



Korte Noorderweg Hilversum

Stand van zaken
Stedenbouwkundige visie
21 juni 2021



PROSPERITY

Ramboult

“Bouwen voor de buurt”



Herontwikkeling binnenstedelijk bedrijventerrein naar “Het Geuzenpark”

Wat gaan we doen?

- We denken in doelgroepen en niet in “stenen”. We gaan een verouderd maar deels nog operationeel bedrijventerrein dat met de rug naar de omliggende wijk staat transformeren naar een levendige, gezonde en groene woonomgeving voor de doelgroepen jong (starter) en oud. De nieuwe werk- en woonomgeving zal op meerdere manieren verbonden zijn met de buurt:
- We realiseren een langwerpige park tussen de woon- en werkeenheden die openbaar toegankelijk is voor de buurt om te verpozen, te sporten of een kop koffie te drinken;
- We realiseren werkplekken, onder andere in ons nieuwe concept: de wijk-werk-hub, gericht op thuiswerkers uit de buurt, voorzien van ondersteunende functies als horeca en kinderopvang, maar ook in de beoogde supermarkt.

Voor wie gaan we bouwen?

- We bouwen primair voor de buurt, maar vanzelfsprekend ook voor andere geïnteresseerde Hilversummers die willen wonen of werken in het groen op 200m van het station en een paar minuten lopen van het centrum;
- We focussen ons qua woningen op de ook in de Gebiedsagenda genoemde behoefte naar woningen voor jongeren/starters en ouderen (Concept: “Gezond wonen”) uit de buurt.

Hoe gaan we dat doen?

- We hebben inmiddels een groot deel van de beoogde locaties in het gebied verworven en zijn in verschillende stadia van gesprekken met de resterende locaties. Een complexe operatie, aangezien het deels nog operationele bedrijven betreft en we hebben met vele verschillende eigenaren met verschillende behoeften te maken;
- We ontwikkelen momenteel een stedenbouwkundig plan met Rijnboutt in dialoog met de gemeente en toetsen dit op haalbaarheid;
- We gaan na de zomer participeren met de buurt, dat gaan we goed en grondig doen, we willen een plan ontwikkelen waar de buurt en de corporaties achter zullen staan;
- Vervolgens gaan we ontwerpen, wederom in dialoog met de gemeente.



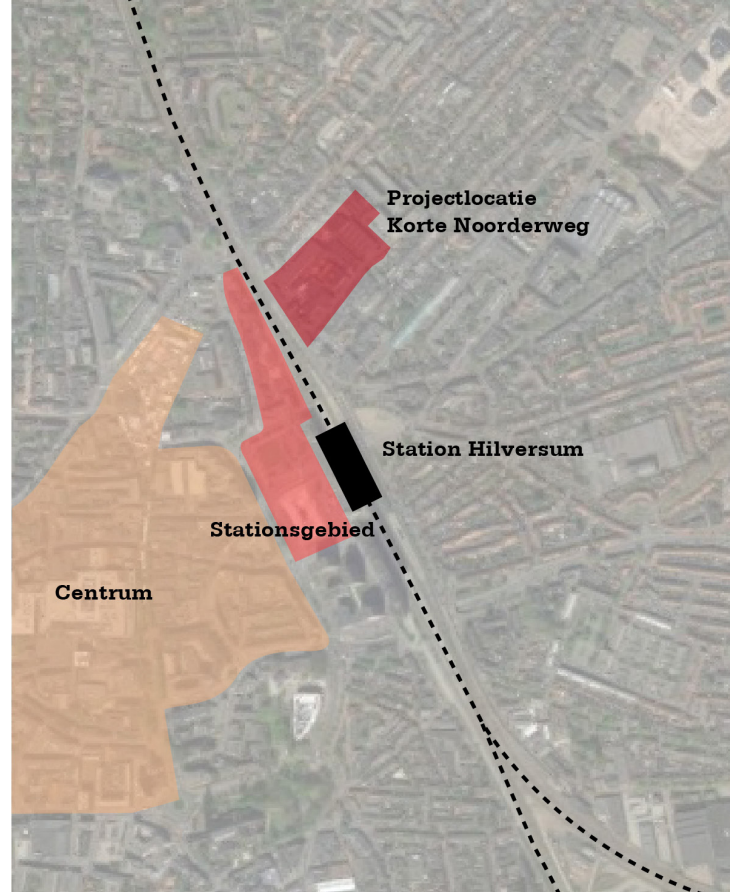


Korte Noorderweg

Ten noorden van station
< 5 min. loopafstand

Tegenover ontwikkeling stationsgebied
(ontwerp De Zwarte Hond en OKRA)

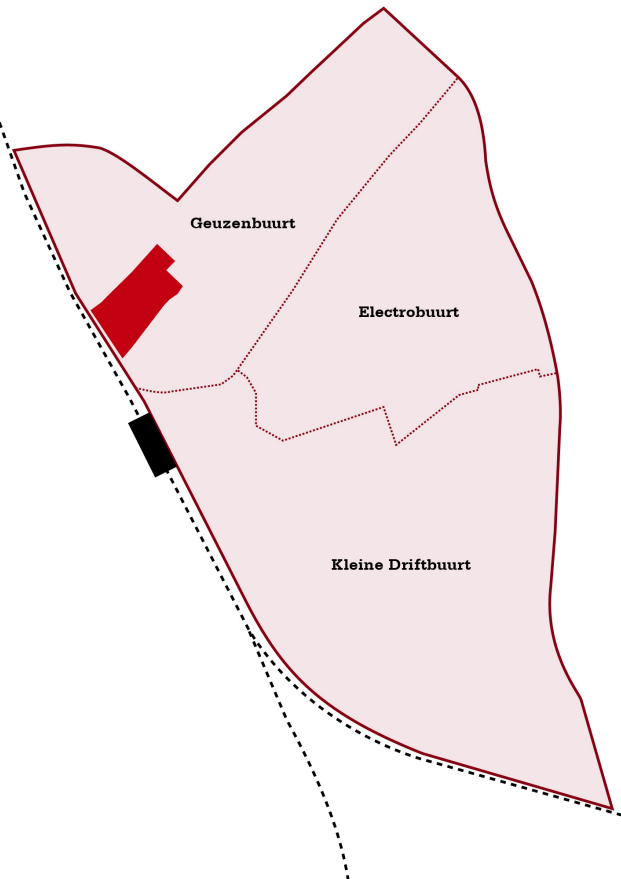
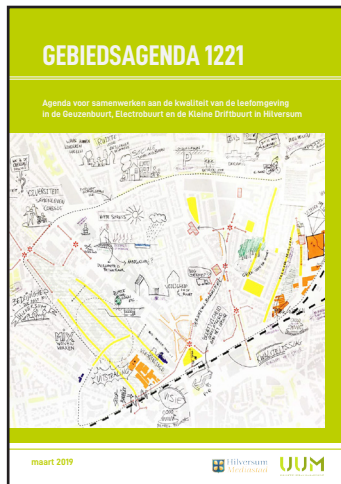
Op < 15 min. loopafstand van het centrum



Identiteit

Kernkwaliteiten:

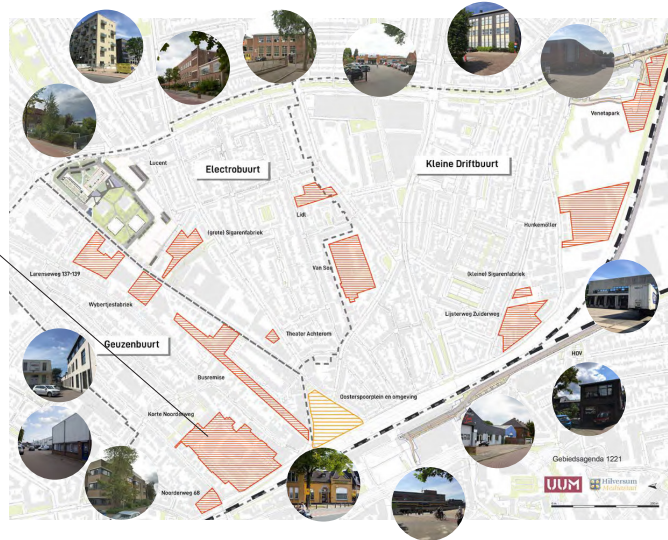
- 1) Functiemenging
- 2) Menselijke maat
- 3) Gemeenschap
- 4) Open en toegankelijk
- 5) Geschiedenis



Bedrijventerrein Korte Noorderweg

Ontwikkellocatie aangewezen in
Gebiedsagenda 1221

Binnenstedelijke herontwikkeling
kent uitdagingen en biedt kansen





Lucentterrein



Villa Industria

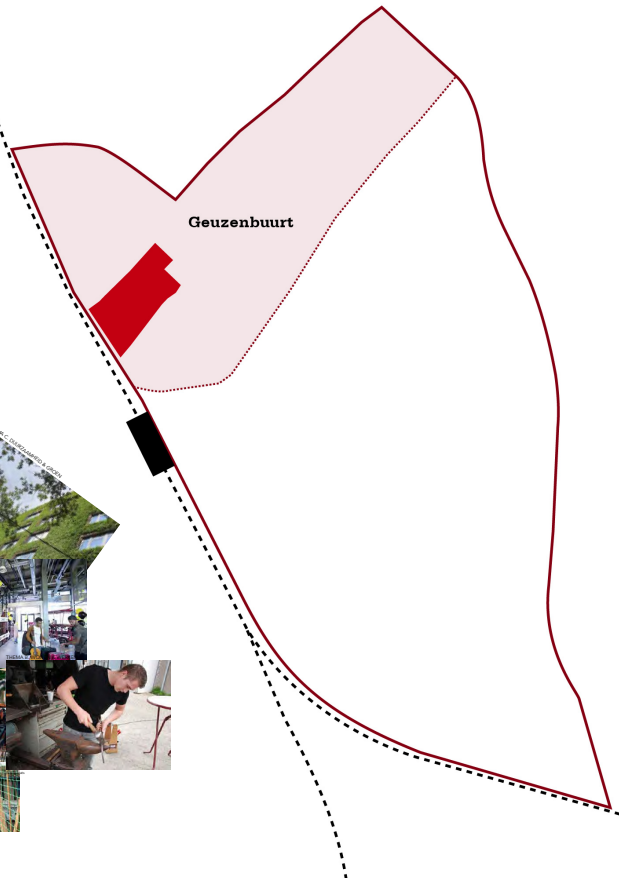
Gebiedsagenda 1221

Kernkwaliteiten Geuzenbuurt

- + *'leuke, levendige en eigenzinnige buurt'*
- + *menging van wonen en werken*



Collage Geuzenbuurt





hoge larenseweg



huygensstraat

*“Een **fijnere en schonere omgeving** door meer groen in de wijk.*

*Meer groen komt de **biodiversiteit** ten goede en zorgt voor een meer klimaatadaptieve wijk.*

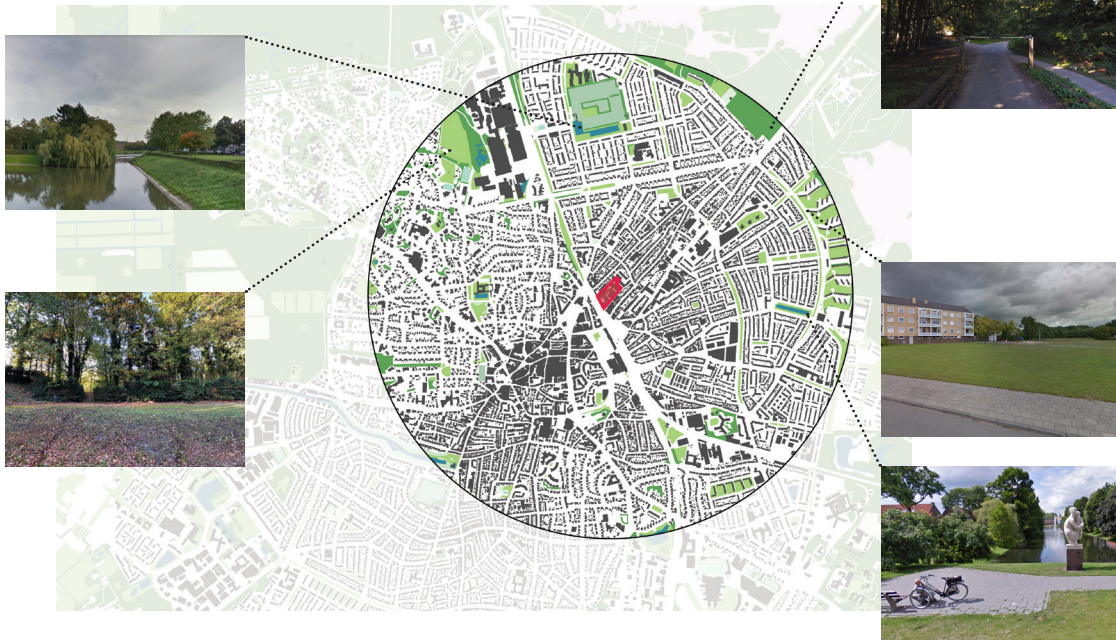
***Klimaatadaptie** vermindert wateroverlast bij hevige regenbuien en zorgt voor verkoeling op warme dagen.”*

Ambitie gemeente en bewoners



Groene openbare ruimte

1500 m.



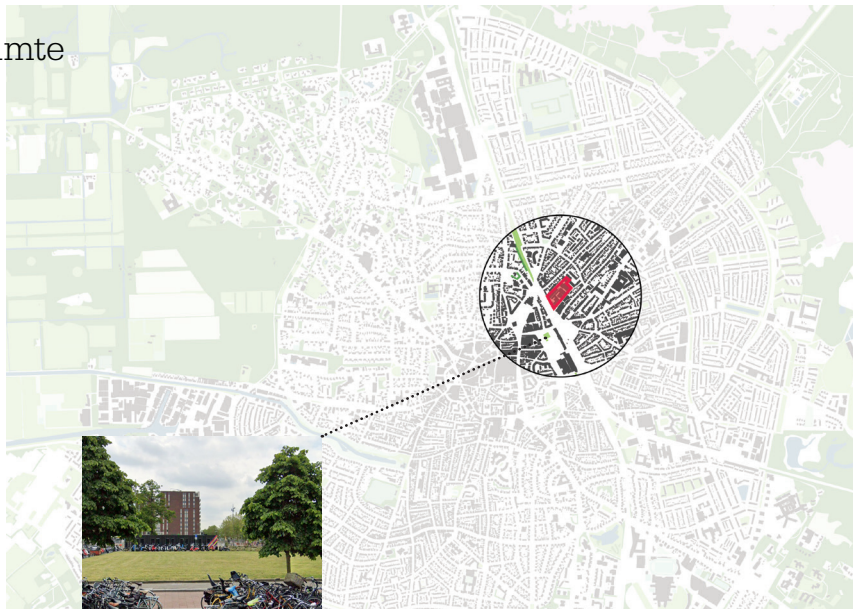
Groene openbare ruimte

1000 m.



Groene openbare ruimte

500 m.



Soorten in Hilversum



Agrotis clavipes
geogode worteluil



Lycaena phlaeas
kleine vuurvinder



Falco subbuteo
boomvalk



Idaea straminata
egale stipspanner



Chrysoteuchia culmella
gewone grasmot



Garrulus glandarius
gaai



Sympetrum striolatum
bruinrode heidelibel



Columba palumbus
houtduif



Philanthus triangulum
bijenwolf



Volucella pellucens
witte reus



Coenagrion puella
azuurwaterjuffer



Phoenicurus ochruros
zwarte roodstaart



Sylvia atricapilla
zwartkop



Haematopus ostralegus
scholekster



Celastrina argiolus
boomblaauwtje



Pararge aegeria
bont zandoogje



Soorten in de omgeving



Alcedo atthis
ijsvogel



Capreolus capreolus
ree



Lepus europaeus
Europese haas



Corvus corone
zwarte kraai



Pernis apivorus
wespendief



Dendrocopos major
grote bonte specht



Anthus pratensis
graspieper



Phalacrocorax carbo
aalscholver



Erithacus rubecula
roodborstje



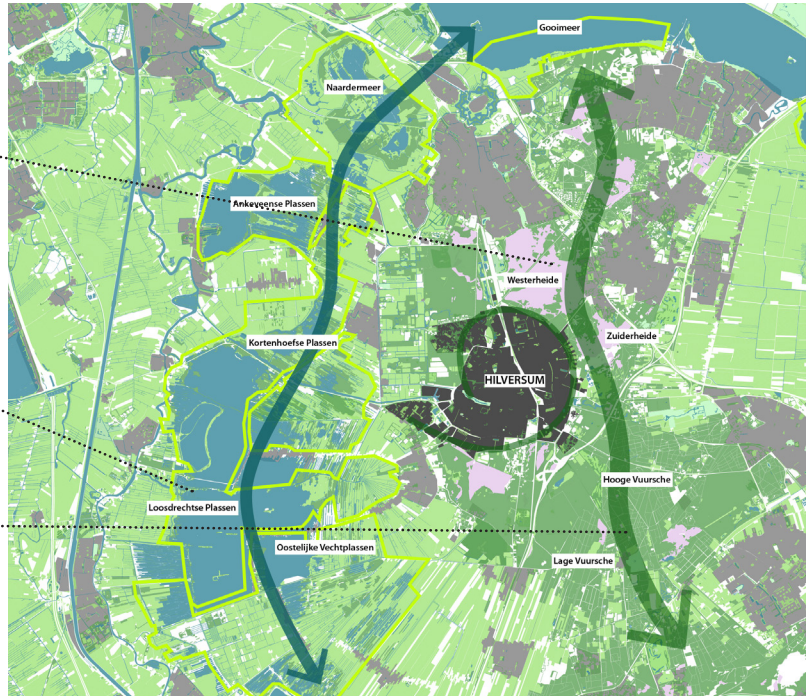
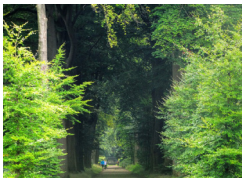
Ardea cinerea
blauwe reiger



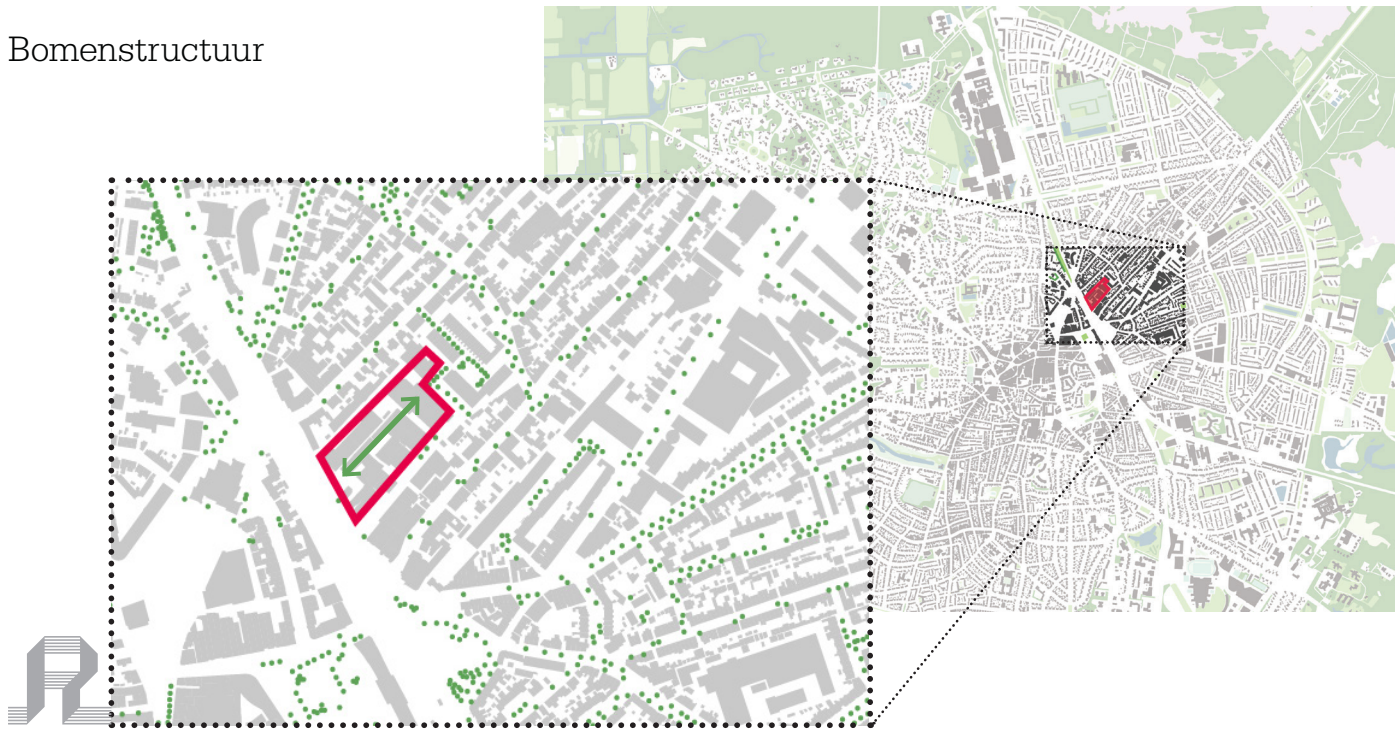
Ardea purpurea
purperreiger



Landschapstypen



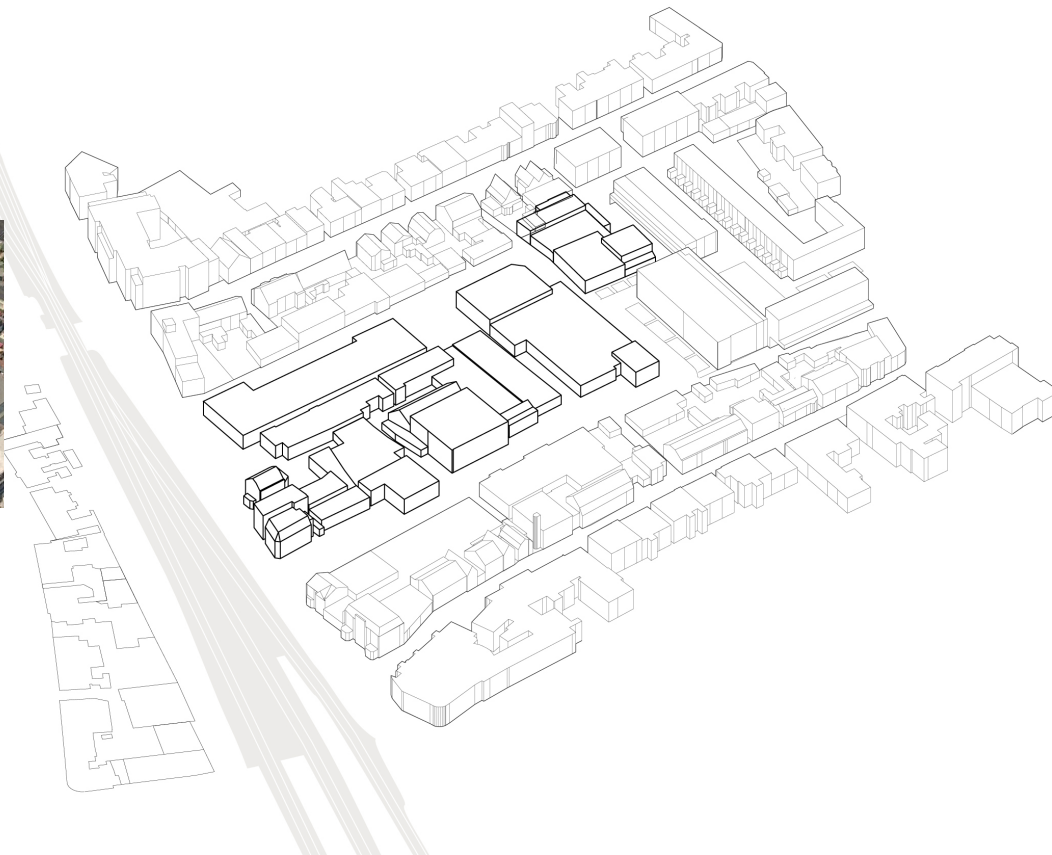
Bomenstructuur



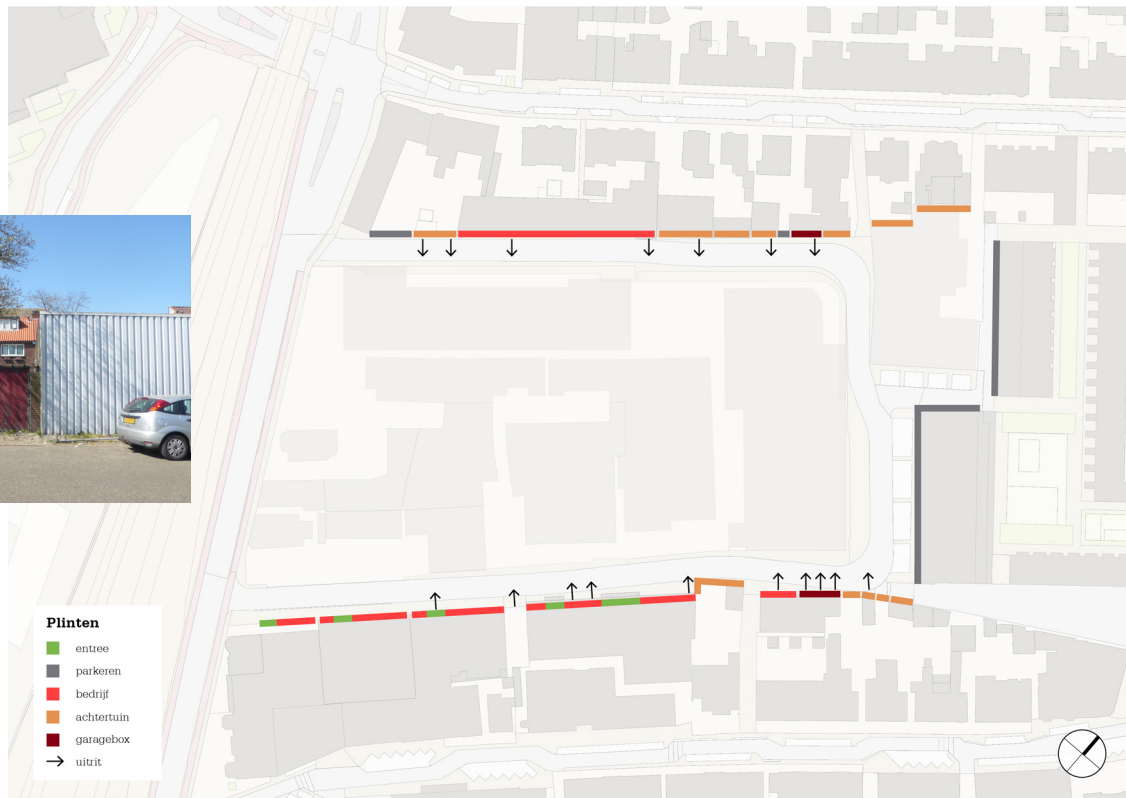


Korte Noorderweg

Huidige situatie



Achterkanten





Ambitie voor herontwikkeling Korte Noorderweg

van bedrijventerrein naar wonen aan het Geuzenpark



Het Geuzenpark

binnen oude structuur dorpslinten

verbonden met de wijk

aan grote groene ruimte

herstructurering Noorderweg



huidige situatie



plan plus aantal bouwlagen

Funciemenging



Menselijke maat



Gemeenschap

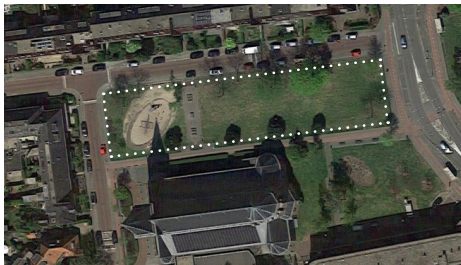


Open en toegankelijk

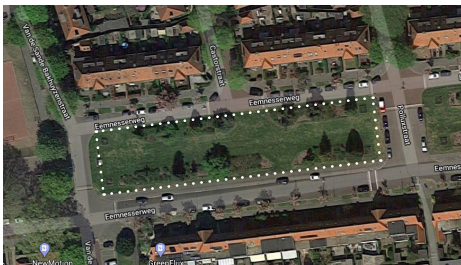


02
66

Referenties voor afmeting groen



Cornelis Drebbelstraat - Dr. P.J.H. Cuypersplein



Van de Sande Bakhuisenstraat - Eemnesserweg





Buurttuin Bergboss



Stedenbouwkundige doorsnedes

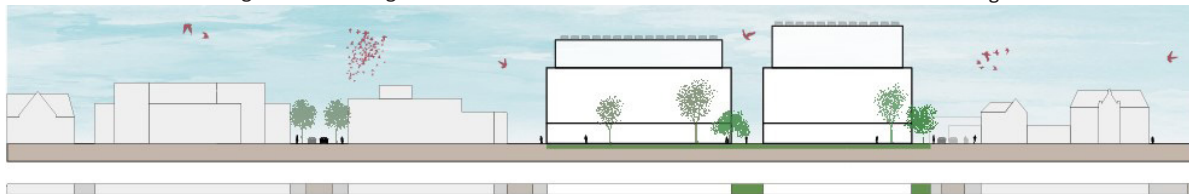


Aanzicht
Noorderweg



Hoge Larenseweg

Geuzenweg



Plankaart



Programma - in onderzoek

Totaal	33.195 m ²
wonen	27.125 m ²
commercieel	5.970 m ²

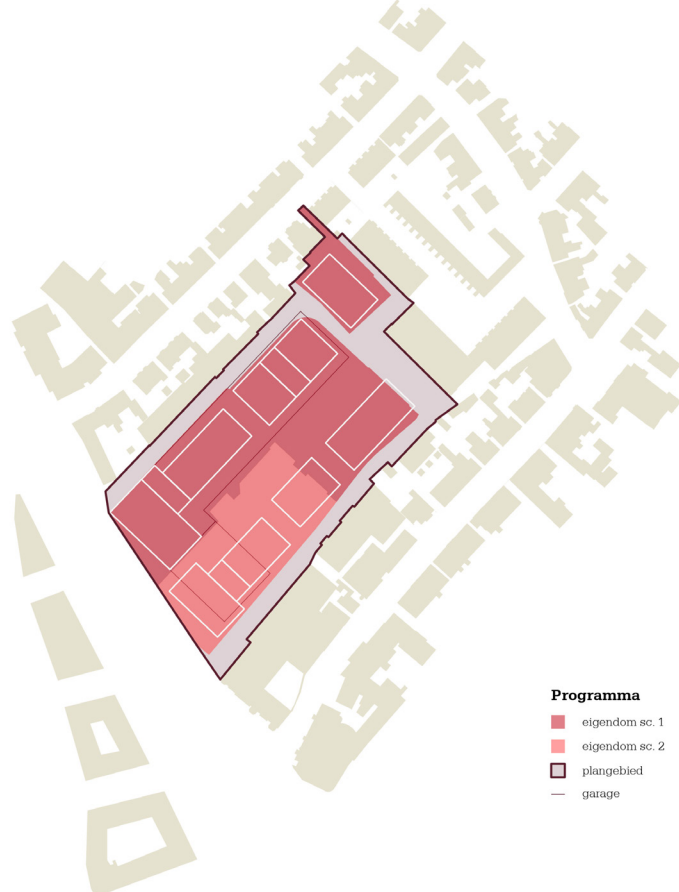
330 woningen

plangebied	17.825 m ²
eigendom	12.990 m ²

FSI bruto = 1,86

FSI netto = 2,56

gemiddelde FSI = 2,15



Wonen en werken

Doelgroepen:

bouwen voor de buurt
ouderen en jongeren



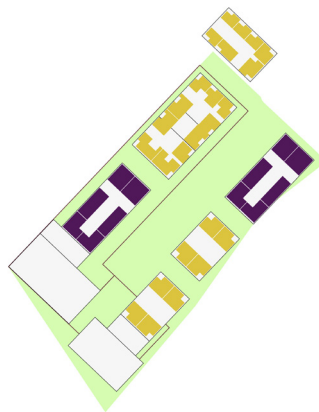
Gemengd woonprogramma - in onderzoek

Categorieën

sociaal; 30-45 m²

midden; 50-70 m²

duur; 70-100 m²



begane grond



verdieping

Programma

- sociaal
- midden
- duur
- garage



Functioneel programma - in onderzoek



Perspectief Noorderweg





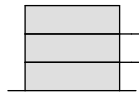
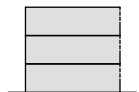
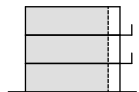
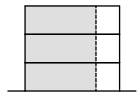
Leefbaarheid, ontmoeten en spelen

Verbetering van aansluiting op de buurt





Gradiënt openbaar -privé



Buitenruimtes

- privé
- gedeeld
- openbaar
- garage

Perspectief Korte Noorderweg





Accordia
Alison Brooks Architects



Accordia
FeildenCleggBradley Studios

Ontmoeting en sociale veiligheid

hoofdentrees aan binnenroutes

+

private entrees/buitenruimtes op maaiveld

zorgen voor bewegingen door het hele gebied



Groen en duurzaamheid

Klimaatadaptief maken van de wijk:

Van versteend bedrijventerrein
naar groen woonpark

Aandacht voor biodiversiteit en ontmoeting



Perspectief Park





Wohnen im Park
Stefan Forster Architekten

Concept 1 - Doorsteek



Concept 2 - Duaal



Concept 3 - Draaiing



Gezond wonen en verblijven

open voor de buurt

autovrij, toegankelijk woonpark

randbebouwing sluit spoor buiten

ontspanning en beweging

variatie in planten, bloemen en bomen

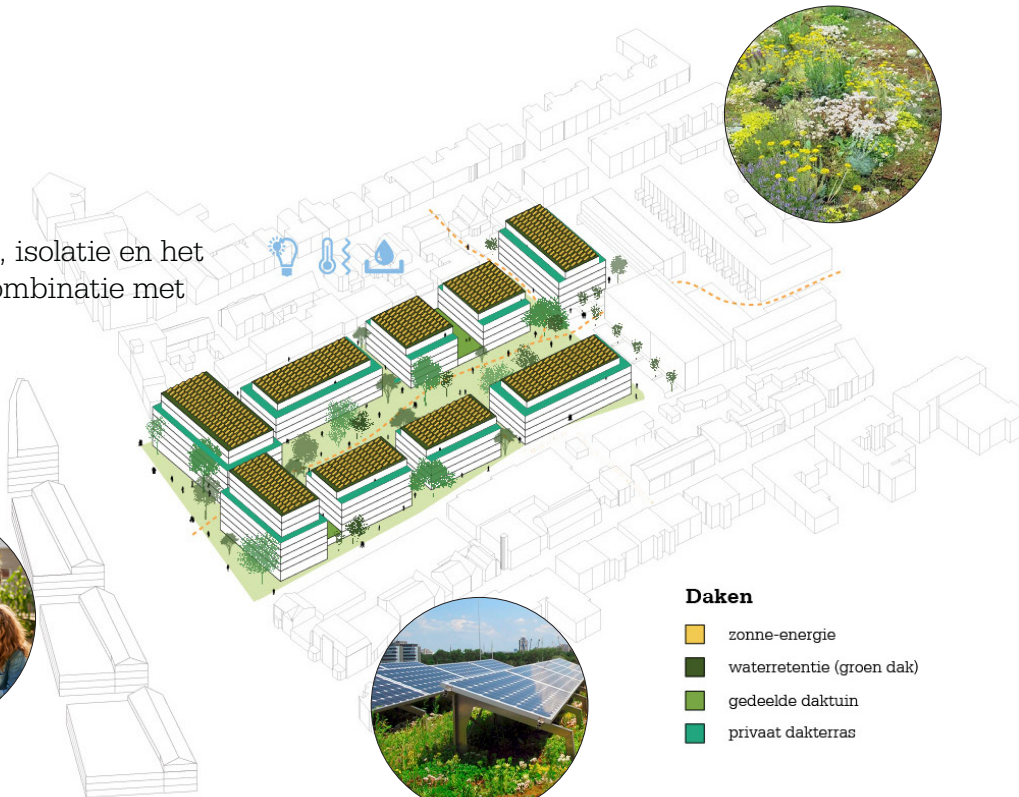
gemeenschapsgevoel door gedeelde ruimte



Duurzaam daklandschap

groene daken voor wateropvang, isolatie en het tegengaan van hittestress; in combinatie met

- zonnepanelen
- retentiedaken
- gedeelde daktuinen



Daken

-  zonne-energie
-  waterretentie (groen dak)
-  gedeelde daktuin
-  privaat dakterras

Verkeer en verbinding

Autovrij gebied omringd door shared space

Woningen bereikbaar voor hulpdiensten



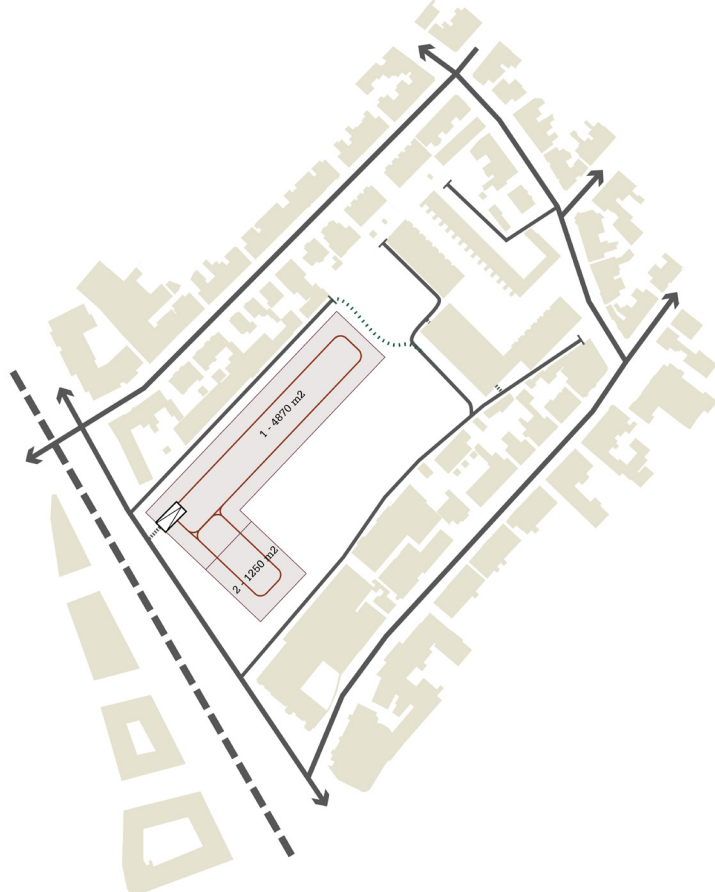
Parkeren

Locatie op loopafstand van het station:

- parkeernorm van 0,7
- bezoekersnorm van 0,2

Ondergrondse parkeerbak

Deelautoconcept



Stedenbouwkundige visie Geuzenpark



*levendige, gezonde en groene
woon- en werkomgeving voor de buurt*

Belangrijkste thema's uit de bewonersavonden



groen &
openbare ruimte



ontsluiting
& parkeren



leefbaarheid &
sociale veiligheid



zon en
privacy

thema's houden verband met uitgesproken zorgen over bouwhoogte, positionering en aantal woningen



Studies

Verbeteren bezonning bestaande bebouwing

Vergroten afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing

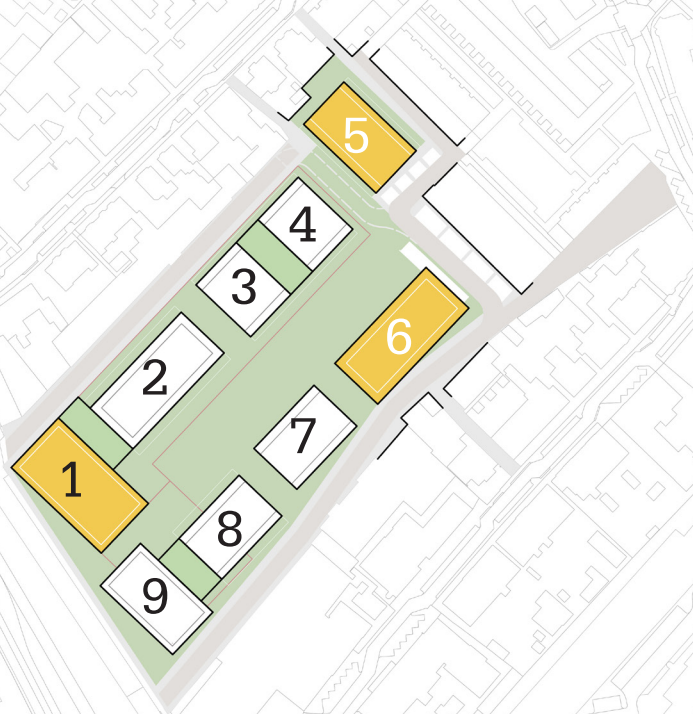
Toevoegen van groene ruimte / bomen langse de Korte Noorderweg



Kritische blokken

om het plan haalbaar te houden dienen er prioriteiten te worden gesteld in de herverdeling

de panden aan de Noorderweg hebben een stedenbouwkundige positie die meer volume behoeft dan de gebouwen in het binnengebied, dus we focussen op de blokken 5 en 6

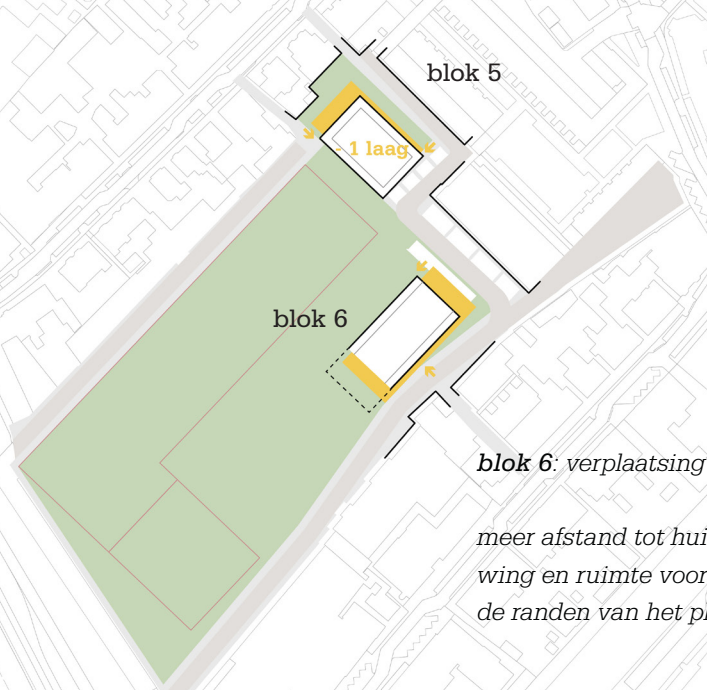


Aanpassingen obv studies

*op basis van bezonningsstudie,
onderzoek naar maatvoering van
straten en centrale groene
ruimte en verdeling van de
massa over het hele plangebied*

blok 5: verkleining, verlaging en
verplaatsing

*minder schaduwval op de bestaande
bebouwing, meer afstand tot huidige
bebouwing en ruimte voor groen
langs de randen van het plangebied*



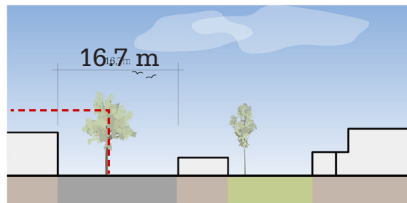
*meer afstand tot huidige bebouwing
en ruimte voor groen langs
de randen van het plangebied*

Studie breedte straat

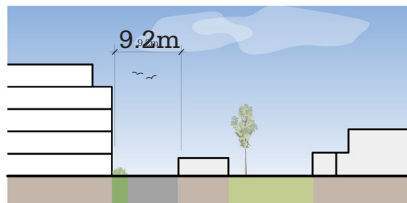
vergelijking

- huidige situatie
- vorig plan (maart 2021)
- nieuw plan

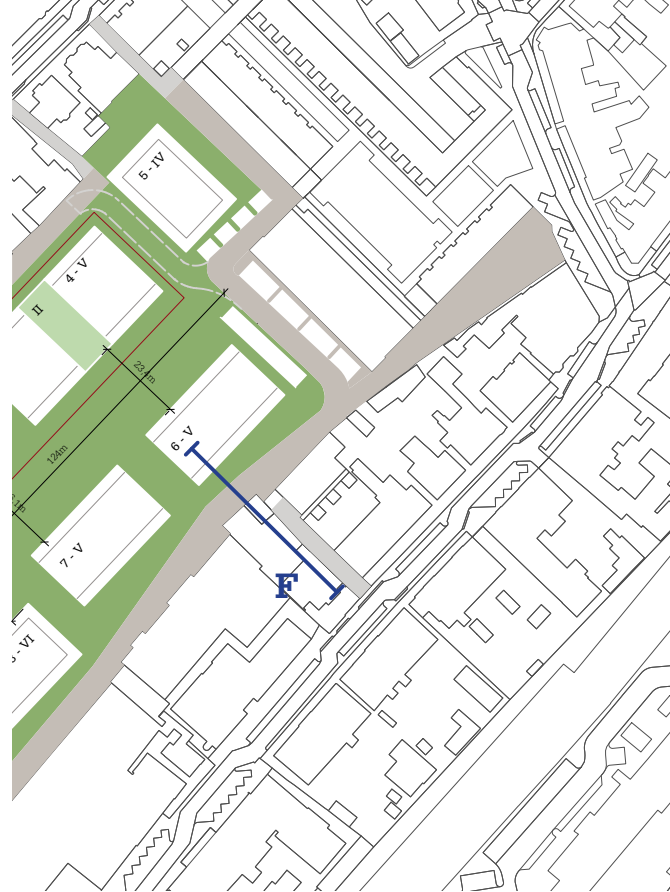
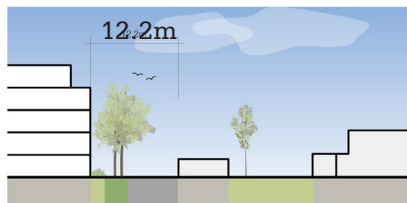
Huidige situatie - Profiel F



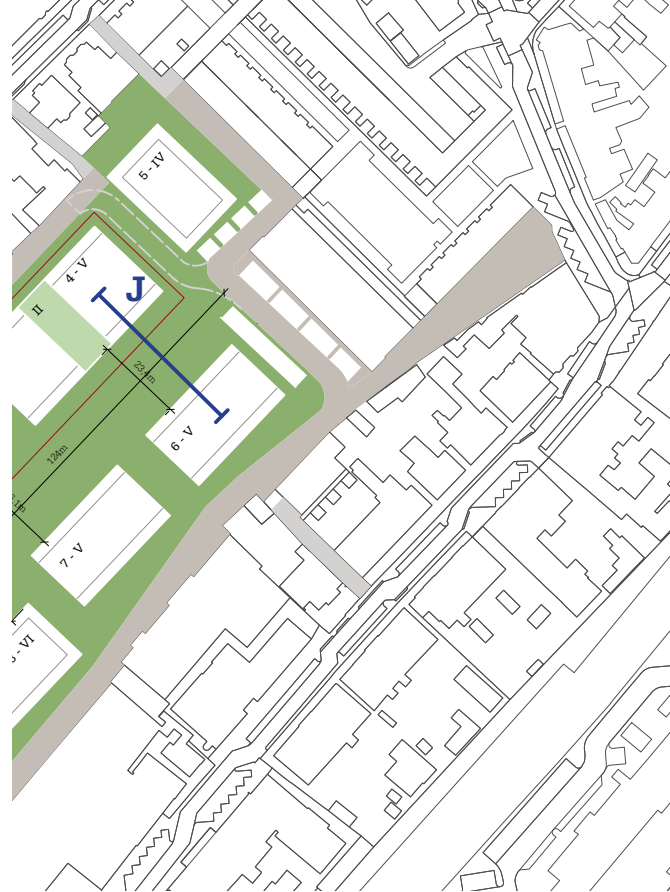
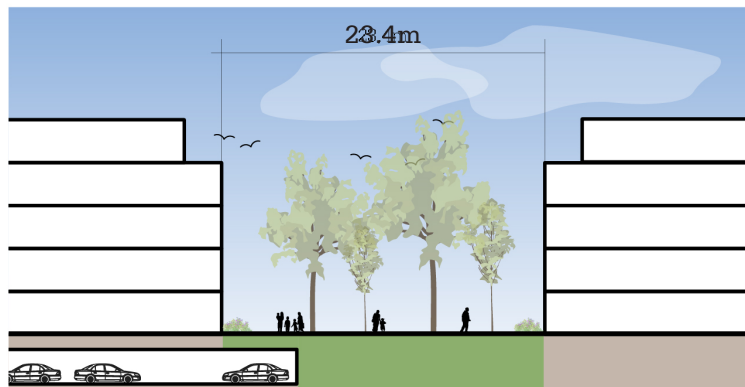
Vorig plan - Profiel F



Nieuw plan - Profiel F



Breedte groene centrale ruimte

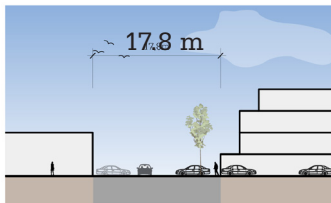


Studie breedte straat

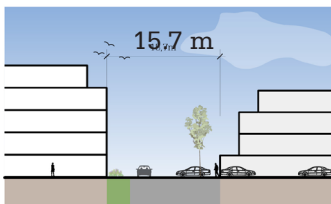
vergelijking

- huidige situatie
- vorig plan (maart 2021)
- nieuw plan

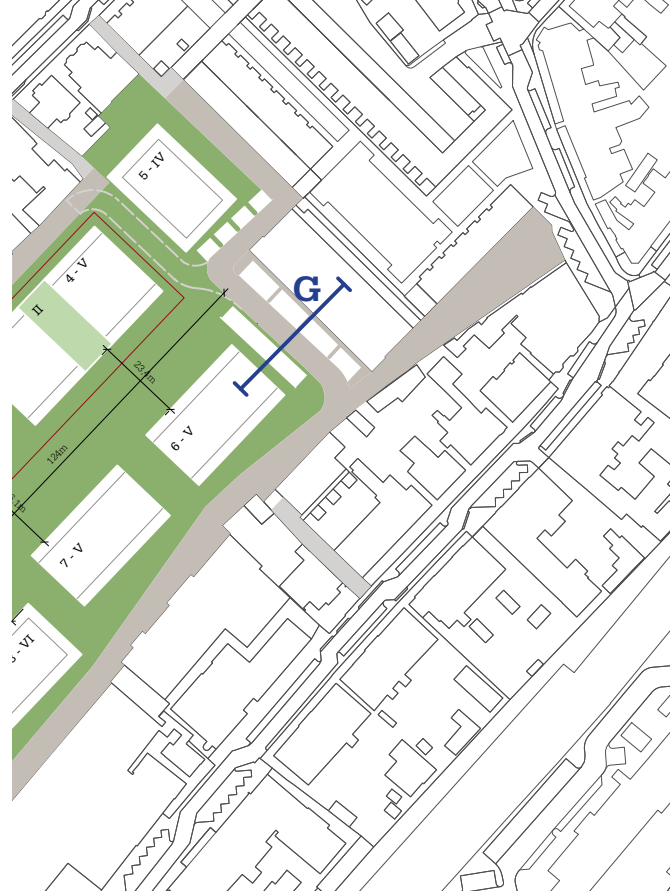
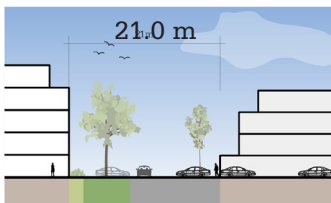
Huidige situatie - Profiel G



Vorig plan - Profiel G

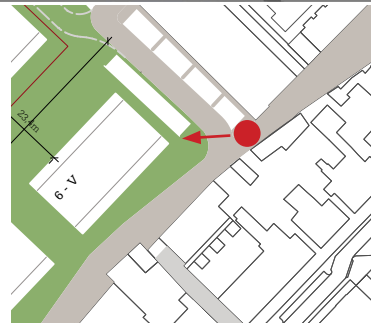


Nieuw plan - Profiel G



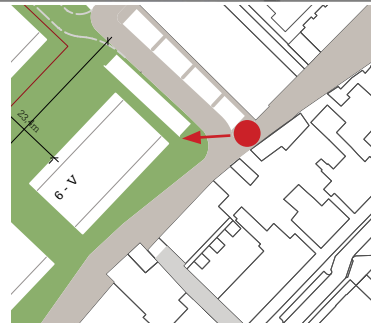
Ooghoogte perspectief

Huidige situatie



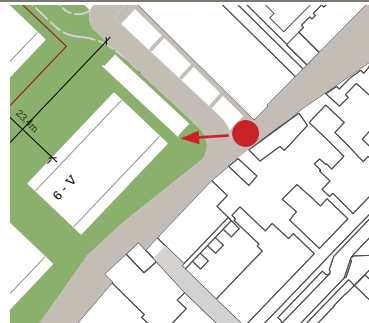
Ooghoogte perspectief

Vorig plan



Ooghoogte perspectief

Nieuw plan



Ooghoogte perspectief

Nieuw plan

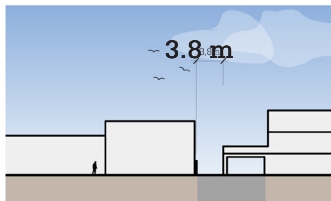


Studie breedte straat

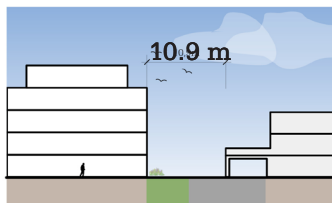
vergelijking

- huidige situatie
- vorig plan (maart 2021)
- nieuw plan

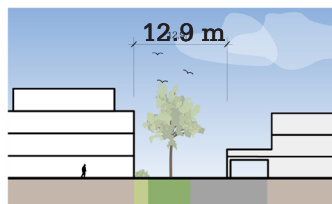
Huidige situatie - Profiel H



Vorig plan - Profiel H



Nieuw plan - Profiel H

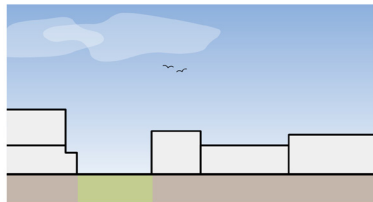


Studie breedte straat

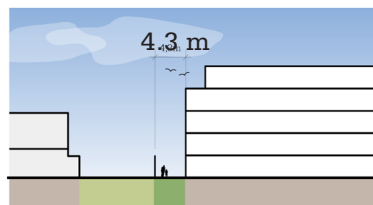
vergelijking

- huidige situatie
- vorig plan (maart 2021)
- nieuw plan

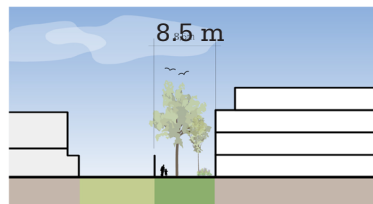
Huidige situatie - Profiel I



Vorig plan - Profiel I

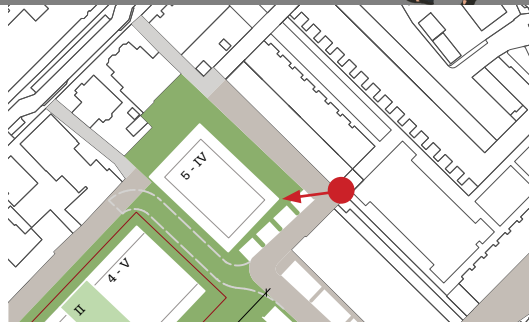


Nieuw plan - Profiel I



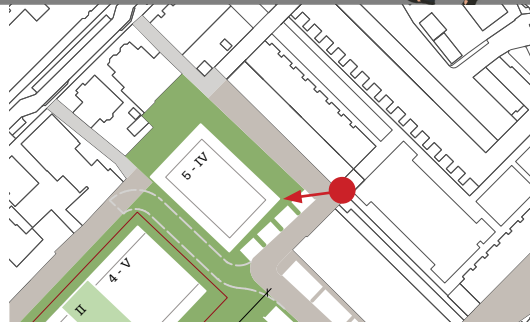
Ooghoogte perspectief

Huidige situatie



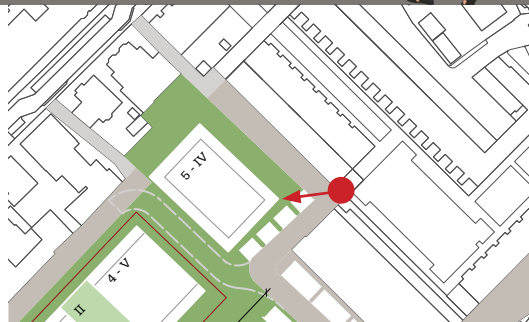
Ooghoogte perspectief

Vorig plan



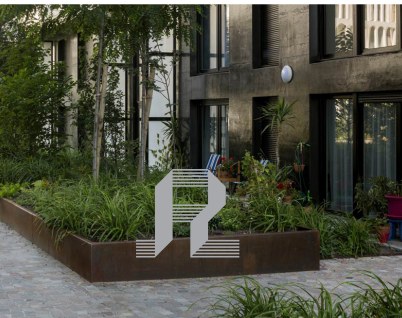
Ooghoogte perspectief

Nieuw plan



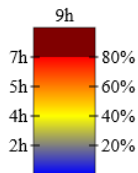
Ooghoogte perspectief

Nieuw plan



Zonnestudies

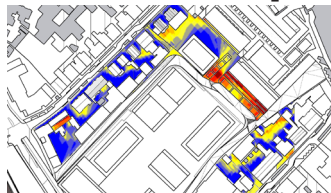
21 december



Vorige plan (maart 2021)



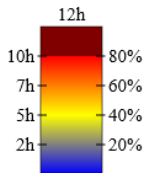
Nieuw plan



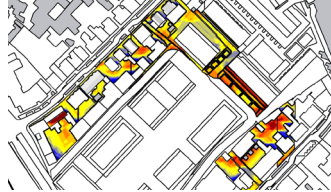
Huidige situatie



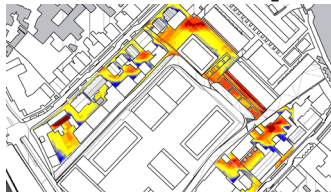
20 maart/sept



Vorige plan (maart 2021)



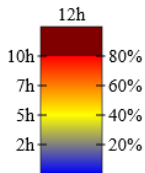
Nieuw plan



Huidige situatie



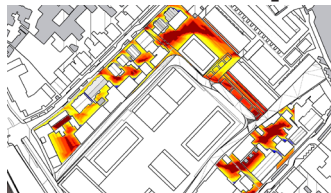
21 juni



Vorige plan (maart 2021)



Nieuw plan

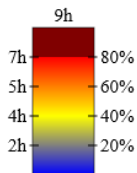


Huidige situatie

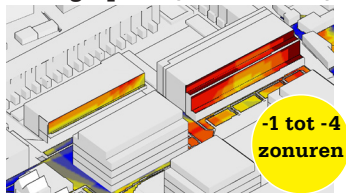


Zonnestudies

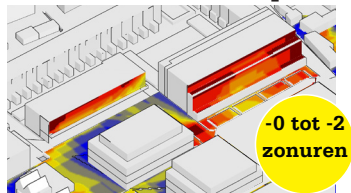
21 december



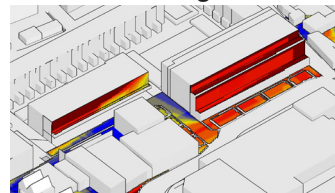
Vorige plan (maart 2021)



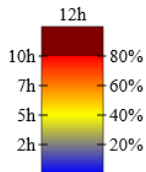
Nieuw plan



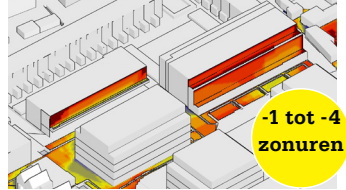
Huidige situatie



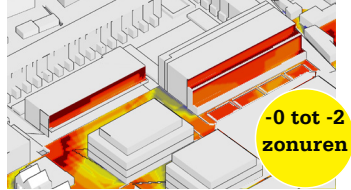
20 maart/sept



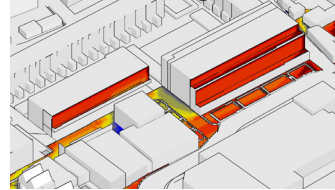
Vorige plan (maart 2021)



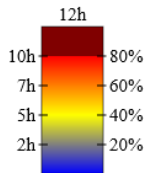
Nieuw plan



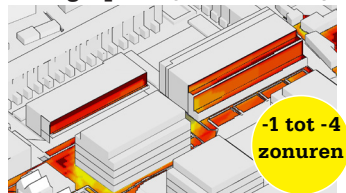
Huidige situatie



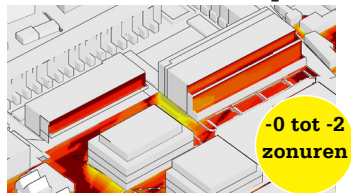
21 juni



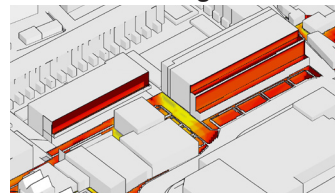
Vorige plan (maart 2021)



Nieuw plan



Huidige situatie



Stedenbouwkundige visie

na aanpassingen van blok 5 en 6
varianten voor de herverdeling van de benodigde massa

voorkeuren en input opgehaald bij bewoners via mentimeter
en wordt de komende tijd verwerkt

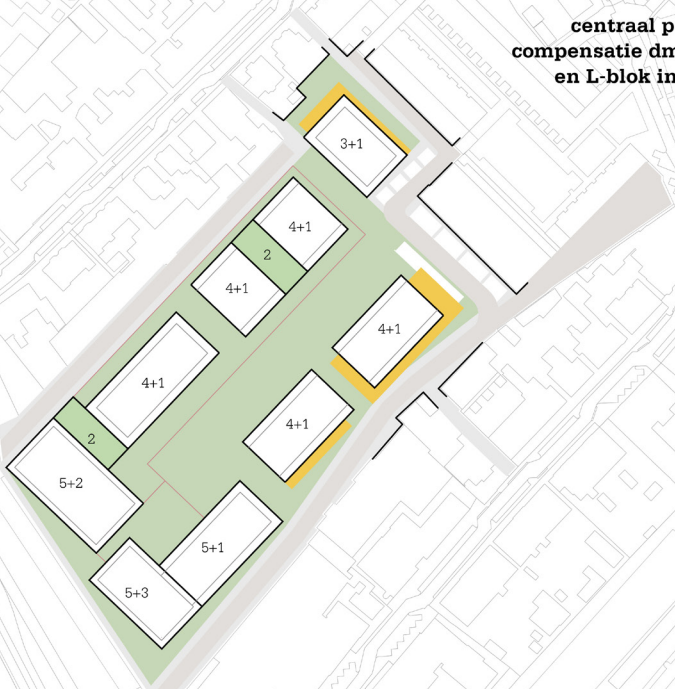
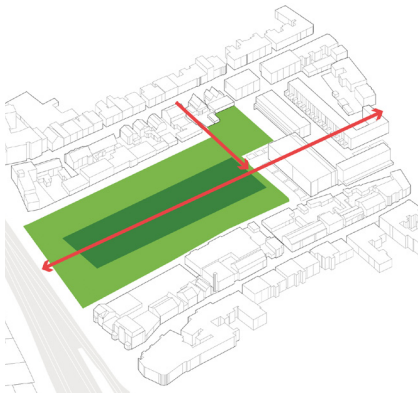


Variant 1

centraal park blijft behouden
compensatie dmv ophogen dekken
en L-blok in de zuidelijke hoek

Variant 1 - haak

concept openbare ruimte:
1 centrale groene plek



Variant 1 - haak

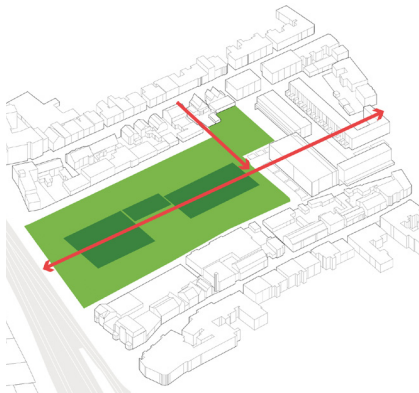


Variant 2

Variant 2 - gedraaid blok

verdeling van openbare ruimte
compensatie dmv ophogen +
verlengen dekken

*concept openbare ruimte:
meerdere plekken*



Variant 2 - gedraaid blok



Samenwerken

Prosperity investeert, ontwikkelt en beheert ruim 25 jaar vastgoed in Nederland.

Prosperity kenmerkt zich als een creatieve, conceptuele ontwikkelaar en richt zich meer op het creëren van beleving in een te creëren omgeving dan op het stapelen van stenen. Prosperity stelt zich bij elk project de taak om de kracht van de ontwikkeling zichtbaar te maken, door te werken met een doordacht strategisch concept dat door alle lagen van het proces leidend is. Bij voorkeur wordt gezocht naar een combinatie van segmenten met een aanvullend programma en basisvoorzieningen uit de overtuiging dat een goede mix de waarde van een project versterkt. Prosperity is gespecialiseerd in complexe projecten waaraan wettelijk, financieel en ruimtelijk hoge eisen worden gesteld. En projecten waarbij de gewenste beleving voelbaar is.



Eén van de projecten van Prosperity is de herontwikkeling van de Korte Noorderweg in Hilversum: Geuzenpark. Ze wil het oude bedrijventerrein veranderen in een groen en aantrekkelijk woon- en werkgebied. Een ontwikkeling die zal zorgen voor waardevolle aanvulling en beweging in de wijk: huisvesting voor jong en oud, woningen doorstroming, werkgelegenheid, voorzieningen en openbaar groen voor ontspanning en recreatie.

Prosperity wil de mening van de inwoners betrekken bij het ontwerp van de openbare ruimte (en mogelijk meer). Zodat het ontwerp en de herontwikkeling past bij de wensen van de wijk.



Het project vraagt om participatie aan twee kanten: enerzijds richting de direct omwonenden en inwoners van de buurt, anderzijds richting de gemeente (Raad en College). Dit vraagt om een betrokken en goed begeleid proces waarin de verschillende groepen vanaf het begin meegenomen worden in de plannen. En een proces dat hen de gelegenheid en ruimte geeft om mee te denken en mee te doen. Dit doet Prosperity binnen de kaders die er liggen: vanuit de gemeente in de gebiedsagenda, vanuit Prosperity en haar adviseurs in de eerste concepten voor de openbare ruimte en mogelijke andere onderdelen van de planvorming.

Het proces delen wij op in twee fases: voorbereiding en uitvoering. In de voorbereiding baseren wij ons op al beschikbare kennis en data, deels verkregen uit een enquête in de buurt, waardoor we in de uitvoering aansluiten bij de wensen van de doelgroepen. De uitvoering bestaat uit verschillende onderdelen, die desgewenst gedurende het project kunnen worden aangepast.



**ONTWIKKELEN
IS HET CREËREN
VAN EEN BELEVING**



PROSPERITY