



# 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

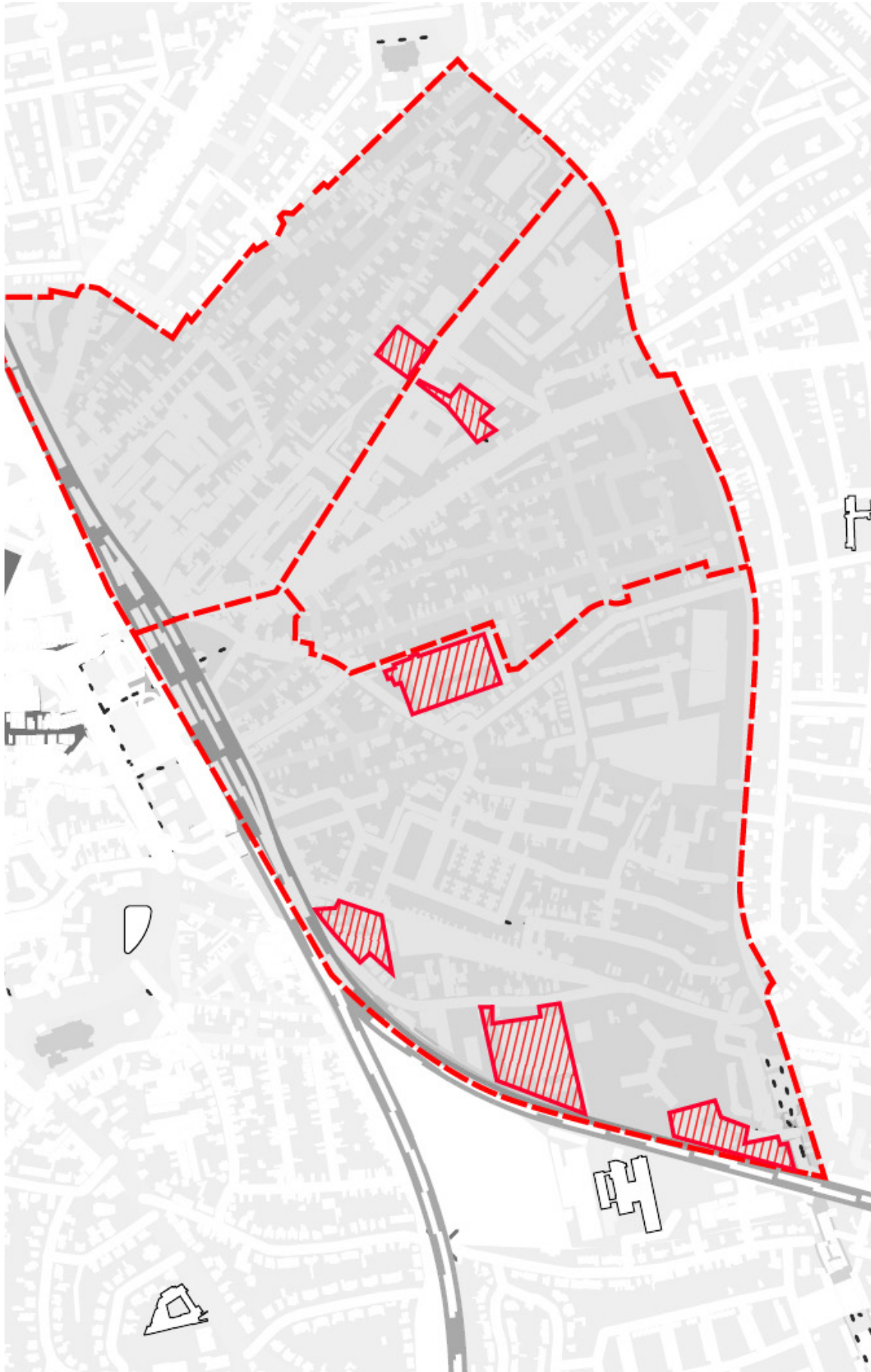
**In samenwerking met:** OKRA landschapsarchitecten

**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, Wybertiesfabriek, 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 Wybertiesfabriek 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.

## 4.4 VAN SON

### Locatiebeschrijving

De locatie van de inktfabriek Van Son is een ca. 14.500 m<sup>2</sup> groot terrein. Tot januari 2022 is de inktfabriek nog in bedrijf. Het gehele perceel ligt op een achterterrein van de woningen aan de Lorentzweg, de Franklinstraat, de Bakkerstraat en de Kleine Drift. Vandaag de dag is ca. 60% van het terrein bebouwd met een bouwhoogte tot 20 meter. De locatie grenst met een tweetal woonblokken met arbeiderswoningen aan de Kleine Drift en heeft ook aan deze zijde zijn ontsluiting. Aan de overzijde van de Kleine Drift ligt de Professorenbuurt, een gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

### Verhaal van de plek

Van Son Drukinkt- en verffabriek werd opgericht in 1872 en was het eerste Nederlandse bedrijf dat schrijfkinkt maakte. Rond 1900 begon eigenaar Philip van Son met het ontwikkelen van drukinkt. Van fabriekje voor zegellakken en schrijfkinken ontwikkelde Van Son zich tot een wereldwijd opererende specialist op het gebied van drukinkten. Sinds 1872 kan de Koninklijke Drukinktfabrieken Van Son bogen op een rijke ervaring op het gebied van ontwikkeling en fabricage van drukinkten. Toen reeds produceerde Van Son boekdrukinkten die snel een uitstekende naam verwierven. En dat was vooral te danken aan de ideeënrijkdom en inventiviteit van oprichter Philip van Son. Deze researchtraditie is vanaf het eerste uur tot op de dag van vandaag, d.w.z. in de vierde generatie van Van Son gehandhaafd. In 1918 werd Maurits Van Son aangesteld als directeur. De fabriek werd van Deventer verplaatst naar Hilversum. Naast de ingang naar het fabrieksterrein werden woningen voor werknemers gebouwd. Zij worden nog steeds bewoond door (oud)werknemers.

### Visie

De visie is het maken van een dubbel gesloten bouwblok. Het binnenblok bestaat net als het bestaande buitenblok uit rijwoningen met achtertuinten. De architectuur van de woningen verwijst naar de vroegere fabriekshallen op deze plek. Het nog bestaande hoofgebouw (gemeentelijk monument) is onderdeel van de rooilijn van dit binnenblok. Het binnenblok definieert een open en groen binnenhof met een maat van ca. 45x125 meter. In deze open ruimte worden een tweetal alzijdige volumes geplaatst. Idealiter zijn er meerdere routes vanuit de omliggende straten naar deze informele binnenwereld. De bouwhoogte van de rijwoningen is twee bouwlagen met een kap, de appartementen hebben een hoogte van vier tot vijf bouwlagen met kap. Het binnengebied is autovrij, publiek toegankelijk en overwegend groen ingericht met ruimte voor ontmoeten en spelen. Aandachtspunt bij verdere uitwerking is het borgen van een evenwichtige compositie tussen bebouwing op het middenterrein en bebouwing in de flanken.



Historische foto Van Son



Historische foto Van Son

Onderstaande getallen zijn bij benadering, ca.

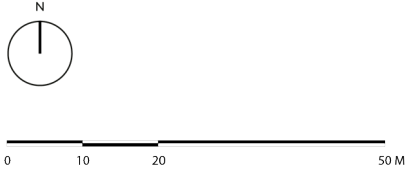
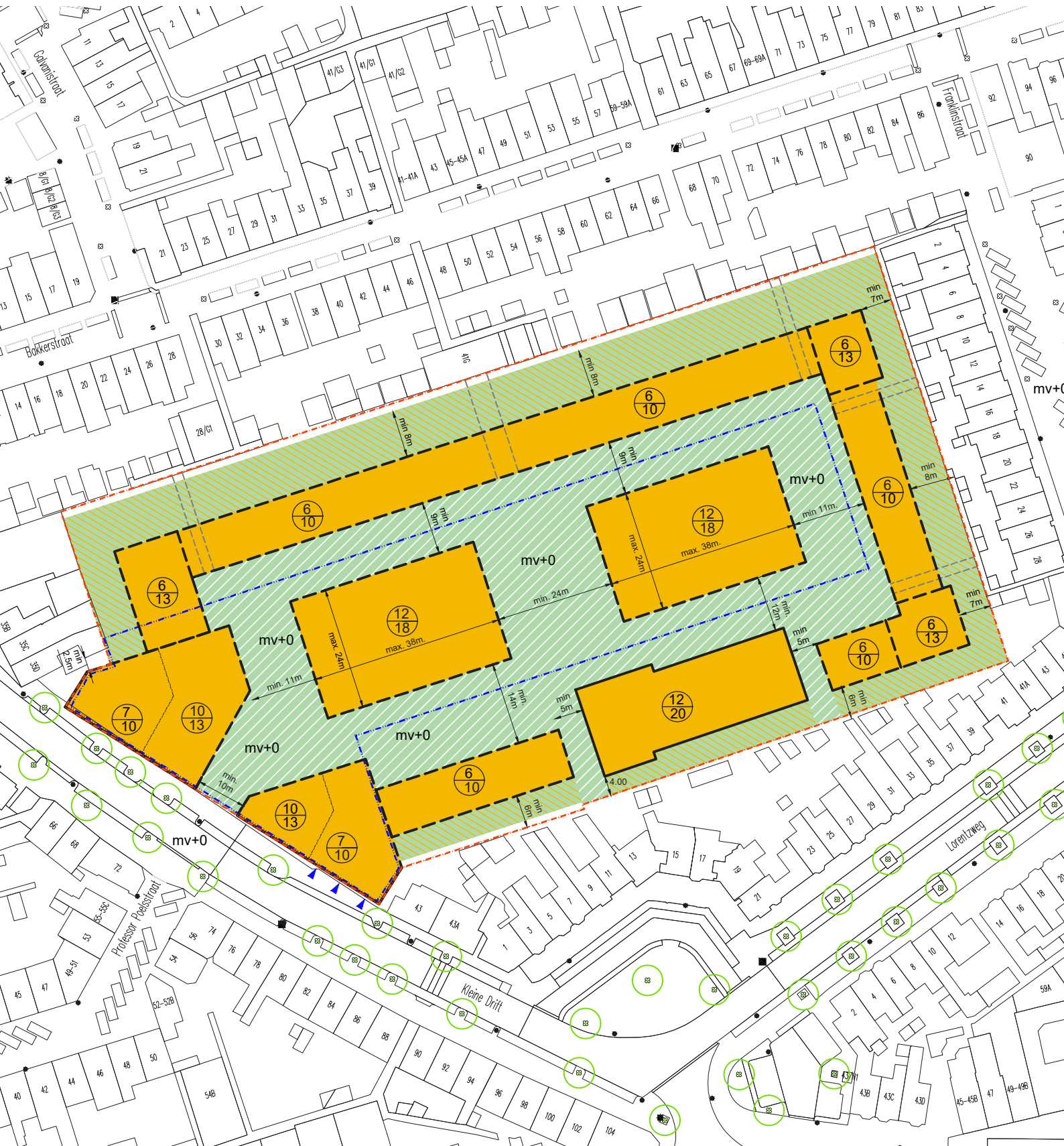
### LEGENDA VAN SON

	Kavelgrens	14500 m <sup>2</sup>
	Vaste rooilijn	
	Flexibele rooilijn	
	Grens tussen twee bouwdelen	
	Doorgang	
	Maximaal bouwvlak	5800 m <sup>2</sup>
	Maximaal bruto vloeroppervlak (excl. parkeerkelder)	18500 m <sup>2</sup>
	Min. / max. te bouwen hoogte in meters vanaf maaiveld	
<b>mv+0</b>	Maaiveld niveau	
	Hoogte accent	
	Zoekgebied parkeergarage min. 400mm leeflaag beplanting	
	Zoekgebied entree parkeergarage	
	Publieke ruimte	
	Publieke ruimte (park en op dek)	4000m <sup>2</sup>
	Zoekgebied private buitenruimte	

### Randvoorwaarden

De stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart met legenda op deze pagina.  
De beeldkwaliteitscriteria in hoofdstuk 3.

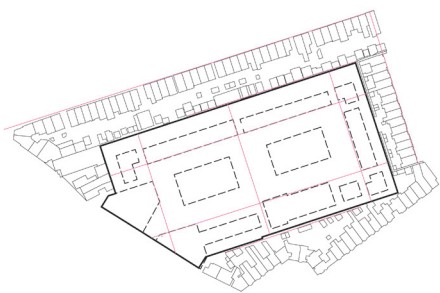




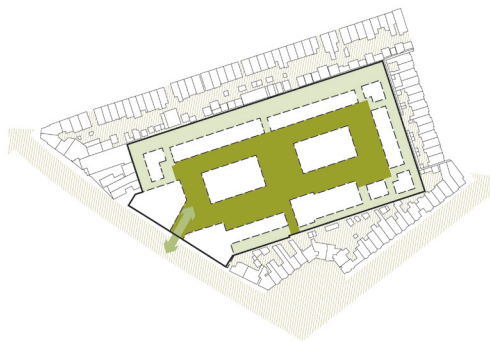
Gebiedspaspoort Van Son met indicatieve weergave stedenbouwkundige opzet.



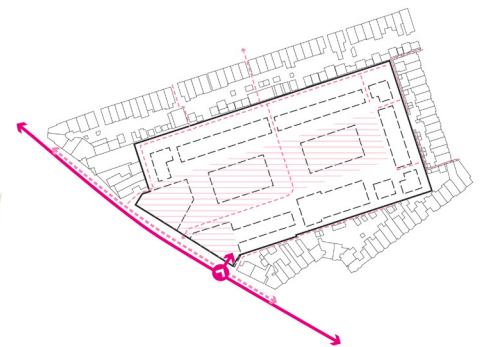
Indicatieve 3D-impressie Van Son



1. Basisgrid



2. Groenstructuur



3. Verkeerscirculatie

Afbeelding rechts: Dobbelmanterrein Nijmegen, architect Dokarchitecten foto; Arjen Smitz.







