



BEELDKWALITEITSPLAN+ ONTWIKKELLOCATIES 1221 HILVERSUM

BEELDKWALITEITSPLAN VOOR DE ONTWIKKELLOCATIES IN HET
POSTCODEGEBIED 1221 IN HILVERSUM;
MET GEBIEDSPASPOORTEN VOOR DE ONTWIKKELLOCATIES VAN
HUNKEMÖLLER, VENETAPARK, VAN SON, GROTE SIGARENFABRIEK,
WYBERTJESFABRIEK EN ZUIDERWEG/LIJSTERWEG

10 DECEMBER 2021



COLOFON

Titel document: Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum
Beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkellocaties in het postcodegebied 1221 in Hilversum; met gebiedspaspoorten voor de ontwikkellocaties van Korte Noorderweg, Hunkemöller, Venetapark, Van Son, Grote Sigarenfabriek, Wybertjesfabriek en Zuiderweg/Lijsterweg

Datum: 10 december 2021

Auteur : Gemeente Hilversum, Supervisor Spoorzone Hilversum, Wim Voogt

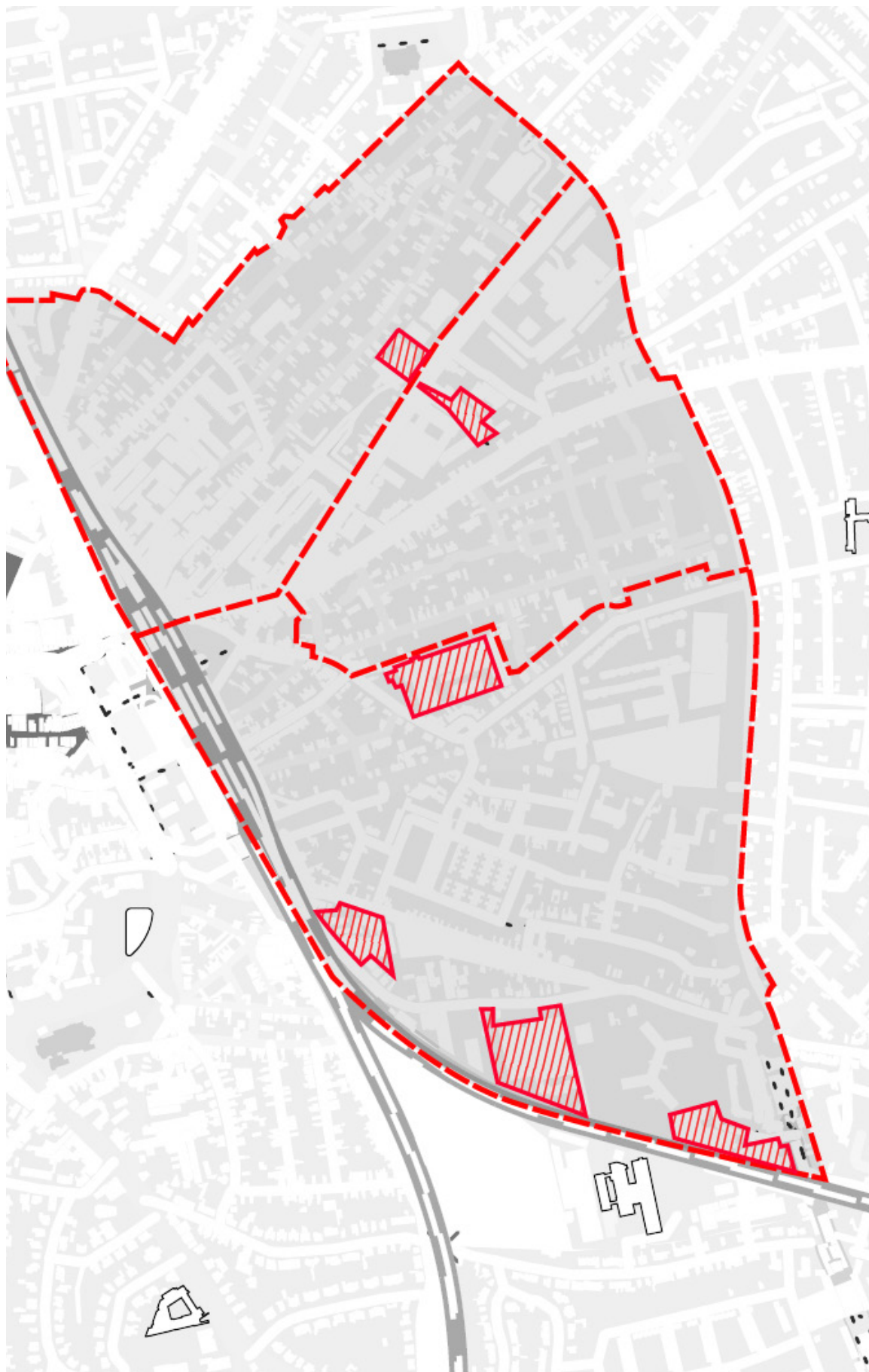
In samenwerking met: OKRA landschapsarchitecten

Opdrachtgever : Gemeente Hilversum

Documentnaam: BKP+1221_20211028.pdf

Voor het samenstellen van dit document heeft OKRA getracht alle auteurs, fotografen en andere rechthebbenden te benaderen. Mocht iemand in dit document een illustratie aantreffen, waarop hij of zij rechten kan doen gelden of een niet correcte bronvermelding aantreffen, gelieve zich dan te melden.

Alle rechten zijn voorbehouden, zowel voor het gehele werk als delen ervan. Niets uit dit document mag in enige vorm of op enige wijze worden verveelvoudigd, openbaar gemaakt of opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, fotocopie en digitale vermenigvuldiging in begrepen. Voor iedere vorm van gebruik is schriftelijke toestemming van OKRA vereist.



Ontwikkellocaties in gebied 1221.

4. GEBIEDSPASPOORTEN

4.1 WAT IS EEN GEBIEDSPASPOORT?

Het gebiedspaspoort beschrijft per ontwikkellocatie wat er vroeger was, wat er nu is en waar we naartoe willen bij de verdere planvorming. Het gebiedspaspoort geeft een beeld van de uitgangspunten en geeft een principeverbeelding van mogelijke planvorming. Het daadwerkelijke stedenbouwkundige plan en de architectonische uitwerking wordt niet door gemeente Hilversum opgesteld, maar wordt ontwikkeld door de marktpartij in samenspraak met de buurt en de gemeente.

Belangrijkste onderdeel van het gebiedspaspoort is een kaart met randvoorwaarden ten aanzien van maximaal bouwvlak, maximale bouwhoogte en maximaal bouwvolume zijn vastgelegd.

De randvoorwaardenkaart vormt een hard kader voor toekomstige ontwikkelingen. Binnen deze randvoorwaarden maakt de ontwikkelend partij samen met omgeving en gemeente een concreet plan waarin de architectuur en het ontwerp openbare ruimte verder wordt ingevuld.

Tegelijkertijd vormen de enveloppen nog wel enige flexibiliteit in de exacte plaatsing van gevelrooilijnen. Gestippelde gevellijnen mogen nog gedeeltelijk schuiven om, indien in de uitwerking nodig, een galerij voor een portiek te vervangen of een portiek voor een corridor. Uiteraard met respect voor de harde randvoorwaarden ten aanzien van de maat van de openbare ruimte. Ook zou de straat beneden soms een meter smaller mogen als dat bovenin tot meer ruimte leidt en de straat voldoende kwaliteit houdt. De supervisor/CWM kan altijd adviseren af te wijken waar dat de kwaliteit ten goede komt.

De hiernavolgende gebiedspaspoorten zijn opgesteld op basis van stedenbouwkundig en architectonisch ontwerponderzoek door de ontwikkelende partij. In het driegesprek tussen ontwikkelaar, buurt en gemeente is de voortgang van deze planvorming besproken. Op basis van dit onderzoek en deze gedachtewisseling zijn in dit beeldkwaliteitsplan zes gebiedspaspoorten opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt een zestal afzonderlijke ontwikkellocaties behandeld, te weten: Hunkemöller, Venetapark, Van Son, Wybertjesfabriek, Grote Sigarenfabriek en Zuiderweg/Lijsterweg. Dit zijn ontwikkellocaties waarvoor inmiddels al een intentieovereenkomst is ondertekend en/of plannen al verder gevorderd zijn en besproken met de buurt. Voor Hunkemöller, Grote Sigarenfabriek en Wybertjesfabriek zijn inmiddels ook anterieure overeenkomsten getekend.

Voor ontwikkellocaties waar de planvorming nog niet is gestart zal op een later moment een gebiedspaspoort worden opgesteld. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de volgende locaties: Larenseweg 137-139, Lidl, Busremise, Noorderweg 58 en 68, Diamantfabriek en Douanekantoor.

In het ontwerp Beeldkwaliteitsplan was ook een gebiedspaspoort voor de Korte Noorderweg opgenomen. Gelet op de ontvangen reacties en adviezen is besloten wat meer tijd te nemen om hier tot een passend plan te komen.

4.7 ZUIDERWEG/LIJSTERWEG

Locatiebeschrijving

De locatie van hoek Zuiderweg/Lijsterweg is een ca. 4.500 m² groot terrein. De locatie grenst deels aan de Lijsterweg en deels aan de Zuiderweg met oriëntatie op het spoor. De achtergrens van het kavel grenst aan de zijtuin van een vrijstaande woning aan de Lijsterweg 20. Vandaag de dag is ca. 55% van het terrein bebouwd met een bouwhoogte tot ca. 12 meter. De niet bebouwde ruimte is volledig versteend. De ontwikkellocatie bevindt zich midden in het weefsel van laagbouwoningen. Aan de noordwestkant grenst de locatie aan een braakliggend terrein met verouderde loodsen.

Verhaal van de plek

Op kaartbeelden uit 1850 zijn de zandwegen van Lijsterweg en Liebergerweg al te zien. Deze lijnen liepen in die tijd rechtstreeks door tot in het centrum. In 1894 is met de komst van het spoor en de aanleg van de Zuiderweg deze verbinding verbroken. Wel is er nog een gelijkvloerse overgang over het spoor. Van 1900 tot ca. 1970 was op de plek van de ontwikkellocatie vrijstaande bebouwing aanwezig. In de voorbije 50 jaar is dit geleidelijk gegroeid tot het samengestelde bedrijventerrein wat het nu is.

Visie

De visie is het verwijderen van bestaande verouderde bedrijvigheid. Belangrijk aandachtspunt is de mogelijke herontwikkeling van de loodsen aan de noordwestzijde welke nu niet in de planvorming worden betrokken. Aan de Zuiderweg wordt het nieuwe bouwvolume in de rooilijn geplaatst. Vanuit de visie voor de Groene Loper wordt vanaf het Slachthuissterrein naar het toekomstige spoorpark een groene verbinding gerealiseerd. Aan de Zuiderweg komt een tweede bouwvolume wat tevens de hoek wordt omgezet als begeleiding van deze groene route. Aan de Zuiderweg is op de begane grond ruimte voor een commerciële en of maatschappelijke voorziening. Het binnengebied achter de nieuwbouw heeft een functie als parkeerterrein voor de bewoners. Grondgebonden woningen zijn twee lagen met een kap. Het volume aan het spoor is maximaal vijf bouwlagen.

Randvoorwaarden

De stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart met legenda op deze pagina.

De beeldkwaliteitscriteria in hoofdstuk 3.



Kaartbeeld 1850 met Lijsterweg en Liebergerweg als doorgaande lijnen richting Klein Rome.



Kaartbeeld 1894 met spoor en Zuiderweg die de Lijsterweg en Liebergerweg afsnijdt van de westzijde. Wel is er een gelijkvloerse spoorovergang.

LEGENDA LIJSTERWEG

Onderstaande getallen zijn bij benadering, ca.

	Kavelgrens	4619m ²
	Vaste rooilijn	
	Flexibele rooilijn	
	Grens tussen twee bouwdelen	
	Doorgang	
	Maximaal bouwvlak	1600m ²
	Maximaal bruto vloeroppervlak (excl. parkeerkelder)	5750m ²
	Min. / max. te bouwen hoogte in meters vanaf maaiveld	
	Maaiveld niveau	
	Hoogte accent	
	Zoekgebied parkeergarage min. 400mm leeflaag beplanting	
	Zoekgebied entree autoverkeer	
	Publieke ruimte park	1200m ²
	Zoekgebied private buitenruimte (dek)	260m ²
	Zoekgebied private buitenruimte	390m ²





Indicatieve 3D-impressie Lijsterweg/Zuiderweg



1. Basisgrid

2. Groenstructuur

3. Verkeerscirculatie



