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

28 OKTOBER 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:	28 oktober 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.

OKRA LANDSCHAPSARCHITECTEN BV
OUDEGRACHT 23 | 3511 AB UTRECHT
T. +31 (0)30 273 42 49 | F. +31 (0)30 273 51 28
MAIL@OKRA.NL | WWW.OKRA.NL

INHOUD

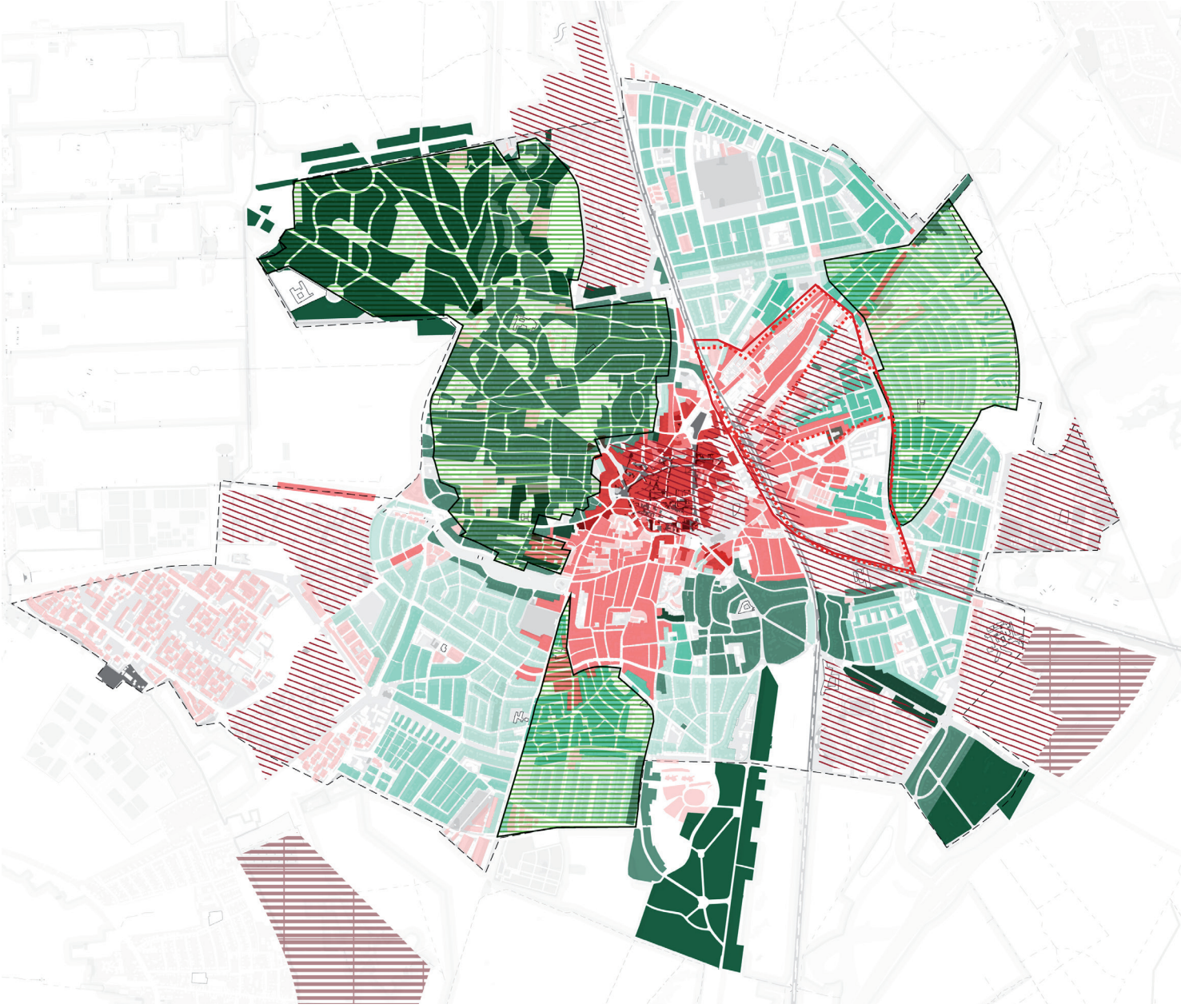
1. INLEIDING
1.1. Doel Beeldkwaliteitsplan+
1.2. Relatie Welstandsnota
1.3. Twee dilemma's
1.4. Binnenstedelijke herontwikkeling
1.5. Scope
1.6. Proces en planning
1.7. Leeswijzer

2. IDENTITEIT VAN 1221
2.1. Ontstaan vanuit de landschappelijke logistiek
2.2. Het water en de lagere ligging
2.3. Industrialisatie
2.4. Het gegroeide dorp: Over 't Spoor (Welstandsnota 2014, deelgebied 2a)
2.5. Tuinwijk: Electrobuurt, Zwaluwplein en Liebergen Oost (Welstandsnota 2014, gebied 4A)
2.6. Traditionele bedrijventerreinen (Welstandsnota, gebied 7A)
2.7. Ligging in de regio
2.8. Functiemenging: wonen én werken én voorzieningen
2.9. Sterke buurtgemeenschappen
2.10. Overwegend laagbouw met een enkel hoogteaccent tot 35 m bouwhoogte
2.11. Gebied in transitie

3. ALGEMENE BEELDKWALITEITSCRITERIA ONTWIKKELLOCATIES
3.1. Visie
3.2. Beeldkwaliteit openbare ruimte
3.3. Beeldkwaliteit gebouwen

4. GEBIEDSPASPOORTEN
4.1. Wat is een gebiedspaspoort?
4.2. Hunkemöller
4.3. Venetapark
4.4. Van Son
4.5. Wybertjesfabriek
4.6. Grote Sigarenfabriek
4.7. Zuiderweg/Lijsterweg

BEGRIPPENLIJST



- Het oude dorp
- Het gegroeide dorp
- Tuinstad vooroorlogs (1930-45)
- Tuinstad naoorlogs (1945-60)
- Moderne Wijken
- Tuindorpen
- Kleinschalige villagebieden
- Vrijstaande bebouwing - Villaparken

Bron: Structuurvisie 2030, gemeente Hilversum

1. INLEIDING

Dit Beeldkwaliteitsplan+ vormt samen met de Gebiedsagenda 1221 en het op te stellen Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte 1221 (hierna bestemmingsplan) de belangrijkste kaders voor ontwikkeling van het postcodegebied 1221 in Hilversum. In de gebiedsagenda zijn de ambities, de ruimtelijke principes en de beoogde sfeer vastgelegd. Vervolgens zijn deze principes in dit beeldkwaliteitsplan verder ingevuld. Het beeldkwaliteitsplan is straks het beleidskader voor het op te stellen bestemmingsplan, waarin de bouwcontouren, functies en bouwhoogtes ook planologisch en juridisch vastgelegd zullen worden. Het beeldkwaliteitsplan is toetsingskader voor de supervisor Spoorzone en de Commissie Welstand en Monumenten en richtinggevend voor de architect. De kaders in dit document gaan bijvoorbeeld over de samenhang van het geheel, de kwaliteit van de openbare ruimte, over bouwhoogte en over architectuur.

1.1 DOEL BEELDKWALITEITSPLAN+

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 27 januari 2021 de Gebiedsagenda 1221 vastgesteld. De gebiedsagenda geeft richting aan de toekomst van 1221. Op verschillende locaties in 1221 is herontwikkeling voorzien. Het is belangrijk dat nieuwe bebouwing en openbare ruimte goed aansluit op bestaande bebouwing in 1221 en op bebouwing aan de overzijde van het spoor. Om de kwaliteiten te borgen is specifiek voor de ontwikkellocaties in het gebied 1221 dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Dit Beeldkwaliteitsplan+ beschrijft, in vervolg op de Gebiedsagenda 1221, de ruimtelijke kaders voor nieuwe ontwikkelingen in 1221. Deze kaders gaan bijvoorbeeld over de samenhang van het geheel, de kwaliteit van de openbare ruimte, over bouwhoogte en over architectuur. In dit beeldkwaliteitsplan worden meetbare criteria vastgelegd op basis waarvan de integrale architectonische kwaliteit van nieuwe gebouwen en buitenruimte getoetst kan worden. Er worden uitspraken gedaan op verschillende schaal- en detailniveaus; van algemene of specifieke ontwerpprincipes, tot concrete kwalitatieve en kwantitatieve ontwerpkaders. Het Beeldkwaliteitsplan+ start vanuit de wijk in het grotere geheel van de stad en omgeving, de identiteit van de wijk en het verhaal van de plek. Het doel hierbij is het waarborgen en versterken van het bestaande karakter van de wijk; behoud door ontwikkeling.

Het Beeldkwaliteitsplan+ doet uitspraken voor 1221 en meer specifiek voor de verschillende ontwikkellocaties. Dat laatste doen we via gebiedspaspoorten. Vandaar de +. In de gebiedspaspoorten zijn harde randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige opzet opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan is, net als de gebiedsagenda, een kader voor het bestemmingsplan voor 1221. Hierin worden de in de gebiedsagenda geformuleerde ambities ten aanzien van 'identiteit'; 'wonen en werken'; 'leefbaarheid, ontmoeten en spelen'; 'groen en duurzaamheid' en 'verkeer, verbinding en parkeren' concreet vertaald naar de specifieke ontwikkellocatie.

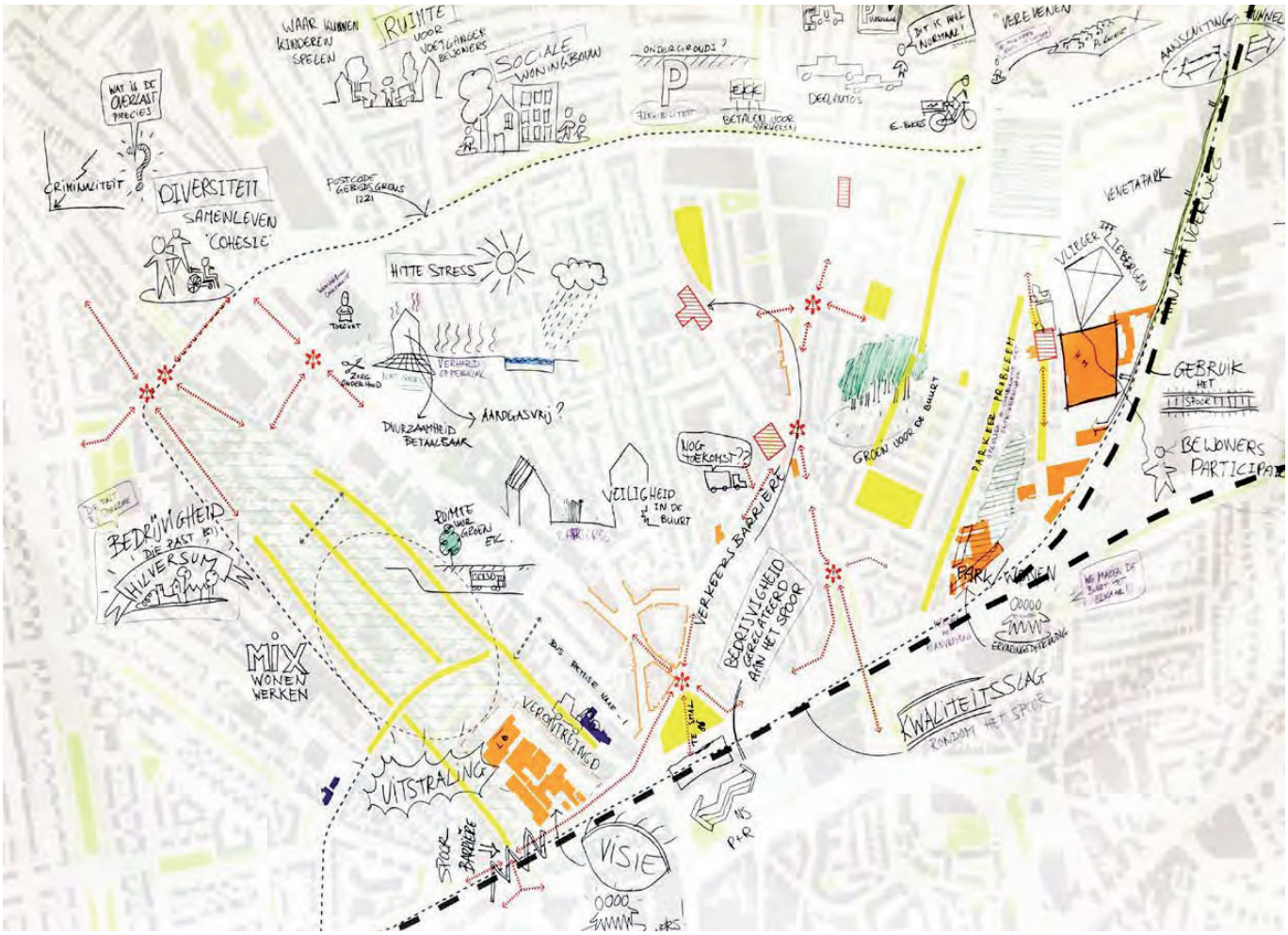
Dit beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader voor de Supervisor Spoorzone en de Commissie Welstand en Monumenten. Daarbij is dit beeldkwaliteitsplan richtinggevend voor de architect.

Het beeldkwaliteitsplan voor 1221 is het instrument om de stedenbouwkundige, de architect of de landschapsarchitect in woord en beeld in de uitwerking van het bouwplan met de daarbij behorende openbare ruimte een richting mee te geven over de gewenste verschijningsvorm. Dit beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de gewenste sfeer van een stedenbouwkundige bebouwing aan, zonder zelf al een ontwerp te zijn.

1.2 RELATIE WELSTANDSNOTA

Bij de beoordeling van bouwplannen voor ontwikkellocaties in 1221 zal de Commissie Welstand en Monumenten dit Beeldkwaliteitsplan+ als toetsingskader benutten.

Voor het gebied geldt nu nog de 'Herziene Welstandsnota 2014'. Het postcodegebied 1221 is hierin behandeld in verschillende gebieden: het gegroeide dorp (2), tuinwijk (4), stadsinbreiding (6) en bedrijventerrein (7). De Welstandsnota heeft als doel om de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk en objectief kader te



Kaartbeeld uit de Gebiedstafel waarin gesproken is over urgente kwesties en knelpunten.

plaatsen, waarmee de rechtszekerheid van initiatiefnemers wordt gediend. Daarnaast waarborgt de welstandsnota de kwaliteit van de welstandstoetsing en biedt deze samenhang in gemeentelijk beleid, dat zich richt op de kwaliteit van het stadsbeeld. De criteria voor gebouwen uit dit Beeldkwaliteitsplan+ gelden voor nieuwbouwplannen. De toetsing van (kleinschalige) aanpassingen aan bestaande gebouwen en gerealiseerde nieuwbouw vindt plaats aan de hand van de objectgerichte criteria uit de welstandsnota.

Net als bij de welstandsnota geldt voor dit beeldkwaliteitsplan dat afgeweken kan worden van de gestelde criteria, wanneer aangetoond wordt dat de voorgestelde oplossing een kwalitatief hogere beeldkwaliteit oplevert. In dergelijke gevallen wordt teruggegrepen op de algemene welstandscriteria uit de welstandsnota. De Commissie Welstand en Monumenten kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de criteria uit dit beeldkwaliteitsplan of en objectgerichte welstandscriteria.

Voor zaken die niet specifiek benoemd zijn in dit beeldkwaliteitsplan geldt de algemene regel dat de oplossing moet passen binnen de betreffende context.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn geen richtlijnen opgenomen voor bestaande monumenten. Hiervoor geldt de 'Herziene Welstandsnota 2014'.

1.3 TWEE DILEMMA'S

In 2019 is de Gebiedsagenda 1221 opgesteld. We willen het wonen, werken en leven in deze wijk aantrekkelijker maken voor huidige bewoners en ondernemers. Ook zullen we hier in de toekomst nieuwe bewoners en ondernemers verwelkomen. Met de Gebiedsagenda 1221 ligt er een gemeenschappelijk fundament om samen te werken aan de toekomst van de Geuzenbuurt, Electrobuurt en Kleine Driftbuurt. Het gebiedsproces heeft geleid tot een breed gedeeld toekomstperspectief voor de wijk.

En er gaat ook veel goed. Er is enthousiasme voor een project als de Groene Loper en Vonk in de wijk draagt bij aan de sociale cohesie in 1221. Het college van B&W heeft in 2020 en 2021 diverse intentieovereenkomsten en anterieure overeenkomsten afgesloten. Leegstaande monumenten blijven behouden en worden opgeknapt en herbestemd met nieuwe functies. Op alle ontwikkellocaties wordt groene buitenruimte met ruimte voor ontmoeting, sporten en spelen toegevoegd. Lang gekoesterde wensen voor het uitplaatsen van moeizame functies komen dichterbij.

Een aantal zaken moet nog wel beter. Bij de vertaling van de gebiedsagenda naar concrete en haalbare ontwikkelplannen per ontwikkellocatie ontstaan enkele dilemma's die specifiek aandacht vragen. Zo zijn er vanuit de omgeving vragen over de dichtheid, de bouwhoogte en de aantallen nieuwe woningen. Gaat het wel goed met inpassing in de wijk en behoud van karakter van 1221? En er is nog discussie over de kwaliteit van de open ruimte: de hoeveelheid verkeer en parkeerplaatsen versus de gewenste ruimte voor vergroening, speelruimte en ontmoetingsruimte. In de gebiedsagenda werden dilemma's als deze al benoemd.

Binnen het brede draagvlak dat is gegroeid voor de gebiedsagenda, kunnen betrokken partijen niet alle kwesties tot een oplossing brengen. Het gebiedsproces heeft geleid tot een breed gedeeld toekomstperspectief, maar enkele dilemma's resteren voor verdere besluitvorming en maatwerk op locatie. In de dialoog zijn deze resterende dilemma's helder naar voren gekomen, doordat partijen zich open en helder hebben uitgesproken. Juist het blootleggen van de dilemma's maakt het gebiedsproces bijzonder waardevol. We zien drie dilemma's.

Dilemma: inbreiding versus inpassing
Er bestaat spanning tussen het door ontwikkelende partijen gewenste bouwvolume op ontwikkellocaties versus een goede inpassing van deze nieuwe bebouwing in de omringende buurt. Met het oog op haalbaarheid van de ontwikkelingen en de geformuleerde ambities ten aanzien van omgevingskwaliteit (zoals wonen, werken, parkeren, kwaliteit openbare ruimte, groen) is een bepaalde dichtheid noodzakelijk, zonder dat dit ten koste gaat van een goede inpassing. Spanning bestaat tussen het aantal woningen (of andere functies) op bepaalde ontwikkellocaties (ook met oog op haalbaarheid) versus de bestaande dichtheid van 1221. Het is de kunst om de stedelijke inbreiding zorgvuldig in te passen in het bestaande weefsel van de bestaande stedelijke structuur.

Dilemma: vergroenen/spelen/ontmoeten versus ruimte voor de auto/parkeernormen
Enerzijds is de inzet gericht op het versterken van de verblijfskwaliteit in de buurt door meer ruimte te geven aan groen, spelen en ontmoeten. Anderzijds is veel ruimte in gebruik voor de auto, zowel qua wegen als parkeren. Om met deze spanning om te gaan, is maatwerk nodig en zijn op specifieke plekken of straten mogelijkheden voor kleinschalige pilots of proefprojecten. Het toevoegen van meer vierkante meters openbare ruimte en meer kwaliteit in deze openbare ruimte is cruciaal.

1.4 BINNENSTEDELIJKE HERONTWIKKELING

Bij de uitwerking van de plannen voor verschillende ontwikkellocaties in 1221 blijkt hoe complex binnenstedelijke herontwikkeling is. Op veel plekken in Nederland, waar sprake is van binnenstedelijke herontwikkeling, ligt de uitdaging in het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige en financieel haalbare herontwikkeling. Veel binnenstedelijke herontwikkelingen komen moeilijk van de grond. Belangrijke oorzaken hiervoor zijn de hoge kosten en risico's bij binnenstedelijke herontwikkeling en de vele bestuurlijke en maatschappelijke eisen en wensen die als uitgangspunt worden gehanteerd. Dat wordt ook bevestigd vanuit het Rijk, die mede om deze reden de landelijke subsidieregeling Woningbouwimpuls is gestart om dit soort trajecten te ondersteunen. Veel gemeenten in de Randstad maken al gebruik van deze regeling, waaronder Hilversum. Ook de provincie biedt ondersteuning bij dit soort projecten, bijvoorbeeld door inzet van kennis en expertise.

Ook in 1221 begint een ontwikkelende partij nooit met een lege kavel. Alle ontwikkellocaties liggen in binnenstedelijk gebied. Hier gevestigde bedrijven moeten worden uitgeplaatst. Vervuilde grond dient gesaneerd te worden. Dan volgt een complex planproces waarbij de ontwikkelende partij in afstemming met de buurt een (financieel) haalbaar plan tracht op te stellen. De stapeling van ambities, zoals opgenomen in de gebiedsagenda, maakt dat proces complex. Op het niveau van de stad gaat het om ambities als betaalbare wonen (1/3e sociaal, 1/ 2e middelduur), behoud van werkgelegenheid, energietransitie en klimaatadaptatie. Voor de straat en de buurt gaat het om een forse toename van het groen, een zorgvuldige inpassing in de omgeving, ruimte voor ontmoeting, behoud en liever nog verhoging van de sociale cohesie, parkeren liefst niet zichtbaar en de inzet van andere vormen van mobiliteit, zoals fiets en deelauto. Deze ambities worden gerealiseerd door en voor rekening van de ontwikkelende partij. Dat gaat alleen als eronder aan de streep een positieve business case is.

1.5 SCOPE EN INTEGRALITEIT

De ontwikkeling van dit beeldkwaliteitsplan 1221 loopt gelijk op met de aanpak van het Stationsgebied, de Structuurvisie Bruisend Hart en de opmaak van Omgevingsvisie voor heel Hilversum. Dit Beeldkwaliteitsplan+ heeft de nodige raakvlakken met deze projecten. In het proces is de nodige aandacht voor kwaliteitsbewaking, het behoud van de samenhang en afstemming met naastgelegen ontwikkelingen. Dit in het besef dat de ontwikkeling van 1221 veel meer dan een aantal losse projectontwikkelingen. Het gaat hier om gebiedsontwikkeling op de schaal van de gehele spoorzone.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Commissie Welstand en Monumenten wijzen op het ontbreken van een visie op de hele Spoorzone. Deze valt buiten de scope van dit beeldkwaliteitsplan, maar verdient in de verdere ontwikkeling van de Spoorzone aandacht.

Voor Bruisend Hart zal na vaststelling van de Structuurvisie worden gestart met de voorbereidingen voor een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Dit gebied wordt om die reden buiten de scope van voorliggend beeldkwaliteitsplan gehouden.

1.6 PROCES EN PLANNING

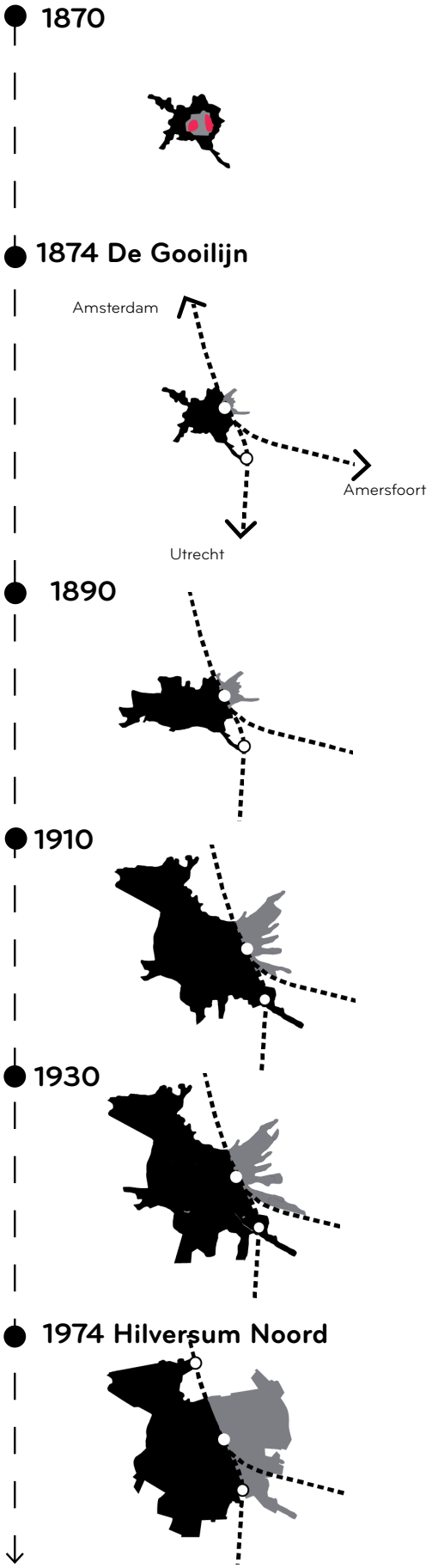
Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld door de Supervisor Spoorzone Hilversum, Wim Voogt. Voogt is vanaf de zomer van 2019 actief in 1221 en heeft sinds die tijd tal van gesprekken gevoerd met bewoners en ontwikkelende partijen en deelgenomen aan bijeenkomsten over specifieke ontwikkellocaties. Voor de totstandkoming van dit beeldkwaliteitsplan is samengewerkt met betrokken buurtbewoners, ontwikkelende partijen en hun architecten.

De gemeente heeft een ontwerp van het BKP ter inzage gelegd. Op basis van de ontvangen reacties en de adviezen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en de Commissie Welstand en Monumenten (CWM) is het BKP aangevuld en aangescherpt.

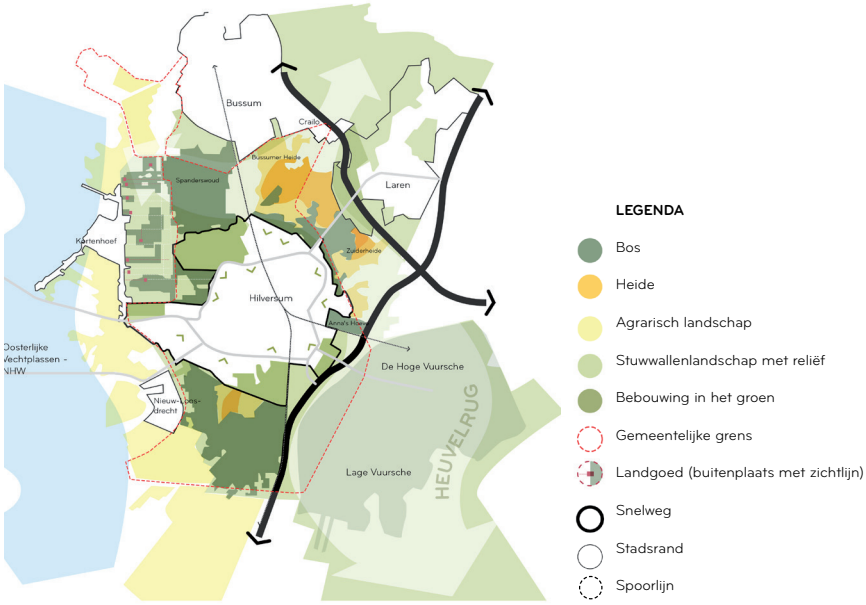
1.7 LEESWIJZER

Dit ontwerp beeldkwaliteitsplan bevat vier hoofdstukken. In de inleiding is de aanleiding, het doel en de context van de opgave beschreven. Hoofdstuk 2 geeft in vogelvlucht een beeld van de (samengestelde) identiteit van het gebied en de ontwikkeling door de jaren heen. In hoofdstuk 3 is vervolgens de visie en de algemene criteria ten aanzien van bebouwde en onbebouwde ruimte uiteengezet. Dit hoofdstuk heeft een bindend karakter. Het laatste hoofdstuk geeft harde randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige opzet en een eerste impressie van de plannen voor de zes ontwikkellocaties.

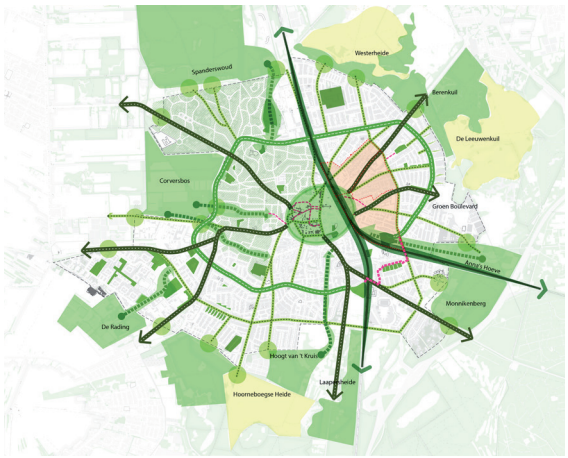
Hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 vormen het kader voor toekomstige ontwikkelingen.



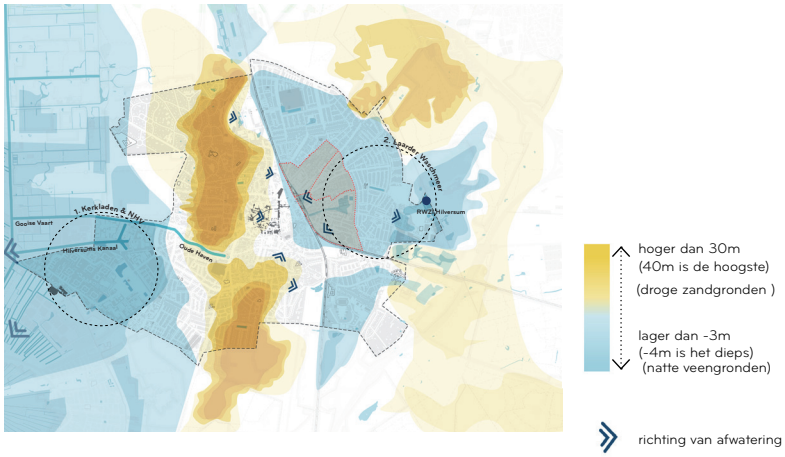
Komst spoorlijn en groei van Hilversum.



Omringd door afwisselend cultuurlandschap van het Gooi.



Historische radiaalstructuur met verbindingen stad-landscap.



Hilversum op uitloper van de Heuvelrug, 1221 ligt op de flank.

2. IDENTITEIT 1221

Om de impact van de huidige plannen in 1221 op de bestaande stedenbouwkundige context beter te kunnen begrijpen is het belangrijk om eerst stil te staan bij het verhaal van de plek. Bij projectontwikkeling denkt men vaak van binnen naar buiten, maar hier gaat het om gebiedsontwikkeling. Wij denken daarbij juist van buiten naar binnen. Bewoners, Welstand en Raad vragen allemaal om meer focus op context en bestaande identiteit. Een sterk verhaal van de plek is nodig. Hoe is het ontstaan? Hoe zit de wijk in elkaar? Wat zijn bestaande karakteristieken? Hilversum wordt gekenmerkt door kwalitatief hoogstaande architectuur en stedenbouw, heeft veel beschermde gezichten en meer dan duizend monumenten, met name uit de periode 1850-1940. Hilversum is omsloten door natuurgebieden. Deze ruimtelijke karakteristiek wordt als kwaliteit gekoesterd en is uitgangspunt voor verdere ontwikkeling, waarin duurzaamheid en verdichting een grote rol spelen.

2.1 ONTSTAAN VANUIT DE LANDSCHAPPELIJKE LOGISTIEK

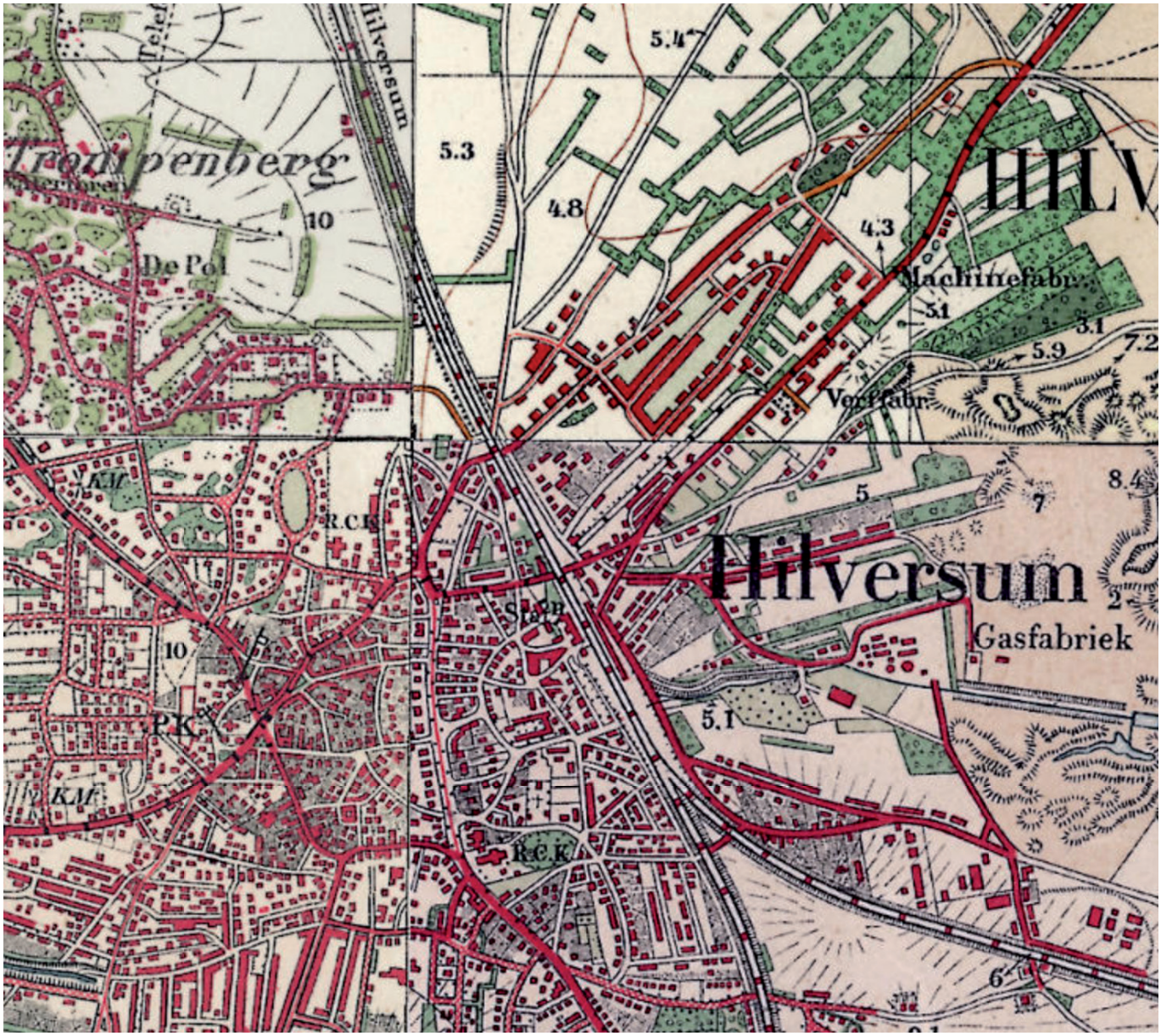
Bijzonder waardevol is het historische stratenpatroon van Hilversum met uitwaaierende driften naar het omliggende landschap. Essentieel is dat de grondslag van Hilversum als nederzetting niet vanuit een stedelijk kruispunt is ontstaan (Markt-Herberg-Kerk-Bestuur) maar vanuit de landschappelijke logistiek van de schapenhouderij met een Brink en een padenstructuur voor het vee in een heidegebied met ontginningsstructuren. Deze observatie maakt nog steeds deel uit van de identiteit van Hilversum. De ligging van Hilversum in het groen is een kernwaarde. Het is een uit een dorpse cultuur gegroeide stad die omringd wordt door een karakteristiek landschap dat bijzonder is vanwege zijn geologische ontstaanswijze met de aardkundig gevormde stuwwallen. Wanneer sprake is van de typische identiteit van Hilversum moet rekening worden gehouden met het behoud en versterking van de unieke cultuurhistorische en natuurlijke gebiedskwaliteiten. Ook onder het bestaand bebouwd gebied loopt het zogenaamde 'landschaps-DNA' door, van waaruit logische en gewenste ruimtelijke maatregelen kunnen worden beredeneerd.

Zo is de Liebergerweg een van de oer-straten (driften) van Hilversum. Liebergen is afgeleid van lijkberegen. Het is de prehistorische weg van de grafheuvels op de hei naar "Hilversum". De 8e eeuwse weg van het Frankische grafveld (bij IFF) naar de nederzetting "Hilversum". De middeleeuwse veldweg van Hilversum naar Eemnes en Baarn. Volgens landmeter en cartograaf C. Boekschoten bestonde de naam Liebergen al in de 16e eeuw. Hij tekende Liebergen tussen het Laarder Wasmeer en het dorp Hilversum.

In het gebied 1221 is, zeker in verhouding met de tuinstad en het Noordwestelijk villagebied, weinig groene buitenruimte. Als we iets uitzoomen zien we wel heel veel open groene ruimte rondom Hilversum. Vanuit 1221 liggen Anna's Hoeve en Zuiderheide op loopafstand en met de fiets ben je zo in de bossen van Hooge Vuursche en Lage Vuursche.

2.2 HET WATER EN DE LAGERE LIGGING

De zandgrond bracht zeer weinig op; daarom was thuisindustrie noodzakelijk: schapenwol spinnen en weven begon (15e eeuw) als thuisindustrie in het dorp. Tot de aanleg van riolering en rioolwaterzuivering in de 20e eeuw liep afvalwater van Hilversum, ook van de fabrieken uit de late 19e eeuw, via de padenstructuur naar de lager gelegen heidevelden. Vloeivelden die daar ontstonden werden ook voor bemesting van de akkers ingezet (zie hoogtekaart 1905, waar het open rioolkanaal zichtbaar is). Nabij 'Over het Spoor' getuigen de wasmeren, de vijvers van Anna's Hoeve en de RWZI-oost nog van deze lage ligging. Ook Dudoks Lorentzvijver verwijst ernaar. Het allerlaagste punt van Hilversum is overigens de Beatrix-tunnel - en de kleine Drift - waar overvloedige regenval dan ook regelmatig voor overlast zorgt. Water hoort dus bij de landschappelijke karakteristiek, de lagere ligging – het verhaal/de culturele identiteit van 1221. Water maakt deel uit van het dna van 1221 - al is het grotendeels uit het zicht verdwenen, maar niet uit de beleving van wateroverlast. Hier ligt een grote kans voor de toekomst.



Kaartbeeld van Hilversum omstreeks 1930.

Schoorstenen verwijzen naar het vroegere industrieverleden.

2.3 INDUSTRIALISATIE

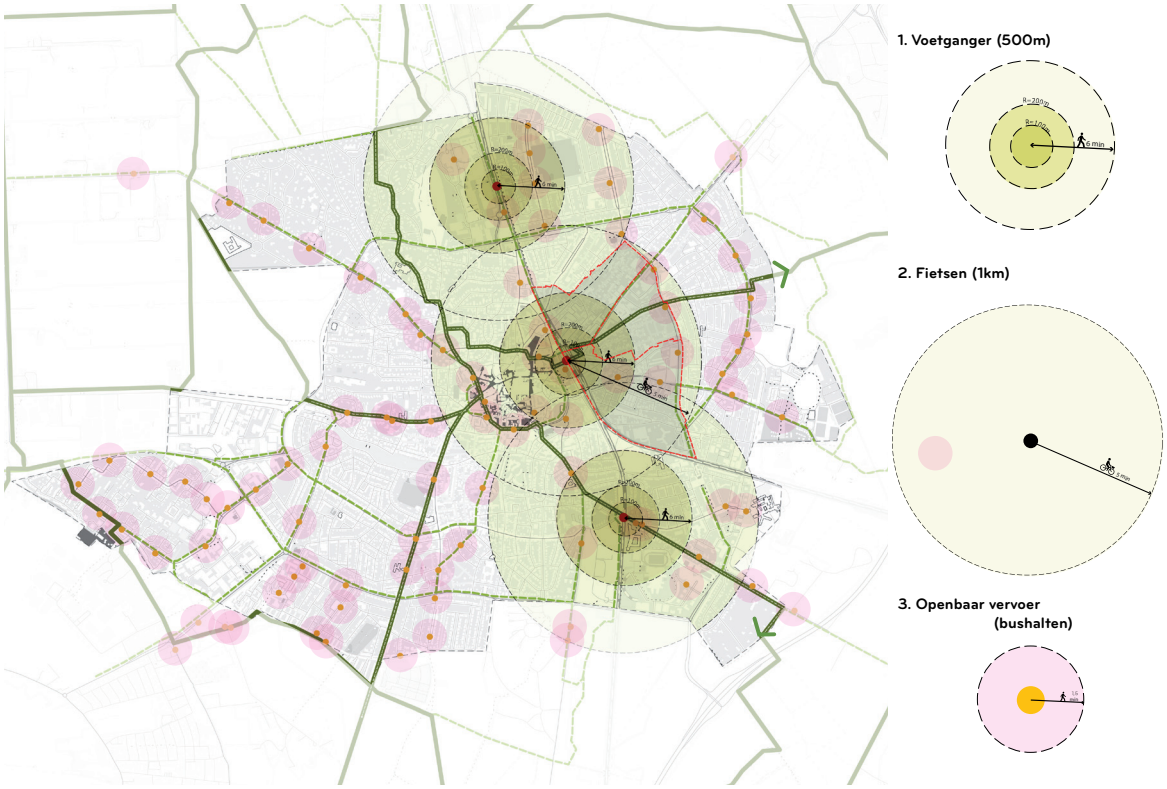
Tot eind 19e eeuw beoefenen Hilversummers vooral de textielnijverheid, vaak in hun eigen huis maar later ook in grotere fabrieken zoals de Stoomspinnerij en -Weverij met 480 weefgetouwen. Om verschillende redenen worden er echter steeds minder tapijten geproduceerd en de laatste thuiswever zou in 1914 aan een getouw hebben gestaan. Op dat moment heeft het dorp al een ongekende transformatie doorgemaakt: de aanleg van de spoorlijn tussen Amsterdam en Utrecht/Amersfoort in 1874 en van de Gooische Stoomtram tussen Amsterdam en Hilversum in 1881 heeft hier een grote rol in gespeeld. Hilversum wordt een goede uitvalsbasis voor zowel arbeiders als uiteenlopende bedrijfstakken en industrieën, die op hun beurt weer vele arbeidskrachten uit heel Nederland trekken. Het aantal inwoners neemt snel toe, voornamelijk uit lagere sociale klassen. Één van de eerste fabrieken aan de Laardergrindweg is de ijzer- en metaalgieterij van de firma Taphorn in 1881 die later is overgenomen door Ensink. Andere grote fabrieken zijn de stoomverffabriek Le Ripolin, verschillende sigarenfabrieken, dropfabriek Het Katje, haarden- en brandkastenfabriek E.M. Jaarsma, de Nederlandse Seintoestellenfabriek, een rijtuigenfabriek, de chocola- en suikerwerkenfabriek Splendid, drukkerij Klene, tapijtweverij Veneta en de Koninklijke Pharmaceutische Handelsvereeniging. De komst van deze fabrieken zorgt voor een gigantische dynamiek die weer andere bedrijfstakken aantrekt. Eén van de industrieën die Hilversum aantrekt is de diamantindustrie. Alhoewel de diamantindustrie weinig zichtbare sporen heeft achtergelaten, heeft het een substantieel aandeel gehad in de opkomst van Hilversum. De industrialisering waar het deel van uitmaakt, heeft het dorp de mogelijkheid gegeven uit te groeien tot een tuinstad van wereldfaam. De bedrijvigheid en de koopkracht die de diamantslijpers en hun gezinnen met zich mee brengen hebben veel invloed op het dorp. Zo staan zij aan de basis van de eerste sociale woningbouw, geven zij het socialistische gedachtengoed een impuls en hebben zij de emancipatie van de arbeider in het algemeen en vrouwen in het bijzonder aangejaagd.

2.4 HET GEGROEIDE DORP: OVER 'T SPOOR (BRON: WELSTANDSNOTA 2014, DEELGEBIED 2A)

Het gegroeide dorp van Hilversum bestaat hoofdzakelijk uit stenige straten met een kleinstedelijk karakter en bebouwing van rond 1900. Zoals de naam zegt, zijn dit de vroege dorpsuitbreidingen die niet planmatig zijn aangelegd. De bebouwing is overwegend pandsgewijs gebouwd en uitgevoerd in diverse stijlen. Het gebied Over 't Spoor (gebied 2a) kent lintbebouwing met woningen, bedrijven en winkels en is grotendeels in de periode tot 1900 gebouwd. De structuur bestaat met name uit radialen zonder dwarsstraten. De buurt heeft geen grote openbare ruimten zoals pleinen en plantsoenen. De lange, smalle straten zijn aan beide kanten bebouwd met lage eengezinswoningen, één tot twee verdiepingen met kap. De achterterreinen zijn in principe ruim, maar er staan veel bijgebouwen. Hieronder worden niet alleen schuren verstaan, in veel gevallen zijn de bijgebouwen als bedrijfsruimte in gebruik. Rijtjes arbeiderswoningen worden afgewisseld met woningen, bedrijven en nieuwere bebouwing. De voorgevellijn verspringt en is bij rijen in samenhang. De bebouwing is gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De bebouwing heeft een individueel karakter, mede door de vele individuele wijzigingen. Bij hellende daken is de nokrichting in het algemeen evenwijdig aan de weg. De architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd van sober tot rijk. Met name oudere panden zijn fijn gedetailleerd met onder andere siermetselwerk, gootklossen, daklijsten en kozijnprofileringen. Het materiaal- en kleurgebruik is wisselend en overwegend traditioneel. Ook in de overige linten is hier en daar seriematige nieuwbouw toegevoegd. In deze clusters en rijen is de individuele woning onderdeel van het geheel. Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende grootschalige (voormalige) bedrijfsgebouwen.

2.5 TUINWIJK: ELECTROBUURT, ZWALUWPLEIN EN LIEBERGEN OOST (WELSTANDSNOTA 2014, GEBIED 4A)

Deze gebieden hebben een kleinschalige tuindorpbebouwing uit de periode 1900-1920. De volkswoningbouwcomplexen hebben een vrij sobere opzet met langgerekte woningblokken in een open verkaveling. Kenmerkend is de sterke samenhang tussen architectuur en stedenbouw. Dit uit zich in hoekoplossingen, as-beëindigingen en rooilijnverspringingen, kleine omzoomde pleintjes, accenten bij achterpaden en bijzondere functies. Binnen de rijen komen hier en daar poorten voor. In het zuidelijke deel van deze wijk zijn door zowel particuliere woningbouwverenigingen als de gemeente volkswoningbouwcomplexen gebouwd. Deze complexen sluiten in architectuur en stedenbouw veelal op elkaar aan en vormen zodoende een eenheid. De architectuur van de complexen is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid waarbij bijzonderheden in de structuur vertaald worden naar accenten in de architectuur, zoals hoogteverschillen, topgevels, poorten en rooilijnverspringingen. De complexen vormen afgewogen composities met herhalingen, accenten en symmetrie. De woningen hebben één tot twee lagen met veelal een nadrukkelijke



Station en centrum op loopafstand.

Huidige hoogte-accenten in de skyline van Hilversum.

kap. De voorgevellijn is per cluster in samenhang. Opbouw en gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten. De rand van het dak is benadrukt door overstekken en nadrukkelijke dakgoten. De overgang tussen openbaar en privé is met zorg vormgegeven met portieken, luifels en tuinmuurtjes.

2.6 TRADITIONELE BEDRIJVENTERREINEN (WELSTANDSNOTA, GEBIED 7A)

Deze terreinen hebben veelal een eenvoudige hoofdstructuur met vrijwel aaneengesloten bebouwing, waarvan de rooilijnen verspringen. De gebouwen zijn in het algemeen georiënteerd op de weg. Opslag in het zicht is geen uitzondering. De loodsen en hallen bestaan uit maximaal twee lagen met een plat dak of flauw hellend zadeldak en zijn hoofdzakelijk functioneel en meestal eenvoudig van opzet en in architectonische uitwerking. Kantoren en entreepartijen vormen hier en daar een accent in overwegend gesloten gevels. Een aantal van de toekomstige ontwikkellocaties maakt deel uit van dit welstandsgebied.

2.7 LIGGING IN DE REGIO

Vanouds kent het Gooi een zelfstandig bestuur. In het verleden was het Gooi als het ware een vrijstaat tussen gebieden die respectievelijk bestuurd werden door de stadhouder van Amsterdam, de bisschop van Utrecht en de graaf van Gelre. Deze mentale afstand en fysieke nabijheid van Amsterdam, Utrecht en Amersfoort is vandaag de dag nog steeds aanwezig. Hilversum wenst niet gezien te worden als de buitenwijk van een van deze steden. Tegelijkertijd ben je vanaf het intercitystation van Hilversum op minder dan 30 minuten reisafstand van de centra van deze steden. En dit intercitystation ligt op minder dan 15 minuten loopafstand vanuit heel 1221.

2.8 FUNCTIEMENGING: WONEN ÉN WERKEN ÉN VOORZIENINGEN

Kenmerkend voor 1221 is de afwisseling van functies. Het is een eigenzinnige wijk met een grote diversiteit van gebouwen en functies die aansluiten op elkaar en karakter geven aan de wijk. Specifiek rond het Oosterspoorplein en omgeving is dit zichtbaar. Het gebied tussen Liebergerweg en Oude Amersfoortseweg bestaat vandaag de dag overwegend uit werklandschap. Omdat hier sprake is van een grotere aaneengesloten zone (ca. 10 hectare) die op termijn herontwikkeld zal worden speelt hier minder de vraag van 'aansluiten bij het bestaande'. In dit gebied is het adagium: 'aansluiten bij wat de spoorzone van Hilversum kan worden'.

2.9 STERKE BUURTGEMEENSCHAPPEN

1221 bestaat uit een drietal buurten met elk een eigen karakter: de Geuzenbuurt, de Electrobuurt en de Kleine Driftbuurt. In de wijk bestaat behoefte om elkaar te ontmoeten, elkaar te kennen en elkaar te leren kennen. Een deel van de bewoners is op zoek naar saamhorigheid. Tegelijkertijd zijn het open en diverse buurtgemeenschappen met ruimte voor iedereen.

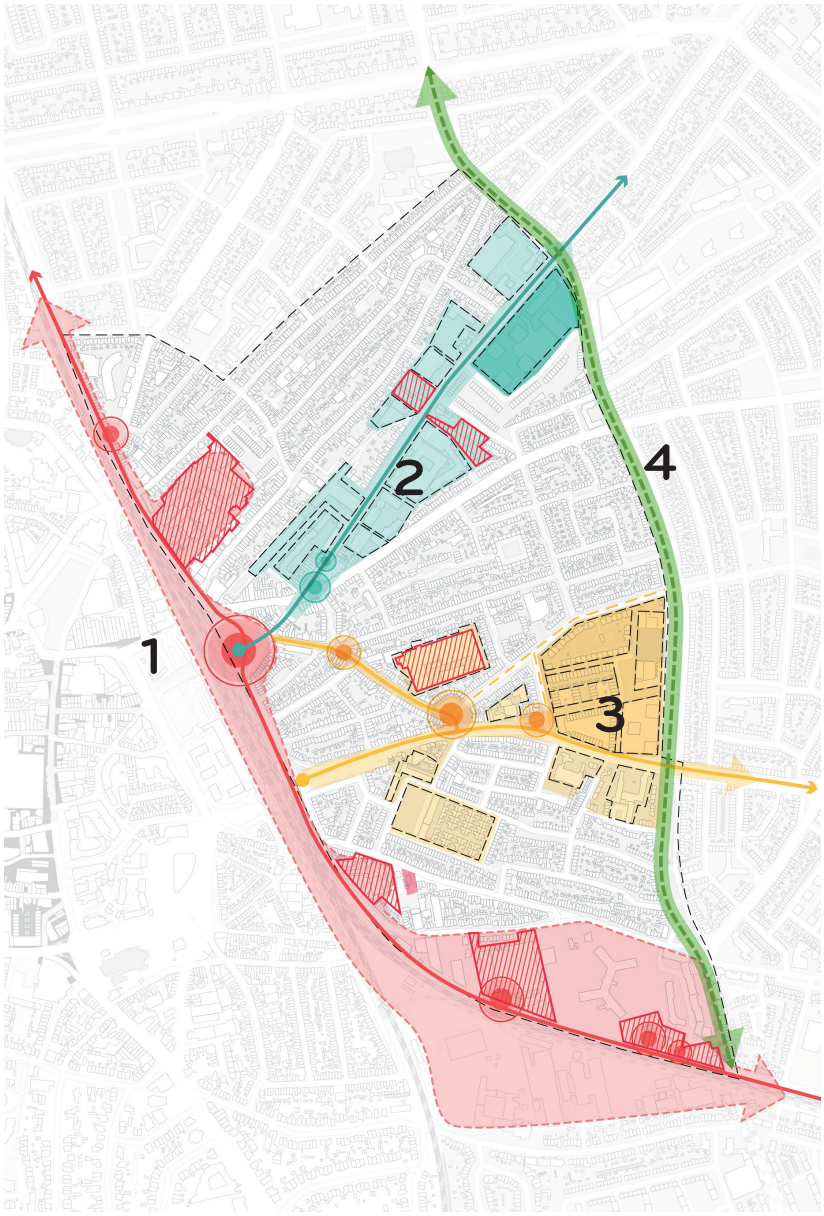
2.10 OVERWEGEND LAAGBOUW MET EEN ENKEL HOOGTEACCENT

Iemand beschreef het gebied als een zee van laagbouw met een enkele fabriek. Karakteristieken zijn de menselijke maat, de kleine korrel, de afwisseling, de kleinschaligheid. Op strategische plekken zijn hoogteaccenten tot 35 meter aanwezig. Voorbeelden hiervan zijn de gashouders bij Villa Industria en de toren Belvedère bij de kop van de Oosterengweg, net buiten 1221. De gebiedsagenda geeft, net als de structuurvisie Hilversum 2030, ruimte voor hoogteaccenten tot 25 meter in de Spoorzone.

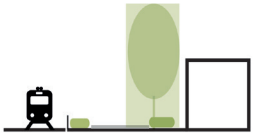
2.11 GEBIED IN TRANSITIE

1221 is een gebied in transitie. In de afgelopen jaren zijn diverse binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen succesvol uitgevoerd. Denk hierbij aan de stadsinbreiding van Villa Industria (oude gasfabriek), Lucent en de Melkfabriek. De stadsinbreidingen zijn veelal gemengde gebieden met wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen. Het zijn gebieden met een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. De gebieden zijn relatief klein en liggen verspreid over de gemeente.

Gemeente en buurtbewoners werken gezamenlijk aan het project Groene Loper, waarbij ambities ten aanzien van vergroening, klimaatadaptatie en vergroting van de biodiversiteit worden omgezet in concrete uitvoeringsprojecten. Ook zal er de komende jaren het nodige wijzigen qua mobiliteit in het gebied. Het besluit om de kleine spoorbomen af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer, maakt dat er in de wijk 1221 veel minder doorgaand autoverkeer zal zijn. Er wordt gesproken over versnelde uitbreiding van parkeerregulering. Het maatschappelijk debat is gaande over van wie nu de ruimte van de straat is? Een veelgehoorde wens is de verschuiving van verkeer en parkeren naar ruimte voor voetganger en fietser, ontmoeten en spelen.

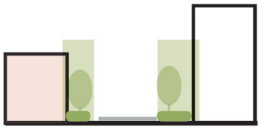


1. SPOORZONE



- nieuw weefsel in de stad met spoor en HOV baan > voorkanten aan het spoor
- groene verbinding Station - Anna's Hoeve
- entree tot de stad
- zuidelijk deel ook overzijde spoor

2. LARENSEWEG



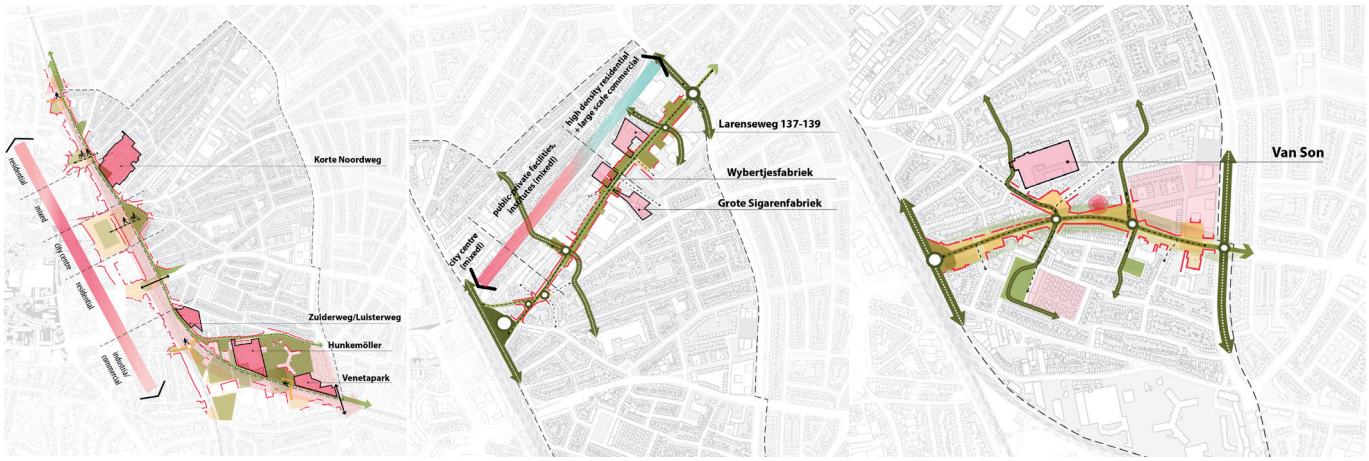
- oude structuren van voor 1850
- rijk cultuurhistorisch verleden
- menging verschillende tijdslagen
- herstel van laanbeplanting Larenseweg
- lijn van centrum naar buitengebied

3. KLEINE DRIFT / MINCKELERSSTRAAT

- stadsinbreidingen in de tweede lijn
- oversteekbaarheid van de (drukke) straat
- grotere eenheden met eigen karakter

4. JAN VAN DER HEIJDENSTRAAT

- grotere open ruimte
- groene band om 1221
- versterken van verblijfskwaliteit



Relatie van de verschillende ontwikkellocaties met het stedelijk netwerk van de lange lijnen.

3. ALGEMENE BEELDKWALITEITSCRITERIA ONTWIKKELLOCATIES

Dit hoofdstuk beschrijft de condities van de nieuwe architectuur in 1221. Kenmerkend voor de nieuwe architectuur in 1221 zijn: schoonheid, conceptuele eenvoud, echtheid, passende maat en schaal, samenhang op pand-, gebouw- en gebiedsniveau. De architectuur heeft omgevingskwaliteit en draagt bij aan gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Doel is locatie specifieke architectuur, passend bij de identiteit van Hilversum. Dit hoofdstuk kent de volgende opzet. In 3.1 beschrijven we de visie. In 3.2 worden de uitgangspunten en criteria voor open ruimte beschreven. Vervolgens gaat 3.3 specifiek in op de criteria ten aanzien van nieuwe gebouwen op de ontwikkellocaties. De hier beschreven criteria zijn harde toetsingscriteria bij de toetsing van de plannen.

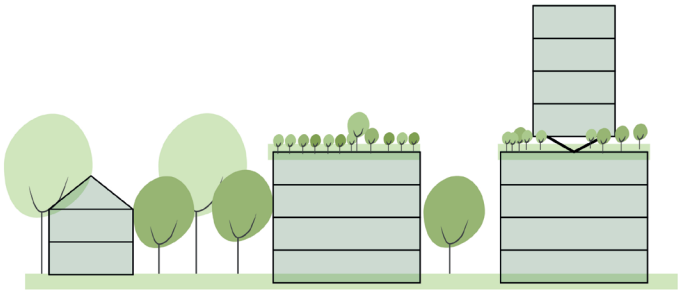
3.1 VISIE

Aanpak van een reeks ontwikkellocaties in 1221 geeft volop kansen voor het vergroten van de leefbaarheid. Kansen om publieke ruimte aan 1221 toe te voegen, doordat het bebouwd oppervlak per ontwikkellocatie verkleind kan worden en de open ruimte groen ingericht kan worden met ruimte voor ontmoeten, sporten en spelen. In lijn met eerdere stadsinbreidingen in de afgelopen dertig jaar zijn er kansen om zorgvuldig in te passen. Elke plek is maatwerk, waarbij menselijke maat en zorgvuldige schaalovergangen cruciaal zijn. Doel is de historische gelaagdheid van de plek zichtbaar en beleefbaar te houden. En tegelijkertijd nieuwe kwaliteiten, nieuwe lagen aan het stedelijke landschap toe te voegen. Deze nieuwe laag komt voort uit de thema's en opgaven van deze tijd: gezonde verstedelijking, woningbouwversnelling, klimaatadaptatie, energietransitie, circulariteit, veranderend mobiliteitsgebruik, aandacht voor biodiversiteit en natuurinclusiviteit.

De ontwikkellocaties bieden kansen om gesloten en volledig bebouwde achterterreinen te openen, te vergroenen en als publieke ruimte terug te geven aan de stad. Verdeeld over de zes in dit beeldkwaliteitsplan beschreven ontwikkellocaties – met een totaaloppervlak van ca. 47.000 m2 - is sprake van ca. 23.000 m2 nieuwe publieke buitenruimte. Ontwikkelen in 1221 betekent dus ook heel concreet nieuwe bomen aanplanten. We kiezen voor grotere open ruimtes die zowel voor de nieuwe bewoners als voor bewoners uit de omgeving een duidelijke waarde hebben qua gebruik en beleving. We hebben volop aandacht voor zorgvuldige overgangen van openbaar, semi-openbaar naar privaat.

1221 is een relatief compacte wijk, weliswaar op loopafstand van het bos en de natuur. Het groen om de hoek en de groene dooradering in de wijk ontbreken op dit moment nog. Met de komende ontwikkelingen zijn er volop kansen om niet alleen de oostwest routes, maar ook de noord-zuid routes te versterken in het gebied. De groene ruimte op de ontwikkellocatie wint aan betekenis als deze vanaf meerdere zijden toegankelijk wordt gemaakt.

Ook de rand langs het spoor - waar aan de overzijde van het spoor het komende jaar de HOV in het Gooi wordt aangelegd - heeft de potentie omgevormd te worden tot een publieke ruimte op het schaalniveau van de stad, een continue, groene en publieke verbinding tussen Anna's Hoeve en het centraal station. De noordelijke spoorzone laat zich lezen als een continu straatprofiel, in de zuidelijke spoorzone passeert het spoor een opeenvolging van afzonderlijke stedelijke ruimtes. Aan de zuidzijde verwijst de zaagtand langs het spoor naar de vroegere fabriekscomplexen in dit deel van Hilversum. Voordeuren en voorkanten naar het spoor maken deze ruimte ook echt tot een aantrekkelijke openbare ruimte. Voor het spoorgeluid zijn



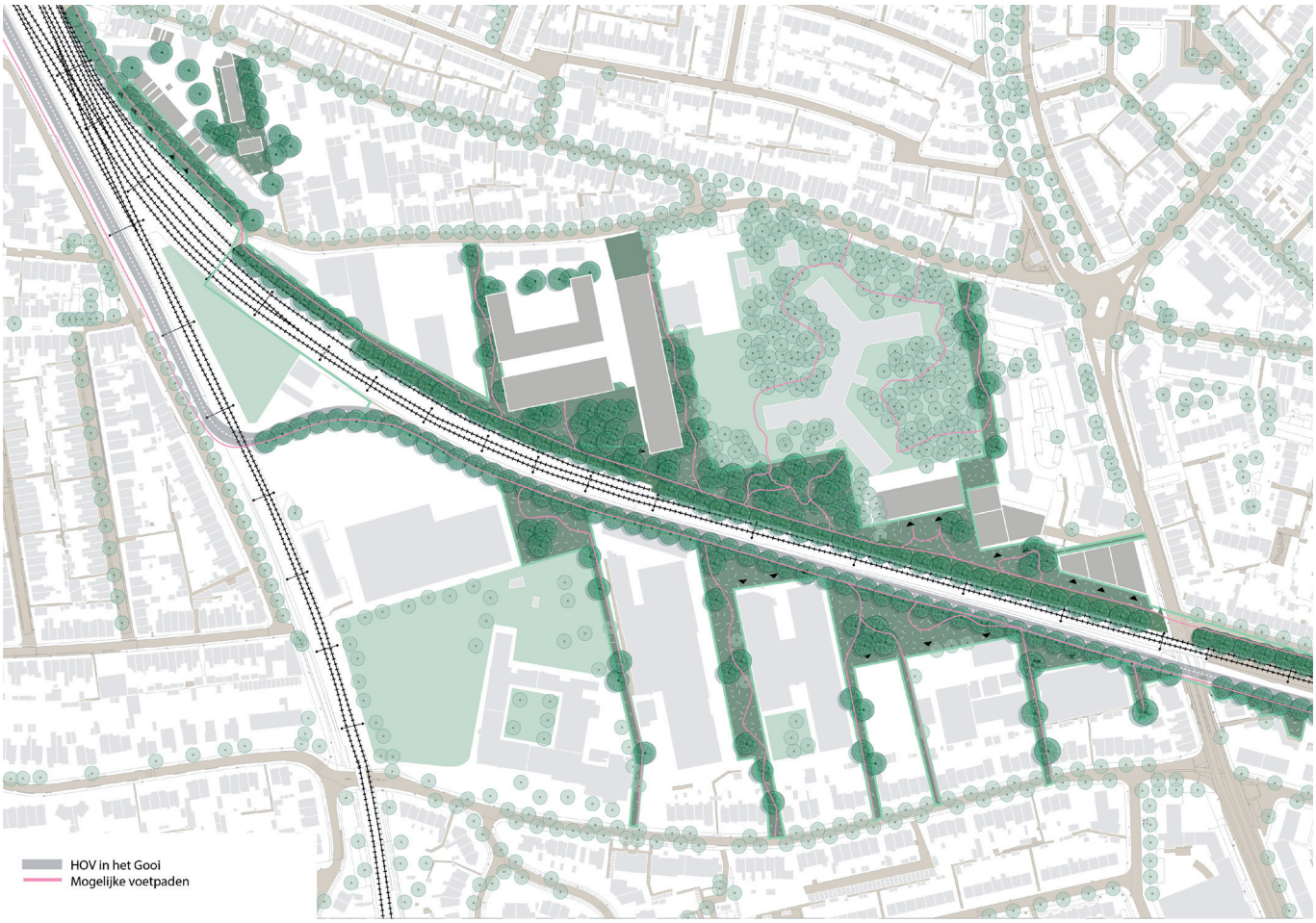
Principedoorsnede spoorpark met oplopende bebouwingshoogte vanaf Liebergerweg richting het spoor.

Schematische weergave spoorpark als verbindende schakel tussen Anna's Hoeve en het station/centrum van Hilversum.

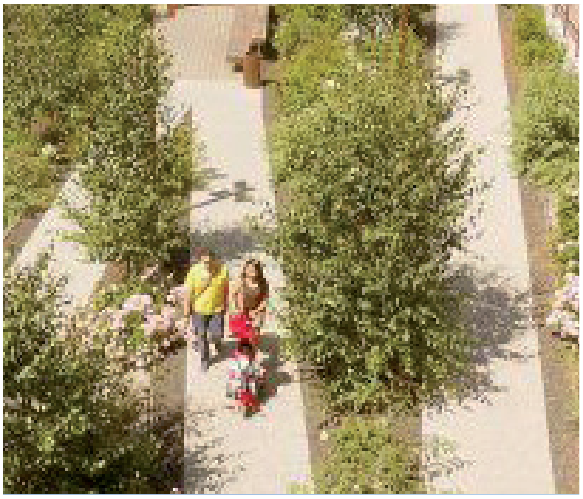
integrale ontwerpoplossingen mogelijk, onder ander door een deels verhoogd maaiveld. Op een wat grotere afstand van bestaande woningen is de rand langs de open ruimte van de sporen een plek waar gebouwen wat hoger kunnen zijn. Bij bijvoorbeeld Hunkemöller is de afstand tussen Liebergerweg en spoorlijn meer dan 100 meter.

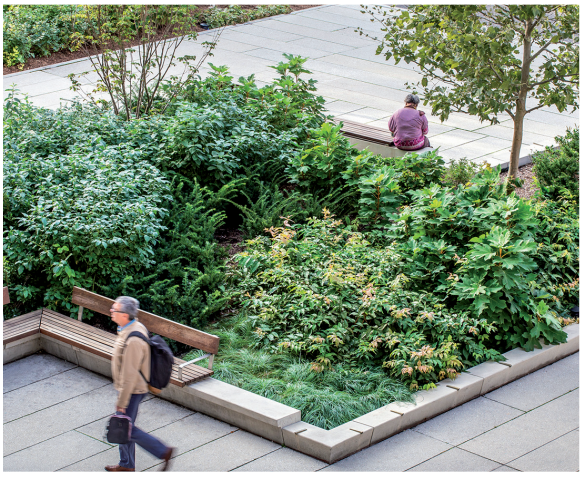
Kansen zijn er voor een autovrij maaiveld, waarbij parkeren onder maaiveld is opgelost en bewoners en bezoekers met elektrische deelauto's toekunnen met een lagere parkeernorm. Een deel van de doelgroep zal sowieso niet meer een eigen auto hebben, omdat dit niet past bij hun leefstijl en omdat het station op loopafstand ligt. Er zijn meerdere verzoeken tot uitbreiding van het parkeervergunningssysteem in de bestaande wijk met als doel een leefbaarder wijk. Het is gewenst afspraken te maken waarbij nieuwe bewoners uitgesloten worden van het recht op een parkeervergunning in de bestaande straten. Meer hierover is te lezen in de recent vastgestelde mobiliteitsvisie voor Hilversum.

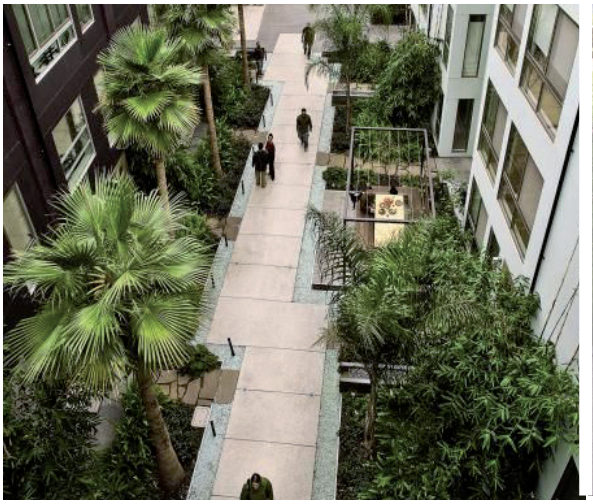
Ten slotte zijn er kansen om ook een heel aantal straten in 1221 verder te vergroenen, wanneer het verkeersregime wijzigt van hoofdverkeersstructuur naar wijkstructuur, het verlagen van de snelheid en het samenvoegen van fietsstroken met de hoofdrijbaan. De leefbaarheid kan zo worden vergroot, door meer ruimte te creëren voor de voetganger, vergroening en kilmaatadaptatie. Mogelijke straten die hiervoor in aanmerking komen zijn de Noorderweg, Larenseweg, Kleine Drift, Liebergerweg, Lijsterweg. Herinrichting van de Noorderweg is, als onderdeel van de afsluiting kleine spoorbomen voor gemotoriseerd verkeer, opgenomen in de gemeentelijke begroting. Gemeente en ontwikkelende partijen langs de Liebergerweg onderzoeken mogelijkheden van een volledige herinrichting van de Liebergerweg. Concreet hebben de ontwikkelende partijen een bijdrage toegezegd en heeft de gemeente een financieringsvoorstel in voorbereiding. Herinrichting van alle andere straten is vooralsnog niet opgenomen in de gemeentelijke begroting.



Schematische weergave spoorpark met afbuigende lijnen vanuit het spoor, zaagtand en serie van grotere openbare ruimtes.







3.2 BEELDKWALITEIT OPEN RUIMTE

Eén van de pijlers van de Gebiedsagenda 1221 is een omvangrijke vergroening van de ontwikkellocaties in het gebied 1221 in Hilversum. Herkenbare elementen uit het Hilversumse landschap zijn de basis voor de groene inrichting: lanen, brinken en hoven. De plaatsing van bomen en groen versterkt de stedenbouwkundige structuur en is gericht op het compleet maken van lanen en ruimte-begeleidende beplantingen. Duurzaamheid is een onlosmakelijk onderdeel van een goed ingerichte openbare ruimte en is in balans met functionaliteit en esthetiek.

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Typologie
- Het voorkomen van achterkanten en het maken van gebouwen met voorkanten en voordeuren aan de openbare ruimte en het oriënteren van verblijfsruimtes naar de openbare ruimte.
- Relatie tussen straat en plek is cruciaal. Wisselwerking tussen straat en ontwikkelplot.
- Flexibiliteit naar de toekomst: ruimtes moeten op meerdere manieren gebruikt kunnen worden en altijd prettig aanvoelen. Het doel is een levendige publieke ruimte die uitnodigt tot ontmoeten, bewegen en verblijven.

Maatvoering
- Gestreefd wordt naar een compacte footprint van de nieuwe bouwvolumes met als doel maximaal open ruimte toevoegen aan 1221.
- Om te beginnen wordt daar waar mogelijk de hoeveelheid verharding op het maaiveld beperkt ten gunste van hemelwaterinfiltratie en groen.
- In principe geldt de stelregel dat de footprint van nieuwe bebouwing met bijbehorende private buitenruimte fors kleiner is dan de footprint van bestaande bebouwing. Het is hierbij de ambitie om ten minste 40% van het eigen kavel van de ontwikkellocatie als open publieke ruimte in te richten. In de afzonderlijke kavelpaspoorten is het maximum bouwvlak, het oppervlak uitgeefbaar en het oppervlak open publieke ruimte vastgelegd.
- Het doel is daadwerkelijke vergroening van de plots, derhalve wordt ten minste 60% van de niet bebouwde ruimte binnen de ontwikkelvelden onverhard (en dus groen of blauw) ingericht. Tegelijkertijd zijn er wensen ten aanzien van wandelpaden, verblijfsruimte en speelruimte. Het uiteindelijke ontwerp is daarmee altijd maatwerk per plek.

Gebruik
- De open publieke ruimte is publiek toegankelijk en wordt primair ingericht voor voetganger en fietser. Routes voor brandweer en bevoorrading zijn als integraal onderdeel van de nieuwe buitenruimte vormgegeven. Parkeren van auto's en parkeren van fietsen voor eigen bewoners vindt inpandig of onder (een verhoogd) maaiveld plaats.
- Vanuit gezondheid zijn fietsen sneller/ makkelijker te pakken, dan de auto. Bijvoorbeeld door het gebruik van collectieve inpandige fietsenbergingen in de directe nabijheid van de entreehal.
- Een verhoogd maaiveld wordt uitgevoerd als volwaardige openbare ruimte, natuurlijke ventilatie van onderliggende parkeergarages behoort niet tot de mogelijkheden.
- Van de nieuwe publieke ruimtes mag verwacht worden dat het meer is dan kijkgroen. Nadrukkelijk is de opgave het toevoegen van nieuwe verblijfsruimte voor spelen, ontmoeten en ontspannen. Het groen heeft een belangrijke functie voor de wijk als geheel. Hier komen sociale functies en activiteiten tot uitdrukking.

Beeld
- Het doel is een dynamisch, gelaagd en biodivers groenplan met grote bomen, meerstammige bomen, struiken, heesters, vaste planten, ruige grassen en gemaaid ras.
- Soortenkeuze passend bij natuurlijke landschap, grondslag van de bodem en in overeenstemming met soortenmanagementplan van gemeente Hilversum.
- Het plan dient zo te zijn ontworpen dat er ruimte is om echte bomen te kunnen planten. Dit stelt eisen aan de maat van de ruimte, de afstand tot de gevel en de dikte van het grondpakket op onderliggende parkeergarages.
- Per 150 m2 open ruimte wordt (ook bij onderliggende parkeergarages) 1 boom aangeplant. Bij kleinere ontwikkelplots kan gewerkt worden met bomen van de 2e of 3e orde. Waar mogelijk worden evenwel bomen van de 1e orde aangeplant.
- Bomen van de 1e orde dienen op ten minste 6 meter afstand van de nieuwbouw geplant te worden.
- Er is een goede groeiruimte voor de bomen en onderbeplanting. In de constructie van bijvoorbeeld ondergrondse parkeergarages wordt hiermee rekening gehouden. Voor kniehoge beplanting wordt een grondpakket van ten minste 450 mm aangehouden. Diktes van grondpakketten bedragen ter plaatse van bomen ten minste 1.20 meter. Bomen van de 1e orde krijgen een groeiplaats van ten minste 30 m3 vrij doorwortelbare ruimte.

Bouwblokken omringd door groen

Water-sensitief openbareruimte

Toegankelijkheid
- Door hoogteverschillen zo veel mogelijk in het maaiveld te overbruggen worden de beperkingen voor mensen die slecht ter been zijn geminimaliseerd. Slechts bij uitzondering kunnen trappen worden toegepast.
- Het (verhoogde) maaiveld op de ontwikkellocaties is toegankelijk voor voetganger en fietser. Dat betekent dat naast trappen ook rekening gehouden dient te worden met de inpassing van hellingbanen welke geschikt zijn voor wandelwagens en andersvaliden.

Klimaatadaptatie
- De ontwikkellocaties zijn zelfvoorzienend in de berging van hemelwater op piekmomenten (bui T=100). De afvoer en infiltratie van hemelwater is zichtbaar in de openbare ruimte in wadi's, goten en groenstroken.
- Hittestress kan worden beperkt door het veelvuldig gebruik van bomen en groen op maaiveld. Bomen en groen zorgen met schaduw en een hogere luchtvochtigheid voor een aangenaam microklimaat. Ook water in de openbare ruimte heeft een gunstig effect op het microklimaat. Een combinatie van een waterornament en de voorzieningen voor waterinfiltratie ligt voor de hand.
- Beplantingsplannen zijn gericht op het vergroten van de biodiversiteit in het gebied.

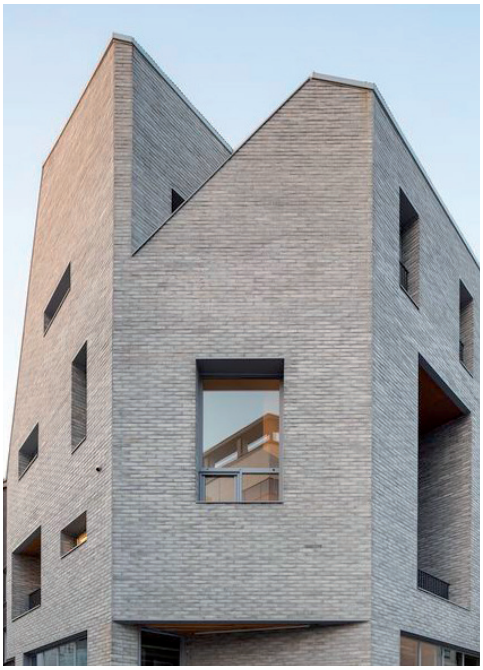
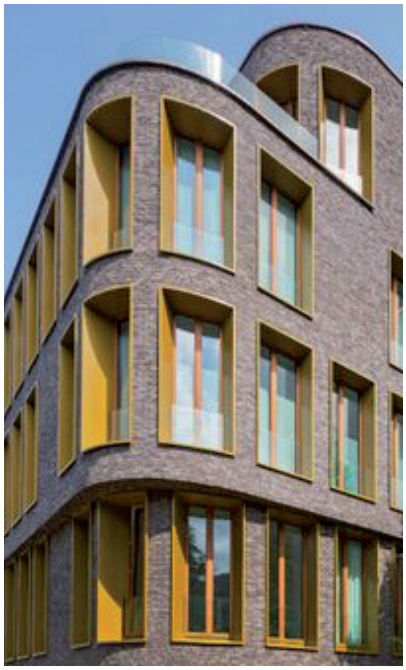
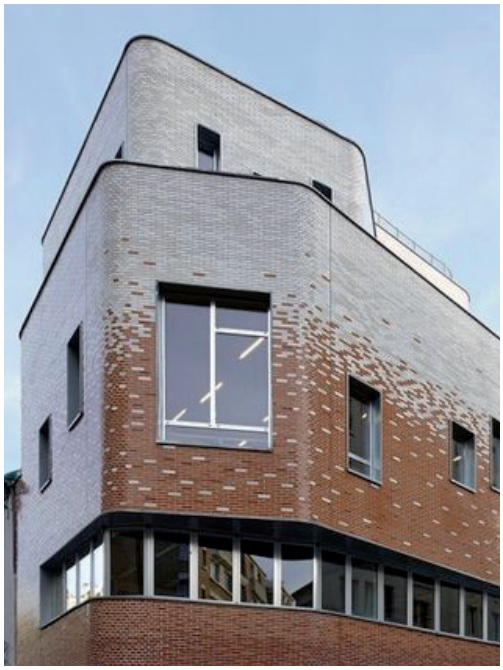
Duurzaamheid
- Duurzaamheid is het gebruik van het juiste materiaal met een lange levensduur. Gebruikte materialen en meubilair zijn op een verantwoorde manier geproduceerd en gewonnen en zijn herbruikbaar. Enkel hoogwaardige materialen met een lange levensduur dienen te worden toegepast.
- Een goed ontwerp is ook duurzaam te beheren. We kiezen alleen voor materialen met een lange levensduur. Van het ontwerp mag verwacht worden dat het robuust is en dat het ontwerp ook na meerdere jaren nog een attractief beeld en een aantrekkelijke plek voor ontmoeting, ontspanning en verblijven oplevert.

Architectonische uitwerking
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig.
- Hoogwaardige beeldkwaliteit van zowel de stenige als de groene omgeving met bijbehorende beheersovereenkomsten.
- Gekozen inrichtingsconcept dient te vertrekken vanuit de landschappelijke ondergrond.
- Plaatsing van bomen en groen versterkt de ruimtelijke opzet en onderlinge samenhang.
- De uitstraling sluit aan bij het grotere geheel van Hilversum. Met uitzonderingen, afwijkingen en willekeur dient terughoudend te worden omgegaan.
- Niet te aangeharkt, bestaande oost is een interessante mix van nette wijken met rauwe randjes.

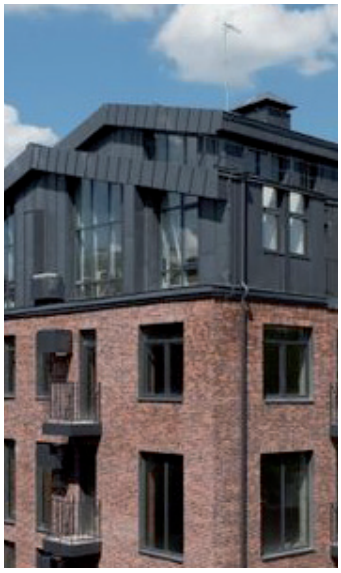
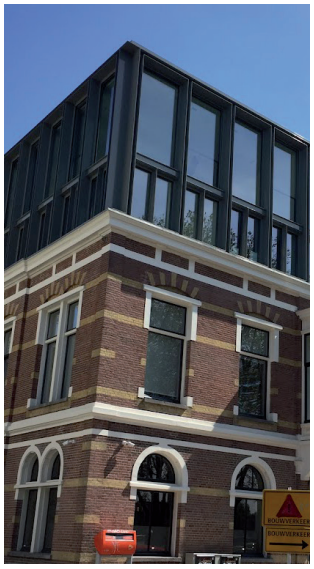
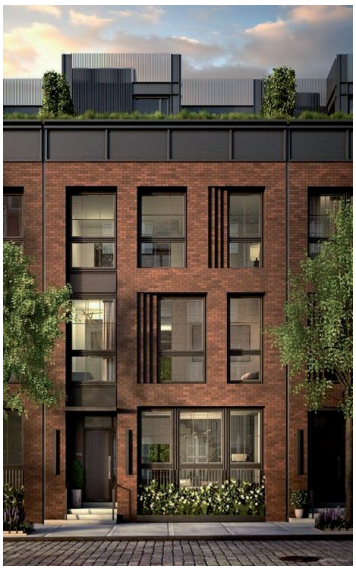
Beheer en onderhoud
- Met de beoogde ambities ten aanzien van het groen op de ontwikkellocaties zijn ook verdergaande afspraken nodig ten aanzien van beheer en onderhoud van het groen. Onderdeel van de ontwerpfase is inzicht in toekomstige eigendomsverhoudingen en noodzakelijke inspanningen ten aanzien van beheer en onderhoud.
- Juist ook in de beheer en onderhoudsfase zijn er kansen om de samenwerking met de buurt ook verder invulling te geven. Doel is een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een goede instandhouding van datgene wat ontworpen is.

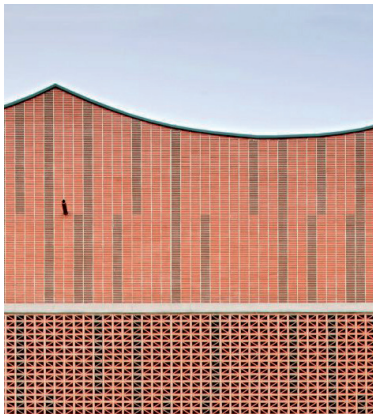
Ontwerp in samenspraak
- De precieze invulling en uitwerking van de groene ruimtes op de ontwikkellocaties vindt plaats in samenspraak met de omgeving. De in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen criteria gelden hierbij als kader voor verdere uitwerking.

Hoekaccenten (rond/langwerpig, etc.)

Speciale daken als referentie naar fabriekshistorie



3.3 BEELDKWALITEIT GEBOUWEN

De ontwikkellocaties in 1221 zijn vormen van stadsinbreiding. Doel is het bestaande weefsel te versterken en de samenhang van het geheel te vergroten middels het verder bouwen aan rooilijnen en/of het versterken van het raamwerk van de open ruimte.

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

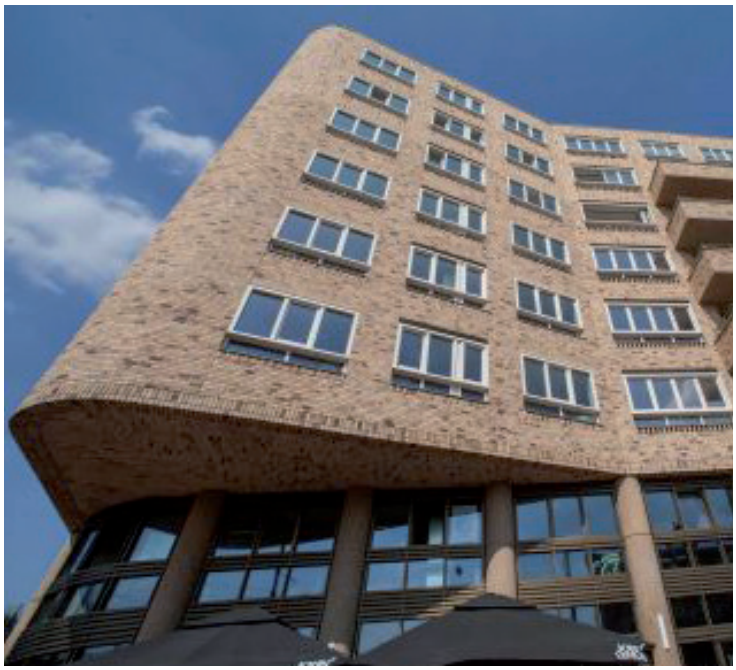
Ligging
- Rooilijnen van hoofdmassa's volgen in principe de weg, zijn aaneengesloten en per type ruimte in samenhang.
- De verschillende nieuwe bouwblokken in 1221 staan niet in de ruimte maar vormen gezamenlijk de open ruimte.
- Gebouwen met niet-woonfuncties mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm.
- De hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n).
- Gebouwen die rondom aan publieke ruimte grenzen worden als een alzijdig blok vormgegeven.
- Nieuwe gebouwen worden 'om de hoek' ontworpen. Dat wil zeggen dat in alle gevallen de hoek van het bouwblok nadrukkelijk wordt vormgegeven. Dit kan in de vorm van een hoekaccent, een afgeronde hoek, extra hoogte, ornamenten zoals torentjes of sculpturale verspringen in de gevel.
- De begane grond van gebouwen op prominente zichtlocaties heeft een vrije verdiepingshoogte van ten minste 3.60 m en bij voorkeur een actieve en levendige functie op de begane grond.

Massa
- De bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en sluit aan op omringende bebouwing in ritme, oriëntatie en ontsluiting.
- De bebouwing krijgt een voornaam uiterlijk.
- De gebouwdelen zijn individueel herkenbaar en staan stevig op de grond.
- Kopgevels die in het zicht gelegen zijn worden vormgegeven als voorgevel en hebben een uitnodigend karakter.

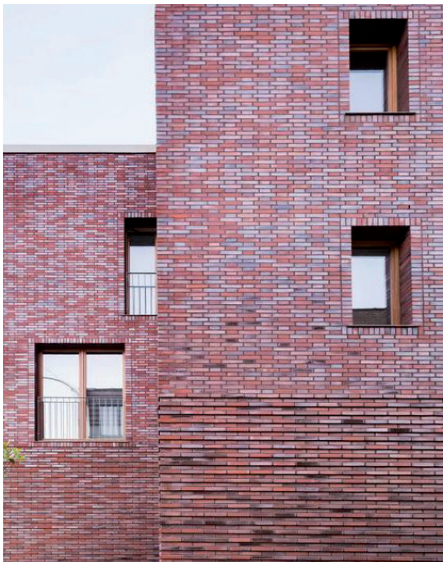
Bouwhoogte
- Gebouwhoogte dient te allen tijde zorgvuldig afgestemd te zijn op bestaande bebouwing in de directe omgeving van het nieuwe bouwblok.
- Gestapelde woningbouw heeft een menselijke maat van drie tot zes lagen, met uitzondering van een aantal plekken langs het spoor waar een hogere bouwhoogte is toegestaan.
- Bij Venetapark en Hunkemöller– de twee grotere ontwikkellocaties aan het spoor – zijn hoogteaccenten mogelijk tot acht bouwlagen (max. 25 meter). Evenwel met de voorwaarde die reeds in de Gebiedsagenda was benoemd: alleen in combinatie met een grotere aaneengesloten groene ruimte van ten minste 1.000 m2.
- Geadviseerd wordt om alleen op de ontwikkellocatie van Hunkemöller op één plek een hogere bouwhoogte toe te staan van tien bouwlagen op een verhoogd maaiveld (max. 33 meter) om zodoende een lagere bouwhoogte te kunnen realiseren aan de zijde van de Liebergerweg; en met behoud van veel open ruimte op maaiveld.
- Overgangen in hoogte aan de publieke ruimte zijn maximaal twee bouwlagen en zijn zorgvuldig en in samenhang met de rest van de gevel ontworpen. Alleen gebouwen op bijzondere plekken mogen grotere verschillen kennen en moeten ook in samenhang ontworpen worden met aanliggende gebouwen.
- Bezonningsstudies van het nieuw te plaatsen blok dienen aan te tonen dat er zeer beperkt nadelig effect optreedt qua bezonning van naastgelegen bebouwing en tuinen. Hierbij geldt als minimum de lichte TNO-norm (recht op ten minste twee mogelijke bezonnningsuren per dag gedurende een periode van 19 februari tot 22 november). Indien nadelige effecten optreden, dan worden passende maatregelen getroffen om tot een goede oplossing te komen.
- In de afzonderlijke gebiedspaspoorten is de plek van het bouwveld en de maximale bouwhoogte gemeten vanaf bestaand maaiveld nauwkeurig vastgelegd.

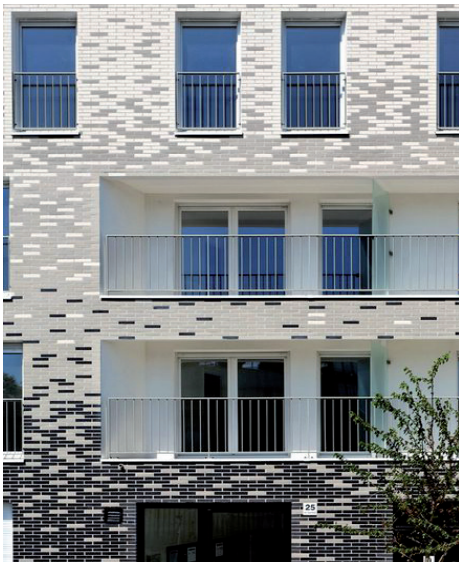
Dak- en kap beëindiging
- In 1221 wordt gewerkt met een diversiteit aan gevel beëindigingen en kapvormen welke bijdragen aan de individuele herkenbaarheid van de afzonderlijke bouwdelen.
- Door het gebruik van wisselende bouwhoogtes en het toepassen van verschillende kapvormen wordt het individuele karakter van afzonderlijke bouwdelen versterkt.
- Dak- en kap beëindiging van de bovenste bouwlaag is maatwerk en kan worden vormgegeven met een platte afdekking met een duidelijk afleesbare daklijst, een terug liggend geplaatste bovenste verdieping, ofwel een naar de vroegere fabriekscomplexen refererende kapvorm, zoals sheddak en schaaldak
- De diversiteit in architectuur wordt in grote mate bepaald door wisselende kaprichtingen, insnijdingen in de kap of juist toevoegingen als dakkapellen.
- Kapvormen zijn duidelijk herkenbaar. Dakvlakken en randen moeten zichtbaar zijn en de hoeveelheid doorsnijdingen of toevoegingen is aan een maximum gebonden. Een kap heeft pas het gewenste effect als deze vanaf straatniveau en/of zijde vanaf het spoor zichtbaar is.
- Er dient terughoudend omgegaan te worden

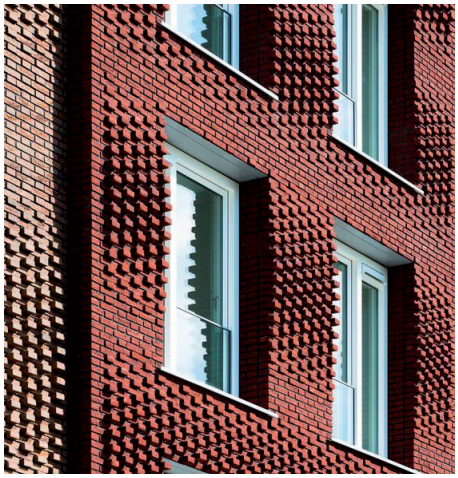
Hedendaagse setbacks en overstekken

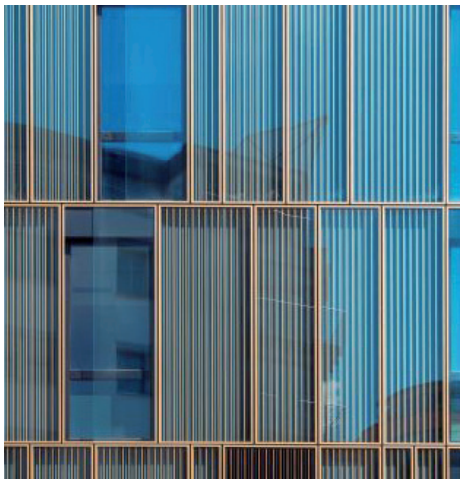


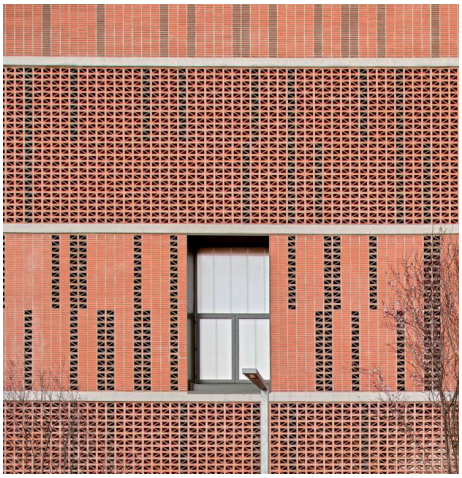
Geveldetaillering









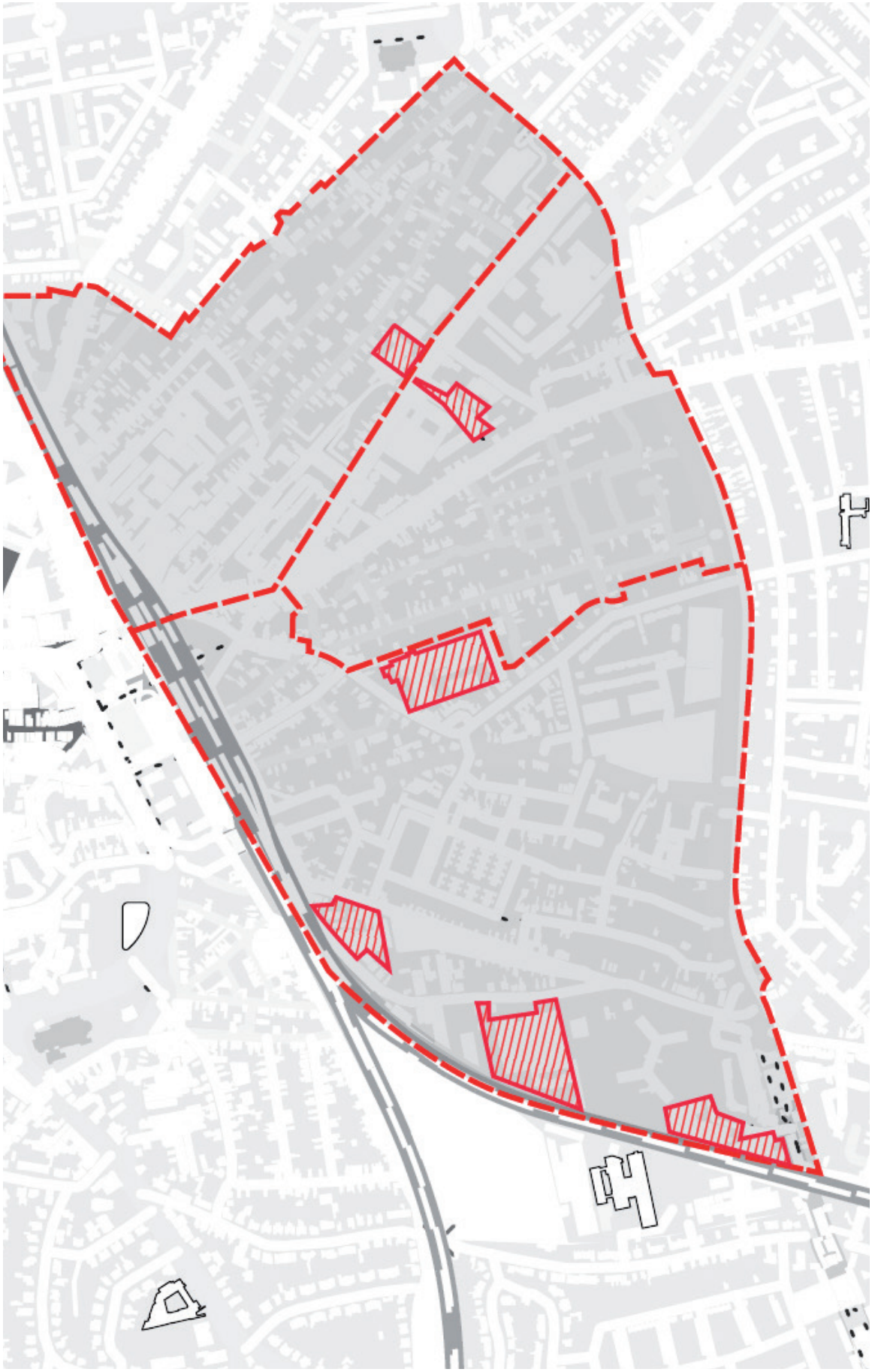


met insnijdingen voor dakkapellen, balkons of dakterrassen. Eventuele toevoegingen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Overstekken, daklijsten of terugspringende gevels zijn gebruikelijk; in 1221 zijn daar eigentijdse varianten op mogelijk.
- Zonnepanelen op daken dienen onderdeel te zijn van het ruimtelijk ontwerp en als zodanig ontworpen en gespecificeerd te zijn op de aanvraag omgevingsvergunning.
- Dak- en kap beëindigingen zonder daadwerkelijke programmering worden niet meegerekend in het aantal toegestane bouwlagen per locatie.

Interactie begane grond en buitenruimte
- Entrees tot gebouwen hebben een herkenbaar adres aan de straat.
- Woningen op de begane grond verlenen individueel toegang naar de openbare ruimte.
- Plinten gaan altijd een interactie aan met de openbare ruimte, slaapkamers en inpandige bergingen direct grenzend aan de openbare ruimte zijn voor maximaal 40% van de gevel toegestaan over een maximale aaneengesloten lengte van 6-8m.
- Maximaal 20% van de gevellengte van elk bouwblok mag bestaan uit een dichte plint zoals inpandige bergingen en technische ruimtes.
- Bij woningen op begane grond vindt de overgang tussen openbaar en privé in stappen plaats. Met terug liggende entrees, groen ingerichte stoepzones en/of tuinen ontstaat een geleidelijke en groene overgang tussen private bebouwing en publiek maaiveld.
- Plinten zijn ook herkenbaar in de inrichting van de openbare ruimte en worden in een afwijkend bestratingsmateriaal of -patroon uitgevoerd en bieden ruimte voor groen, verblijf, terrassen en utilitair meubilair, zoals nutskasten.

Architectonische uitwerking
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en variëren van sober tot rijk.
- Bedrijfsgebouwen zijn individueel en in beginsel terughoudend van karakter.
- Begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel.
- Om de individuele herkenbaarheid van de bebouwing te garanderen lopen plinten niet door over meerdere panden en zijn ze in samenhang ontworpen met bovenliggende verdiepingen.
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel.
- Kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren.
- Waar mogelijk worden principes vanuit 'natuurinclusief bouwen' toegepast in de bouwplannen. Zie hiervoor ook het gemeentelijk beleid ten aanzien van natuurinclusief bouwen.

Materiaal en kleur
- Kenmerkend aan Hilversum is de diversiteit in kleurstelling en materialisatie.
- Materialen en kleuren zijn traditioneel en per blok of rij in samenhang met naastgelegen panden.
- Gevels van woningen in beginsel uitvoeren in baksteen. Staal, glas en hout zijn als industriële materialen incidenteel mogelijk.
- Gevels van bedrijfsgebouwen in baksteen of een materiaal met vergelijkbare fijne structuur.
- Hellende daken dekken met (matte) keramische pannen.
- Het basismateriaal van een gevel moet overwegend natuurlijk zijn of ogen. Materialen zijn overwegend solide en steenachtig, het uitgangspunt is baksteen. Overige toe te passen materialen zijn natuursteen, gepolijst beton, hout en stucwerk.
- Voor de accentdelen is het mogelijk om met glas, hout en vlakke metaalelementen te werken. Voor de daken zijn keramische pannen of leien het uitgangspunt, in sommige deelgebieden is het gebruik van vlakke metalen dakbekleding ook toegestaan.
- Toepassing van kunststof plaatmateriaal, golfplaten, etc. past niet in het beeld van Hilversum en is niet toegestaan.
- Materialen worden altijd op verfijnde wijze toegepast en op hoogwaardige wijze gedetailleerd. Diversiteit in baksteenpatronen, metselverbanden en het slank detailleren verbijzonderen de bebouwing.
- In de detaillering rekening houden dat e.e.a. mooi veroudert en er zo min mogelijk vervuiling ontstaat.
- Voor te gebruiken materialen en elementen gelden de algemeen geldende richtlijnen ten aanzien van duurzaam materiaalgebruik.
- Vanuit circulair bouwen dient waar mogelijk alles geschroefd of mechanisch bevestigd te worden. Deze detaillering behoeft aandacht.



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 gallerij 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 Spoorzone heeft hierbij het mandaat om verder maatwerk mogelijk te maken, waarbij de uitgangspunten uit dit beeldkwaliteitsplan de kwalitatieve onderlegger vormen voor de nadere uitwerking.

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.

4.2 HUNKEMÖLLER

Locatiebeschrijving
De locatie Hunkemöller is een ca. 15.000 m2 groot terrein. Het huidig gebruik is distributiecentrum en kantoor voor Hunkemöller. De locatie grenst aan de voorzijde aan de Liebergerweg en aan de achterzijde aan de spoorlijn richting Amersfoort. Vandaag de dag is ca. 70% van het terrein bebouwd met een forse bedrijfshal in hoogte wisselend van 13-21 meter. De niet bebouwde ruimte is volledig versteend. Aan drie zijden grenst de ontwikkellocatie aan de achtertuinen van omliggende bebouwing. Alleen aan de zijde van de Liebergerweg grenst het perceel aan de openbare ruimte. Aan de overzijde van de Liebergerweg staan rijwoningen van voor 1920.

Verhaal van de plek
Het werkgebied langs het spoor is vanouds gekoppeld aan de aanwezige spoorlijnen. Voorheen lagen hier de Jaarsmafabrieken. De industrialisatie van Hilversum is sterk gekoppeld aan de komst van de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort en de Gooise stoomtram. Op oude kaarten zijn de insteeksporen naar de fabrieken tussen Liebergerweg en spoorlijn nog terug te zien. Op afbeeldingen van de oude Jaarsmafabrieken zijn de eindeloze sheddaken van de fabrieken nog terug te zien.

Visie
De visie is het maken van een aantrekkelijke voorkant met groene publieke ruimte naar zowel de Liebergerweg 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. In het spoorpark is naast wonen ook ruimte voor werken. Ter plaatse van het bestaande laad-dok van Hunkemöller blijft de open ruimte behouden. Er zijn meerdere doorzichten en dwarsassen tussen Liebergerweg en spoorpark. De bouwhoogte loopt trapsgewijs op vanaf de bestaande bouwhoogte aan de Liebergerweg naar een hogere bouwhoogte aan de zijde van het spoor. Het binnengebied is autovrij, publiek toegankelijk en overwegend groen ingericht met ruimte voor ontmoeten en spelen.

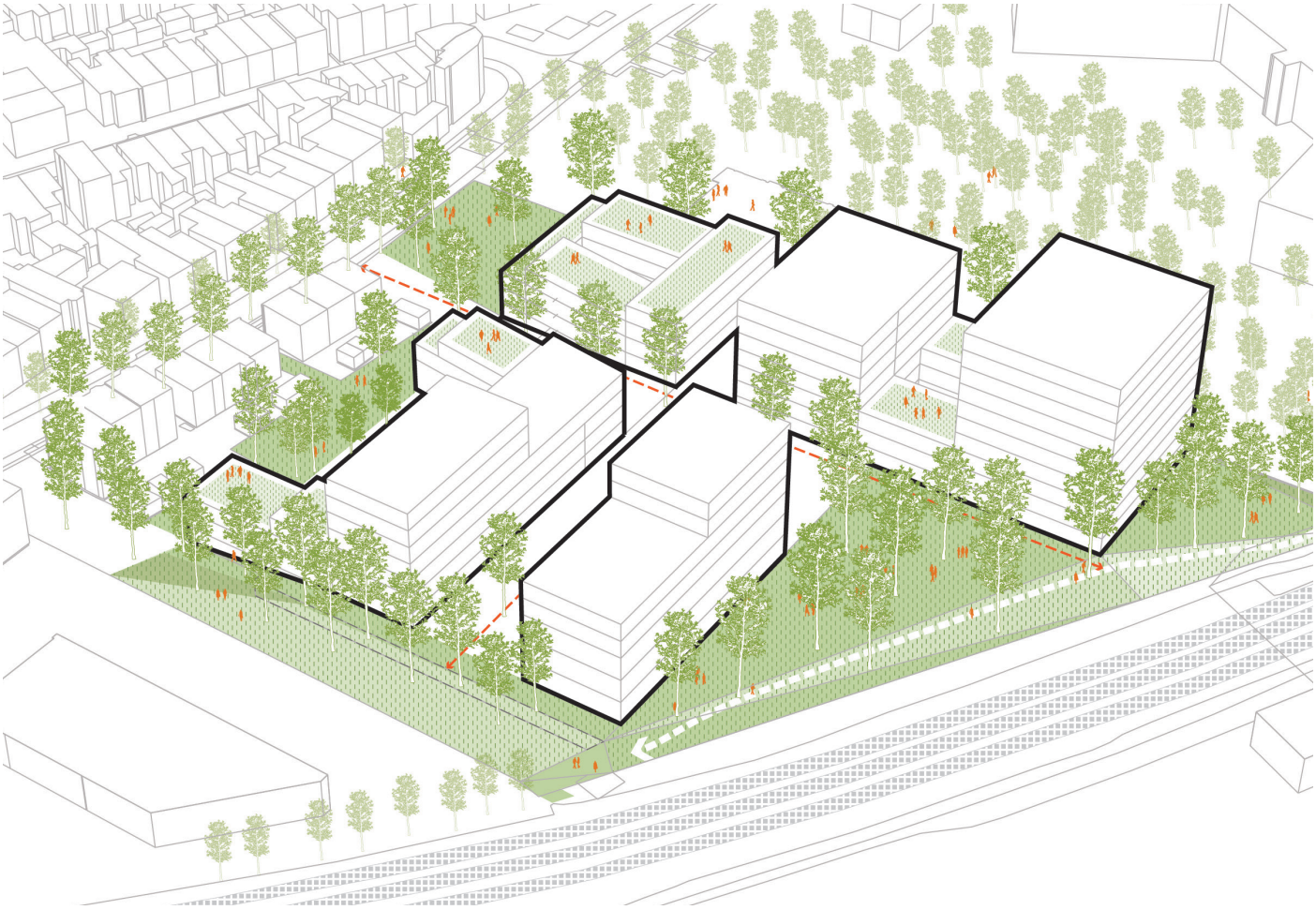
Randvoorwaarden
De stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart met legenda op deze pagina.
De beeldkwaliteitscriteria in hoofdstuk 3.

Kaartbeeld 1970 Spoorzone tussen Liebergeweg en Oude Amersfoortseweg

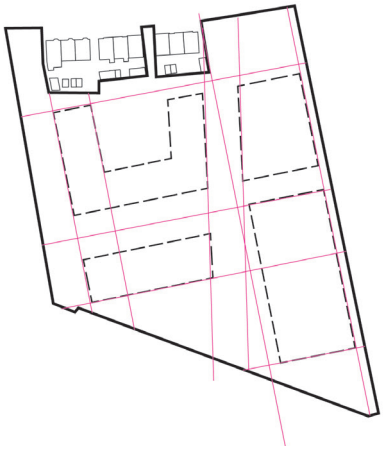
Jaarsmafabriek met sheddaken

LEGENDA	Onderstaande getallen zijn bij benadering, ca.
Kavelgrens	14616 m²
Vaste rooilijn	
Flexibele rooilijn	
Grens tussen twee bouwdelen	
Doorgang	
Maximaal bouwvlak	5329 m²
Maximaal bruto vloeroppervlak (excl. parkeerkelder)	26500m²
7/10 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	5779 m²
Publieke ruimte op dek	2020 m²
Zoekgebied private buitenruimte	1238 m²

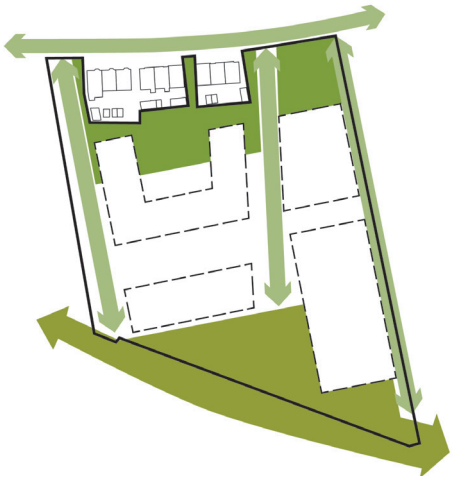
Gebiedspaspoort Hunkemoller met harde randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige opzet.



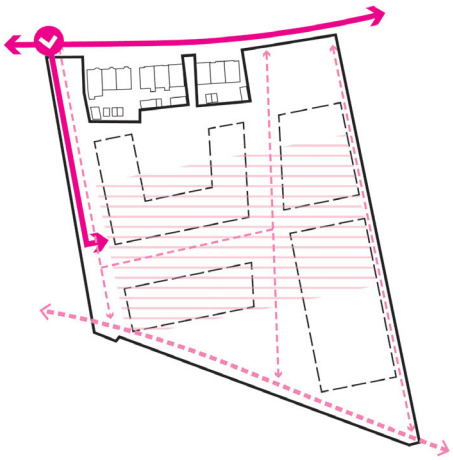
Indicatieve 3D-impressie Hunkemoller



1. Basisgrid



2. Groenstructuur



3. Verkeerscirculatie

4.3 VENETAPARK

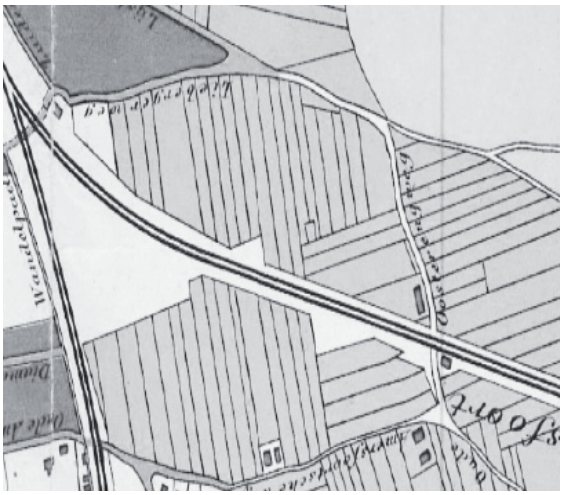
Locatiebeschrijving
De locatie Venetapark is een ca. 7.500 m2 groot terrein. Het huidig gebruik is een verzamelpark van verschillende bedrijven. De locatie grenst met de kopse kant aan de Oosterengweg, aan de lange zijde grenst de plot aan de spoorlijn richting Amersfoort. Vandaag de dag is ca. 45% van 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% verstening. 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



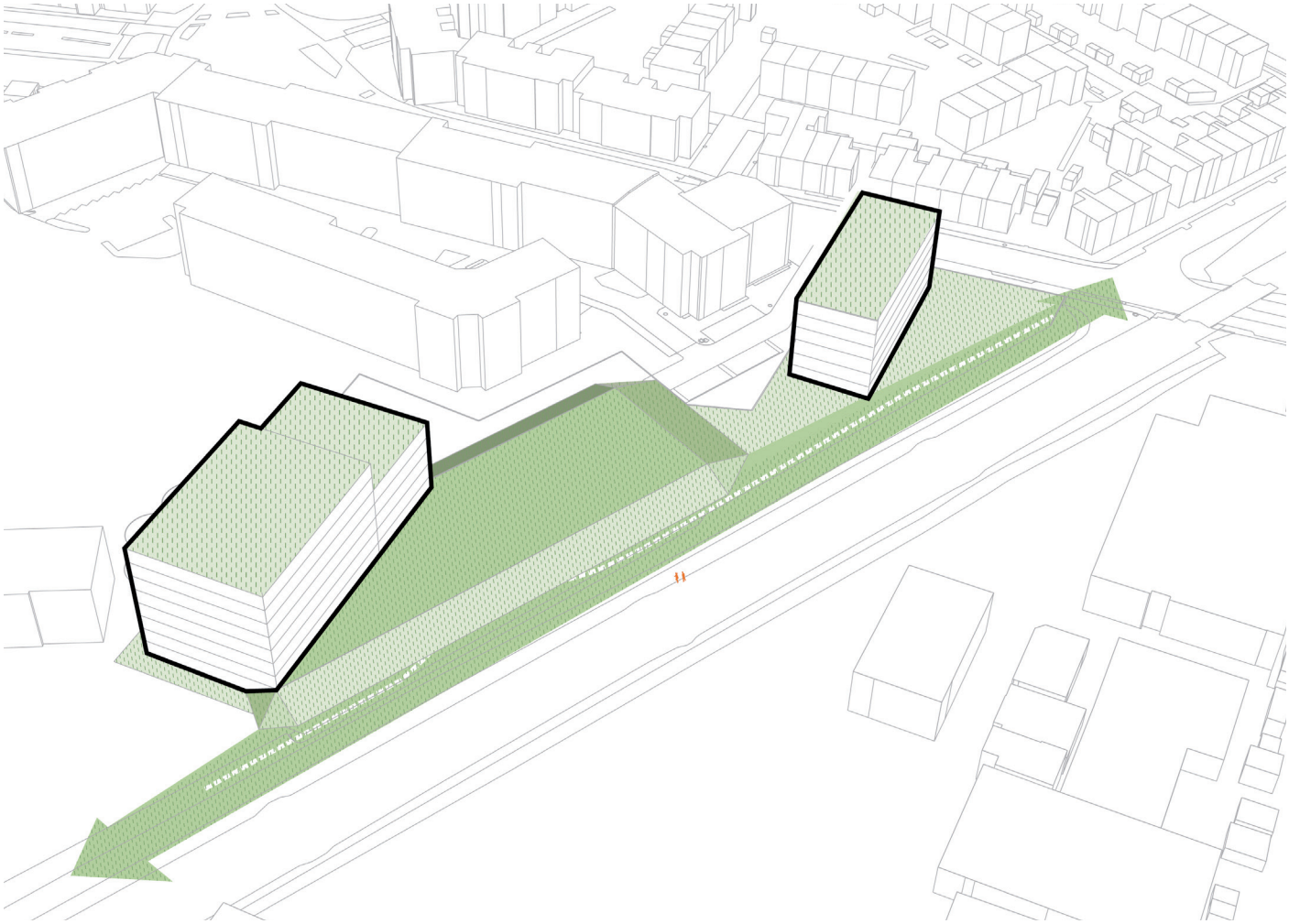
Ontginning van woeste gronden

Onderstaande getallen zijn bij benadering, ca.

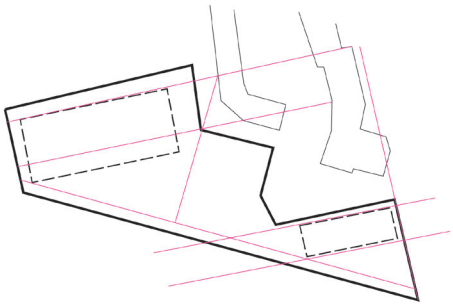
LEGENDA VENETA

Kavelgrens	7597 m²
Vaste rooilijn	
Flexibele rooilijn	
Grens tussen twee bouwdelen	
Doorgang	
Maximaal bouwvlak	2150 m²
Maximaal bruto vloeroppervlak (excl. parkeerkelder)	14000 m²
7/10 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 m²
Publieke ruimte park op dek	1570 m²
Zoekgebied private buitenruimte	

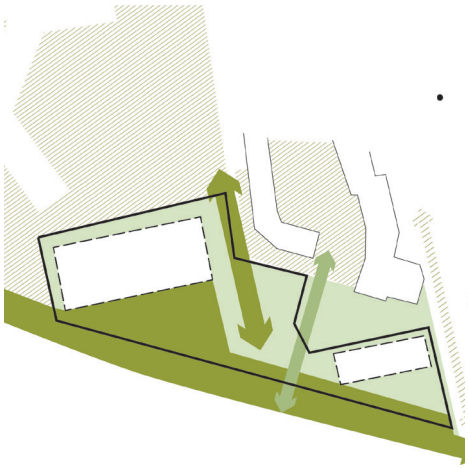
Gebiedspaspoort Venetapark met harde randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige opzet.



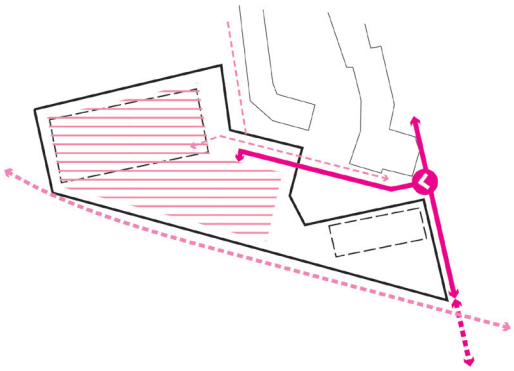
Indicatieve 3D-impressie Venetapark



1. Basisgrid



2. Groenstructuur



3. Verkeerscirculatie

4.4 VAN SON

Locatiebeschrijving
De locatie van de inktfabriek Van Son is een ca. 14.500 m2 groot terrein. Tot januari 2022 is de inktfabriek nog in bedrijf. Het gehele perceel ligt op een achtterrein 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 schrijfinkt maakte. Rond 1900 begon eigenaar Philip van Son met het ontwikkelen van drukinkt. Van fabriekje voor zegellakken en schrijfinkten 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 achtertuinen. 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 geplaats. 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

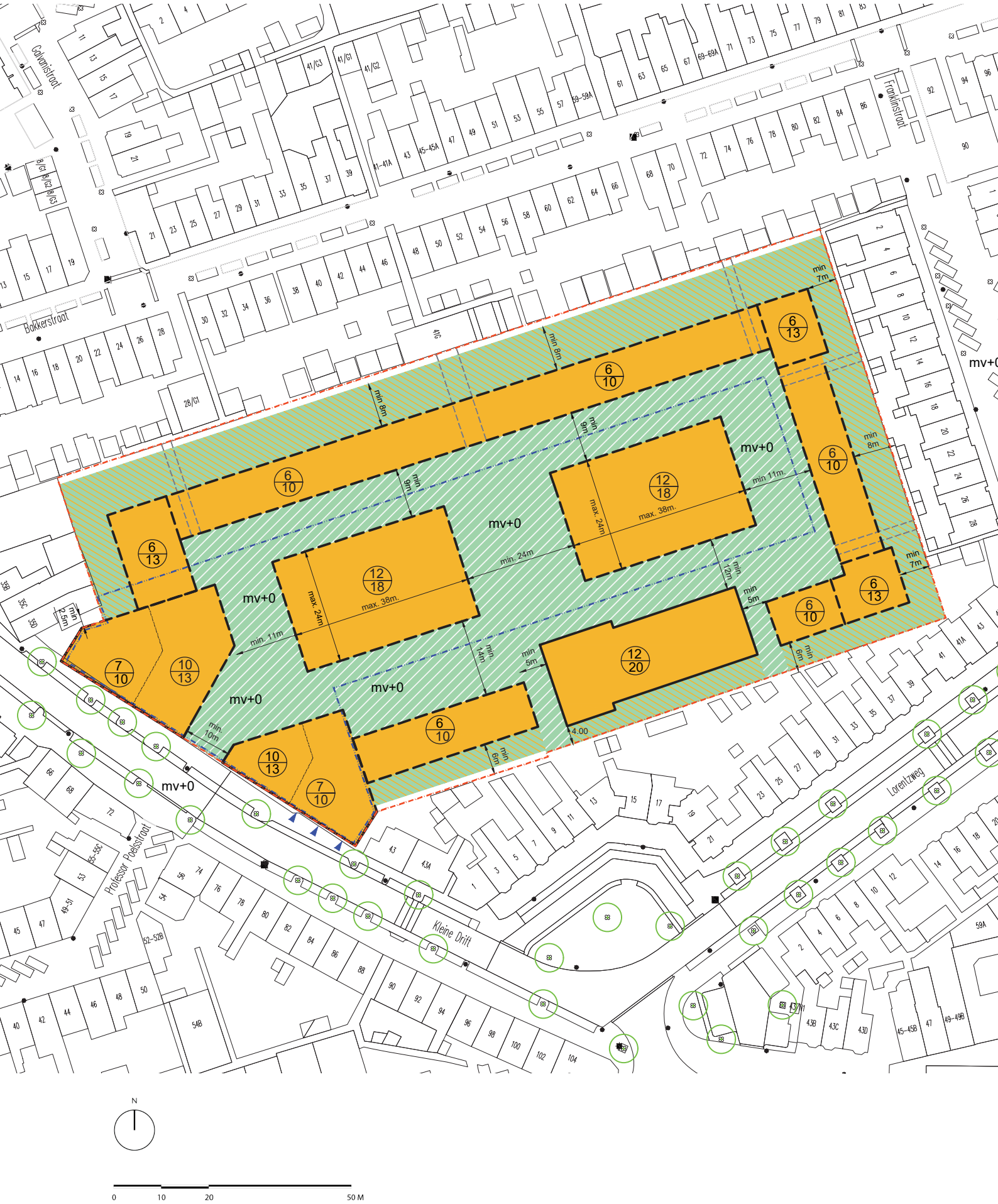
Historische foto Van Son

Onderstaande getallen zijn bij benadering, ca.

LEGENDA VAN SON

Kavelgrens	14500 m²
Vaste rooilijn	
Flexibele rooilijn	
Grens tussen twee bouwdelen	
Doorgang	
Maximaal bouwvlak	5800 m²
Maximaal bruto vloeroppervlak (excl. parkeerkelder)	18500 m²
7/10 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	
Publieke ruimte (park en op dek)	4000m²
Zoekgebied private buitenruimte	

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

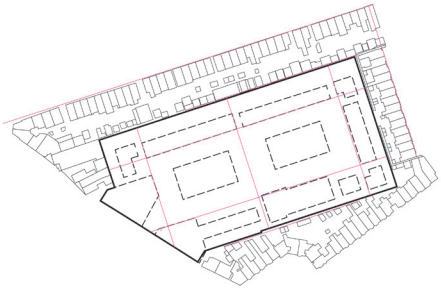


N

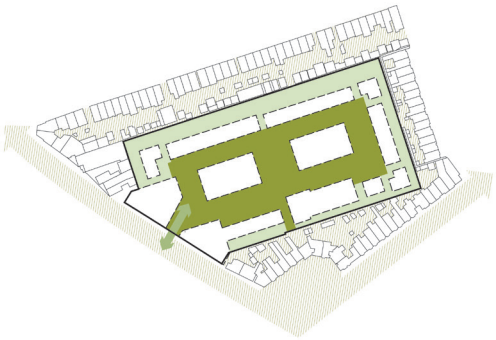
0 10 20 50 M

Gebiedspaspoort Van Son met indicatieve weergave stedenbouwkundige opzet.

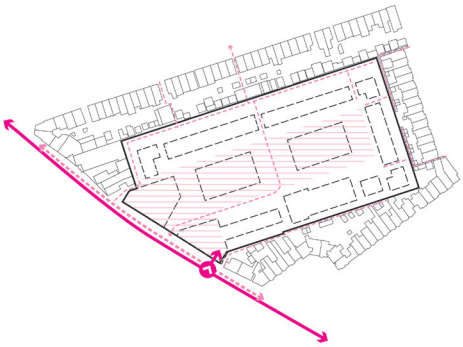
Indicatieve 3D-impressie Van Son



1. Basisgrid



2. Groenstructuur



3. Verkeerscirculatie

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

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.

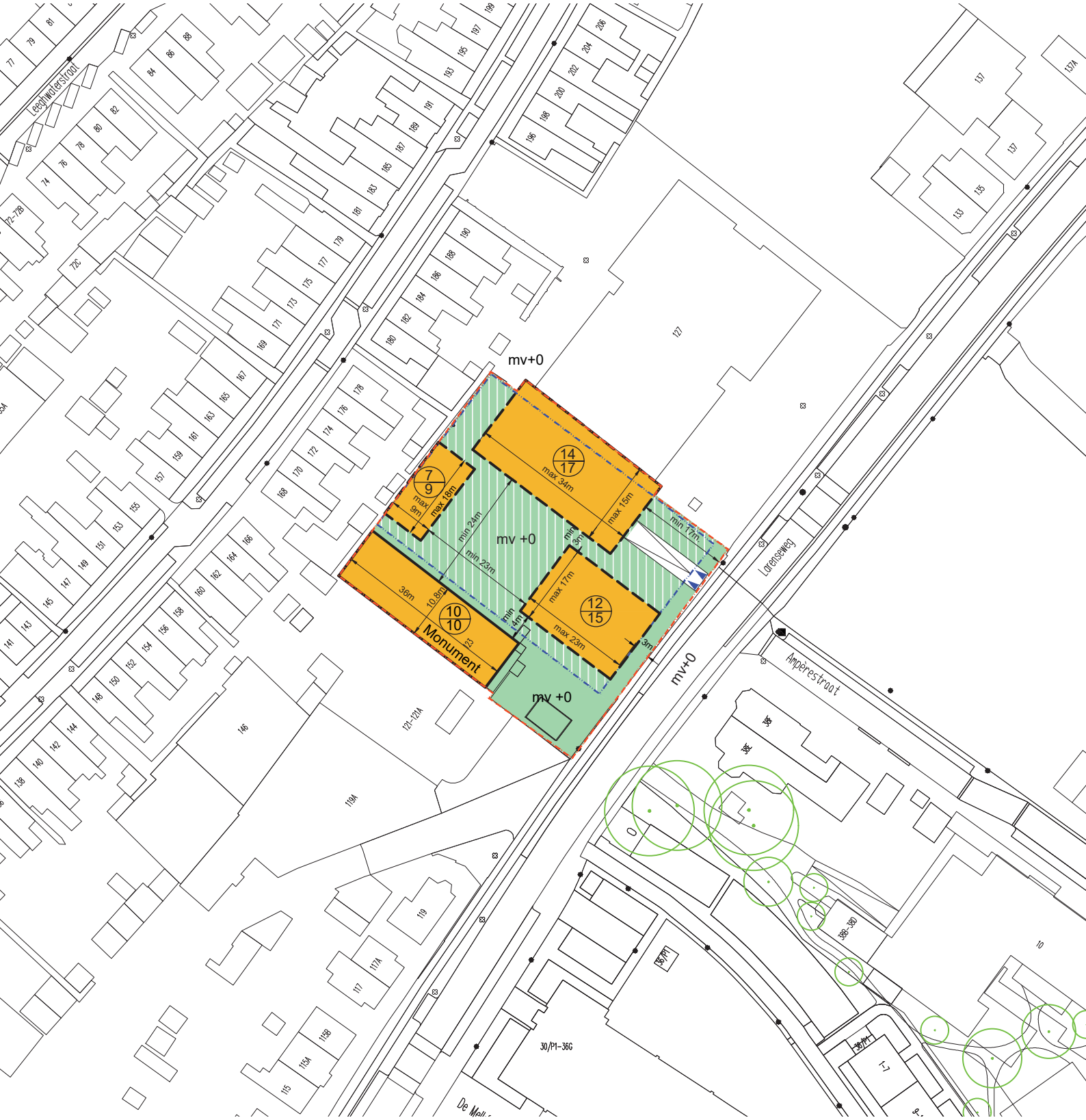
Randvoorwaarden
De stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart met legenda op deze pagina.
De beeldkwaliteitscriteria in hoofdstuk 3.

Kaartbeeld 1930: werklocaties aan Larenseweg

LEGENDA WYBERTJESFABRIEK

Onderstaande getallen zijn bij benadering, ca.

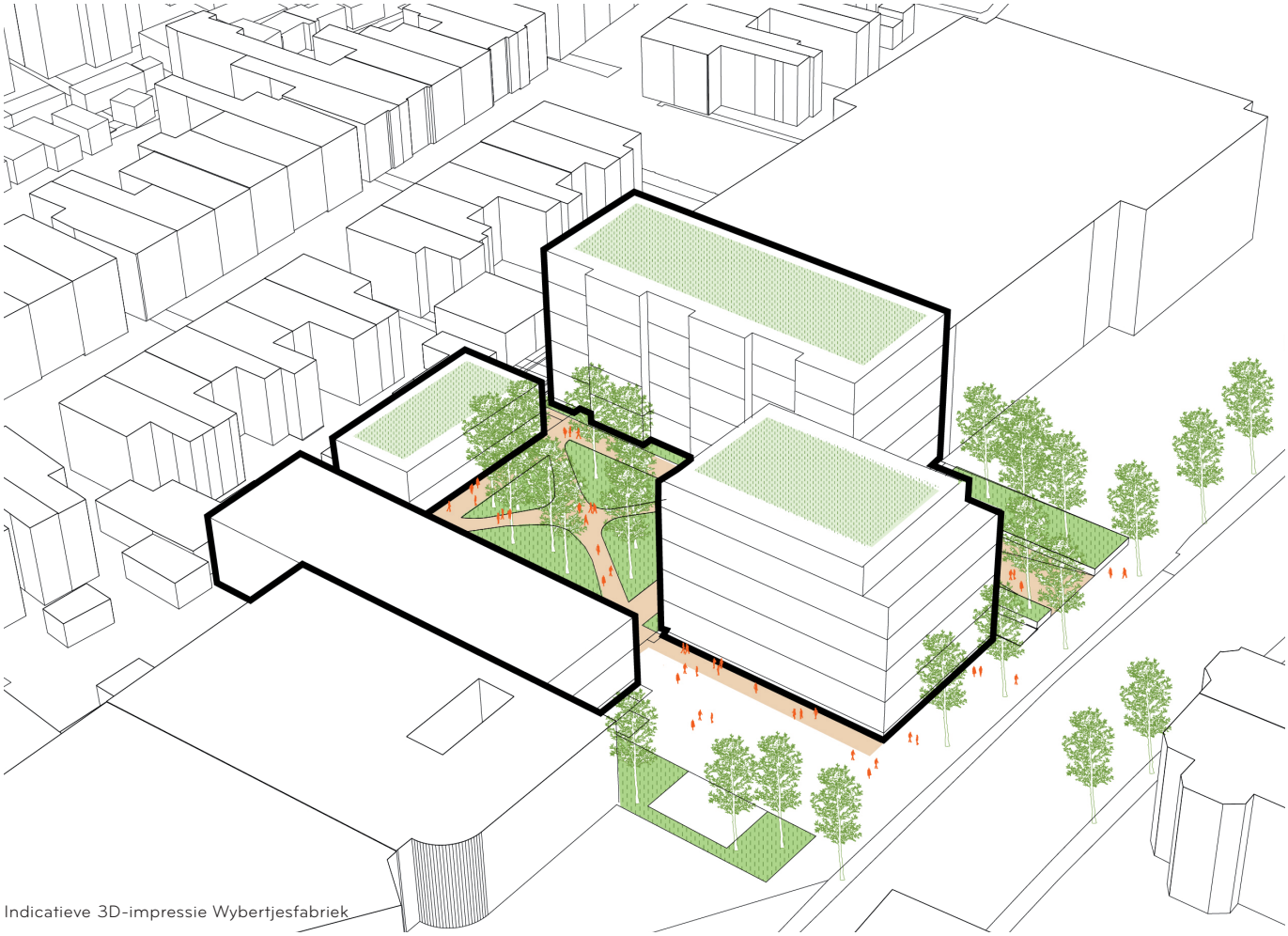
Kavelgrens	2950 m²
Vaste rooilijn	
Flexibele rooilijn	
Grens tussen twee bouwdelen	
Doorgang	
Maximaal bouwvlak	1500 m²
Maximaal bruto vloeroppervlak (excl. parkeerkelder)	6350 m²
7/10 Min. / max. te bouwen hoogte in meters vanaf maaiveld	
mv+0 Maaiveld niveau	
Hoogte accent	
Zoekgebied parkeergarage min. 400mm leeflaag beplanting	
Zoekgebied entree parkeergarage	
Publieke ruimte park	440 m²
Publieke ruimte op dek	1050 m²
Zoekgebied private buitenruimte	



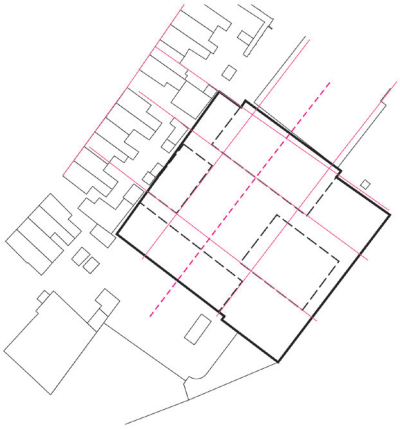
N

0 10 20 50 M

Gebiedspaspoort Wybertjesfabriek met harde randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige opzet.

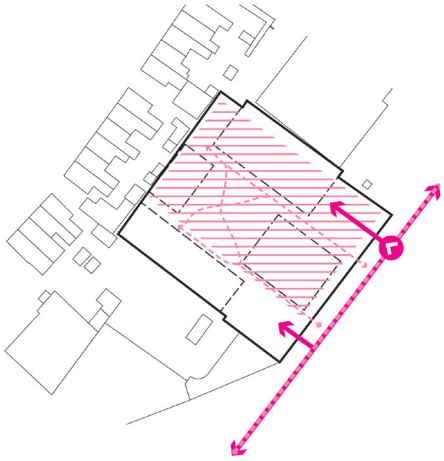


Indicatieve 3D-impressie Wybertjesfabriek



1. Basisgrid

2. Groenstructuur



3. Verkeerscirculatie

KØL

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 Wybertjesfabriek.

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.

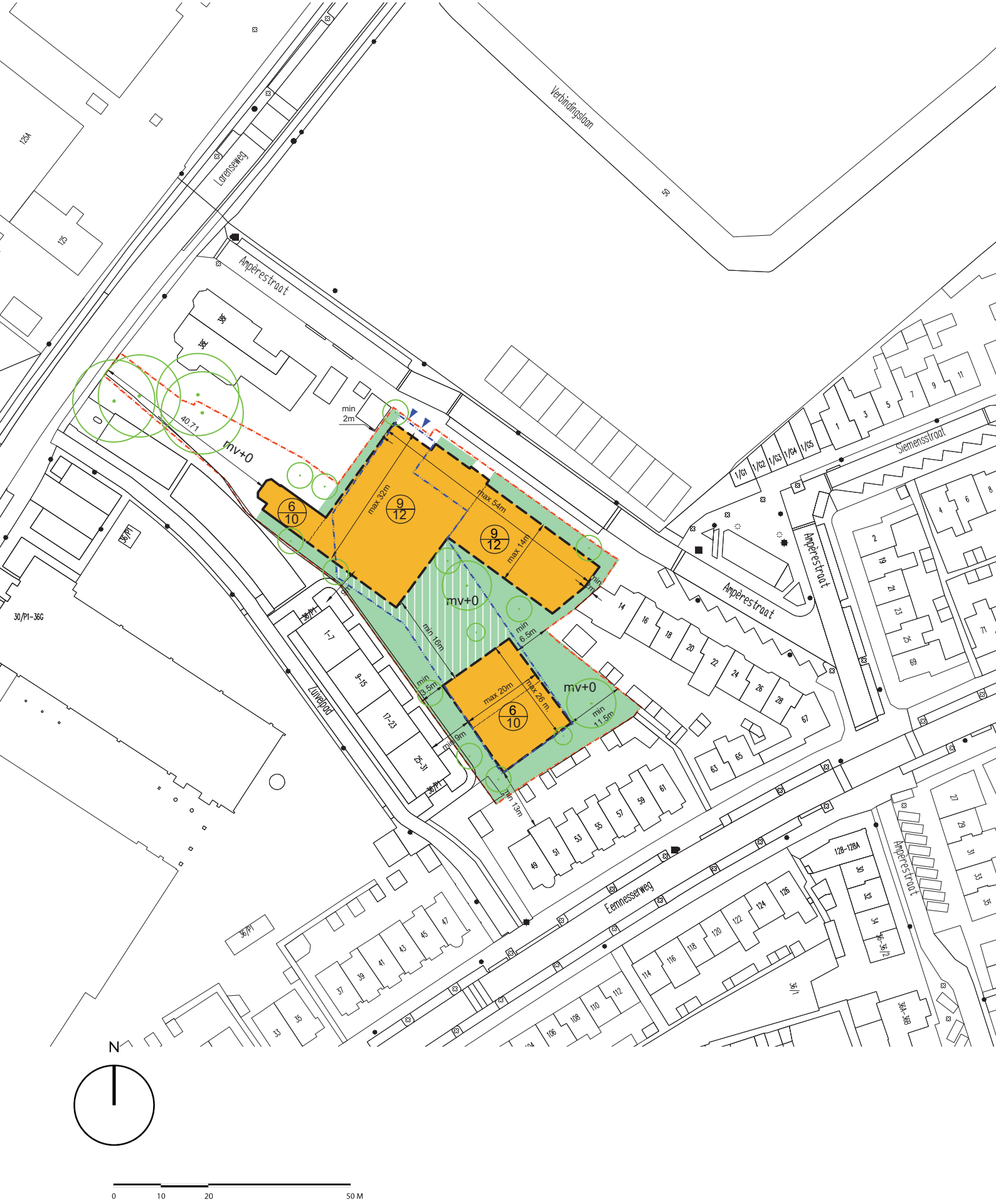
Randvoorwaarden
De stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart met legenda op deze pagina.
De beeldkwaliteitscriteria in hoofdstuk 3.

Grote Sigarenfabriek vanaf Ampèrestraat.

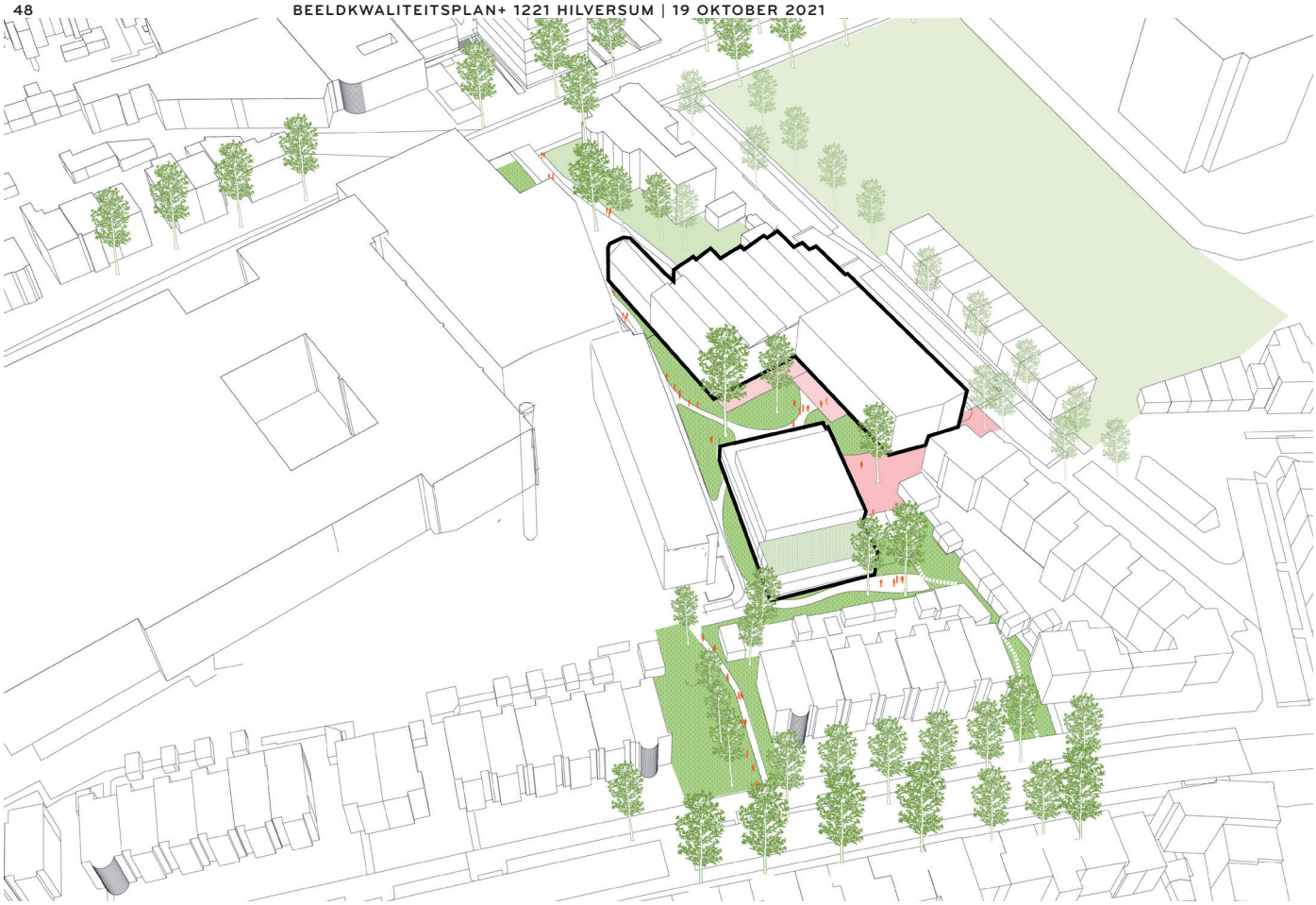
LEGENDA GROTE SIGARENFABRIEK

Onderstaande getallen zijn bij benadering, ca.

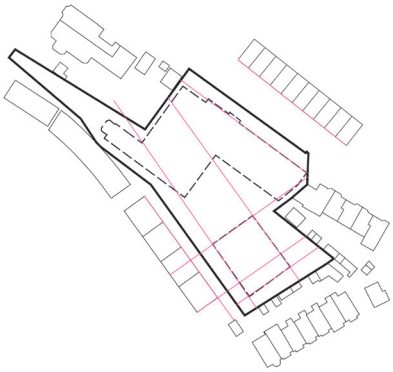
Kavelgrens	3427 m²
Vaste rooilijn	
Flexibele rooilijn	
Grens tussen twee bouwdelen	
Doorgang	
Maximaal bouwvlak	1624 m²
Maximaal bruto vloeroppervlak (excl. parkeerkelder)	4750m²
7 / 10 — Min. / max. te bouwen hoogte in meters vanaf maaiveld	
mv+0 — Maaiveld niveau	
Hoogte accent	
Zoekgebied parkeergarage min. 400mm leeflaag beplanting	
Zoekgebied entree parkeergarage	
Publieke ruimte park	1069 m²
Publieke ruimte op dek	421m²
Zoekgebied private buitenruimte	



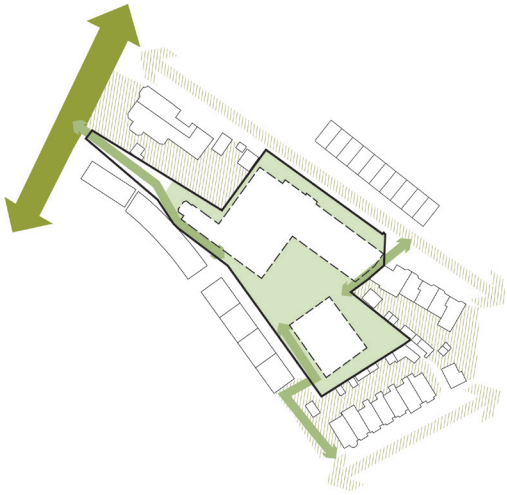
Gebiedspaspoort Grote Sigarenfabriek met harde randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige opzet.



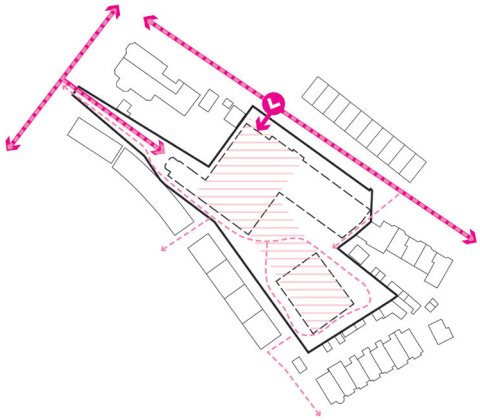
Indicatieve 3D-impressie Grote Sigarenfabriek



1. Basisgrid



2. Groenstructuur



3. Verkeerscirculatie

© 2021 Google

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 laagbouwwoningen. 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 Slachthuisterrein 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	4619m2
Vaste rooilijn	
Flexibele rooilijn	
Grens tussen twee bouwdelen	
Doorgang	
Maximaal bouwvlak	1600m2
Maximaal bruto vloeroppervlak (excl. parkeerkelder)	5750m^2
7/10 Min. / max. te bouwen hoogte in meters vanaf maaiveld	
mv+0 Maaiveld niveau	
Hoogte accent	
Zoekgebied parkeergarage min. 400mm leeflaag beplanting	
Zoekgebied entree autoverkeer	
Publieke ruimte park	1200m2
Zoekgebied private buitenruimte (dek)	260m2
Zoekgebied private buitenruimte	390m2

N

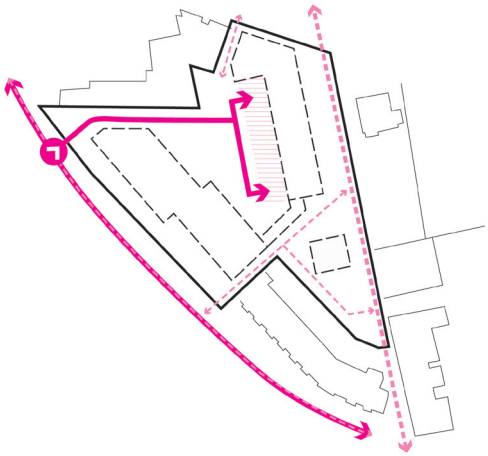
0 10 20 50 M

Gebiedspaspoort Lijsterweg/Zuiderweg met harde randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige opzet.

Indicatieve 3D-impressie Lijsterweg/Zuiderweg

1. Basisgrid

2. Groenstructuur



3. Verkeerscirculatie

BEGRIPPENLIJST

Gebiedsagenda
Een plan waarin de ambities voor de toekomstige ontwikkeling van een gebied zijn vastgelegd in tekst en beeld. Zaken die hierin benoemd zijn vormen als het ware de agenda voor de komende jaren.

Beeldkwaliteitsplan
Het beeldkwaliteitsplan vormt een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het beeldkwaliteitsplan vormt de richtlijn bij de realisatie van ruimtelijke plannen en vertaalt principes naar concrete oplossingsrichtingen.

Gebiedspaspoort
Een document wat voor een deelgebied de kernwaarden beschrijft en randvoorwaarden geeft voor verdere ontwikkeling van het gebied.

Bestemmingsplan
Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouwmogelijkheden vastgelegd voor een gebied. Het bestemmingsplan is een gemeentelijk instrument.

Bestemmingsplan verbrede reikwijdte
Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte betreft één integraal plan, waarin niet alleen regels over 'goede ruimtelijke ordening' zijn opgenomen, maar waar net als onder de Omgevingswet de fysieke leefomgeving centraal staat.

CWM
De commissie voor Welstand en Monumenten (hierna: CWM) heeft de taak om, in opdracht van burgemeester en wethouders, aanvragen te beoordelen Herziene Welstandsnota 2014 en aanvullend door de Raad vastgestelde beeldkwaliteitsplannen. Daarnaast toetst de commissie aanvragen over een monument aan zowel het gemeentelijke welstandsbeleid en het monumentenbeleid.

ARK
De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) is door het college in 2016 aangesteld om te adviseren over complexe vraagstukken. De commissie doet dit vroeg in de planfase, zodat wordt bijgedragen aan het proces, de planning en de strategie van het vraagstuk.

Supervisor Spoorzone
De supervisor bewaakt de samenhang tussen de vele locatie- en gebiedsontwikkelingen in de Spoorzone, tussen de locaties in 1221 onderling en tussen het Stationsgebied en 1221. Dit vraagt sturing op verbindingen, cohesie en relaties. De supervisor stapt op een moment in dat voor het Stationsgebied een stedenbouwkundig plan is uitgewerkt en voor 1221 een Gebiedsagenda ligt. De supervisor zal deze basis samen met partners verder moeten gaan uitbouwen tot plannen die passen binnen de Hilversumse traditie van uitmuntende stedenbouw en (landschaps)architectuur. De supervisor geeft feedback aan de ontwikkelende partij (privaat of gemeente) op welke punten de ontwikkeling beter kan aansluiten op de omgeving en gaat daarover ook in gesprek met bewonersorganisaties. De supervisor begeleidt de verschillende ontwerpfasen van de locatie ontwikkelplannen in 1221. Mijlpalen daarin zijn de vaststelling van het locatieontwikkelingsplan en de afgifte van de omgevingsvergunning. De supervisor neemt de Gebiedsagenda 1221 met de daarin genoemde thema's als centraal uitgangspunt. De supervisor kan daarnaast de planuitwerking van een of meer sleutelprojecten in 1221 (zoals Bruisend Hart, Groene Loper, Ontmoeten of Spelen) begeleiden. Voor het Stationsgebied wordt de supervisor betrokken bij de mogelijke verbeteringen van de verbindingen tussen Centrum en Oost (onderzoek daartoe wordt op dit moment in nauwe samenwerking met buurtorganisaties opgestart) en het reeds in concept opgestelde beeldkwaliteitsplan. Het is mogelijk dat de supervisor binnen de Spoorzone ook meedenkt over nieuwe (ruimtelijk-fysieke) verbindingen tussen centrum en Oost op lange termijn.

Intentieovereenkomst
Een intentieovereenkomst is een overeenkomst waarin twee of meer partijen de intentie uitspreken om samen een bepaald doel te bereiken.

Anterieure overeenkomst
Elke grondexploitatieovereenkomst die men sluit voor de vaststelling van een exploitatieplan is een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst sluit men in de beginfase van een project vóór de vaststelling van een exploitatieplan. Bij de anterieure overeenkomst hebben alle partijen veel onderhandelingsruimte. Men kan uiteraard afspraken over de grondexploitatie maken. Daarnaast mag men afspraken maken over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen zoals groen, waterberging en infrastructuur

Kavelgrens
Het gebied binnen de kavelgrens maakt onderdeel uit van de ontwikkeling.

Vaste rooilijn
Een gebouwgevel welke nu al een vaste positie kent in het plan.

Flexibele rooilijn
Een gebouwgevel die nu wel al is ingetekend, maar bij de verdere uitwerking nog iets kan schuiven.

Maximaal bouwvlak
Het maximaal bouwvlak is de maximale footprint van de nieuwe bebouwing op de ontwikkellocatie.

Maximaal bruto vloeroppervlak
De hoeveelheid m2 oppervlak programma in het gebied voor wonen en werken; exclusief het benodigde m2 oppervlak wat nodig is voor parkeren.

Hoogteaccent
Een specifieke plek binnen de ontwikkeling waar een grotere bouwhoogte is toegestaan. Zie ook de aanduiding met minimale/maximale bouwhoogte.

Maaiveld
De huidige hoogte van het terrein ter plaatse.

Zoekgebied parkeergarage
Indicatieve aanduiding van de contouren van de toekomstige parkeergarage.

Publieke ruimte park
Publiek toegankelijke open ruimte binnen de ontwikkelplot, bestaande uit paden, groen en ruimte voor ontmoeten, ontspannen en spelen. Bij de verdere invulling hiervan geldt het credo ‘groen tenzij’.

Publieke ruimte op dek
Publiek toegankelijke open ruimte binnen de ontwikkelplot bovenop het dak van onderliggende parkeergarages; bestaande uit paden, groen en ruimte voor ontmoeten, ontspannen en spelen. Bij de verdere invulling hiervan geldt het credo ‘groen tenzij’.