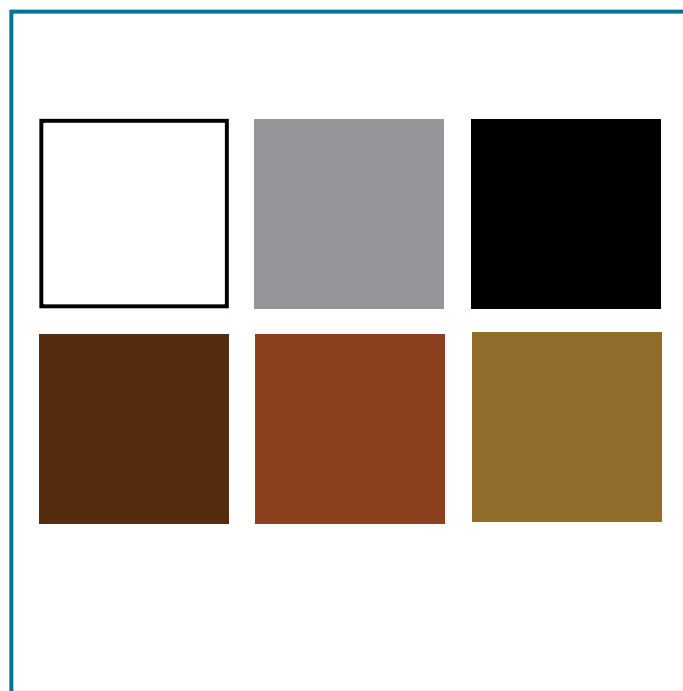
BIJGEBOUWEN



-  groene haag
-  1: bijgebouwen minimaal 0,5 meter uit de erfgrans achter de haag
- 2: bijgebouwen liggen (bezien vanaf de Pi Schefferstraat) altijd aan de tegenoverliggende zijde van het hoofdvolume

Bezien vanaf de Pi Schefferstraat liggen garages en bijgebouwen altijd aan de tegenoverliggende zijde van het hoofdvolume. Opstallen in de achtertuinen zijn niet hoger dan 300 cm en dienen minimaal 0,5 meter uit de rooilijn achter de haag te worden geplaatst.

KLEURENPALET



Voor de bouwvelden is een kleurenpalet, met rustige en terughoudende kleuren opgesteld, dat uitwassen qua kleurgebruik voorkomt en een onderlinge samenhang bevordert tussen de bebouwing op de verschillende bouwvelden. Materiaal- en kleurgebruik dient binnen dit kleurenpalet te passen. Dit betekent niet dat de kleuren exact gelijk dienen te zijn, maar in de lijn liggen van het kleurenpalet. 'Groene' daken en zonnepanelen zijn ook mogelijk.

EISEN HULPDIENTEN

De brandweer hanteert de brancherichtlijn 'handreiking bluswater en bereikbaarheid' voor het beoordelen van de bereikbaarheid van een bouwveld. De belangrijkste punten hieruit zijn:

Alle gebouwen op een bouwveld dienen goed bereikbaar te zijn voor de brandweer.

Alle gebouwen van 3 bouwlagen en hoger dienen ook goed bereikbaar te zijn voor een redvoertuig van de brandweer. Hierbij dient ook aandacht besteed te worden aan de opstelplaats van het redvoertuig.

Indien er binnen een bouwveld doodlopende wegen van meer dan 40 meter worden geprojecteerd dan dient er in overleg met de brandweer gekeken te worden of er extra voorzieningen gesitueerd moeten worden zoals een keerlus.

De minimale wegbreedte voor de nood- en hulpdiensten is 3 meter en de bochtstralen zijn R 5,5 en R10.

Geadviseerd wordt uw bouwplan tijdig met de brandweer te bespreken.

EISEN AFVALINZAMELING

Algemeen

In Anna's Hoeve wordt overeenkomstig het nieuwe beleid van de Gewestelijke Afvalstoffendienst (GAD) het afval gescheiden ingezameld. Er mag van uit worden gegaan dat centraal in de wijk één ondergrondse container voor de inzameling van glas en één ondergrondse container voor de inzameling van textiel wordt geplaatst.

Per 40 grondgebonden woningen komt in de openbare ruimte één ondergrondse container voor restafval. Geadviseerd wordt uw bouwplan tijdig met de GAD te bespreken.

Grondgebonden woningen

Grondgebonden woningen krijgen per huishouden 3 kliko's voor respectievelijk plastic/drinkkartons/blik, papier en GFT. Bij een doorgaande openbare weg op het bouwveld kunnen de kliko's langs deze weg worden aangeboden; bij het ontbreken van een doorgaande openbare weg moeten de kliko's op een centrale plaats in de openbare ruimte langs de Pi Schefferstraat worden aangeboden.

Niet grondgebonden woningen

- Niet grondgebonden woningen verzamelen Plastic, drinkkartons, blik, papier, GFT en restafval op eigen terrein in ondergrondse containers. Het legen van de ondergrondse containers gebeurt vanaf de Pi Schefferstraat. Voor de bereikbaarheid van de ondergrondse containers gelden de volgende eisen:
- Zowel de container als de inzamelwagen hebben een bovengrondse vrije ruimte van 10 meter: de losplek en de container mogen dus niet onder bomen of lichtmasten liggen;
- Rondom de inzamelwagen moet op de losplek een vrije ruimte van 1 meter zijn;
- Tussen de losplek en de container mogen zich geen obstakels bevinden.
- De locatie is pas vastgesteld wanneer zowel de gemeente als de GAD haar goedkeuring heeft gegeven.

TECHNISCHE ASPECTEN

Rioolaansluiting

Per bouwveld wordt één aansluitpunt voor vuilwater aangeboden door de gemeente (aan de zijde van de Pi Schefferstraat). Het aansluitpunt voor vuilwater moet toegankelijk zijn en blijven voor de gemeente.

Gestapelde woningen (appartementengebouwen) die direct grenzen aan de Pi Schefferstraat kunnen per gebouw middels één aansluiting worden aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente (zoveel mogelijk parallel- of verzamelleidingen vermijden).

Infiltratie hemelwater

Alle hemelwaterafvoer moet op eigen terrein verwerkt worden (infiltreren). Er kan dus geen waterbezwaar afgewenteld worden naar belendende percelen of de openbare ruimte. Er mogen geen uitlogende bouwmaterialen in de waterafvoer van de woningen worden toegepast bij het infiltreren van dakwater.

Vloerpeil

Vloerpeil minimaal 4,50 m + NAP bovenkant afgewerkte begane grond vloer direct achter de hoofdentree.

Dieper graven dan 6 meter minus maaiveld (maaiveld = 4,40 m +NAP) moet in overleg met de gemeente Hilversum gebeuren.

Geluid

Voor dit bouwveld is een hogere geluidbelasting vastgesteld. Hier moet rekening mee gehouden worden met het ontwerpen van het bouwplan. Voor nadere informatie zie de bijlage 'het besluit hogere grenswaarden'.

Bouwterrein

De opslag van bouwmaterialen moet op eigen terrein.

Draagkracht en fundering

De opdrachtgever is (samen met zijn adviseurs) verantwoordelijk voor het bepalen van de draagkracht van de grond en het kiezen van de juiste fundering. Als op staal funderen niet mogelijk is dan is het verplicht om op Anna's Hoeve een trillingsvrij paalsysteem toe te passen. Na sanering is een leeflaag aangebracht, de verdichtingsgegevens zijn beschikbaar.

Voor meer informatie over de bodem en het grondwater in Anna's Hoeve verwijzen wij naar de brochure; Zo zit dat (www.annas-hoeve.nl).

Grondwater

In deze kavel kan het grondwater stijgen tot maximaal ca 3,50 m + NAP, dit is 0,90 m onder het maaiveld (maaiveld is 4,40 m + NAP). Deze grondwatersituatie wijkt af van hetgeen wordt genoemd in de saneringsfolder "Zo zit dat", omdat deze kavel dicht bij de vijvers Anna's Hoeve ligt.

Hiermee dient rekening te worden gehouden met de bouw van kruipruimtes en kelders.