



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

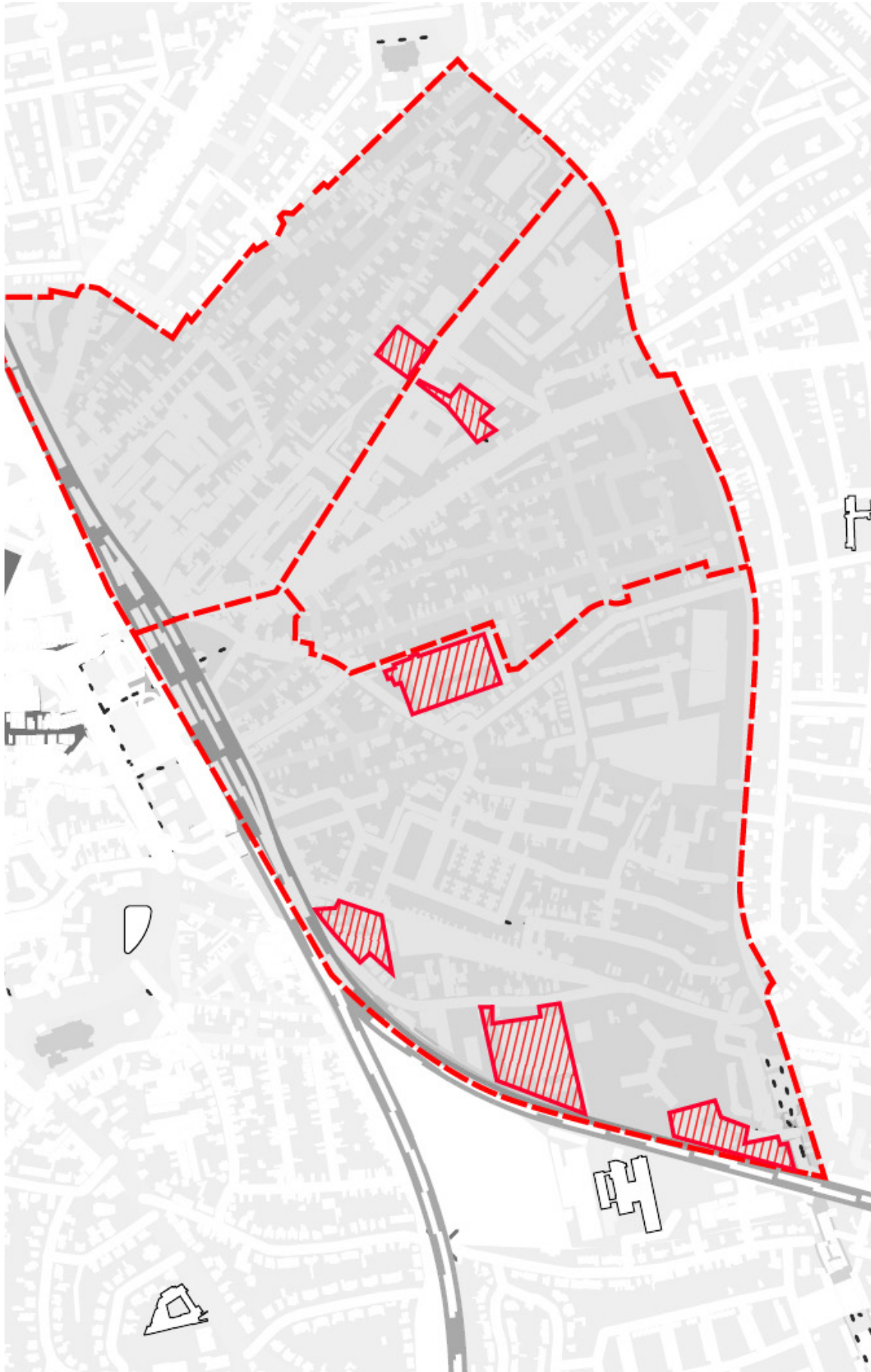
In samenwerking met: OKRA landschapsarchitecten

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.

4.3 VENETAPARK

Locatiebeschrijving

De locatie Venetapark is een ca. 7.500 m² groot terrein. Het huidige gebruik is een verzamelpark van verschillende bedrijven. De locatie grenst met de kopse kant aan de Oosterengweg, aan de lange zijde grenst de plot aan de spoorlijn richting Amersfoort. Vandaag de dag is ca. 45% van het terrein bebouwd met verschillende hallen. Aan de noordzijde grenst de locatie aan een fors bestaand appartementencomplex op de hoek Oosterengweg-Liebergerweg. Dit gebied heeft een matige ruimtelijke kwaliteit en 90% versterking. Des te belangrijker om op de ontwikkellocatie van Venetapark groene buitenruimte toe te voegen. De ontwikkellocatie grenst tevens aan het IFF-park. Weliswaar afgesloten, maar een positieve groene uitstraling die zoveel mogelijk is te benutten bij de ontwikkeling van Venetapark.

Verhaal van de plek

Het werkgebied langs het spoor is vanouds gekoppeld aan de aanwezige spoorlijnen. Voorheen lagen hier de tapijtweverij van Veneta. De industrialisatie van Hilversum is sterk gekoppeld aan de komst van de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort en de Gooise stoomtram. Op oude kaarten is de ontginning van het landschap nog terug te zien langs de Liebergerweg. Op basis van dit door de mens gevormde landschap werden op een later moment de fabrieken in deze zelfde ontginningsstructuur geplaatst.

Visie

De visie is het maken van een aantrekkelijke voorkant naar zowel de Oosterengweg als naar het spoor. De historische hoekverdraaiing en zaagtand naar het spoor komt terug in een verbindend spoorpark tussen Anna's Hoeve en het station van Hilversum. Er zijn meerdere doorzichten en dwarsassen tussen het spoorpark en de bestaande appartementenbebouwing. De bouwhoogte loopt trapsgewijs op vanaf de bestaande bouwhoogte aan de Oosterengweg naar een hogere bouwhoogte grenzend aan het spoor. De bebouwing is overwegend vier tot zes bouwlagen. Langs het spoor is een enkel hoogteaccent tot 25 m hoogte mogelijk. Het binnengebied is autovrij, publiek toegankelijk en overwegend groen ingericht met ruimte voor ontmoeten en spelen.

Randvoorwaarden

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



Huidige situatie



Ontginning van woeste gronden

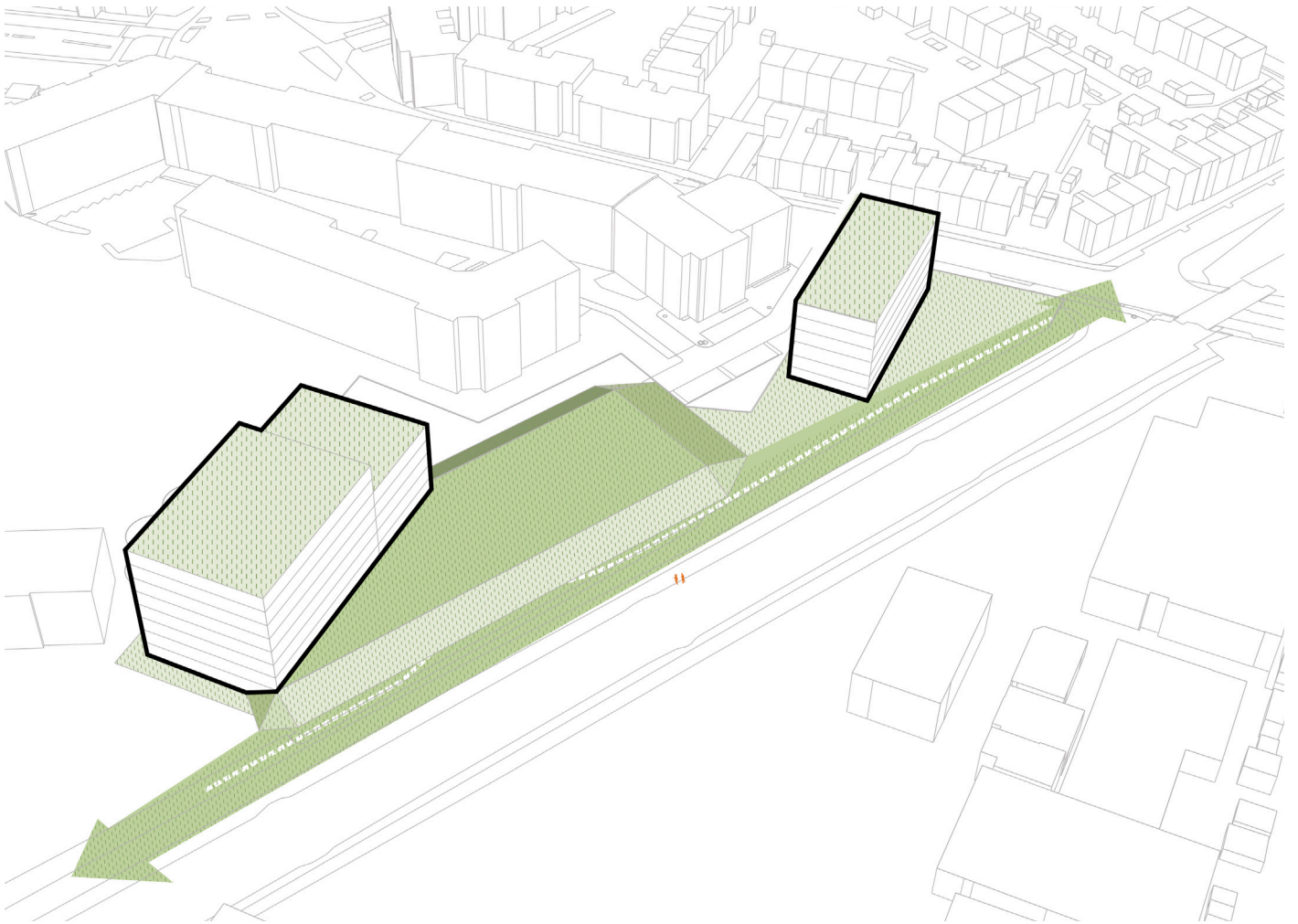
Onderstaande getallen zijn bij benadering, ca.

LEGENDA VENETA

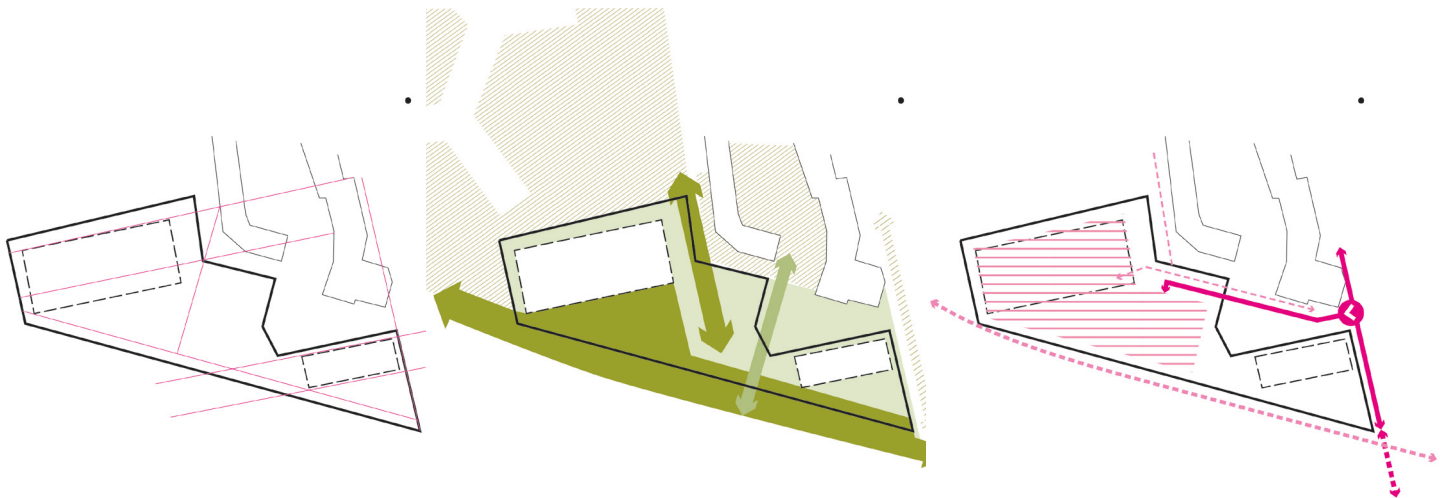
	Kavelgrens	7597 m ²
	Vaste rooilijn	
	Flexibele rooilijn	
	Grens tussen twee bouwdelen	
	Doorgang	
	Maximaal bouwvlak	2150 m ²
	Maximaal bruto vloeroppervlak (excl. parkeerkelder)	14000 m ²
	Min. / max. te bouwen hoogte in meters vanaf maaiveld	
mv+0	Maaiveld niveau	
	Hoogte accent	
	Zoekgebied parkeergarage min. 400mm leeflaag beplanting	
	Zoekgebied entree parkeergarage	
	Publieke ruimte park	3920 m ²
	Publieke ruimte park op dek	1570 m ²
	Zoekgebied private buitenruimte	



Gebiedspaspoort Venetapark met harde randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige opzet.



Indicatieve 3D-impressie Venetapark



1. Basisgrid

2. Groenstructuur

3. Verkeerscirculatie



