



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

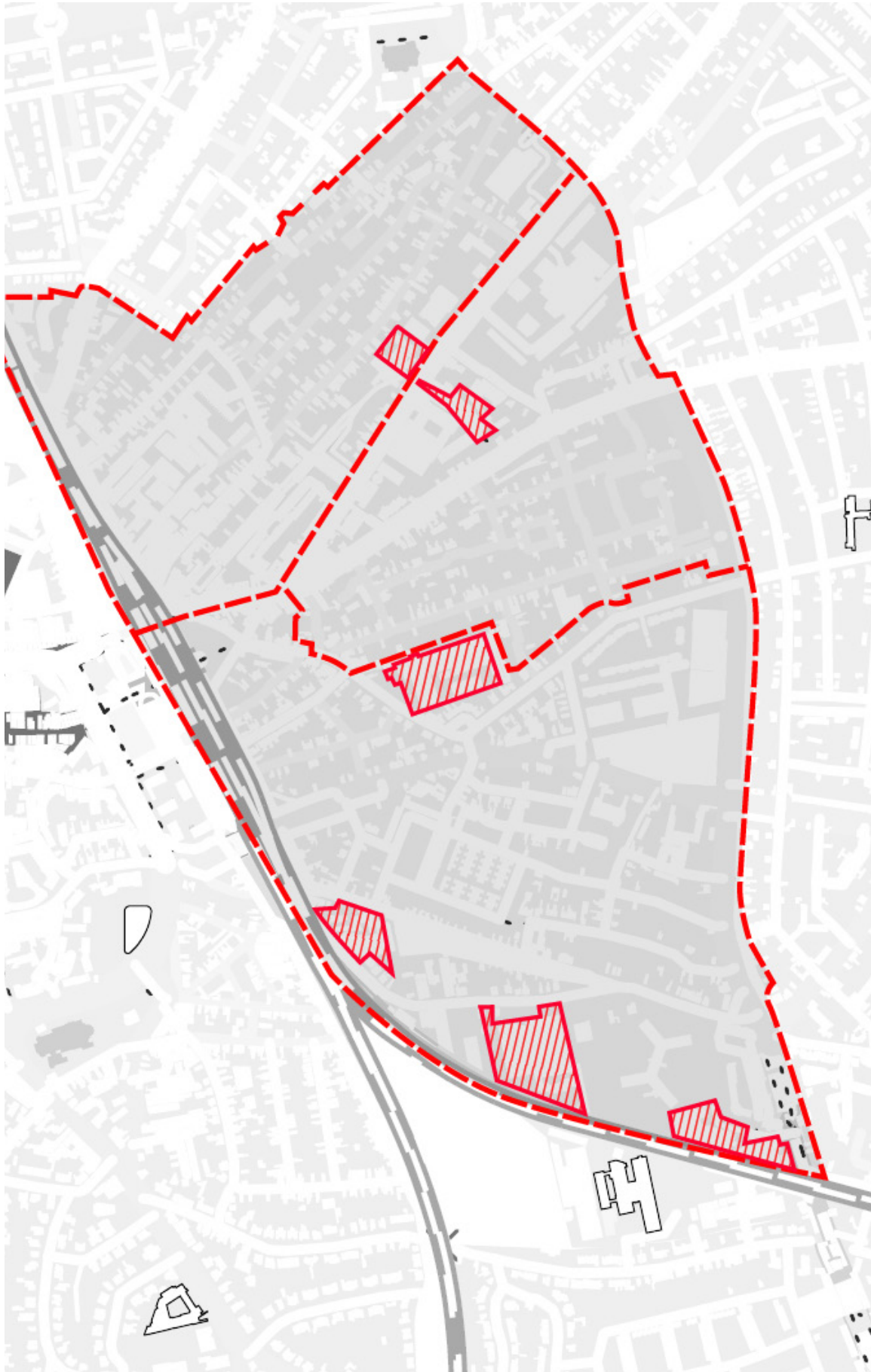
In samenwerking met: OKRA landschapsarchitecten

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.

4.6 GROTE SIGARENFABRIEK

Locatiebeschrijving

De locatie van de Grote Sigarenfabriek is een ca. 3.500 m² groot terrein. De locatie grenst aan de Larenseweg en de Ampèrestraat. De achtergrens van het kavel grenst aan de achtertuinen van woningen aan de Eemnesserweg. Vandaag de dag is ca. 55% van het terrein bebouwd met een bouwhoogte tot ca. 18 meter. De niet bebouwde ruimte is volledig versteend. Tegenover dit perceel ligt het perceel van de Wybertiesfabriek.

Verhaal van de plek

De Electrobuurt in Hilversum kenmerkt zich door een combinatie van wonen en werken in een buurt vol historische gebouwen. De Sigarenfabriek was tot 1949 in gebruik als sigarenfabriek. In het voorjaar van 2020 werd het gebouw zwaar beschadigd door brand.

Visie

Het gemeentelijk monument van de Grote Sigarenfabriek wordt gerestaureerd en geschikt gemaakt voor zorg-wonen. De jaren-50 uitbouwen op het binnenterrein worden gesloopt, en op de plaats van het afgebrande deel wordt een nieuwbouw volume teruggeplaatst die refereert naar de fabriekshistorie van het complex. In dit pand komen ca. vijftig zorgkamers voor ouderen met een grote zorgbehoefte, met ondersteunende functies zoals woonkamers en een sportzaal. Op het binnenterrein krijgt een tweede, kleinschalige zorginstelling, een paviljoen in de nieuwe, groene binnentuin. Deze tuin wordt ingericht als generatietuin; een mooie buitenruimte voor de bewoners van de zorginstellingen die ook ontmoeting tussen de buurt en de bewoners stimuleert.

Randvoorwaarden

De stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart met legenda op deze pagina.

De beeldkwaliteitscriteria in hoofdstuk 3.

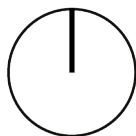
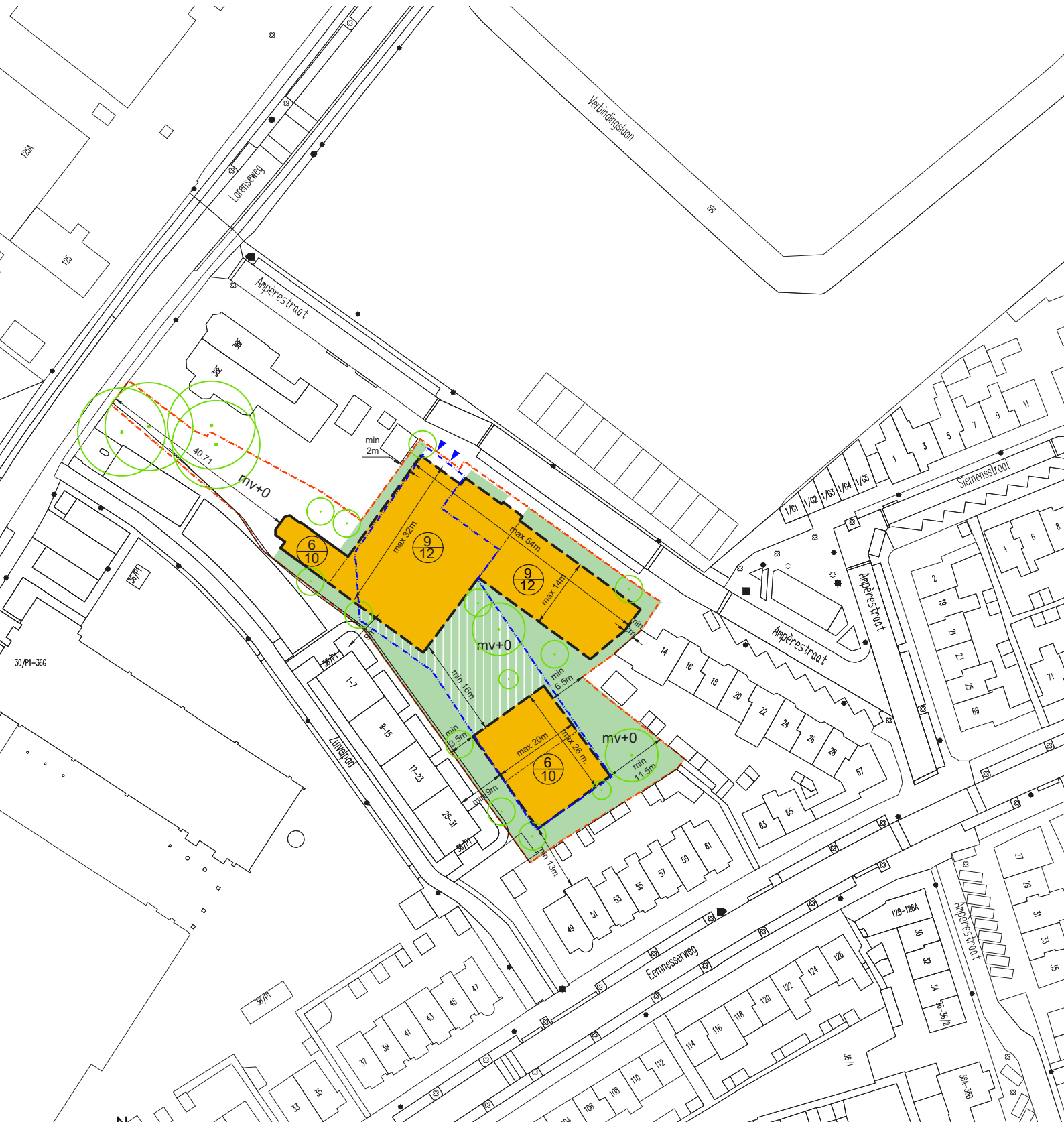


Grote Sigarenfabriek vanaf Ampèrestraat.

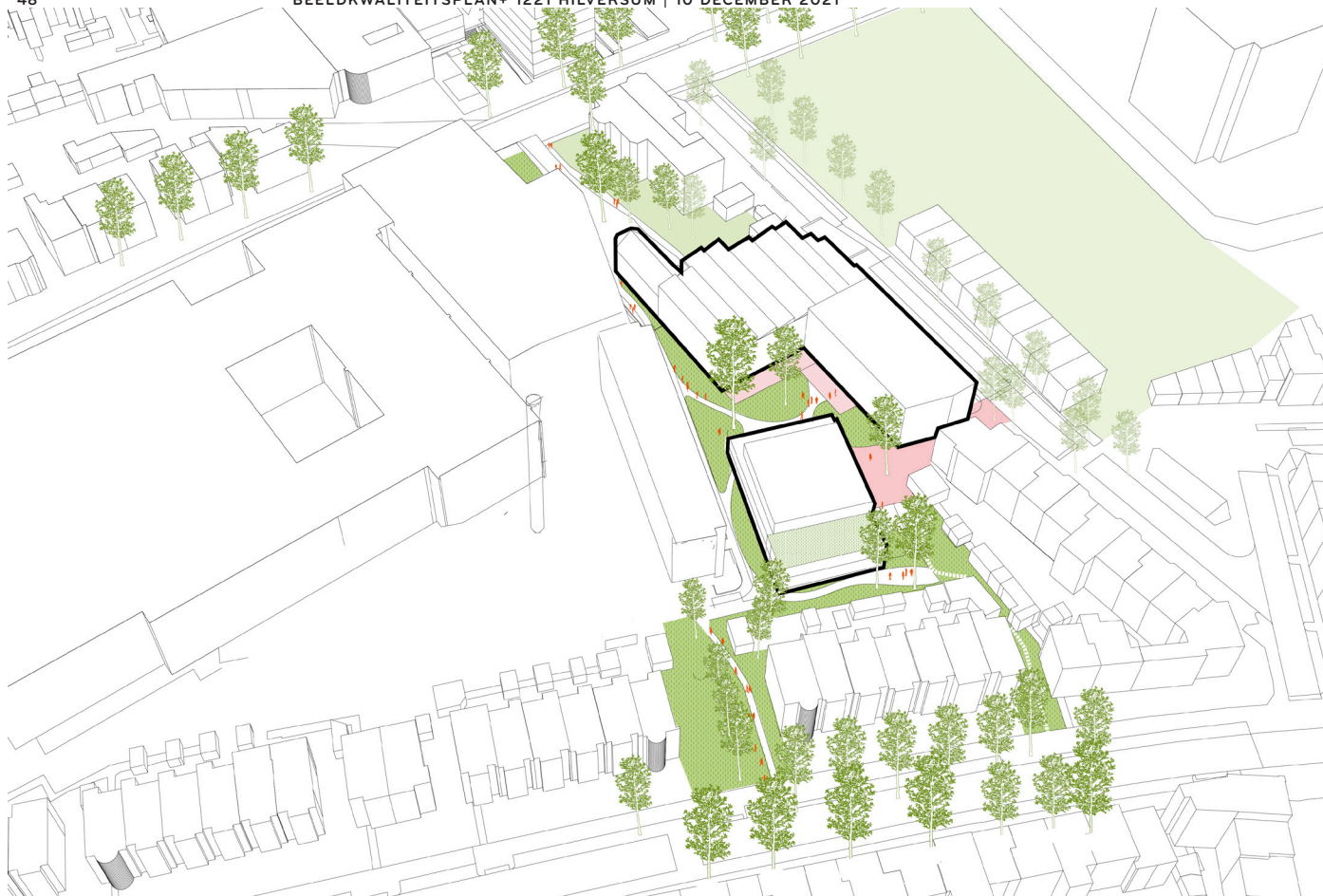
LEGENDA GROTE SIGARENFABRIEK

Onderstaande getallen zijn bij benadering, ca.

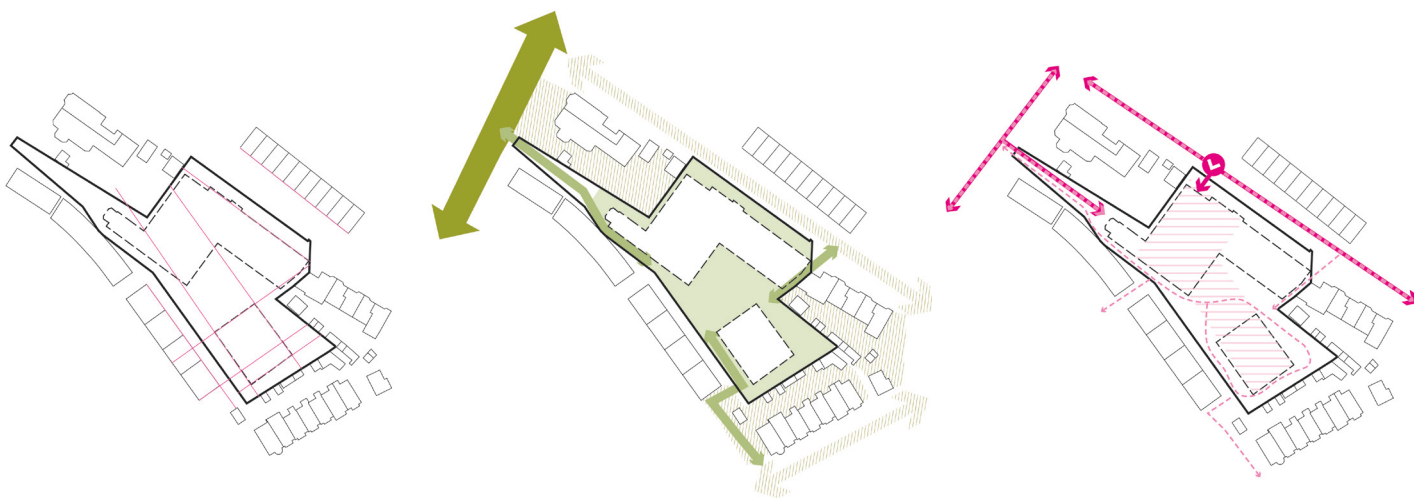
	Kavelgrens	3427 m ²
	Vaste rooilijn	
	Flexibele rooilijn	
	Grens tussen twee bouwdelen	
	Doorgang	
	Maximaal bouwvlak	1624 m ²
	Maximaal bruto vloeroppervlak (excl. parkeerkelder)	4750m ²
	Min. / max. te bouwen hoogte in meters vanaf maaiveld	
mv+0	Maaiveld niveau	
	Hoogte accent	
	Zoekgebied parkeergarage	min. 400mm leeflaag beplanting
	Zoekgebied entree parkeergarage	
	Publieke ruimte park	1069 m ²
	Publieke ruimte op dek	421m ²
	Zoekgebied private buitenruimte	



Gebiedspaspoort Grote Sigarenfabriek met harde randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige opzet.



Indicatieve 3D-impresie Grote Sigarenfabriek



1. Basisgrid

2. Groenstructuur

3. Verkeerscirculatie



