

2019/2023

PARTICIPATIEVERSLAG

PHILIPSHOF RESIDENCES

Bestemd voor:

Gemeente Hilversum & belanghebbenden

Opgesteld door

Philipshof Residences B.V.

Scorpius 128

2132 LR, Hoofddorp

INHOUD

INLEIDING	3
1. COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE.....	4
1.1. Context en kader	4
1.2. Stakeholders/belanghebbenden overzicht	5
1.3. Inloopavond 24 januari 2019.....	5
1.4. Inloopavond 14 september 2023	6
2. VERVOLG	15
2.1. Acties naar aanleiding van participatie	15
2.2. Planning	15
2.3. BLVC.....	16
3. BIJLAGEN	17
3.1. Bijlage I. Reactienota inloopavond 20190124.....	17
3.2. Bijlage II. Enquête inloopavond Philipshof 20230914.....	25
3.3. Bijlage III. Voorbeeld stedenbouwkundig concept Closed Housing – deelgebied 1	28

INLEIDING

Transformatie Philipsterrein

Philipshof Residences B.V. is voornemens woningen te bouwen op het voormalig terrein van Philips Telecommunicatie aan de Anton Philipsweg in Hilversum-Oost. Het Philipsterrein is vele jaren niet in gebruik geweest. Momenteel huurt de gemeente Hilversum tot eind 2025 een deel van het Philipsterrein om huisvesting te bieden aan Oekraïense vluchtelingen.

De herontwikkeling biedt de mogelijkheid een afgesloten bedrijventerrein te transformeren tot een groene woonwijk met het gezellige stadscentrum van Hilversum en het Goois Natuurreservaat Zuiderheide op steenworp afstand.

Uit de sloop-nieuwbouw zullen maximaal 260 woningen herrijzen in een parkachtige, groene woonomgeving. Er zullen woningen gebouwd worden voor sociale huur, middel dure huur en de categorie duur.

Communicatie en participatie

De initiatiefnemer heeft de communicatie met de omgeving op zich genomen. In dit verslag is opgenomen welke stakeholders en belanghebbenden betrokken zijn in de plannen van het project, hoe zij betrokken zijn en wat hieruit voortgekomen is. Door input van stakeholders op te halen en waar mogelijk/nodig te verwerken in de plannen wil de initiatiefnemer acceptatie en draagvlak creëren en vergroten. Tevens kan op deze wijze een start gemaakt worden in de doelgroep segmentatie voor de verhuur- en verkoop fase.

Doel

Het doel van het initiatief is om van het Philipsterrein een toekomstgericht woongebied te maken met mooie nieuwbouwwoningen waarbij een balans van goede bereikbaarheid, rust, comfort en levendigheid centraal staat.

Om dit doel te bereiken en tot een goed gedragen plan te komen worden de volgende stappen doorlopen in het participatietraject:

- De verschillende **stakeholders** worden in kaart gebracht per fase in de herontwikkeling van het Philipsterrein;
- Tijdens de ontwikkeling van de planvorming vindt participatie plaats zodat belanghebbenden **meningen en reacties** kunnen geven op de plannen;
- De **resultaten** die voortkomen uit de reacties van belanghebbenden en gedane onderzoeken worden gecommuniceerd met de stakeholders.

1. COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

1.1. Context en kader

Informatie delen

Initiatiefnemer streeft ernaar het bouwproces van de beoogde nieuwe woonwijk op het Philipsterrein zo transparant mogelijk te communiceren naar de belanghebbenden. Initiatiefnemer beoordeelt welke stukken met de stakeholders gedeeld kunnen en mogen worden. Overeenkomsten en vertrouwelijke onderzoeken blijven alleen toegankelijk voor gemeente Hilversum en de initiatiefnemer.

Gevolgen voor de omgeving

De omgeving van het Philipsterrein kan de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk opmerken door af- en aanrijdend bouwverkeer, sloop werkzaamheden, tijdelijke wegafzetting en geluid.

Participatie onderwerpen

We participeren wel over:

- De bouwstijl van de woningen
- De vormgeving van de groenstroken
- De aanrijroutes/verkeersafwikkeling
- De invulling van het onbebouwde gebied aan de noordzijde van het Philipsterrein

De stakeholders worden geïnformeerd over de plannen en krijgen de kans om mee te denken. Hun ideeën en reacties kunnen ze delen tijdens de participatie avonden en of doorgeven via het mailadres info@philipshof.nl. De meningen en reacties worden waar mogelijk en van toepassing verwerkt in de onderzoeken en plannen.

We participeren niet over:

- De locatie
- Het aantal woningen
- De bouwhoogte

Note: deze onderwerpen worden niet meegenomen in de participatie omdat deze met Gemeente Hilversum zijn vastgelegd in de Intentieovereenkomst en Anterieure Overeenkomst.

1.2. Stakeholders/belanghebbenden overzicht

Wie	Contact	Communicatie over
Eigenaar	Philipshof Residences B.V.	Plannen voor ontwikkeling
Initiatiefnemer	Royal Properties Development	Ontwikkeling, van initiatiefnemer richting stakeholders
Asset Manager	RPG Asset Management B.V.	Beheer woningen verhuursegment
Gemeente Hilversum		
College en gemeenteraad	Mvr. A. van Meerveld	Voortgang plannen, te tekenen overeenkomsten
(Portefeuille) Wethouder	Mvr. K. Walters	Voortgang plannen, te tekenen overeenkomsten
Ambtelijk opdrachtgever	Dhr. J. Grünfeld	Inhoud plannen, participatie
Projectleider	Dhr. L. Silva	Samenwerking vormgeving plannen (Bestemmingsplan), communicatie- en participatieplan en participatieavond.
Stedenbouwkundige	Dhr. J. van den Tillaart	Samenwerking vormgeving Stedenbouwkundigplan, participatie avond
Adviseurs		
Eentien Architecten	Dhr. J. van Bekkum	Ontwerpen plannen, participatieavond plannen presenteren
Mulleners & Mulleners Architecten	Dhr. T. Mulleners, dhr. B. Mulleners	Ontwerpen plannen, participatieavond plannen presenteren
iMoss	Mvr. B. Voskamp	Ontwerp stedenbouwkundige- en landschap plannen, participatieavond plannen presenteren
Omwonenden		
Buurtbewoners	Hilversum Oost	Uitnodiging participatieavond om reactie te geven op plannen
Brandweer	info@brandweergooivecht.nl	Uitnodiging participatieavond om reactie te geven op plannen (mail en brief)
Goois Natuurreservaat	gooisnatuurreservaat@gnr.nl	Uitnodiging participatieavond om reactie te geven op plannen (mail en brief). Medio november wordt met GNR een gesprek gevoerd over de (her)ontwikkeling van het Philipsterrein
OBS Lorentzschool	Dhr. M. Hendriks	Organisatie en uitnodiging participatieavond
Snackbar 't Kamrad	kamradcafeteria@gmail.com	Uitnodiging participatieavond om reactie te geven op plannen
Media		
Gooi en Eembode	Dhr. R. Ferweda	Artikel participatieavond, persbericht indiening Bestemmingsplan, persbericht start bouwfase https://www.gooieneembode.nl/reader/143265/181970/uitleg-over-plan-philipsterrein#p=5

1.3. Inloopavond 24 januari 2019

Op 24 januari 2019 is een inloopavond georganiseerd door Philipshof Residences B.V. voor alle belanghebbenden en geïnteresseerden. Er zijn circa 920 uitnodigingen verstuurd naar de omwonenden in aangrenzende straten van het Philipsterrein. Er zijn circa 225 genodigden naar de inloopavond gekomen. De aanwezigen konden langs verschillende panelen en tafels lopen waar het concept masterplan en landschappelijk plan tentoongesteld en toegelicht werden. Daarnaast is er gebruik gemaakt van een doorlopende presentatie van sfeerbeelden en hebben de aanwezigen hun voorkeur kenbaar kunnen maken voor het op te stellen beeldkwaliteitsplan. Middels een reactieformulier hebben zij hun inspraak kunnen doen gelden.

Zie bijlage I voor de reactienota.

Acties die initiatiefnemer ondernomen heeft na de ontvangen reacties van belanghebbenden zijn onder andere:

- Naar aanleiding van de reacties waarin werd aangegeven dat er behoefte is aan meer koopwoningen bespreekt initiatiefnemer intern de optie om woningen zowel in de huur- als in de koopsector aan te bieden;
- Nadat zorgen zijn geuit over de verkeersafwikkeling heeft initiatiefnemer opdracht gegeven een verkeersonderzoek uit te voeren;
- Naar aanleiding van de negatieve reacties op het idee om van het onbebouwde gebied aan de noordzijde van het Philipsterrein een moestuin te maken heeft initiatiefnemer een bodemonderzoek uitgevoerd;
- Enkele bezoekers hebben aangegeven graag de huidige bomen te behouden. Initiatiefnemer heeft een bomenonderzoek laten uitvoeren om erachter te komen of en welke bomen geschikt zijn om te verplaatsen. Verder wordt er in de landschapsplannen rekening mee gehouden dat de wijk een groen karakter krijgt en gekapte bomen hergebruikt worden. Daarbij heeft initiatiefnemer volgens het velbeleid van de gemeente de plicht om bij een kapvergunning hetzelfde aantal gekapte bomen te her-planten.

De resultaten uit de uitgevoerde onderzoeken geven vorm aan het Bestemmingsplan. Daarbij worden de resultaten en keuzes die initiatiefnemer naar aanleiding hiervan heeft gemaakt inzake de onderwerpen waarop de belanghebbenden gereageerd hebben, via de nieuwsbrief teruggekoppeld.

1.4. Inloopavond 14 september 2023

Donderdag 14 september 2023 is door Philipshof Residences B.V. een inloopavond over het Philipsterrein georganiseerd. De belanghebbenden van het stakeholder overzicht zijn hiervoor uitgenodigd. Vier weken van tevoren zijn de ambtenaren van de gemeente en de adviseurs die bij het project betrokken zijn per mail uitgenodigd. Drie weken van tevoren zijn er circa 2500 uitnodigingen verstuurd naar de omwonenden in de directe omgeving van het Philipsterrein in Hilversum Oost. Er is voor een wijdere omtrek gekozen dan bij de uitnodiging voor de inloopavond in 2019 om zoveel mogelijk omwonenden te informeren en de mogelijkheid te geven om te reageren op de plannen. Daarnaast is er drie weken van tevoren een nieuwsbrief verzonden met de uitnodiging en een verwijzing naar de reactienota van de inloopavond in 2019. Twee weken voor aanvang van de inloopavond is nog een nieuwsbrief als reminder verstuurd. Tenslotte is de inloopavond van 14 september 2023 één week van tevoren aangekondigd in een artikel in de lokale krant Gooi en Eembode. Er zijn ruim 200 genodigden naar de inloopavond gekomen.

Tijdens de inloopavond zijn de plannen van de initiatiefnemer voor de herontwikkeling van het gebied tot een nieuwe woonwijk gepresenteerd. Hiervoor hebben de stedenbouwkundige, de landschapsadviseur, de architecten en de ontwikkelaar plattegronden en posters gemaakt met impressies van de 3 verschillende deelgebieden van het terrein.

Initiatiefnemer stelt dat het gros van de bezoekers tevreden is met de gepresenteerde plannen. Zo beaamt Erwin Kerkhoff, directeur ontwikkelaar, ook dat de reacties die hij tijdens de participatie avond ontving erg positief waren. Naast de gesprekken die tijdens de inloopavond zijn gevoerd konden de bezoekers ook hun mening geven door een enquête in te vullen (zie bijlage II). De link naar de enquête is 75 keer geopend, maar slechts 17 bezoekers hebben deze ingevuld. De resultaten naar aanleiding van de reacties op de enquête (zie bijlage II) zijn hieronder per deelgebied verwerkt. Hierop volgend geeft de ontwikkelaar kort een reactie.

Note: de beelden zijn louter bedoeld als impressies die de sfeer van het plan weergeven. Dit betreft nog geen architectonische ontwerpen en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Deelgebied 1

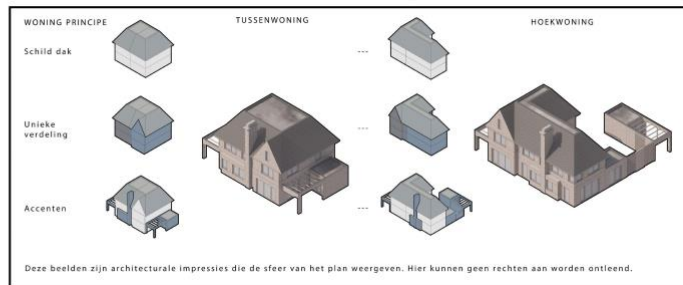
Deelgebied 1 laat de grote woningen zien die in het dure segment vallen en gesitueerd zijn aan de bosrand en parkrand. Zie hieronder een impressie.



DEELGEBIED 1: WONEN AAN DE BOSRAND



EERSTE IMPRESSIE BOSRAND

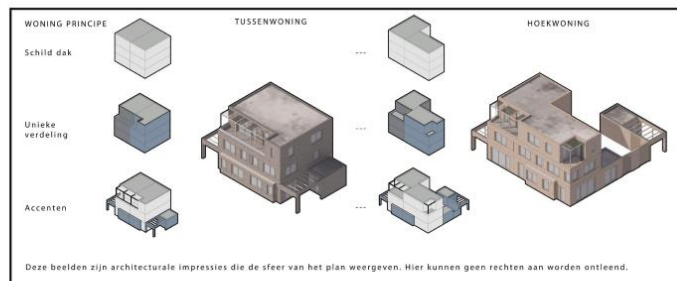




DEELGEBIED 1: WONEN AAN DE PARKRAND



EERSTE IMPRESSIE BOSRAND



MULLENERS + MULLENERS
ARCHITECTUUR STEDENBOUW LANDSCHAP

HILVERSUM, PHILIPSHOF
STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCAPPELIJKE VISIE

ROYAL PROPERTIES
DEVELOPMENT

Reacties respondenten

Van de 17 respondenten hebben 12 personen aangegeven een positieve algehele indruk van deelgebied 1 te hebben waarbij vooral de grootte van de huizen en de groene omgeving in de smaak vielen. Overige reacties hebben aangegeven een neutrale en soms minder enthousiaste indruk van deelgebied 1 te hebben. Belangrijke punten die genoemd werden zijn de stijl van de woningen, met in het bijzonder de vierkante vorm en platte daken, en het relatief beperkte oppervlak van de tuinen.

Tenslotte wijzen diverse reacties uit dat er behoefte is aan koopwoningen, met name in het middensegment.

Reactie ontwikkelaar

Het is fijn om te zien dat er overwegend positieve reacties zijn op de plannen voor deelgebied 1. Doordat in het ontwerp van de woningen een mix aan stijlen wordt aangeboden, denk aan zowel

woningen met platte daken als puntdaken, gelooft initiatiefnemer te voldoen aan de gemengde voorkeuren van geïnteresseerden. Om het aantal woningen te kunnen realiseren die in de randvoorwaarden met gemeente Hilversum zijn afgesproken, zijn de tuinen misschien wat kleiner dan dat sommige geïnteresseerden graag zouden zien. Dit begrijpen wij, echter gezien de ligging van de woningen, tegen het Goois Natuurreservaat Zuiderheide aan en de verschillende groenstroken welke zich in de nieuwe woonwijk bevinden zal er voldoende ruimte zijn om te recreëren/ontspannen. Bovendien passen de tuinen bij het stedenbouwkundig concept van architect Mulleners en Mulleners dat is gebaseerd op het principe van “closed housing”. De totaalcompositie van met elkaar samengaande volumes en horizontale lijnen creëren een uitstraling die typisch is voor Dudok. In samenspraak met de gemeente zijn de lanen en binnenstraten extra breed gemaakt waardoor zeer groene en nagenoeg autovrije woonerven ontstaan. Hierdoor krijgen de tuinen aan de achterzijde een patiokarakter met ondiepe - maar wel zeer brede tuinen. In bijlage III ziet u een aantal voorbeelden hoe, ondanks de hogere dichtheid toch een parkachtige villawijk uitstraling kan worden bereikt.

Deelgebied 2 en 3

De beelden hieronder tonen een impressie van woningen in deelgebieden 2 en 3. Dit zijn de sociale huur appartementen en appartementen in de vrije sector van het midden- en midden dure segment. Er wordt uitgegaan van 80 sociale huur appartementen vanaf circa 50 m². De 110 vrije sector huur appartementen variëren in grootte, met woningen vanaf circa 65 m².



Deze beelden zijn architecturale impressies die de sfeer van het plan weergeven. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze beelden zijn architecturale impressies die de sfeer van het plan weergeven. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze beelden zijn architecturale impressies die de sfeer van het plan weergeven. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze beelden zijn architecturale impressies die de sfeer van het plan weergeven. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

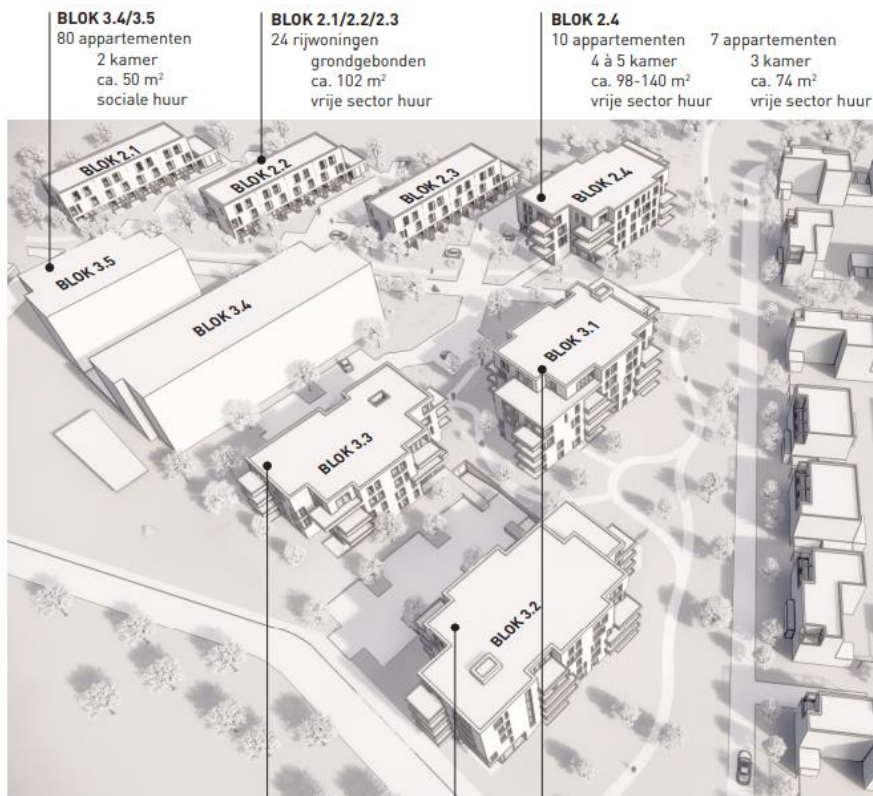


Deze beelden zijn architecturale impressies die de sfeer van het plan weergeven. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze beelden zijn architecturale impressies die de sfeer van het plan weergeven. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





BLOK 3.3
18 appartementen
3 kamer
ca. 74-76 m²
vrije sector huur

BLOK 3.2
26 appartementen
3 kamer
ca. 74 - 80 m²
vrije sector huur

BLOK 3.1
25 appartementen
3 kamer
ca. 74 - 80 m²
vrije sector huur



Reacties respondenten

De algemene indruk van zowel deelgebied 2 als 3 wordt door de meerderheid, 9 respondenten van 17, neutraal ontvangen. Wat veelal gewaardeerd wordt aan de impressies is de groene omgeving van zowel het bos en de heide, alsook de groenstroken/parkzijdes. Deelgebied 2 wordt door 6 respondenten positief ontvangen en deelgebied 3 door 5.

Opvallend is dat er wel wisselende reacties zijn wat betreft de hoogte van de appartementen. Zo geeft de een aan dat er te veel hoogbouw is en de ander dat de appartementencomplexen juist wel hoger mogen om op die manier het woningaanbod te verhogen.

Opmerkingen van 3 respondenten gaan over de grootte van de sociale huur appartementen, namelijk dat de geschatte 50 m2 van de appartementen te klein is.

Verder laten de reacties ook hier zien dat er behoefte is aan meer koopwoningen in met name in middensegment.

Reactie ontwikkelaar

Wij zijn verheugd te zien dat circa 85% neutraal tot positief is tegenover de plannen van deelgebied 2 en 3. Gezien de verdeeldheid over de hoogte van de nieuw te bouwen appartementencomplexen – voor de een wordt het te hoog en voor de ander mag het wel wat hoger – denken wij daarin een goede balans te hebben gevonden met een voorgestelde bouwhoogte van 5 bouwlagen.

De sociale woningen zijn op dit moment nog niet ingetekend, er zijn geen afspraken wat betreft minimale grote van de sociale woningen. Wel is er een minimum aantal sociale huurwoningen afgesproken met de gemeente Hilversum. Voor zo goed als mogelijk zullen wij proberen rekening te houden met de wens om de sociale huurwoningen iets groter te maken.

Als eigenaar/ontwikkelaar waarderen wij de belangstelling voor koop van het middensegment. Op dit moment is de verwachting dat alle middensegment woningen voor de verhuur bestemd zullen gaan worden. Mocht dit veranderen, dan worden de geïnteresseerden hierover geïnformeerd.

Openbaar gebied

Met openbaar gebied bedoelen wij in dit verband het onbebouwde gebied aan de noordzijde van het Philipsterrein.



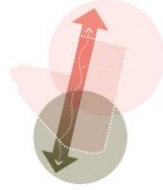
ONTWERPPRINCIPES



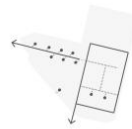
ZICHTLIJN LORENTZEWEG



AFMAKEN VAN HET KAMRAD, HERSTELLEN VAN HET CONCEPT



KWALITATIEVE GROENE CONNECTIE TUSSEN ANNA'S HOEVE EN ZUIDERHEIDE



HELDERE ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

DE OMGEVING



LORENTZEWEG



HET KAMRAD



ZUIDERHEIDE

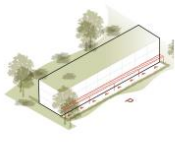


ANNA'S HOEVE

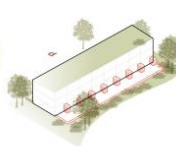


RELATIE LANDSCHAP MET GEBOUW

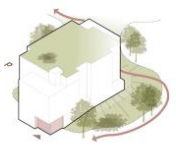
De generieke relatie met gebouwen is gebaseerd op voorbeeldprojecten binnen de regio.



VOORKANT WONEN AAN HET VEELD



ACHTERKANT WONEN AAN HET VEELD



VOORKANT WONEN OP HET VEELD



ACHTERKANT WONEN OP HET VEELD



ACHTERKANT WONEN AAN DE BOERAND

REFERENTIEBEELDEN



ONTWORPEN ERFAFSCHIEDING AAN DE ACHTERZIJDE VAN DE WONINGEN



AFSCHERMING VAN ACHTERTUINEN DOOR MIDDEL VAN BEPLANTING



HET MAIJCELD 'FLOIT' OM DE GEBOUWEN HEEN EN DAAR TUSSENDOOR



REFERENTIEBEELDEN



KRUIDENRIJK LANDSCHAP



WADI'S MEEONTWORPEN MET HET LANDSCHAP



ELEMENTEN TEN BEHOEVE VAN DE BIODIVERSITEIT



BOSRIJK LANDSCHAP

Projectnaam: Hilversum, Philipshof
Opdrachtgever: Royal Properties Development
Datum en status: 02 september 2023
Schakel:
Project-/Documentnr.: PN 005.02 / Doc: 21980-P
Pagina: 2

HILVERSUM, PHILIPSHOF
GROEN EN BIODIVERS

ROYAL PROPERTIES
DEVELOPMENT

IMOSS
INNOVATIE
KONINKRIJK
NEDERLAND

Reactie respondenten

De reacties wijzen uit dat de overheersende wens voor het openbare gebied aan de Noordzijde van het terrein is dat het een groene invulling krijgt. Bijvoorbeeld door een mooi aangelegd parkje, dan wel door het aanplanten van bomen voor extra bos. Daarnaast heeft ruim 70% aangegeven graag een speeltuin terug te zien in dit gebied, met als aanvullende opmerking dat wel de rust en het groen behouden wordt.

Circa 65% heeft aangegeven graag een rol te spelen in de invulling van het openbaar gebied.

Reactie ontwikkelaar

Wij vinden het net als de belanghebbenden belangrijk dat de wijk mooi aansluit bij de omgeving en dus een groen karakter krijgt. De wijk krijgt naast twee groene assen ook een nieuw openbaar groengebied. Wij zullen in een latere fase kijken welke invulling wij hieraan het beste kunnen geven en zullen daar de huidige en toekomstige bewoners zo goed mogelijk in betrekken. Opties hiervoor zijn om middels een poll te peilen wat de voorkeur heeft van de belanghebbenden of een paar belanghebbenden uit te nodigen voor een gesprek met initiatiefnemer en de landschapsarchitect.

Overig

De overige vragen gingen over:

- Voorkeur communicatiekanaal;
- Motivatie komst inloopavond;
- Open vraag of de respondent nog iets anders kwijt wilde over de (her)ontwikkeling;
- Leeftijd.

Reacties respondenten

Onderwerpen waar men nog een opmerking of vraag over kwijt wilde gingen over de toegangswegen, voorwaarden energievoorziening en de datum voor inschrijvingen.

Een aanmerkelijk aandeel van de respondenten geeft aan geïnteresseerd te zijn in het kopen van een woning met name voor wat betreft het duurdere segment. Voor het midden dure segment is naast interesse in huur ook veel belangstelling voor koop.

53% van de respondenten behoort tot de leeftijdscategorie 30-45 jaar en 29% is 45-65 jaar.

Opvallend is dat op één persoon na iedereen in deze categorieën aangeeft geïnteresseerd te zijn in het kopen van een woning en op 3 antwoorden na de plannen positief of neutraal zijn ontvangen.

De leeftijdscategorie 65+ (18%) is vooral geïnteresseerd in het huren van een woning.

Veruit het meest gewaardeerde communicatiemiddel waarmee geïnteresseerden op de hoogte gehouden willen worden is de nieuwsbrief, 99% van de respondenten koos hiervoor.

Reactie ontwikkelaar

Geïnteresseerden kunnen zich via www.philipshofresidences.nl inschrijven voor de nieuwsbrief. Deze zal periodiek verstuurd worden en informatie bevatten over zaken omtrent bouw, inschrijving et cetera. Tevens zullen we op een later moment in de nieuwsbrief onze nog uit te werken plannen omtrent energievisie voor het gebied en hoe om te gaan met deelauto's nader toelichten.

2. VERVOLG

Initiatiefnemer heeft de reacties bestudeerd en onderzoeken uitgevoerd. Aan de hand van deze resultaten heeft zij samen met de adviseurs en gemeente Hilversum het Bestemmingsplan opgesteld voor de (her)-ontwikkeling van het Philipsterrein.

2.1. Acties naar aanleiding van participatie

Hieronder volgen een aantal onderwerpen die in de reacties van belanghebbenden aan bod zijn gekomen en zijn meegenomen in het Bestemmingsplan:

- Oppervlakte sociale huurwoningen. Het is nog niet bekend hoe groot de sociale huurwoningen daadwerkelijk zullen worden. Wel onderzoekt initiatiefnemer samen met de architect de mogelijkheden voor grotere sociale woningen dan de eerder geschatte 50m²;
- Stijl woningen. Voor de stijl van de woningen wordt rekening gehouden met een mix, door zowel woningen met platte daken als puntdaken te ontwikkelen;
- Verkeersafwikkeling. Resultaten en conclusies uit gedane verkeersonderzoeken worden meegenomen in het Bestemmingsplan;
- Verdeling koop- en huuraanbod. Initiatiefnemer zal intern nog bepalen welke woningen in de verkoop zullen gaan. Aangezien eigenaar naast ontwikkelaar ook belegger is, wil zij graag woningen in de portefeuille behouden;
- Groene invulling openbaar gebied. In het Bestemmingsplan staat een globale omschrijving voor de invulling van het gebied die gebaseerd zijn op de reacties van belanghebbenden, namelijk: a. groen; b. water; c. waterberging; d. extensieve dagrecreatie; e. fiets- en voetpaden; f. straatmeubilair; g. speelvoorzieningen; h. (ondergrondse) afvalinzamelingsystemen. Een gedetailleerd plan moet hier nog voor opgesteld worden. De belanghebbenden zullen hier te zijner tijd over geïnformeerd worden en zo goed als mogelijk betrokken worden in de keuzes die hierbij horen.

De volgende zaken hebben niet geleid tot aanpassing in het Bestemmingsplan:

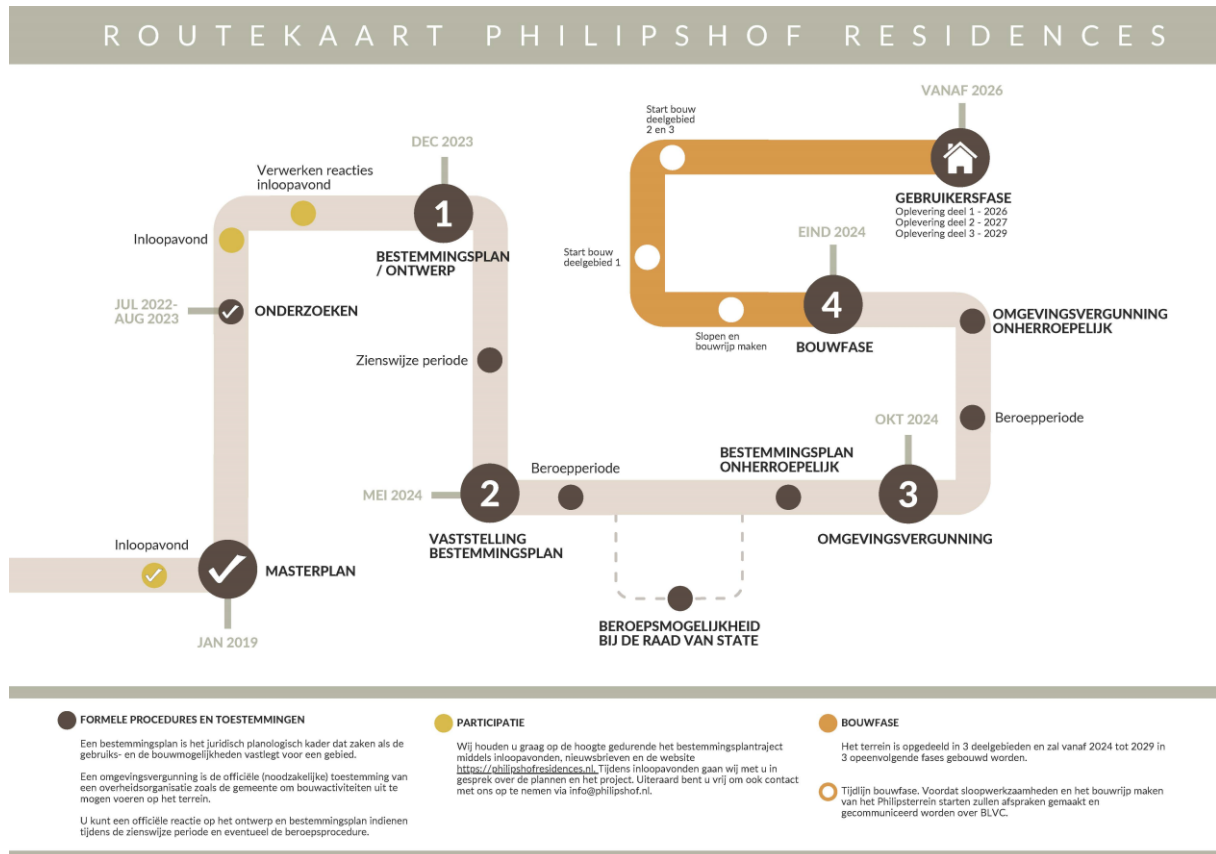
- Behoud platanen. Uit het eerdere bomenonderzoek is gebleken dat de bomen die momenteel op het Philipsterrein staan niet geschikt zijn om te verplaatsen. Wel vindt initiatiefnemer het belangrijk om de gekapte bomen te hergebruiken. Op korte termijn zal de boominventarisatie nog geactualiseerd worden. De uitwerking hiervan zal in een latere fase samen met de landschapsarchitect volgen, maar ideeën om de bomen te hergebruiken zijn bijvoorbeeld als attributen voor een speeltuin of fietsenrekken;
- Bouwhoogte. De bouwhoogte is niet gewijzigd, aangezien initiatiefnemer met maximaal 5 woonlagen kan voorzien in het benodigde aantal woningen zonder dat de omgeving er negatief door beïnvloed wordt;
- Grootte tuinen. Initiatiefnemer begrijpt de wens naar een grotere tuin bij de woningen in het dure segment, maar kan dit helaas niet wijzigen enerzijds om reden dat het zou afwijken van het concept van de architect voor dit deelgebied en anderzijds omdat er feitelijk ook de ruimte niet voor aanwezig is.

2.2. Planning

Het Bestemmingsplan wordt eind 2023 ter inzage gelegd bij de gemeenteraad. Hierna zal de gemeente haar besluit binnen 8 weken bekend maken. Na een positief besluit volgt een

zienswijzeperiode van zes weken. Binnen deze periode kunnen belanghebbenden een reactie indienen bij de gemeente als zij het niet eens zijn met het besluit over het Ontwerpbestemmingsplan. Initiatiefnemer zal belanghebbenden via de nieuwsbrief hierover informeren. Zodra het Bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld wordt de Omgevingsvergunning aangevraagd. Ook hierna volgt een periode van zes weken waarin belanghebbenden de gelegenheid krijgen om een bezwaar in te dienen.

Zie hieronder een routekaart die inzicht geeft in de fases van het traject.



2.3. BLVC

Voor de bouwfasen zal initiatiefnemer weer in contact treden met de belanghebbenden om afspraken te maken over de Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie tijdens de bouw.

3. BIJLAGEN

3.1. Bijlage I. Reactienota inloopavond 20190124

Reactienota

(opgesteld door Philipshof Residences BV)

Inloopavond Philipsterrein Hilversum op 24 januari 2019

1. Voornemen herontwikkeling Philipsterrein

Philipshof Residences B.V. is voornemens woningen te bouwen op het voormalig terrein van Philips Telecommunicatie aan de Anton Philipsweg in Hilversum-Oost. Het Philipsterrein is al vele jaren niet meer in gebruik. De herontwikkeling biedt de mogelijkheid een afgesloten bedrijventerrein te transformeren tot een groene woonwijk op de rand van het stedelijk gebied en het natuurgebied Zuiderheide.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 260 woningen in een parkachtige, groene woonomgeving. Er is een breed woningaanbod voorzien. Er worden woningen in verschillende prijssegmenten en typologieën gerealiseerd. De wijk vormt, in de toekomstige situatie, een ontspannen overgang tussen het stedelijke karakter van Hilversum en de naastgelegen natuur.

De initiatiefnemer heeft de communicatie met de omgeving op zich genomen. Hiervoor is een inloopbijeenkomst georganiseerd over het opgestelde concept masterplan. Hieronder wordt het één en ander uiteengezet.

2. Inloopavond voor bewoners en belanghebbenden

Op 24 januari 2019 is een inloopavond georganiseerd door Philipshof Residences B.V. voor alle belanghebbenden en geïnteresseerden. Er zijn circa 920 uitnodigingen verstuurd naar de omwonenden in aangrenzende straten van het Philipsterrein. Er zijn circa 225 genodigden naar de inloopavond gekomen. De aanwezigen konden langs verschillende panelen en tafels lopen waar het concept masterplan en landschappelijk plan tentoongesteld en toegelicht werden. Daarnaast is er gebruik gemaakt van een doorlopende presentatie van sfeerbeelden en hebben de aanwezigen hun voorkeur kenbaar kunnen maken voor het op te stellen beeldkwaliteitsplan. Mensen konden daarbij kiezen tussen een moderne of meer traditionele stijl. Voor de appartementen heeft 60% van de mensen die hun voorkeur uitgesproken hebben gekozen voor de moderne bouwstijl (40% voor traditioneel). Voor de grondgebonden woningen is door 40% gestemd op traditionele bouw, 30% voor moderne bouw en de overige 30% heeft gestemd voor een mix van beide stijlen.

In totaal waren er vanuit Philipshof Residences B.V. en de gemeente Hilversum 10 personen aanwezig om de aanwezigen te woord te staan. Gedurende de avond kregen alle aanwezigen de mogelijkheid om hun opmerkingen en/of suggesties omtrent de ontwikkeling achter te laten, middels een formulier. In totaal zijn er 88 formulieren ingeleverd. Per mail waren eerder al 4 reacties ontvangen. In deze reactienota geeft Philipshof Residences B.V. aan hoe ze omgaan met de diverse reacties.

3. Reacties

Onderstaand wordt ingegaan op de hoofdpunten die uit de inspraak naar voren zijn gekomen en hoe daarmee zal worden omgegaan in het vervolgproces. Achter ieder punt is aangegeven op hoeveel formulieren dit is aangegeven.

De hoofdpunten zijn:

- Positieve stemming omtrent het plan (circa 60);
- Meer koopwoningen (middensegment) (17);
- Zorgen om de verkeersafwikkeling (21);
- Behoud van de platanen(9);
- Geen moestuinen (9);
- Meer sfeer/inspiratie in het ontwerp (4);
- Meer (sociale) voorzieningen (6);
- Voor Hilversummers (5);
- Woningen voor jongeren/starters (7);
- Overig.

Positieve stemming omtrent het plan

De algemene stemming gedurende de inloopavond was positief. Dit is eveneens gebleken uit de ingevulde formulieren. Op circa twee derde deel van de formulieren (ca. 60 van 88 formulieren) is er bij de algemene indruk 'positief' ingevuld of een positieve reactie gegeven. Op de overige formulieren is er hoofdzakelijk voor de algemene indruk 'neutraal' gekozen. Er is in drie formulieren negatief op het plan gereageerd.

Reactie

Het is mooi dat er een positieve stemming is omtrent het plan. De raadsleden zijn tijdens de beeldvormende sessie op 23 januari 2019 over het concept masterplan geïnformeerd. Deze reactienota wordt bij het definitieve masterplan gevoegd dat ter instemming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Meer koopwoningen (middensegment)

Op bijna een kwart van de formulieren is aangegeven dat er behoefte is aan koopwoningen. Circa de helft daarvan geeft aan interesse te hebben in een woning in het middensegment, mits het koopwoningen worden.

Reactie

In het plan komt een diversiteit aan woningen: zowel in de huur- als in de koopsector. De koopwoningen komen vooral in het dure segment en mogelijk deels in het middeldure segment. In Hilversum is – naast sociale huurwoningen – ook veel behoefte aan middeldure huurwoningen. Daarom hecht de gemeente er aan dat een deel van het middeldure segment als huurwoning wordt aangeboden. Hierover maken Philipshof Residences BV nadere afspraken. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de Nederlandse woningmarkt zullen wij mogelijk een gedeelte van de woningen verkopen. De geuite voorkeur voor koopwoningen wordt meegenomen in het vervolg van het proces.

Zorgen om de verkeersafwikkeling

In 21 ingevulde formulieren hebben bewoners de zorg geuit om de verkeersafwikkeling. In de huidige situatie is er gedurende de spits volgens de bewoners al sprake van verkeersopstoppingen op de Kamerlingh Onnesweg. De toevoeging van 260 woningen zal dit naar hun verwachting verergeren. Daarnaast wordt door bewoners meerdere malen de zorg uitgesproken of de verkeerssituatie op het kruispunt met de Kamerlingh Onnesweg veilig is voor schoolgaande kinderen.

Reactie

Er wordt momenteel een verkeersonderzoek uitgevoerd in het kader van het op te stellen bestemmingsplan voor het Philipsterrein, dat in overleg met de gemeente wordt opgesteld. In dit verkeersonderzoek wordt gekeken hoe de verkeersafwikkeling goed kan worden vormgegeven. De aansluiting van de wijk op de rondweg heeft hierbij extra aandacht, ook gezien de reacties van de bewoners uit de wijk.

Behoud van de platanen

Er is in 9 reacties de wens uitgesproken om de oude platanen op het Philipsterrein (aan de zijde van de Anton Philipsweg) te behouden. De suggestie wordt gegeven om de platanen naar het noordelijk deel van het plangebied te verplaatsen.

Reactie

Het masterplan voorziet in veel groen; zowel in het noordelijk deel (achter Den Ool) als in de groene zone, die de verbinding vormt tussen de woonwijk Anna's Hoeve en het gebied achter Den Ool. De rest van het plangebied wordt ingevuld met woningen, waarvoor de aanwezige platanen in het zuidelijk deel gekapt zullen worden. Met de aanleg van het nieuwe groen, zijn wij van mening dat er voldoende groen terugkomt in het gebied, waar ook de bewoners uit de buurt van kunnen genieten (o.a. betreden van wandelpaden). Uit eerder onderzoek is gebleken dat er geen direct waardevolle bomen aanwezig zijn in het plangebied. Indien er bomen behouden kunnen blijven in het stedenbouwkundige en landschappelijke ontwerp zullen wij bomen sparen als volwassen groen, mits de kwaliteit en de levensduur van de bomen dit toestaan. Volgens het velbeleid van de gemeente geldt daarnaast dat bij een kapvergunning een herplantplicht wordt opgelegd.

Geen moestuinen

Er is in 9 reacties aangegeven dat de buurttuin in het noordelijk gedeelte van de wijk niet het karakter van een moestuin moet krijgen. Er is volgens de bewoners mogelijk sprake van vervuilde grond en dat gaat niet samen met een moestuin. Daarnaast wordt een mooie, gezamenlijke, tuin met groene speelvoorzieningen voor kinderen aangedragen als suggestie of een inrichting met natuur.

Reactie

Er wordt een bodemonderzoek uitgevoerd. De grond zal, als er sprake is van verontreinigingen, gesaneerd worden. De mate van sanering wordt bepaald op basis van de toekomstige bestemming. De suggestie voor eventuele alternatieve invullingen aldaar wordt meegenomen in het vervolg van het proces en de uitwerking van het masterplan.

Meer sfeer/inspiratie in het ontwerp

Er is in 4 reacties aangegeven dat het stedenbouwkundig masterplan sfeer en inspiratie mist. Er is sprake van veel rechte lijnen. Dit zou sfeervoller en spannender uitgewerkt kunnen worden.

Reactie

De gemeenteraad van Hilversum heeft de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het Philipsterrein vastgesteld. De zichtas vanaf de Lorentzvijver en de groene verbindingzone zijn hierin opgenomen. Dit zijn de structurerende elementen geweest voor het masterplan, drie deelgebieden met een eigen identiteit. In de twee westelijke plandelen is de bebouwing diagonaal geplaatst. In het oostelijk plandeel komen laagbouwoningen met een intiem en ontspannen karakter. Dit zal in de uitwerking meer duidelijk worden.

Meer (sociale) voorzieningen

In 6 reacties is aangegeven dat men (sociale) voorzieningen mist binnen en in de omgeving van het plangebied. Door de ontwikkeling van Anna's Hoeve en het Philipsterrein is er een groot aantal woningen toegevoegd. Een supermarkt is op enige afstand gelegen. Daarnaast is er geen kinderopvang in de buurt van het plangebied aanwezig.

Reactie

De gemeenteraad van Hilversum heeft de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het Philipsterrein vastgesteld. Binnen dat kader is het masterplan opgesteld. Er is, binnen deze randvoorwaarden, geen ruimte voor de realisatie van dergelijke veelal grotere voorzieningen. Wel kunnen er, ondergeschikt en aan huis gebonden, beroepen in de woningen worden gestart, zoals dat elders in Hilversum ook kan. Hier worden voorwaarden voor opgenomen in het op te stellen bestemmingsplan.

Voor Hilversummers

Er is in 5 reacties de wens uitgesproken om de woningen in eerste instantie te verkopen/verhuren aan inwoners van Hilversum. Hierdoor ontstaat er een doorstroombaarheid.

Reactie

Het is in de wet vastgelegd dat alleen bij grote schaarste voorrang gegeven kan worden aan specifieke doelgroepen. Dat is bijvoorbeeld het geval bij sociale huurwoningen. Voor de overige woningen is dat niet aan de orde en kan geen voorrang gegeven worden aan inwoners van Hilversum.

Woningen voor jongeren/starters

In 7 reacties is er in het reactieformulier aangegeven dat er meer woningen voor jongeren en starters gebouwd moeten worden. En dat er in het plan weinig sprake is van grondgebonden woningen in het middensegment.

Reactie

De gemeenteraad van Hilversum heeft randvoorwaarden gesteld ten aanzien van het aandeel woningen in de segmenten sociale huur, middelduur en duur. Hiermee wordt voor iedere doelgroep gebouwd in het gebied. De sociale woningen zullen een rol vervullen in de woningbehoefte van jongeren en starters. De rijwoningen naast Den Ool worden middelduur.

Overig

Er zijn naast de bovengenoemde (hoofd)onderwerpen nog enkele overige reacties/suggesties op het plan gegeven. Er is bijvoorbeeld de wens uitgesproken om (tijdelijk of permanent) tiny houses te realiseren op het terrein, meer variatie in de grootte van tuinen aan te brengen en de bezorgdheid uitgesproken dat de woningen aan de zuidkant te dicht op de Anton Philipsweg staan. Deze reacties zijn slechts één of enkele malen genoemd, waardoor deze niet zijn uitgewerkt in de reactienota. De opmerkingen zijn wel opgenomen in het totale reactiebestand (zie bijlage). Het masterplan voorziet in reguliere woningen (niet in tiny houses). De overige reacties nemen we als aandachtspunten mee in het vervolgproces.

	86		Ontsluiting en verkeersdrukte bij brandweerkazerne				x						
	87	Neutraal	Weinig info over verkeer				x						
	88	Neutraal	Sociale voorzieningen (kinderopvang/winkels)							x			
E-mail	89	positief	ben geïnteresseerd hou mij op de hoogte svp	x									
	90	Positief	Geïnteresseerd in dure segment. Welke prijsklasse? Wanneer realisatie?	x									
	91	Positief	Geïnteresseerd in 2 onder 1 kap woning	x									
	92	Positief/neutraal	Komt er supermarkt? Wij willen koffietentje starten.	x						x			

3.2. Bijlage II. Enquête inloopavond Philipshof 20230914

Tijdstempel	Wat is uw algemene indruk van deelgebied 1?	Wat vindt u goed/niet goed aan deelgebied 1 en waarom?	Wat is uw algemene indruk van deelgebied 2?	Wat vindt u goed/niet goed aan deelgebied 2 en waarom?	Wat is uw algemene indruk van deelgebied 3?	Wat vindt u goed/niet goed aan deelgebied 3 en waarom?	Zou u een rol willen spelen in de invulling van het	Kies hieronder welk idee voor de inrichting van het openbaar gebied u het meeste aanspreekt	Welke ideeën heeft u zelf voor de inrichting van het openbaar gebied?	Wilt u nog iets anders kwijt over de (her)ontwikkeling van het Philipsterrein? Zo ja wat?	Via welk kanaal wordt u het liefst op de hoogte gehouden?	Ik ben gekomen naar de inloopavond, omdat...	Wat is uw leeftijd?
9-14-2023 19:25:08	Positief	Leuke stijl en alles verschillend. Helaas kleine tuinen	Neutraal		Optie 3	Heel hoog	Ja	Mooi aangelegd parkje, Aanplanten bomen voor extra bos		Denk aan toegangswegen	Nieuwsbrief (e-mail)	Ik geïnteresseerd ben in het kopen van een woning	30-45
9-14-2023 19:26:01	Positief		Positief		Positief		Ja	Mooi aangelegd parkje, Speeltuin, Sporttoestellen/sportveldje			Nieuwsbrief (e-mail)	Ik geïnteresseerd ben in het kopen van een woning	45-65
9-14-2023 19:32:18	Positief	Niet goed: hoog bouw. Hoger dan de brandweer. Wel goed: ook groot deel sociale bouw	Positief		Positief		Nee	Aanplanten bomen voor extra bos, Foodtrucks/horeca	Zorg dat er rust blijft behouden. Geen drukte		Nieuwsbrief (e-mail)	Ik geïnteresseerd ben in het kopen van een woning	45-65
9-14-2023 19:42:44	Negatief		Negatief		Optie 3		Ja	Speeltuin, Sporttoestellen/sportveldje		Sociale huurwoningen te weinig kamers	Sociale media (Instagram, Facebook, LinkedIn)	Ik geïnteresseerd ben in het huren van een woning	65+
9-14-2023 19:44:13	Positief	Mooie opbouw van de 'hofjes', veel groen	Positief		Positief		Ja	Mooi aangelegd parkje, Aanplanten bomen voor extra bos, Speeltuin, Sporttoestellen/sportveldje			Nieuwsbrief (e-mail)	Ik geïnteresseerd ben in het kopen van een woning	45-65
9-14-2023 20:00:51	Neutraal	Ouderwets rechtlijnige gebiedsindeling	Neutraal	geen koopoptie (evt erfpacht)	Optie 3	weinig variatie in appartementen, duur voor kleine oppervlakte	Nee	Speeltuin	dorpshuis, gemeenschapsfuncties (café, zorg, fitness); voedselbos, moestuin	Voorwaarden energievoorziening (co2-neutraal?, warmtepomp, buurtbatterij, aardwarmte), watermanagement (bronmaling, grijs / drinkwater), minimale parkeernormen (<1/woning, deelauto's, -fietsen); het is zo weinig toekomstgericht!	Nieuwsbrief (e-mail)	Ik in de buurt woon en nieuwsgierig ben	65+
9-14-2023 20:01:26	Positief	De grote huizen	Positief		Positief		Ja	Mooi aangelegd parkje, Speeltuin, Foodtrucks/horeca, Sporttoestellen/sportveldje			Nieuwsbrief (e-mail)	Ik geïnteresseerd ben in het kopen van een woning	30-45
9-14-2023 20:04:14	Positief		Neutraal		Neutraal		Ja	Aanplanten bomen voor extra bos			Nieuwsbrief (e-mail)	Ik geïnteresseerd ben in het kopen van een woning	45-65
9-14-2023 20:07:42	Negatief	Te blokkerig, niet fijn qua tuinen (te klein) had meer dudok verwacht qua sfeer	Neutraal		Neutraal		Nee	Mooi aangelegd parkje, Aanplanten bomen voor extra bos, Speeltuin			Nieuwsbrief (e-mail)	Ik geïnteresseerd ben in het kopen van een woning	45-65
9-14-2023 20:49:51	Positief	Luxe als je hier mag wonen, wel een diversificatie van het aanbod in dit deel van Hilversum	Negatief	Het mag wat mij betreft wel met woningen komen met wat hogere bouw. Dit zet weinig zoden aan de dijk qua verhoging woningvoorraad	Neutraal		Ja	Mooi aangelegd parkje, Speeltuin, Foodtrucks/horeca	Vogel vriendelijke beplanting, horeca plek		Nieuwsbrief (e-mail)	Oot planologie gestudeerd, als leek meedenken	30-45
9-14-2023 20:54:47	Positief	Mooie opzet, mooi groen, ruimte en rust. Minder goed lijkt het doel van alleen grote-dure woningen.	Positief, Neutraal	Mooi opzet, denk ook mooi aanzicht vanaf de weg. Sluit mooi aan op de omgeving. Maar alleen huur, veel meer vraag naar koop als je het mij vraagt. Zeker voor dit soort rijtjes woningen. Mooi uitzicht op de groenstrook.	Neutraal	Veel hoogbouw.	Nee	Mooi aangelegd parkje, Speeltuin, Foodtrucks/horeca	Bosrijke omgeving met speelelementen, bijvoorbeeld heuveltjes, hutten bouwen, waterpomp, voor kinderen van verschillende leeftijden. Maar met looppad en rust ingebouwd.	Vanuit persoonlijk perspectief is mijn vraag groot voor middensegment koop woningen. Daarnaast worden er al veel duur segment nieuwbouwprojecten gebouwd en zou dit voor mij nog beter worden met midden segment woningen ertussen. 2 onder 1 kap en 3 woningen per rijtjes.	Nieuwsbrief (e-mail)	Ik geïnteresseerd ben in het kopen van een woning	30-45
9-14-2023 20:57:00	Neutraal	De rijwoningen vind ik niet passen in de stijl van de woningen in de omgeving	Neutraal		Positief	Uitgaande dat deelgebied 3 de koopwoningen zijn vind ik het een mooi ontwerp. Persoonlijk zou ik kiezen voor meer huizen met zadeldaken dan platte daken. De vierkante blokken stralen minder sfeer uit en is binnen Hilversumse wijken nauwelijks te zien.	Ja	Aanplanten bomen voor extra bos, Speeltuin	Overgang van heide naar groen van de woonwijk		Nieuwsbrief (e-mail)	Ik geïnteresseerd ben in het kopen van een woning	30-45
9-14-2023 21:17:29	Positief	woonerf en groen	Positief	het spelen van de kinderen vmbiven het parkeren stellen	Neutraal	niet goed naar gekeken	Ja	Mooi aangelegd parkje, Speeltuin	Plekken voor deelauto's van de Hilversumse Energie Transitie		Nieuwsbrief (e-mail)	Ik geïnteresseerd ben in het kopen van een woning	30-45
9-14-2023 21:49:42	Positief	Ik vind de huizen met puntdaken mooier dan de vierkante betonblokken die er tussen staan met een plat dak. Het was wel verwarrend dat het hoekhuis en tussenhuis genoemd werd terwijl het (geschakelde) 2 onder 1 kap woningen leken op de maquette door de indeling van de kavels.	Neutraal		Neutraal		Nee	Mooi aangelegd parkje, Aanplanten bomen voor extra bos, Speeltuin			Nieuwsbrief (e-mail)	Ik geïnteresseerd ben in het kopen van een woning	30-45

9-14-2023 23:00:29	Positief	Geen idee wat de verschillende deelgebieden zijn. Ik heb alleen interesse in de vrijstaand en of 2 onder 1 kap huizen welke op een mooie locatie staan. Jammer dat de tuinen daar klein zijn, hadden 2x zo groot gemogen.	Neutraal	Zie vorig antwoord	Neutraal	Zie vorig antwoord	Ja	Aanplanten bomen voor extra bos	Teruggeven aan de natuur, bomen en heide.	Ben benieuwd wanneer de inschrijvingen komen voor de vrijstaande / 2 onder 1 kap woningen.	Nieuwsbrief (e-mail)	Ik geïnteresseerd ben in het kopen van een woning	30-45
9-15-2023 6:57:00	Neutraal		Neutraal		Neutraal		Nee	Aanplanten bomen voor extra bos		Ipv 2 kamerappartementen...3 kamerappartementen (sociale huur)	Nieuwsbrief (e-mail)	Ik geïnteresseerd ben in het huren van een woning	65+
9-15-2023 12:43:19	Positief	Goede kleuren, groen, rustige wijk (15 km) met woonef idee. Minder goed: de platte daken. Kan het onbebouwde stuk groen een park, speeltuin of moestuin worden?	Neutraal		Neutraal		Ja	Mooi aangelegd parkje, Aanplanten bomen voor extra bos, Speeltuin, Sporttoestellen/sportveldje		Hopelijk valt de bouw op het terrein te overzien in tijd. Jaren bouwen is vaak voor omwonende een nadeel.	Nieuwsbrief (e-mail)	Ik geïnteresseerd ben in het kopen van een woning	30-45

3.3. Bijlage III. Voorbeeld stedenbouwkundig concept Closed Housing – deelgebied 1

CONCEPT
CLOSE HOUSING



DUDUK STIJL
GROEN KARAKTER
PARKACHTIG
PATIOTUINEN