



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

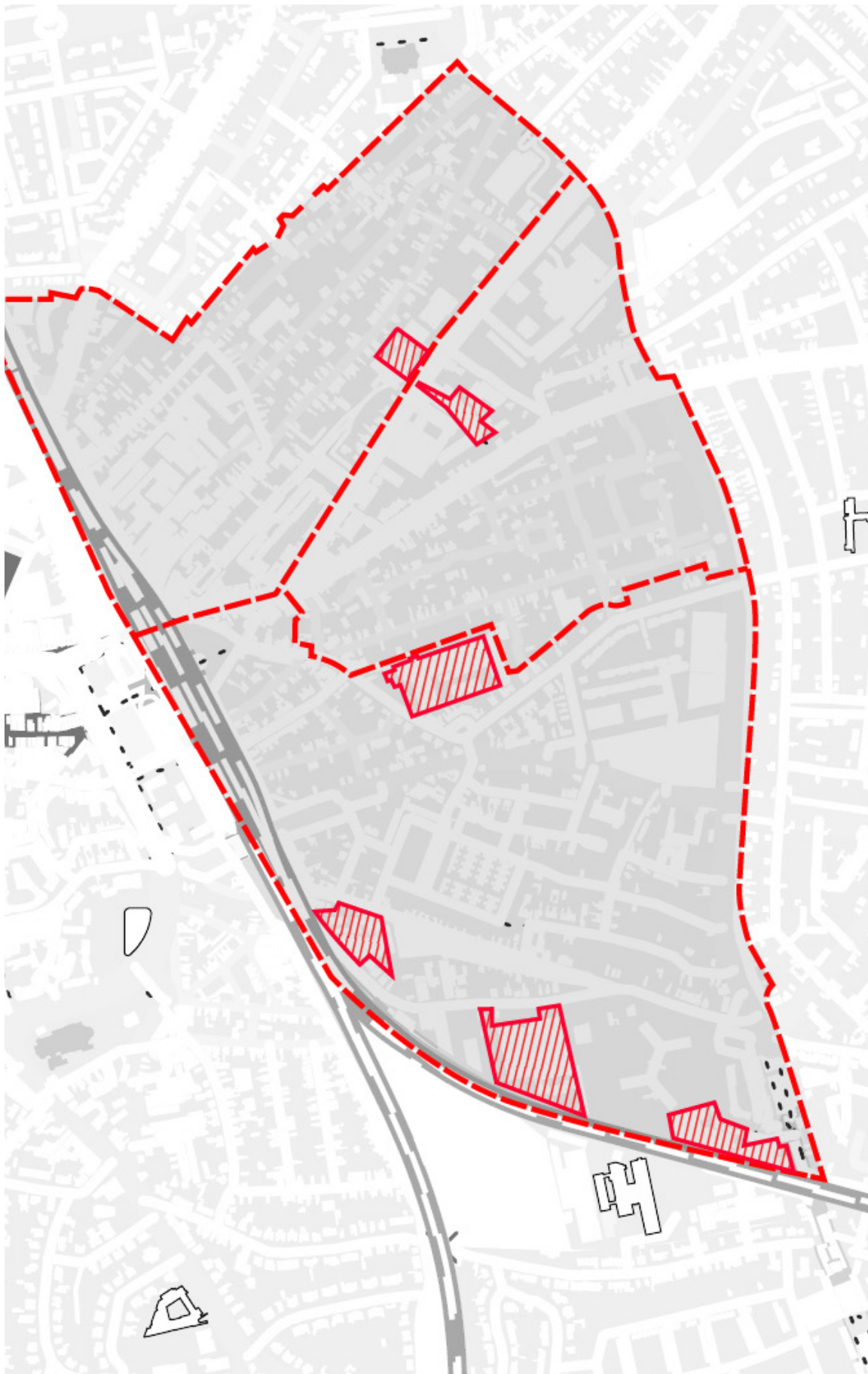
In samenwerking met: OKRA landschapsarchitecten

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.

4.5 WYBERTJESFABRIEK

Locatiebeschrijving

De locatie van de Wybertjesfabriek (Larenseweg 123 en 125) is een ca. 3.000 m² groot terrein. Vandaag de dag is schoonmaakbedrijf Westerveld op de locatie gevestigd. De locatie grenst aan de Larenseweg, tussen de school De Opmaat en bedrijf Vocas. De achtergrens van het kavel grenst aan de achtertuinen van woningen aan de Geuzenweg. Vandaag de dag is ca. 50% van het terrein bebouwd met een bouwhoogte tot ca. 15 meter. Tegenover dit perceel ligt het perceel van de Sigarenfabriek.

Verhaal van de plek

De bedrijfsbebouwing aan de Larenseweg is grootschalig, met veel herhaling in de gevel. De gebouwen hebben een opbouw bestaande uit samengestelde volumes. De raampartijen benadrukken de herhaling in de gevel en zorgen voor ritmiek in de gevels. Entreepartijen zijn als accent vormgegeven. De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, materialen en kleuren afwisselend.

Visie

Het gemeentelijk monument van de Wybertjesfabriek is gerestaureerd en getransformeerd tot een hedendaagse kantoorruimte met een vloeroppervlak van ca. 1.000 m². Op het naastgelegen perceel van Larenseweg 125 worden de bestaande volumes gesloopt en vervangen door een drietal nieuwe bouwvolumes welke samen met het bestaande monument geordend zijn rondom een open en groen binnenhof met een maat van ca. 23x24 meter. Aan de Larenseweg staat de nieuwbouw, net als de bestaande woningen, in de rooilijn van de straat. 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.

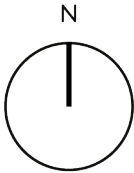
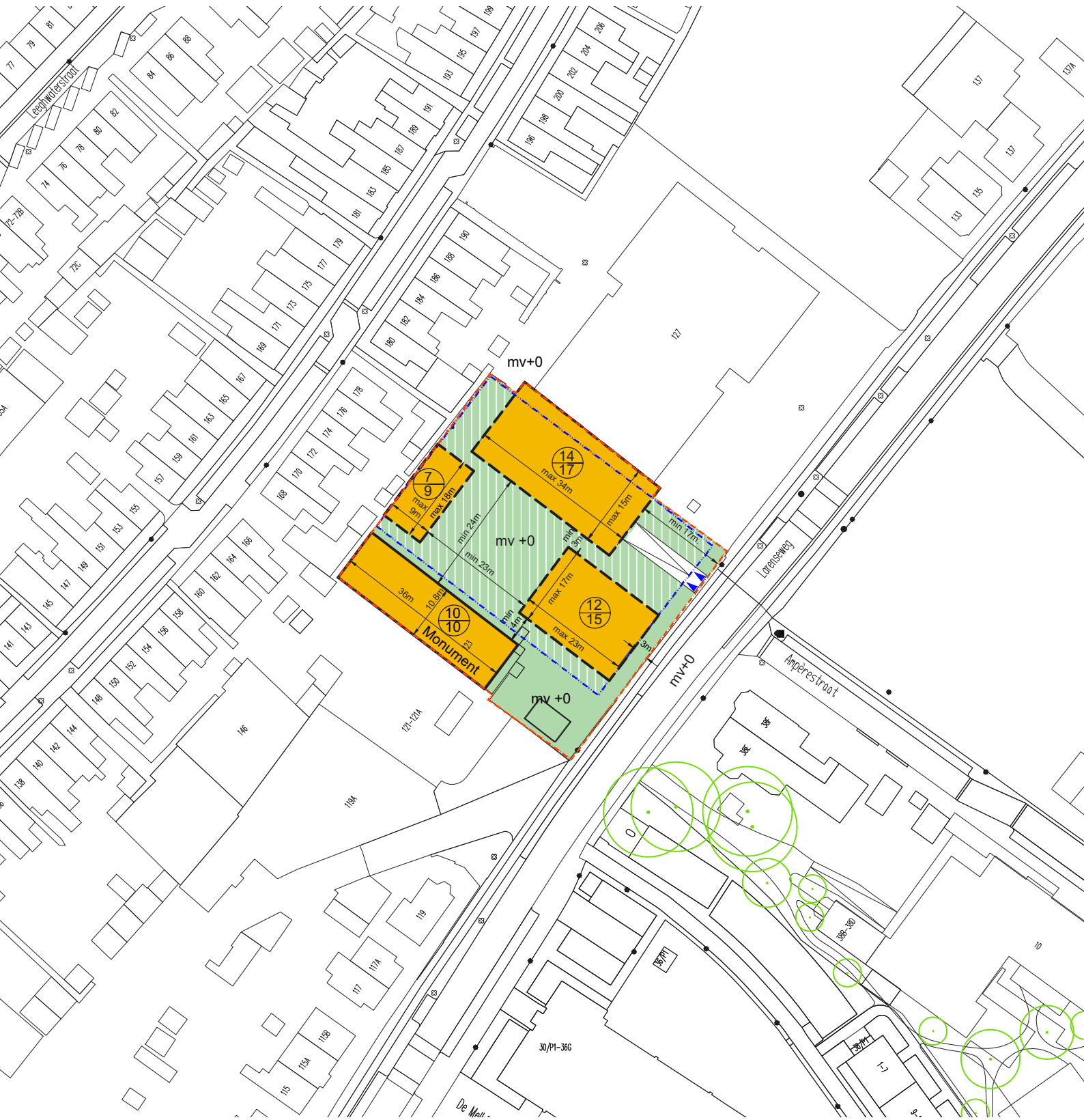


Kaartbeeld 1930: werklocaties aan Larenseweg

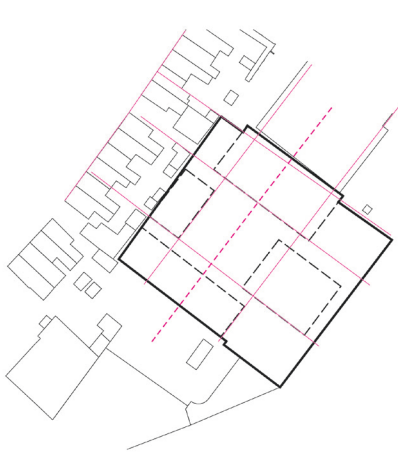
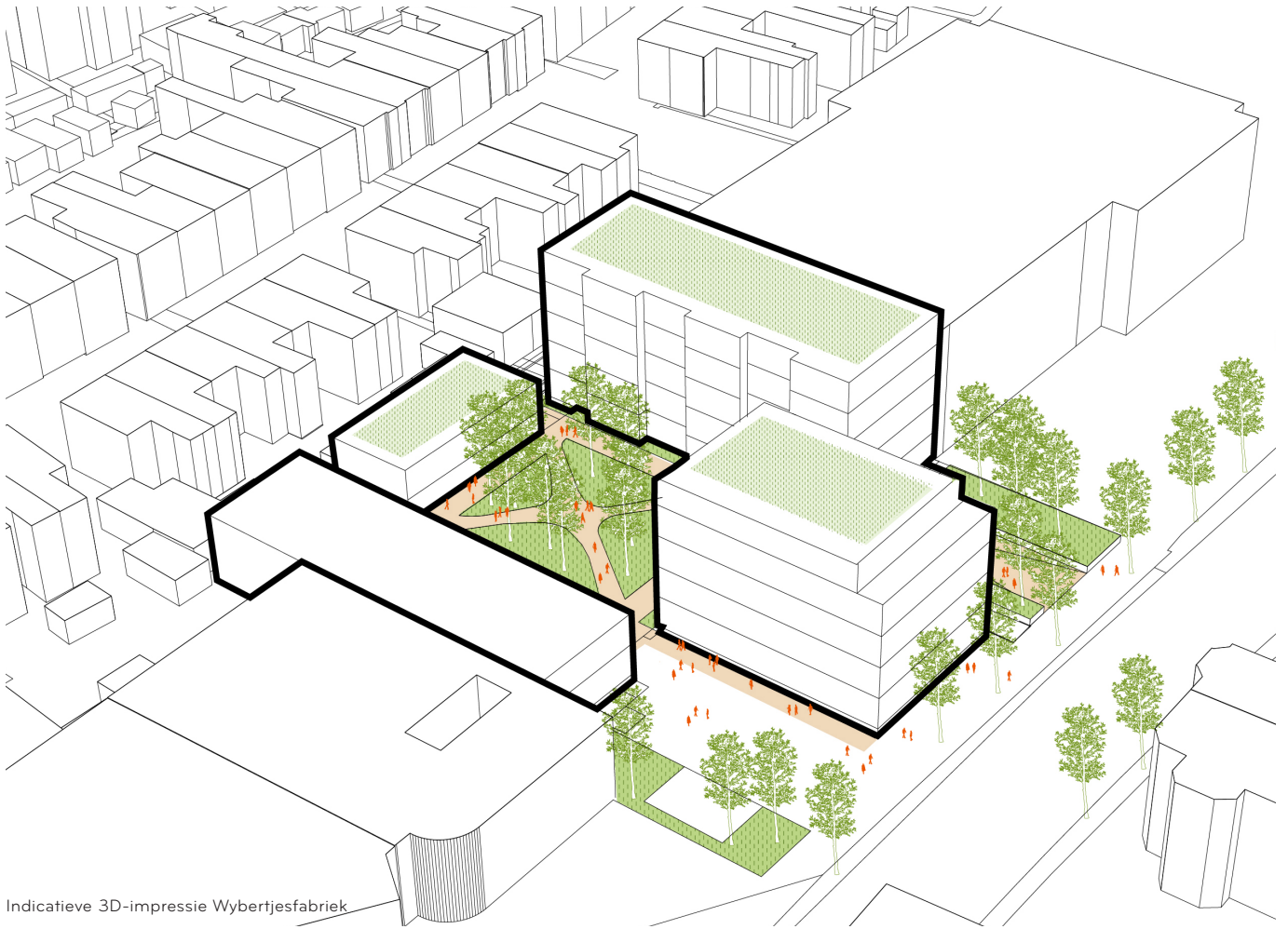
LEGENDA WYBERTJESFABRIEK

Onderstaande getallen zijn bij benadering, ca.

	Kavelgrens	2950 m ²
	Vaste rooilijn	
	Flexibele rooilijn	
	Grens tussen twee bouwdelen	
	Doorgang	
	Maximaal bouwvlak	1500 m ²
	Maximaal bruto vloeroppervlak (excl. parkeerkelder)	6350 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	440 m ²
	Publieke ruimte op dek	1050 m ²
	Zoekgebied private buitenruimte	



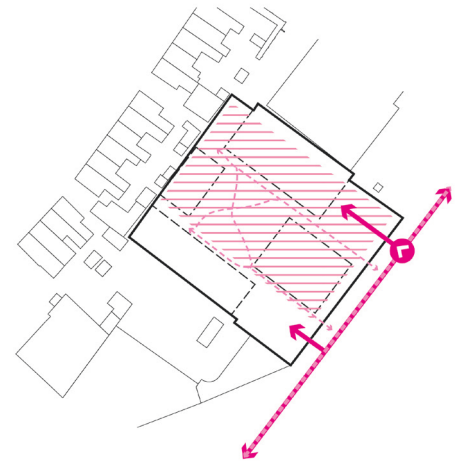
Gebiedspaspoort Wybertjesfabriek met harde randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige opzet.



1. Basisgrid



2. Groenstructuur



3. Verkeerscirculatie



KØL

