

MEDIA PARK HILVERSUM



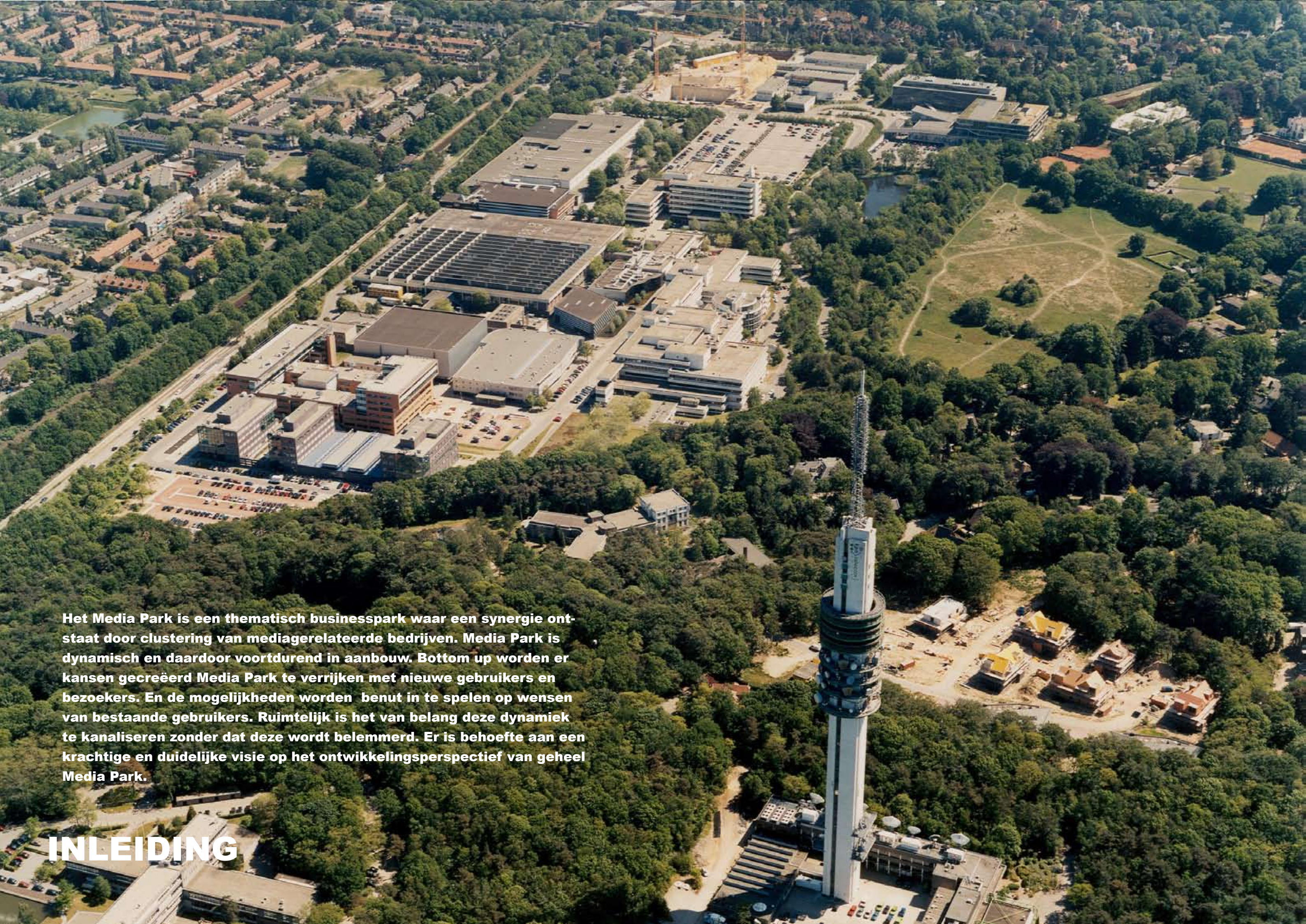
STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

MEDIA PARK

HILVERSUM

STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

SITUATIE	8
CONCEPT	26
NETWERK	34
OPEN RUIMTE	44
PROGRAMMA	92
ZONES	100
ICONEN	148
SPVE	162

An aerial photograph of Media Park, a business park characterized by a dense cluster of modern office buildings and large parking lots. The park is surrounded by lush green trees and a residential neighborhood is visible in the background. A prominent tall telecommunications tower stands in the lower right foreground. The text is overlaid on the left side of the image.

Het Media Park is een thematisch businesspark waar een synergie ontstaat door clustering van mediagerelateerde bedrijven. Media Park is dynamisch en daardoor voortdurend in aanbouw. Bottom up worden er kansen gecreëerd Media Park te verrijken met nieuwe gebruikers en bezoekers. En de mogelijkheden worden benut in te spelen op wensen van bestaande gebruikers. Ruimtelijk is het van belang deze dynamiek te kanaliseren zonder dat deze wordt belemmerd. Er is behoefte aan een krachtige en duidelijke visie op het ontwikkelingsperspectief van geheel Media Park.

INLEIDING

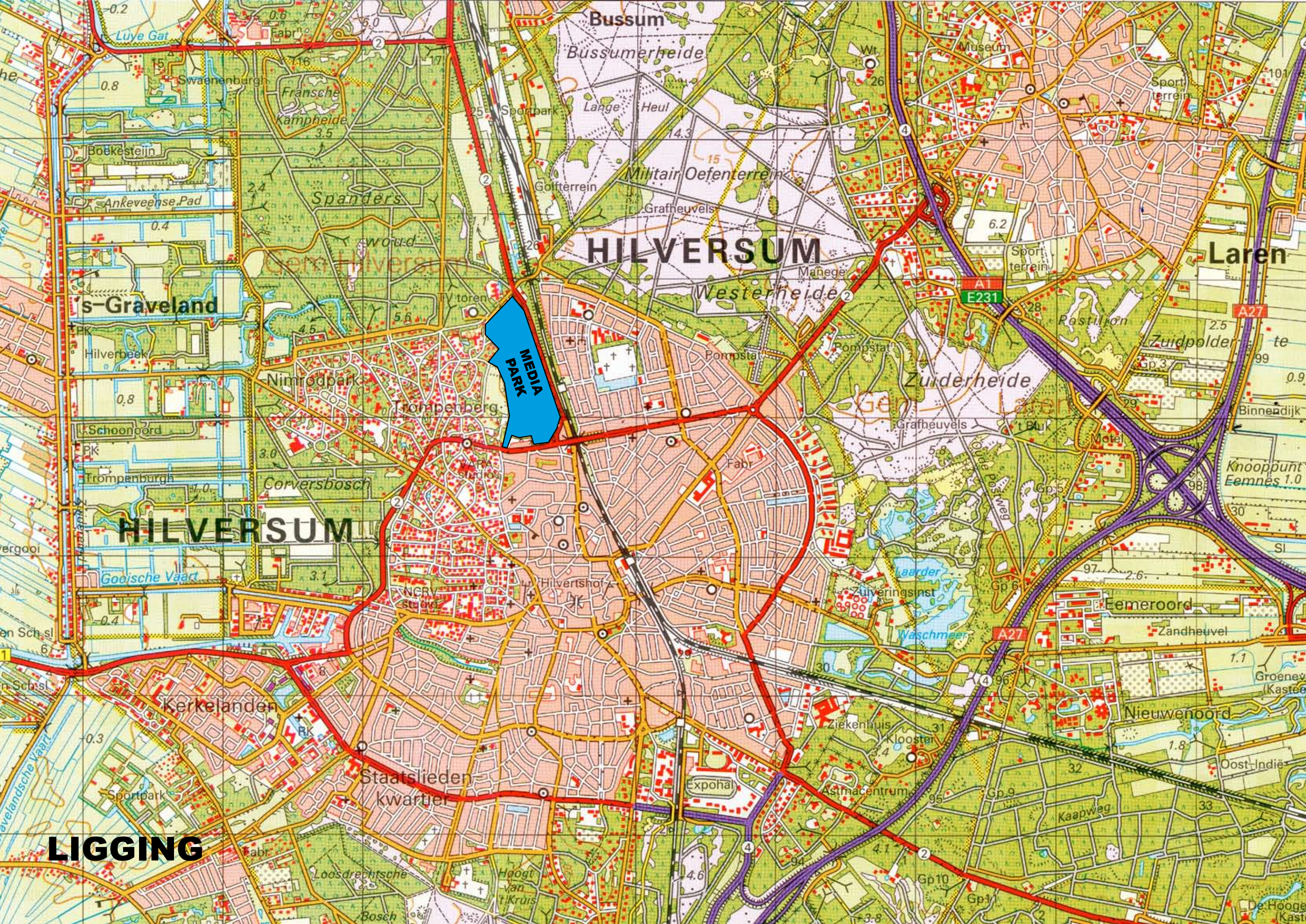


Het Media Park wordt de plek waar publiek en professionals bij elkaar komen en waar 'content' zich aan infrastructuur verbindt: 'the big media switch'. Nieuwe technologie voor zowel broad- als narrowcasting maakt het mogelijk een veel groter bereik te zoeken voor programma's en producties. Het Media Park ontwikkelt zich als de plaats waar snel en efficiënt tussen de diverse communicatievormen kan worden geschakeld. Dat vergt een complexe en kostbare infrastructuur. Commerciële producties hebben daarnaast een directe relatie met hun publiek nodig om te kunnen slagen. Het Media Park wordt van iedereen, want de content is van en voor iedereen.

VISIE



SITUATIE



MEDIA PARK

LIGGING



CROSS MEDIA VILLAGE

Het grootste gedeelte van het plangebied wordt beheerd door TCN Media Park, een dochteronderneming van TCN Property Projects. Zij ontwikkelen Media Park door media gerelateerde bedrijven aan te trekken en ruimte aan hen te verhuren. Ook voorzien ze in de uitbreidingswensen van de aanwezige bedrijven. TCN regisseert ook het onderhoud van Media Park en wil ook een gevarieerd pakket met ondersteunende diensten aan de bewoners en bezoekers kunnen aanbieden.

Het tweede deel van het plangebied omvat de gronden van de NOS. Zij wensen zich in de toekomst uit te breiden. Door de ruimtelijke samenhang van het Plangebied, wordt deze uitbreiding gepland in afstemming met TCN.

Een derde deel van het plangebied omvat de gronden van vier publiek omroepen. In tegenstelling tot TCN en NOS, zijn zij niet rechtstreeks betrokken bij de opmaak van het SPVE. Ze hebben geen concrete plannen tot uitbreiding. Het SPVE heeft dit gebied wel geïncorporeerd, vanwege de ruimtelijke relatie tot de rest van Media Park.

OMGEVING

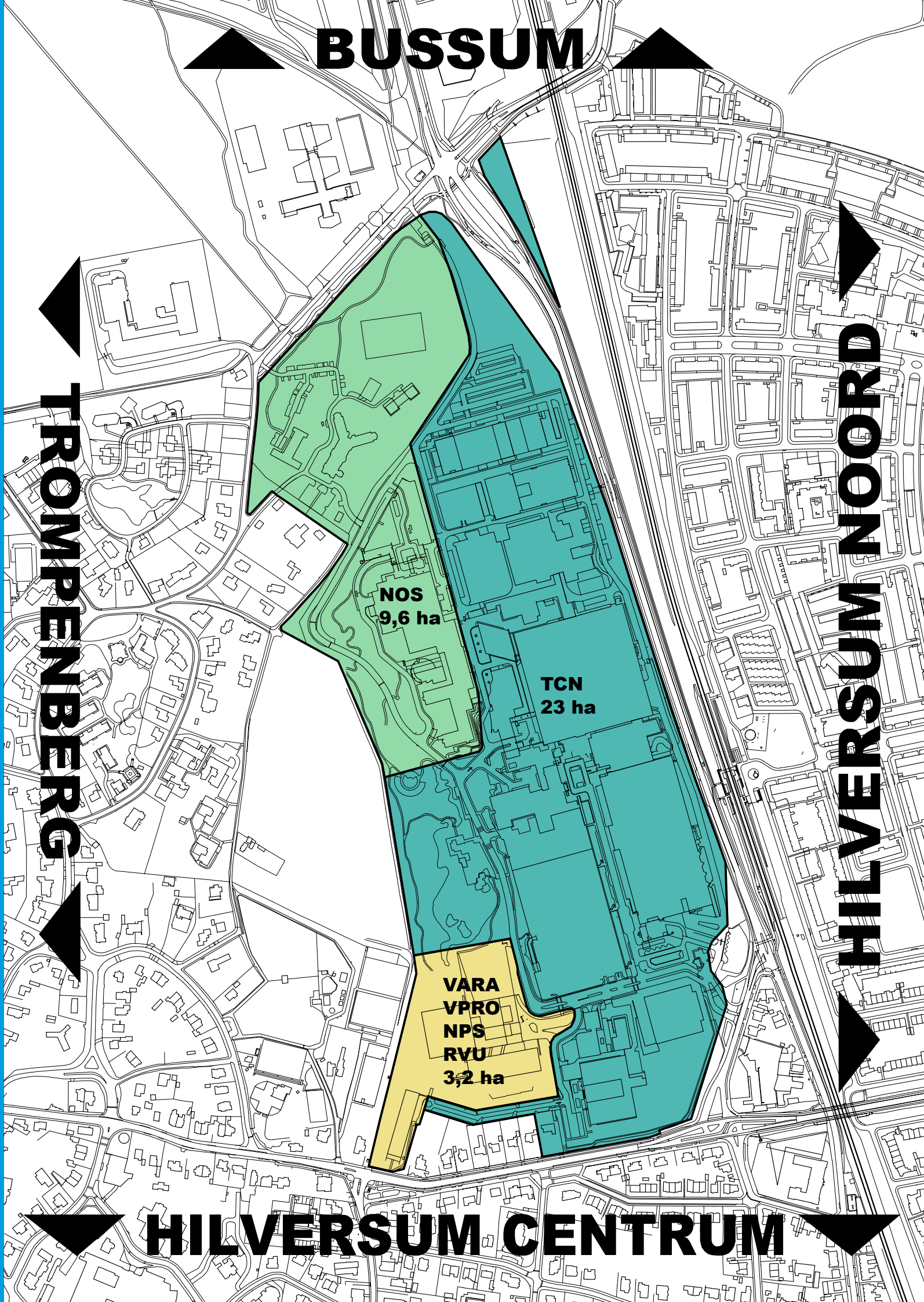
Het Media Park was wegens veiligheidsredenen lange tijd afgesloten van haar directe omgeving. Er zijn daarom ook weinig relaties met de omliggende woonbuurten Trompenberg en Hilversum Noord.

Recent wordt de entree tot Media Park wordt opengesteld en wordt beveiliging gezocht in de beveiliging van de gebouwen zelf, dan wel in het aanbrengen van natuurlijke barrières.

BINNENSTAD

De relatie tussen Media Park en de Hilversumse binnenstad kan versterkt worden. Dit zou kunnen door naast het Instituut voor Beeld en Geluid andere culturele functies op het Media Park toe te staan. Dagjesmensen kunnen langer in Hilversum verblijven, indien er meer activiteiten te ondernemen zijn. Er zijn plannen om de pendelbus, die straks tussen het Media Park en het centrum gaat rijden, ook in te zetten voor dagjesmensen naar het Media Park. Zo vullen de functies op het Media Park en de binnenstad elkaar aan.

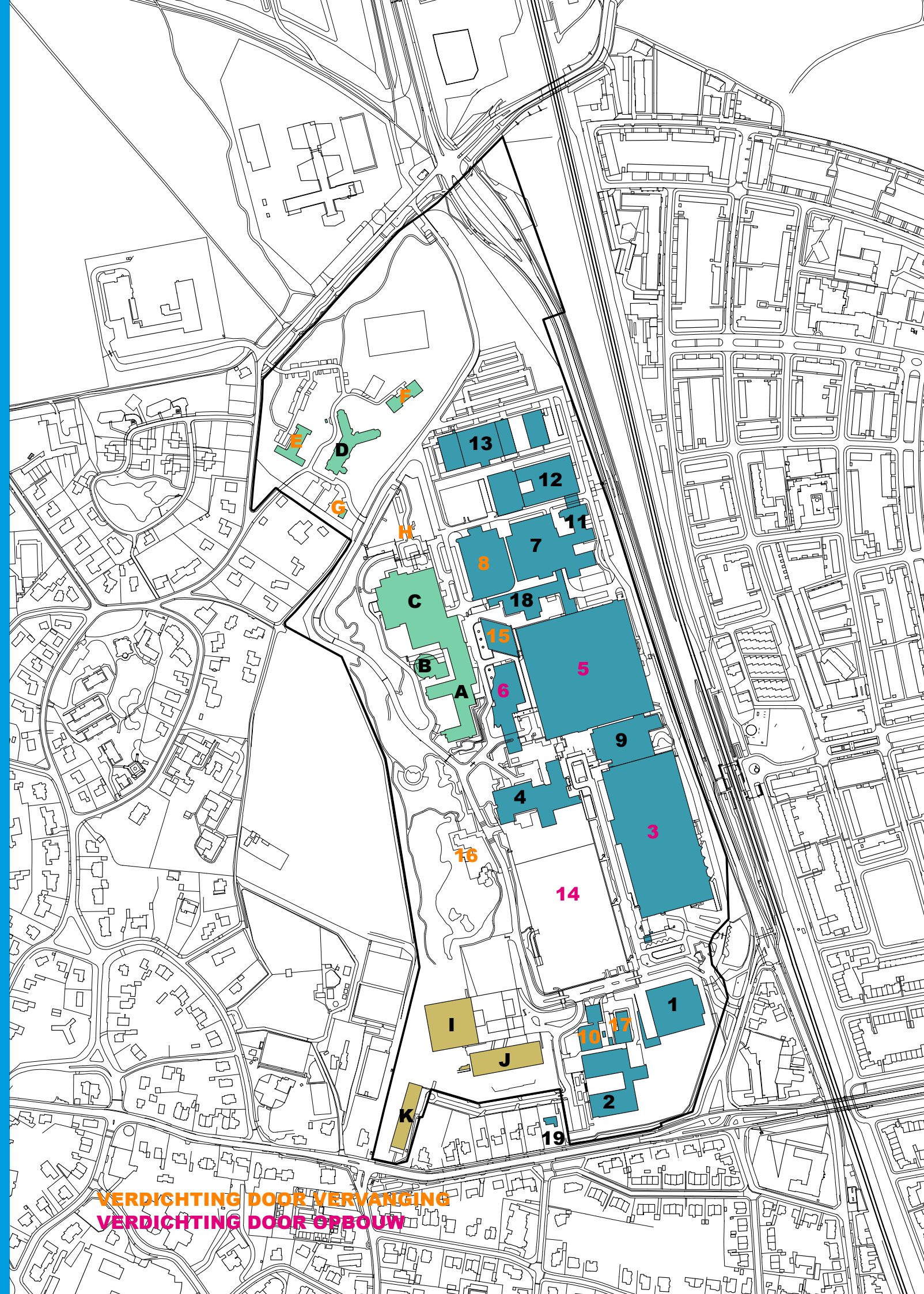
PLANGEBIED



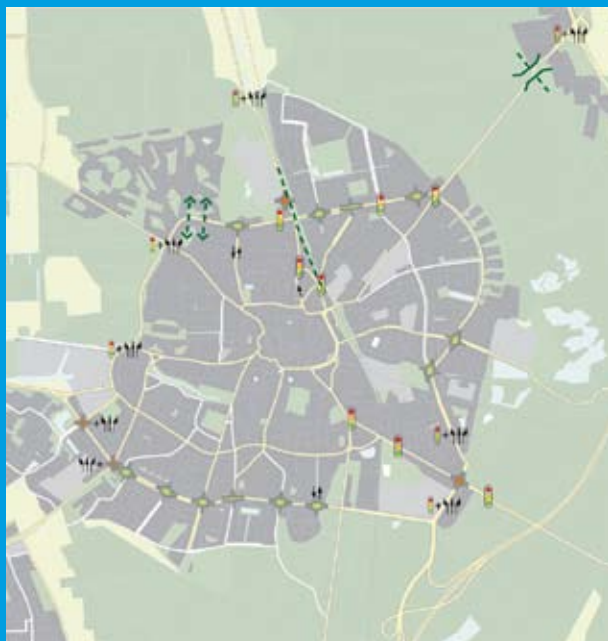
1. BEELD & GELUIDInstituut 3.300 m²**TCN:****2. AUDIOCENTRUM**Kantoren 13.895 m²**3. STUDIOCENTRUM**Studio's 49.469 m²**4. MEDIACENTRUM**Kantoren 49.469 m²**5. DECORCENTRUM**Opslag 37.526 m²**6. STUDIO 23 / TELETEKST**Studio 4.142 m²**7. STUDIO 22**Studio 12.170 m²**8. REPORTAGECENTRUM**Ondersteunende diensten 8.868 m²**9. STUDIO 24**Studio 8.037 m²**10. INTRAXGEBOUW / NAA**Kantoren 1.447 m²**11. HMG 1**Kantoren 12.170 m²**12. RTL NEDERLAND**Kantoren 13.110 m²**13. GATEWAY ABC**Kantoren 22.022 m²**14. PARKEERGARAGE A**Ondersteunende diensten, parking 1.015 m²**15. DECOROPSLAGHAL**Opslag 2.339 m²**16. POMPGEBOUW**Ondersteunende diensten 378 m²**17. ENERGIECENTRUM 1**Ondersteunende diensten 1.484 m²**18. ENERGIECENTRUM 2**Ondersteunende diensten 4.145 m²**19. INSULINDELAAN / VILLA**Kantoren 300 m²**NOS:****A. FILMCENTRUM**Kantoren 15.754 m²**B. PEPERBUS**Kantoren 2.995 m²**C. VIDEOCENTRUM**Studio's 28.917 m²**D. HEIDEHEUVEL H-1**Kantoren 3.455 m²**E. HEIDEHEUVEL H-2**Kantoren 1.792 m²**F. HEIDEHEUVEL H-3**Kantoren 785 m²**G. HEIDEHEUVEL H-4**Kantoren 72 m²**H. PARKEERGARAGE B****PUBLIEKE OMROEPEN:****I. VILLA VPRO****J. VARA/NPS GEBOUW****K. RVU PAVILIOEN****VERDICHTINGSLOCATIES**

Een deel van de bestaande bebouwing is op termijn vervangbaar door nieuwbouw. Het SPVE gaat ervan uit dat de kleine NOS kantoorgebouwen Heideheuvel H-2 (E), H-3 (F) en H-4 (G) en Parkeergarage B (H) worden vervangen door gebouwen met hogere dichtheid. Verdichtingslocaties voor TCN zijn gebouwen 16, 10, 18 en 8. De laagbouw van gebouwen 3, 5, 6 en 14 kan verdicht worden door opbouw van nieuwe volumes.

BESTAANDE BEBOUWING



VERDICHTING DOOR VERVANGING
VERDICHTING DOOR OPBOUW



Pakket aan maatregelen IBP Hilversum.



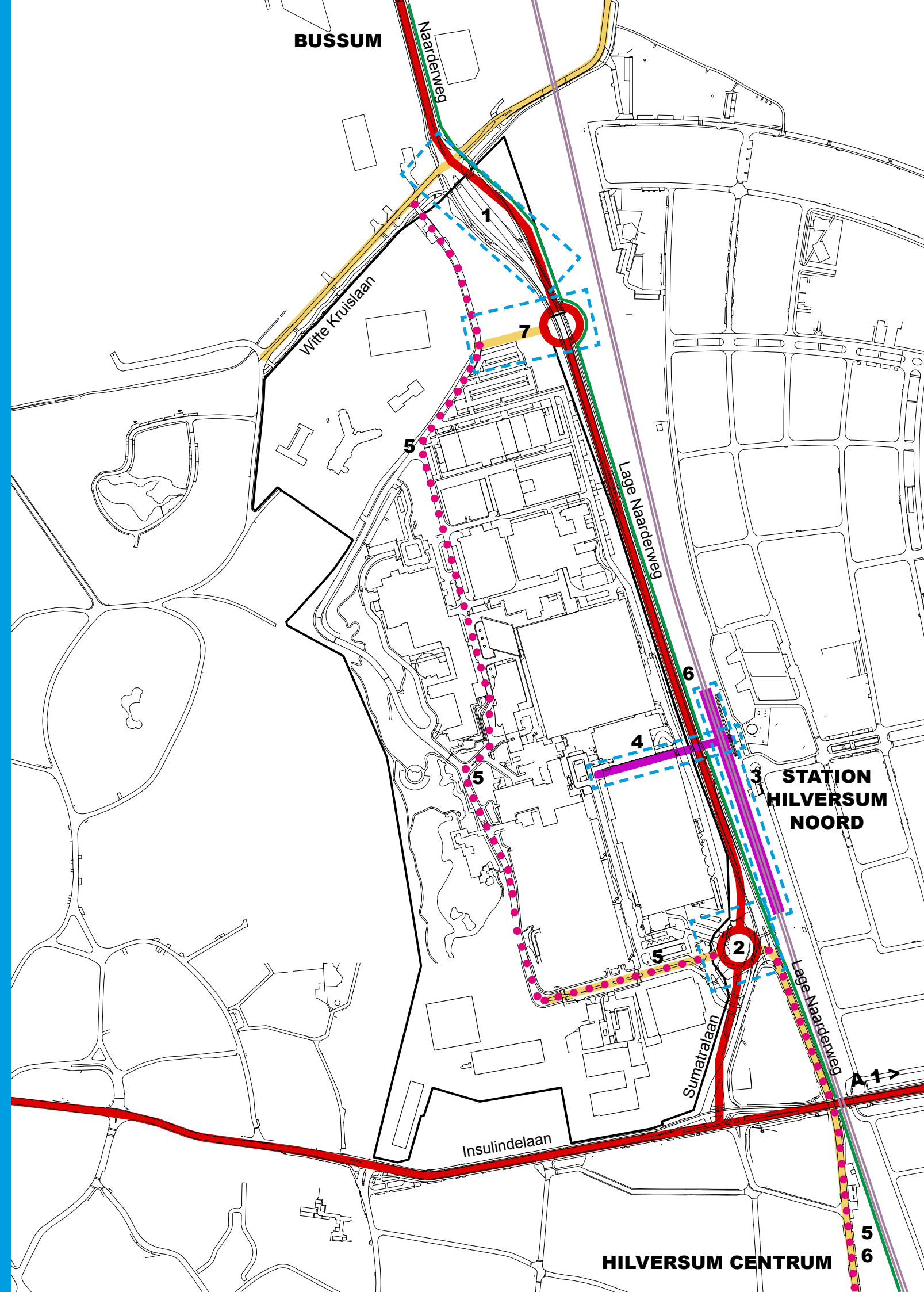
Maatregelen openbaar vervoer en fiets.

De uitbreiding van het Media Park gaat gepaard met verkeerstoename. Het Integrale Bereikbaarheidsplan Hilversum (IBP, 2005) stelt een pakket maatregelen samen waarmee een zo optimaal mogelijke doorstroming van het verkeer kan worden behaald. Uitgangspunten zijn de verbetering van de vier hoofdroutes naar Hilversum, het creëren van hoogwaardig openbaar vervoer én verbetering van de fietsroutes van en naar het Media Park.

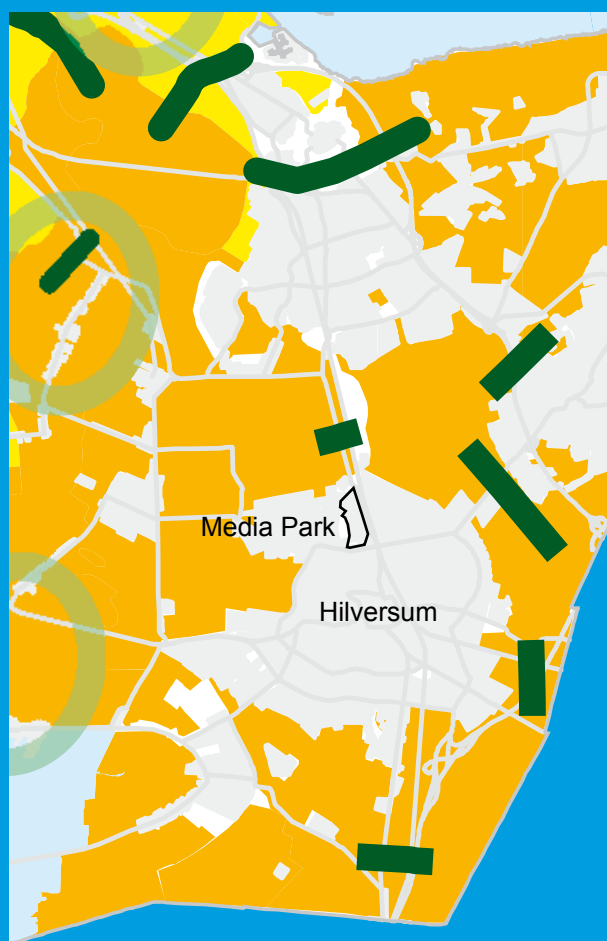
Volgende maatregelen hebben rechtstreeks invloed op het SPVE:

1. Kruising : de capaciteit van het kruispunt Witte Kruislaan - Lage Naarderweg wordt verhoogd door de opstelstroken te verlengen en te vergroten. De Witte Kruislaan wordt in zuidelijke richting geschoven, de Lage Naarderweg verschuift in oostelijke richting.
2. De zuidelijke toegang van het Media Park wordt samen met de kruising Lage Naarderweg - Sumatralaan omgevormd tot een dubbelstrookse rotonde. Op de aantakkingen van de Lage Naarderweg komen afzonderlijke busstroken.
3. Het aantal treinstops aan Station Hilversum Noord (Station Hilversum Media Park) wordt uitgebreid.
4. Een nieuwe brug verbetert de voetganger- en fietsverbinding tussen het station en Media Park over de Lage Naarderweg heen.
5. Naast de reguliere streeklijn langs de Lage Naarderweg wordt een pendelbus tussen station Hilversum Centraal en het Media Park gerealiseerd. De pendelbus rijdt een lus over het Media Park en de Lage Naarderweg.
6. Een nieuw fietspad vormt een snelle verbinding tussen het centrum, het station Hilversum Centraal en het Media Park.

Tijdens het proces voorafgaand dit SPVE ontstond het inzicht de Noordelijke toegang tot Media Park, in overeenstemming met de zuidelijke toegang, als rotonde vorm te geven (7).



BEREIKBAARHEID



Media Park binnen de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

Legende

- Grote natuurgebieden
- Half natuurlijke natuur
- Cultuur natuur
- Groot water
- Ecologische verbindingen
- Robuuste verbindingen

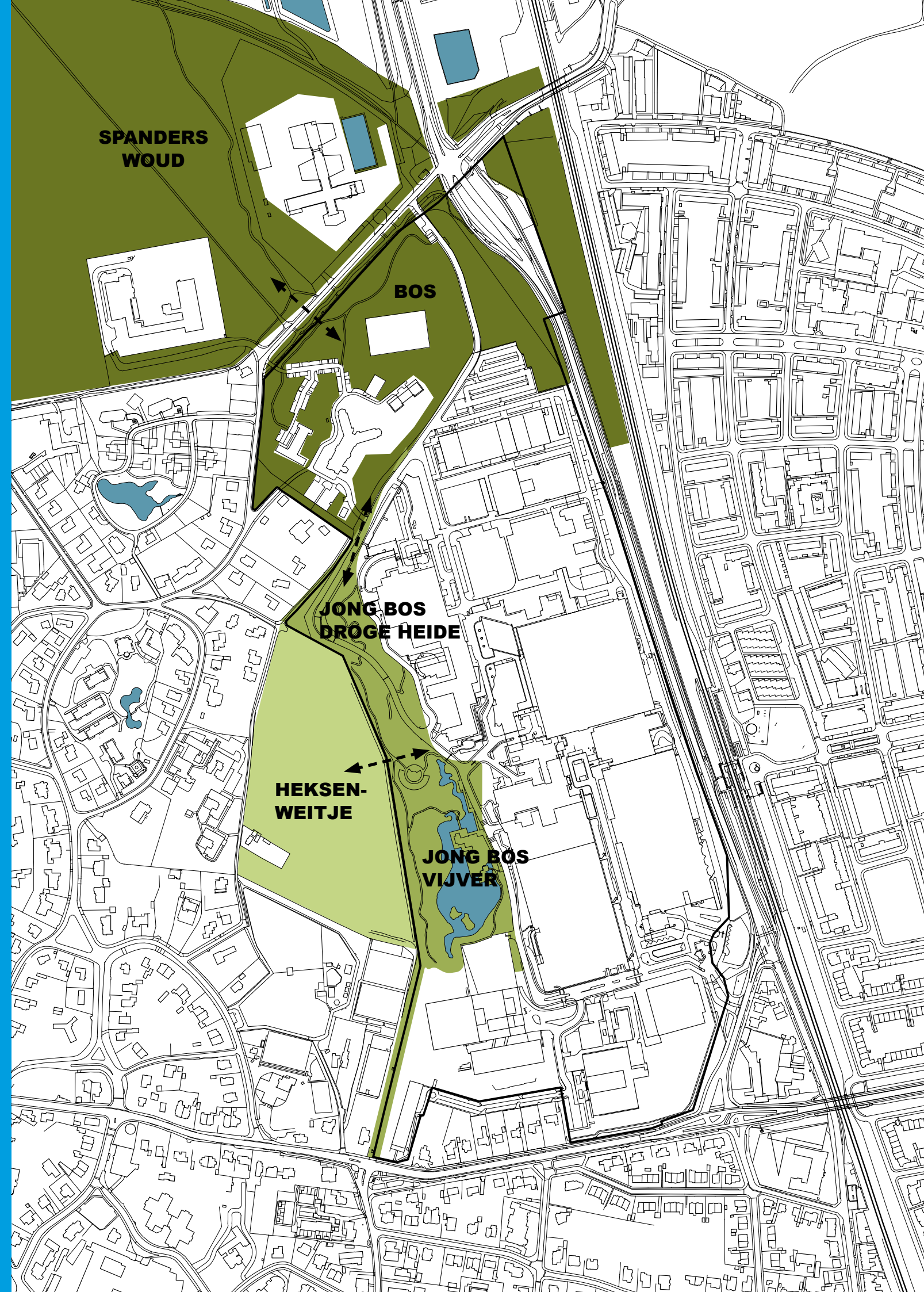
De ruimtelijke inrichting van Media Park moet rekening houden met de aanwezige natuurwaarden in het gebied.

Het rapport "Verkennd Onderzoek Natuurwaarden Media Park" (Croonen Adviseurs, 2005) verkent de aanwezige natuurwaarden binnen Media Park en de implicaties daarvan voor het SPVE. Zo wordt gesteld dat: Media Park is gelegen binnen de rode contour van Hilversum; het geen deel uitmaakt van de Provinciale Ecologische hoofdstructuur; en er geen Vogel- of Habitatrichtlijngebieden aanwezig zijn. Het plangebied heeft geen uitstralingseffecten naar het beschermde natuurmonument Bussumer en Westerheide.

Omdat Media Park binnen de bebouwde kom ligt is er ook geen sprake van een herplantplicht in het kader van de Boswet. Wel valt de kap van bomen onder de bepalingen van de Algemene Plaatselijke Verordening (waarin opgenomen de vroegere kapverordening). Deze kent een herplantplicht of een geldelijke compensatie via het herplantfonds. Een en ander afhankelijk van de beslissing van het college van burgemeester en wethouders.

De meeste natuurwaarden binnen Media Park zijn gerelateerd aan de oudere bosbeplantingen in het plangebied. Vooral broedvogels en vleermuizen zijn hier van belang en mogelijk komt ook de streng beschermde boommarter voor. Beschermde plantensoorten zijn beperkt tot de vrij algemene wespenorchis.

De Flora- en faunawet maakt ingrepen waarbij beschermde soorten in het geding zijn maar beperkt mogelijk. Er moet ontheffing van art. 75 van de Flora en Faunawet worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Ruimtelijke uitbreiding in het oude bos moet daarom worden beperkt en de impact op de natuurwaarden moet worden geminimaliseerd.



KABELS EN LEIDINGEN

Ruimtelijke ontwikkeling van Media Park wordt ook geconditioneerd door de significante aanwezigheid van kabels en leidingen in de ondergrond. (her-)Aanleg van infrastructuur, open ruimte of nieuwbouw waarbij kabels en leidingen moeten worden omgelegd gaat immers gepaard met meerkosten. Zo dient o.a. de inrichting van het noordelijk gebied rekening te houden met de aanwezige hoofdwaterleiding. De inrichting van de aansluiting van de Randweg West met de Middenweg moet rekening houden met het hoofdgemaal van de riolering naast het Mediacentrum.

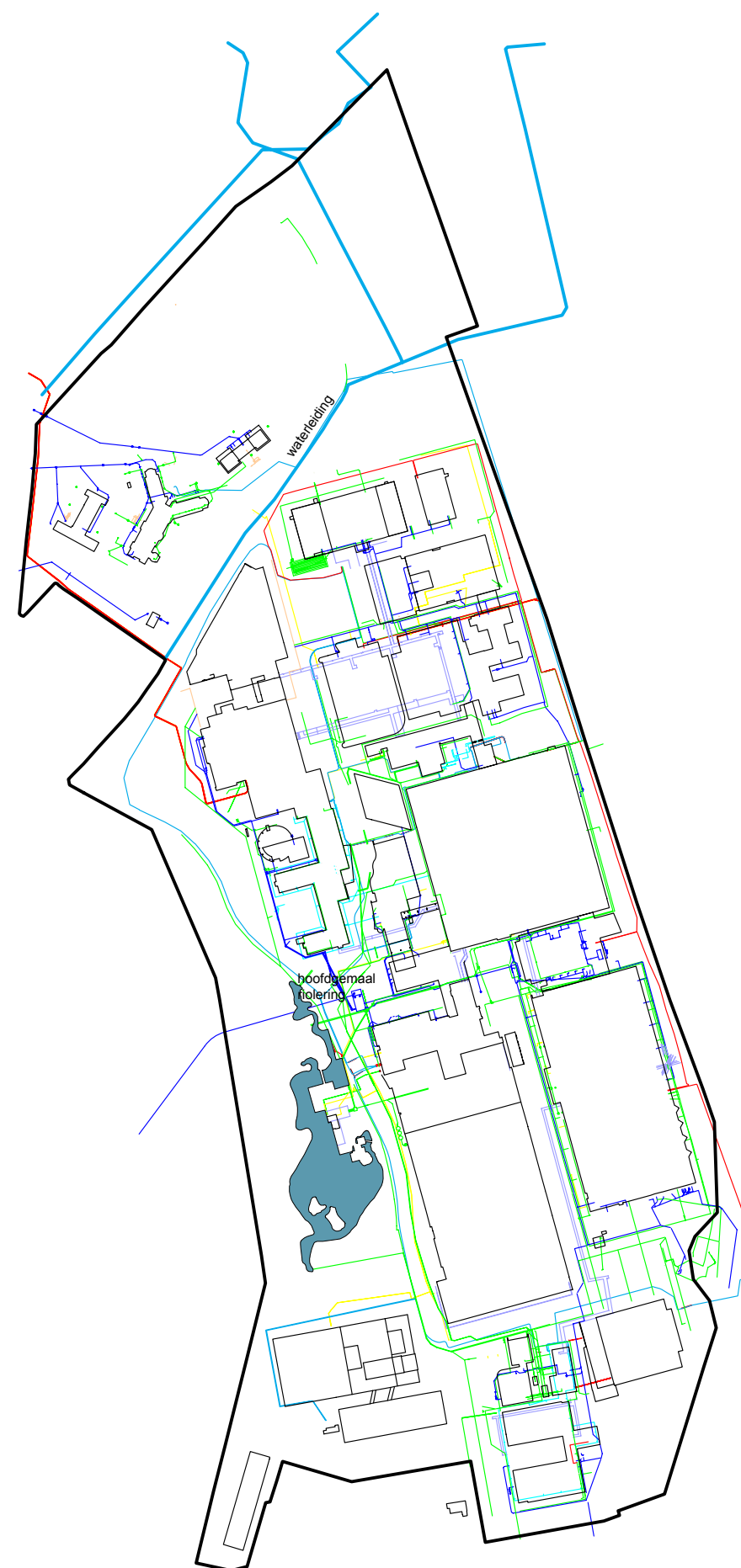
WATERTOETS

Ontwikkeling van nieuwbouw, infrastructuur en open ruimte binnen Media Park gaat gepaard met een toename van het oppervlak verharding (daken, bestrating,...). De nieuwe Keur van het Hoogheemraadschap en de daarbij behorende beleidsnota "Inrichting, Gebruik en Onderhoud van wateren en oevers" geven aan dat bij de aanleg van verhard oppervlak, 10 % van dit oppervlak aan extra waterberging moet worden voorzien. Deze compensatieregel geldt echter niet voor hoger gelegen gronden van het Gooi, waartoe Media Park behoort.

Wel wordt in beleidsregel 8-1 voorgeschreven dat in die gevallen de initiatiefnemer zorgt voor voldoende tijdelijke berging (dat betekent: inzijging) en daarnaast voorzieningen waarmee schoon regenwater in de ondergrond kan infiltreren. Deze maatregelen dienen in overleg met AGV en de grondwaterbeheerder te worden afgesproken.

Deze regel lijkt veel op die van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) maar kan er wel toe leiden dat er extra zuiveringsvoorzieningen moeten worden aangebracht/geëist bijvoorbeeld helofytenfilters e.d.

Het GRP stelt dat niet verontreinigd hemelwater niet op het gemeentelijk rioolnet mag geloosd worden. Het moet binnen het plangebied verwerkt worden. Is het verontreinigd (meestal bij openbare terreinen) dan dient het via filters, afscheiders of wadi's te infiltreren. Voor de berging van regenwater (tijdelijke opvang bij zware buien) moet ruimte worden gereserveerd.



1. HET DIEVENPAADJE

In het verlengde van de Hoge Naarderweg loopt een historisch voetpad, genaamd 't Dievenpaadje. Het Stedenbouwkundig PVE herstelt een deel van het verloren tracé.

2. WITTE KRUISLAAN 12

Potentieel gemeentelijk monument, 1875-1880, arch. J. de Groot.
Centrale gebouw in eclectische bouwstijl van het voormalige herstellingsoord Heideheuvel. Nu in gebruik als kantoren van de NOS.
Uitbreiding, 1920, arch. C. de Groot.

3. CEINTURBAAN 2

Gemeentelijk monument, 1896, arch. H.P. Berlage (1856-1934)
Villa, genaamd Hoogerheide, voorheen Sonnenheuvel, nu in gebruik als kantoor.

4. LAGE NAARDERWEG 131

Potentieel gemeentelijk monument, 1929, arch. J. Kuiler.
Het houten paviljoen in een aan de Amsterdamse school verwante, expressionistische architectuur. Gebouwd als lokaal voor het nuttigen van alcohol-vrije dranken, heeft het nog steeds een horeca-functie.

5. SUMATRALAAN 30

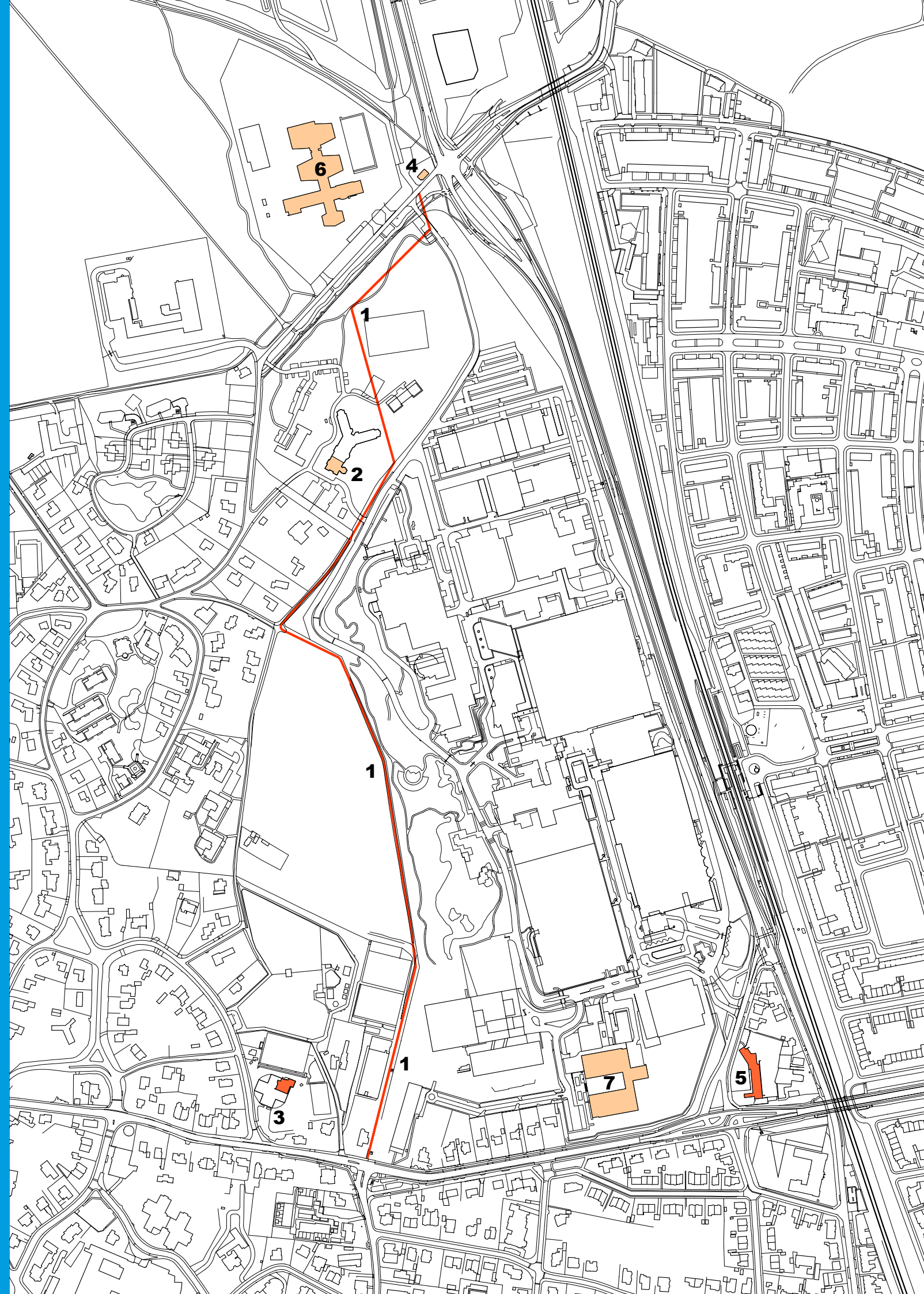
Rijksmonument, 1930, arch. W.M. Dudok.
Schoolgebouw, hoofdonderdeel van het complex 'De Wegwijzer', gebouwd in expressionistische bouwtrant. In de stompe hoek voor het schoolgebouw aan de westzijde is een gazon ontworpen.

6. WITTE KRUISLAAN 55

Potentieel gemeentelijk monument, 1957-1961, ontwerp 1949, arch. J.H. van den Broek, J.B. Bakema en H.B.J. Lops.
Het gebouw van de Wereldomroep is in feite een samenstelling van bouwdelen met een min of meer eigen karakter en functie. Het studiocomplex, met studio's in een zogenaamde doos-in-doo constructie, is gebouwd in een voor de bouwtijd karakteristieke, zakelijke bouwstijl.
Uitbreiding, 1981, "Architectengemeenschap" Van den Broek en Bakema.

7. SUMATRALAAN 45, AUDIOCENTRUM

Potentieel gemeentelijk monument, 1962-1966, ontwerp 1952, arch. P.J. Elling.
Muziekpaviljoen op het Media Park, dat toen nog de naam Radio-City had. Het complex is samengesteld uit een muziekbibliotheek en een fonotheek die door middel van een tussenlid met elkaar zijn verbonden en aanvankelijk werden vergezeld van een ook door Elling ontworpen energiecentrum.
De studio's in de gebouwen waren oorspronkelijk geconstrueerd volgens het zogenaamde doos-in-doo principe en hadden een eigen fundering.



Langs het Media Park, over de spoorlijn Amersfoort-Amsterdam, worden heden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het SPVE moet daarom rekening houden met het beleid inzake externe veiligheid. Bij externe veiligheid wordt met 2 normen gewerkt: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). De eerste norm is een resultaatsverplichting de tweede een na te streven norm waarvan gewogen mag van worden afgeweken.

Het aantal aanwezige personen (al dan niet in een werksituatie) in nabijheid van een risico vormt een sterke component bij de berekeningen. De uitbreiding van Media Park met kantoren en voorzieningen is hierin sturend. Zeer grote aantallen personen (250.000 bezoekers en meer per jaar) bij recreatieve functies brengt de toepassing van milieu-effect rapportages met zich mee.

In 2001, in 2005/2006 en in maart 2006 deed TNO Apeldoorn onderzoeken en berekeningen naar de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor. Daarbij is vastgesteld dat per medio 2006 het vervoer van chloor zal zijn gestaakt, dat het vervoer van LPG de meest gevaarlijke component is en dat het gerealiseerde vervoer van gevaarlijke stoffen sinds 2001 een afnemende tendens vertoont (met name voor het LPG). Wat in overeenstemming is met de prognose neergelegd in de "beleidsvrije marktprognose van ProRail" van december 2003.

Als gevolg hiervan valt er op het Media Park geen plaatsgebonden risico meer te berekenen. Er valt echter wel op diverse plekken overschrijdingen van het groepsrisico te berekenen. De marktprognose van ProRail geeft verder aan dat door ingebruikname van de Betuwelijn (2007) en de Hanzelijn (2012/2013) deze groepsrisico's nagenoeg "nul" zullen worden. Deze prognose wordt bevestigd in de risico-atlas voor het spoor van het ministerie van V&W en in briefwisseling tussen ProRail en de nabuurgemeente Bussum van maart 2005.

ZELFREDZAAMHEID

Ten aanzien van de zelfredzaamheid bepaalt het SPVE dat wegluchten van de risicozone wordt vergemakkelijkt. De mate waarin men is voorbereid op de eventuele noodzaak om te vluchten of hiertoe tijdig instructies kan ontvangen (mentale mogelijkheden) dient te worden uitgebreid door voldoende voorlichting en regelmatige rampoefeningen. Daarnaast moeten voorzieningen worden getroffen zodat mensen tijdig worden gewaarschuwd en aangezet tot ontvluchten.

BEHEERSBAARHEID

Ten aanzien van de beheersbaarheid (inzetbaarheid van de hulpverlening) dient te worden aangegeven na uitvoering van de nieuwe ontwikkelingen, of de randvoorwaarden voor de hulpverlening optimaal zijn ingebed. Het betreft dan m.n. inzicht in de bereikbaarheid, de opstelmogelijkheden, de inzetbaarheid van middelen en de capaciteit.

RESTEFFECT

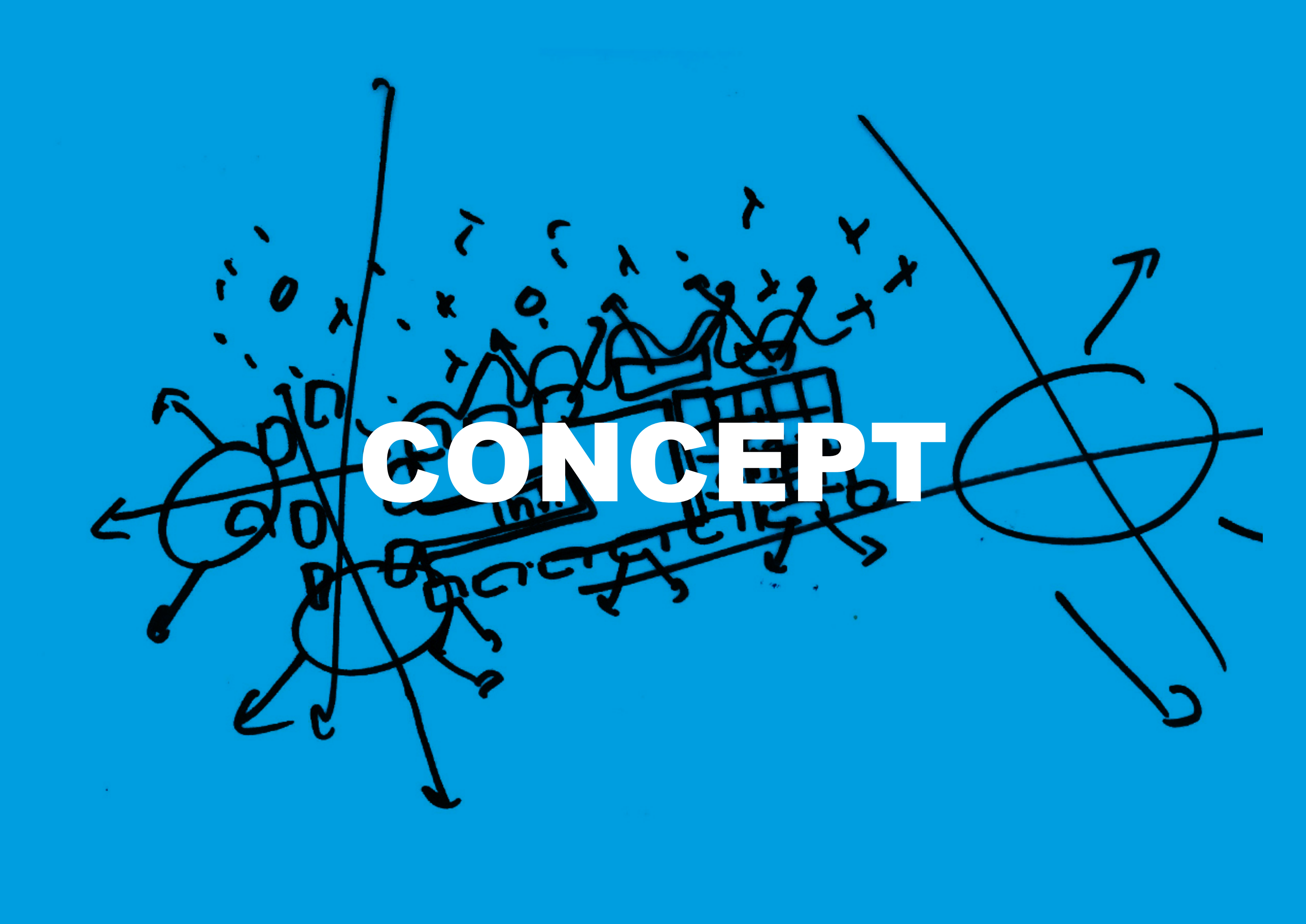
Het resteffect is een inschatting van het aantal doden, gewonden en materiële schade die bij een aantal representatieve scenario's op de beschouwde locatie(s) optreden. Het betreft een vergelijking van de situatie voor en na de bestemmingsplanherziening. Het speelt een rol bij de bestuurlijke acceptatie van de nieuwe situatie en geeft inzicht in de bijdrage van effectreducerende maatregelen.

FASERING

Het verdient aanbeveling om de bouwactiviteiten zover mogelijk van de spoorlijn te realiseren en in de tijd bezien richting spoorlijn te gaan. Door de gefaseerde ontwikkeling van het Media Park is niet exact aan te geven waar nog meer overschrijdingen zouden kunnen gaan plaatsvinden. Per activiteit zal hier naar moeten worden gekeken. Vuistregel daarbij is dat binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁸ naar (de toename van) het groepsrisico moet worden bekeken.



EXTERNE VEILIGHEID



CONCEPT

De ontwikkeling van het Media Park verloopt langs twee sporen: aan de ene kant blijft het een businesspark, maar daarnaast wordt het ook een bezoekerspark dat veel publiek zal trekken.

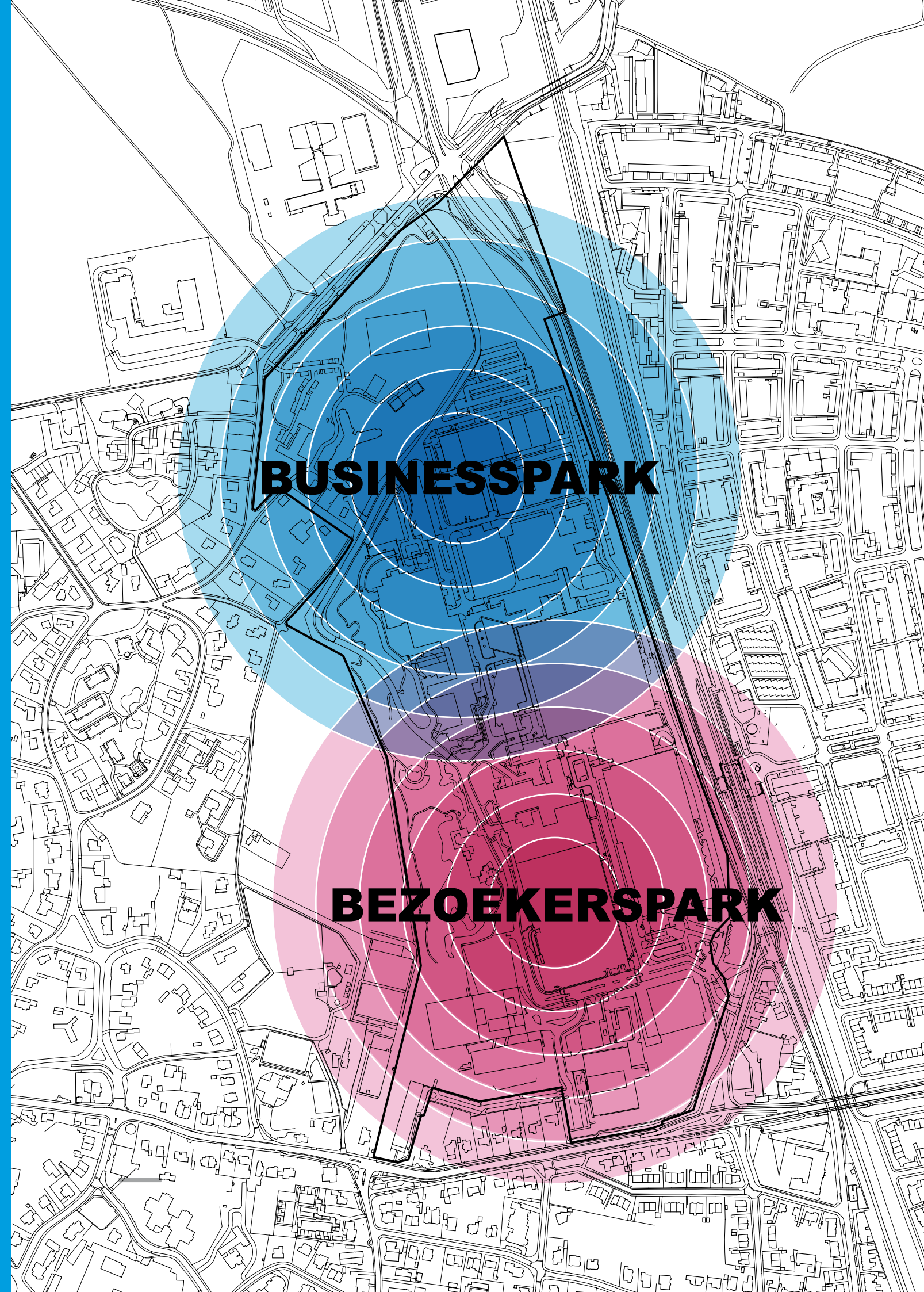
Het bezoekerspark zal een landelijke aantrekkingskracht krijgen. Het is geconcentreerd in de zuidelijke helft van het plangebied, met de bestaande (publieks-) studio's. In 2006 opent er ook het Nederlands Instituut voor Beeld en Geluid zijn deuren. Het nieuwe gebouw bevat uit een spraakmakende interactieve presentatie en een uniek archief van ruim 80 jaar omroepgeschiedenis. Het Instituut voor Beeld en Geluid verwacht jaarlijks 150.000 bezoekers.

Nieuwe publieksfuncties, zoals horeca, een congrescentrum of hotelfaciliteiten worden gebundeld in deze zone en zullen de aantrekkingskracht van het bezoekerspark verder versterken. Ook wordt de dienstverlening voor het businesspark in deze zone geconcentreerd. Er komt een business support center, met zaken als een fitnesscentrum, een gezondheidscentrum of een kinderdagverblijf.

Het businesspark is de kantoorcluster van Media Park en zal nieuwe mediagerelateerde bedrijven huisvesten.

De scheiding tussen het bezoekers en businessgedeelte van het Media Park wordt, waar nodig, in de open ruimte zichtbaar gemaakt door materiaalgebruik en accenten in inrichting. Fysieke afscheidingen worden landschappelijk geïntegreerd (vb. waterpartijen, heggen, hoogteverschillen,...)

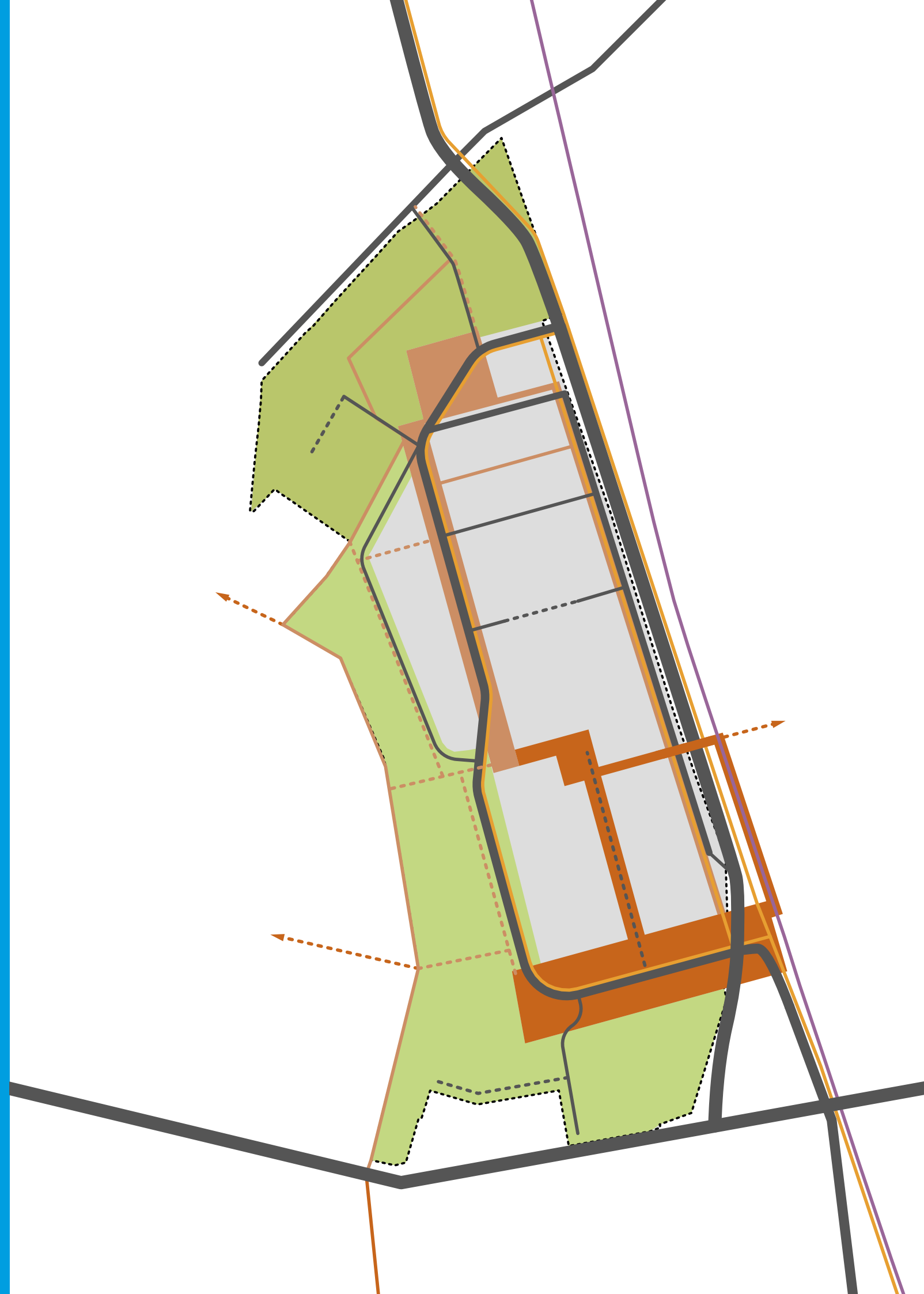
De ontwikkeling langs twee sporen moet ervoor zorgen dat het Media Park een toonaangevend mediacluster wordt in Europa én dat Hilversum zijn positie als mediastad behoudt.



De ontwikkeling van Media Park wordt gestructureerd door een samenhangend netwerk van open ruimte en infrastructuur. De verschillende straten, pleinen, paden, tuinen, park en bos krijgen een herkenbaar karakter, een identiteit. Ze staan in relatie tot elkaar en worden verknoopt tot een netwerk.

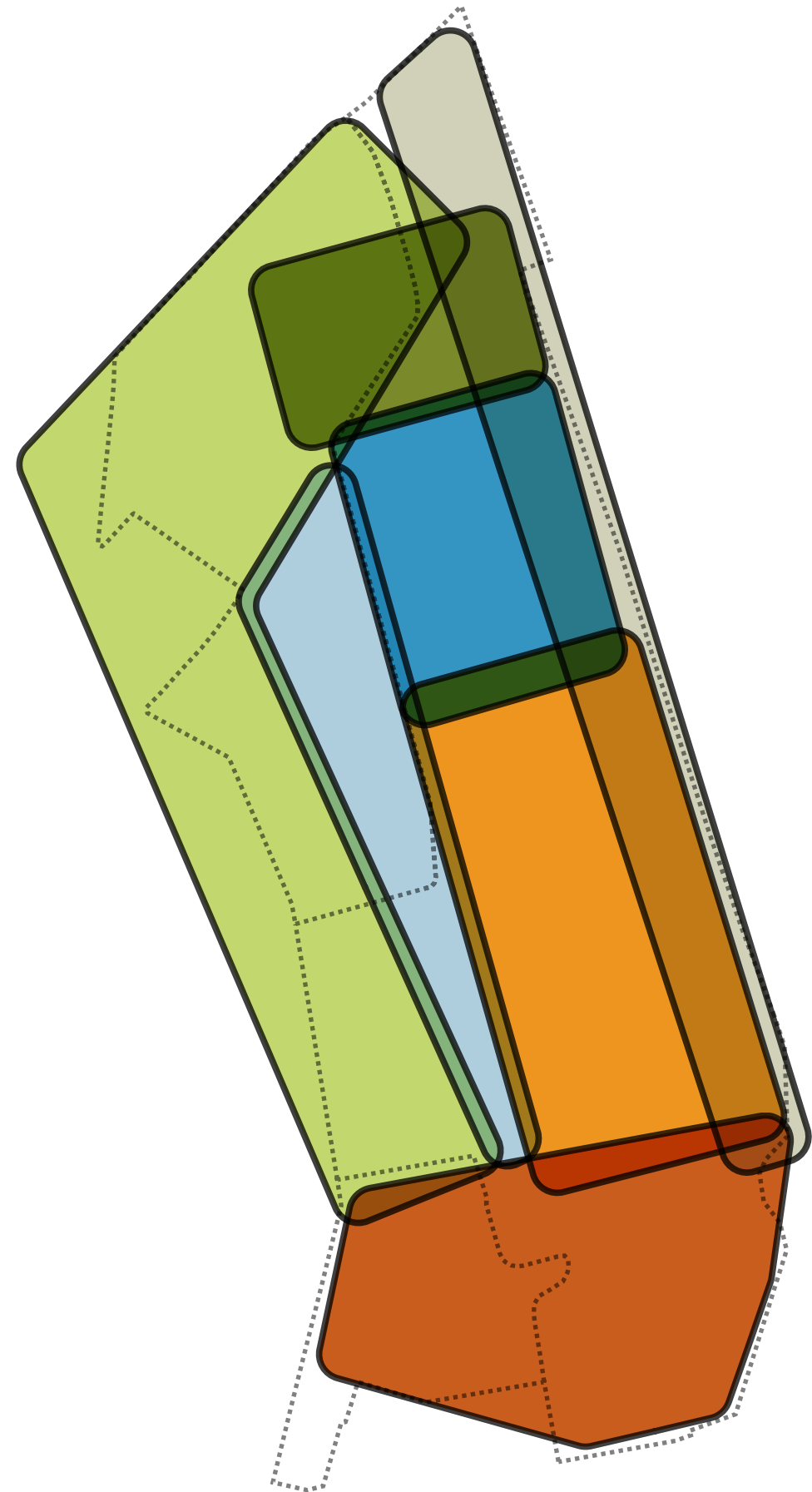
De huidige, vaak ongedefinieerde open ruimte krijgt een samenhangende inrichting, die afhankelijk van de plaats in het netwerk plek biedt aan voetgangers, fietsers, vrachtwagens, verblijfsgebied, auto's, pendelbus, fauna en flora. Ook het onderscheid tussen bezoekers en businesspark wordt ook duidelijk door de inrichting van de open ruimte.

Aan dit netwerk krijgt de bebouwing een plaats, zodat deze door verschillende modaliteiten voldoende bereikbaar zijn. De identiteit van de open ruimte (de straat, boulevard, laan, plein, tuin, park of bos) is krachtig genoeg is om de diversiteit aan bebouwing samenhang te verlenen. Ze stelt condities aan de architectuur, waardoor deze zich inpast in een ruimtelijke compositie.



Het Media Park bestaat uit een ensemble van zeven deelgebieden; elk met een eigen specifiek ruimtelijke en functionele structuur. Deze wordt ingegeven door zijn ligging, de diversiteit van de omringende en aansluitende gebieden en door zijn verschillende functies.

Per deelgebied wordt in dit SPVE vastgelegd wat deze eigenschappen zouden moeten zijn of worden en binnen welke kaders zo'n gebied kan/mag ontwikkelen. Dit wordt vastgelegd in stedenbouwkundige randvoorwaarden per zone.



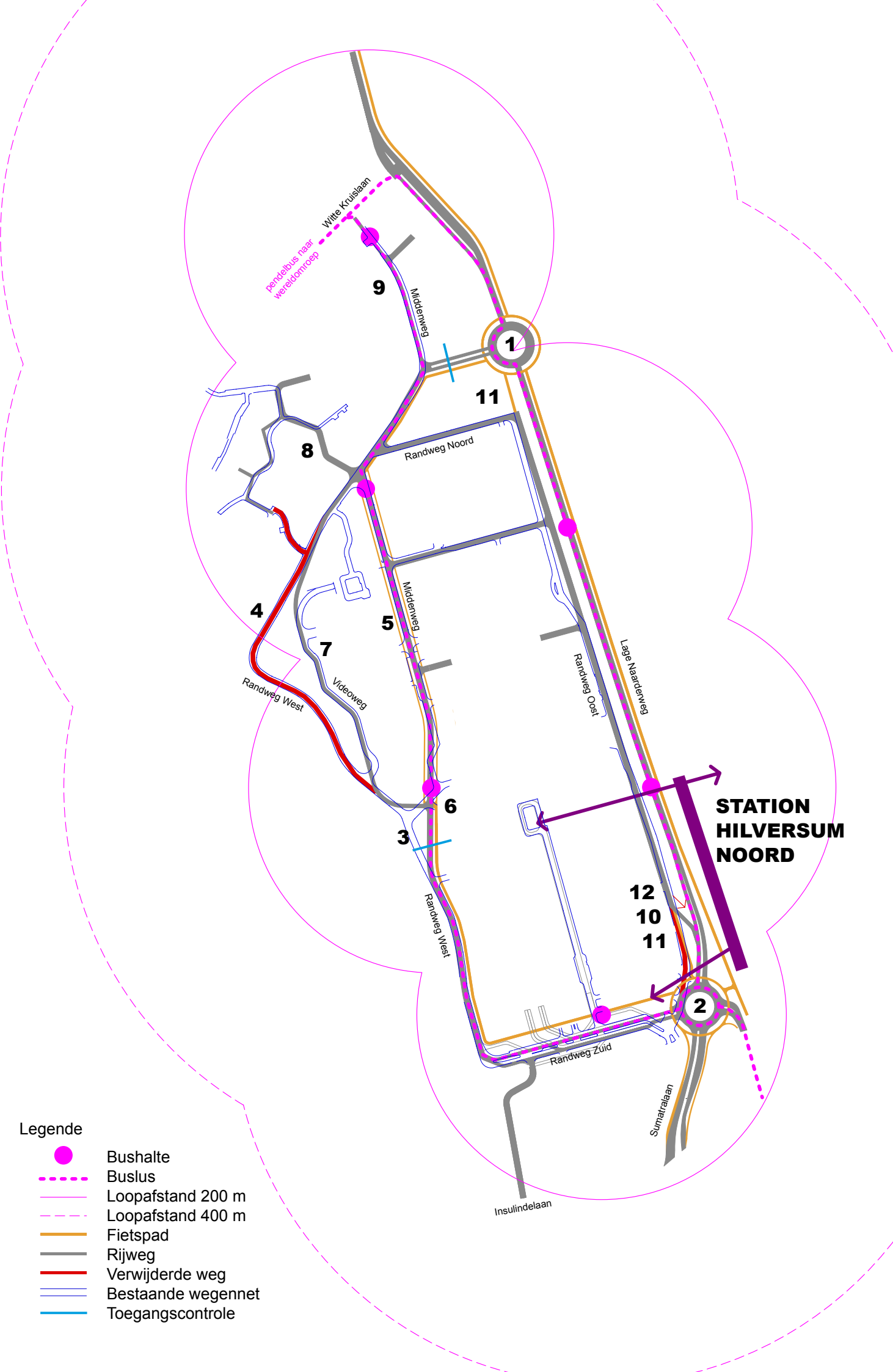
NETWORK

In toevoeging op de maatregelen van het Integraal Bereikbaarheidsplan bevat het SPVE volgende aanpassingen van de verkeersinfrastructuur van Media Park.

1. Het businesspark krijgt een nieuwe noordelijke toegang met rotonde, deze toegang heeft toegangscontrole (slagboom) en is enkel voor bewoners van Media Park.
2. De bezoekerstoegang blijft op de huidige locatie, maar de verkeersafwikkeling wordt omgevormd tot een rotonde.
3. De toegangscontrole voor gemotoriseerd verkeer naar het businesspark komende van de zuidelijke toegang, wordt verschoven naar de Randweg West.
4. De Randweg West vervalt ter plaatse van de videoweg. Ze wordt opgebroken en vervangen door landschap en kleinschalige bouwlocaties.
5. De hoofdroute voor gemotoriseerd verkeer tussen het zuidelijk deel en het noordelijk deel van het plangebied wordt verlegd van de Randweg West naar de Middenweg. Langs deze verkeersader komt een doorlopend fietspad en plaats voor voetgangers.
6. De aansluiting tussen de Randweg West, de videoweg en Middenweg wordt aangepast om de

- continuïteit van de hoofdroute te versterken.
7. De videoweg wordt vormgegeven als ondergeschikte weg, bijvoorbeeld middels versmalling of éénrichtingsverkeer.
 8. De gebouwen op Heideheuvel krijgen een nieuwe aansluiting op de hoofdroute, de aansluiting met de Randweg West vervalt.
 9. De Middenweg naar de Witte Kruislaan, wordt gereduceerd tot een eenrichtingsweg voor lokaal verkeer en de busverbinding met de Wereldomroep. Er wordt ruimte gegeven aan fietsers en voetgangers in beide richtingen.
 10. De Randweg Oost krijgt een eenrichtings uitvoegstrook naar de Lage Naarderweg, deze vervangt de verbinding met de Randweg Noord.
 11. De Randweg Oost wordt verbonden met beide rotondes voor fietsverkeer.
 12. Media Park wordt verbonden met Station Hilversum Noord via een traverse en een gelijkvloerse voetgangers oversteekplaats aan de zuidelijke rotonde

- Legende
- Bushalte
 - Buslus
 - Loopafstand 200 m
 - Loopafstand 400 m
 - Fietspad
 - Rijweg
 - Verwijderde weg
 - Bestaande wegennet
 - Toegangscontrole



Media Park wordt ruimtelijk gestructureerd door 4 belangrijke open ruimtes:

MEDIA BOULEVARD

De zuidelijke toegang tot Media Park wordt een ruim toegangsveld, met een belangrijke verkeersfunctie en een hoogwaardige uitstraling naar de toekomstige bezoekers.

WALK OF FAME

Het hart van het publieksgebied is een verkeersluwe voetgangersstraat die de belangrijkste verbinding vormt voor de publieksstromen naar de Studio's, de parkeergarage, de traverse naar het station, de Media Boulevard en de Main Street.

MAIN STREET

De Middenweg wordt omgevormd van een dienstweg tot nieuwe hoofdweg door het businesspark. Een centrale plek, die de belangrijkste voetgangersverbinding vormt tussen de Walk of Fame en de Pixel Plaza.

PIXEL PLAZA

De nieuwe noordelijke toegang tot Media Park krijgt een kleurrijk welkomstplein, als foyer voor het businesspark. Dit plein gaat een sterke relatie aan met het aanwezige boslandschap en krijgt ook een groen karakter.

Naast deze centrale open ruimtes zijn er nog belangrijke voetgangersverbindingen. Om het gebruik van openbaar vervoer te stimuleren, dient speciale aandacht uit te gaan naar de looproutes van en naar de bushaltes en het treinstation.

TRAVERSE

De traverse legt een verbinding tussen het oostelijk treinperron, de buurt Hilversum Noord, het westelijk treinperron, de Randweg Oost en de Walk of Fame. De traverse moet goed toegankelijk zijn, ook voor mensen die slecht te been zijn.

RANDWEG OOST

Een hoogwaardig voetpad langs het gebouwenfront aan de Lage Naarderweg vormt voor een deel van de bestemmingen binnen Media Park de kortste verbinding met de voetgangerstraverse.

RANDWEG WEST

Een informele voetgangersverbinding verbindt de Media Boulevard met de Videoweg en de Main Street langs de vijver.

VIDEOWEG

Langs de Videoweg ontsluit een volwaardig voetpad de toegangen van de NOS gebouwen.





* IJskelder met vleermuizenkolonie

40



Afstemming tussen bebouwing en landschap

LANDSCHAPSVISIE

Het SPVE houdt rekening met de aanwezige natuurwaarden in het gebied door de uitbreiding te concentreren op locaties met weinig ecologische waarde. Grotendeels gebeurt dit door verdichting van reeds bebouwde locaties, zoals parkeerdek A of het Decorcentrum, of door bouwvelden te situeren op bestaande parkeervelden, opgebroken wegen of sportveldjes.

In de noordelijke uitbreidingszones zal de nieuwbouw zorgvuldig moeten inspelen op de natuurwaarde van het bos. Ook de kleinschalige westelijke bouwlocaties in het jonge bos en aan het water moeten in hun architecturale uitwerking ecologie ter harte nemen. In het westelijk park en het noordelijk bos komen geen parkeerplaatsen op maaiveld.

De grootschalige bebouwen aan het westelijk landschap vormen een poreuze structuur met binnentuinen die overlopen in het landschap. Aan de kruising Videoweg Randweg West wordt een groene wig tot aan de Walk of Fame getrokken.

Door het opbreken van een deel van de Randweg West en een deel van de wegen op Heideheuvel wordt natuurwaarde gecompenseerd, en wordt de groencorridor tussen het oude noordelijke bos en het westelijke landschap versterkt.

WATERMANAGEMENT

Hemelwaterafvoer mag niet geloosd worden op het gemeentelijk rioolstelsel. Het dient verwerkt te worden binnen het plangebied. Enerzijds voorziet het SPVE in extra waterbekkens, die ook kunnen gebruikt worden voor koelwater of bluswater. Anderzijds voorziet de Main Street in een heraanleg met integratie van waterpartijen en infiltratiebekkens. Door de heraanleg van de aansluiting Randweg West en Videoweg, kan ook de capaciteit van de vijver uitgebreid worden.

Legende

- Bosgebied
- Jong Bos
- Weide
- Binnentuin
- Water



GROEN & WATER

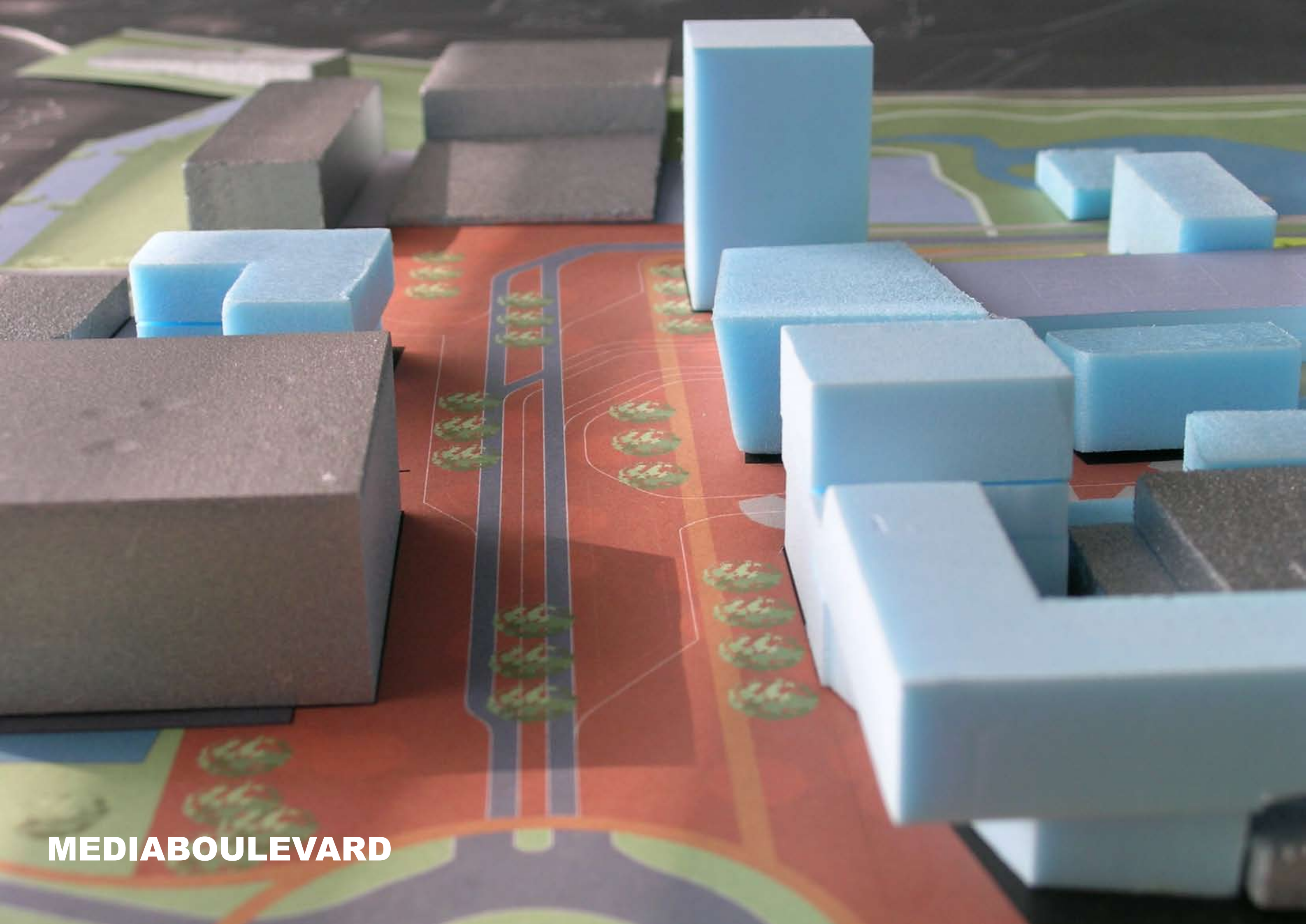
OPEN RUIMTE

Legende

- Plein
- Rijweg
- Fietspad
- Voetpad
- Parking
- Bosgebied
- Jong Bos
- Weide
- Binnentuin
- Water
- Terras
- Serviceyard



OPEN RUIIMTE

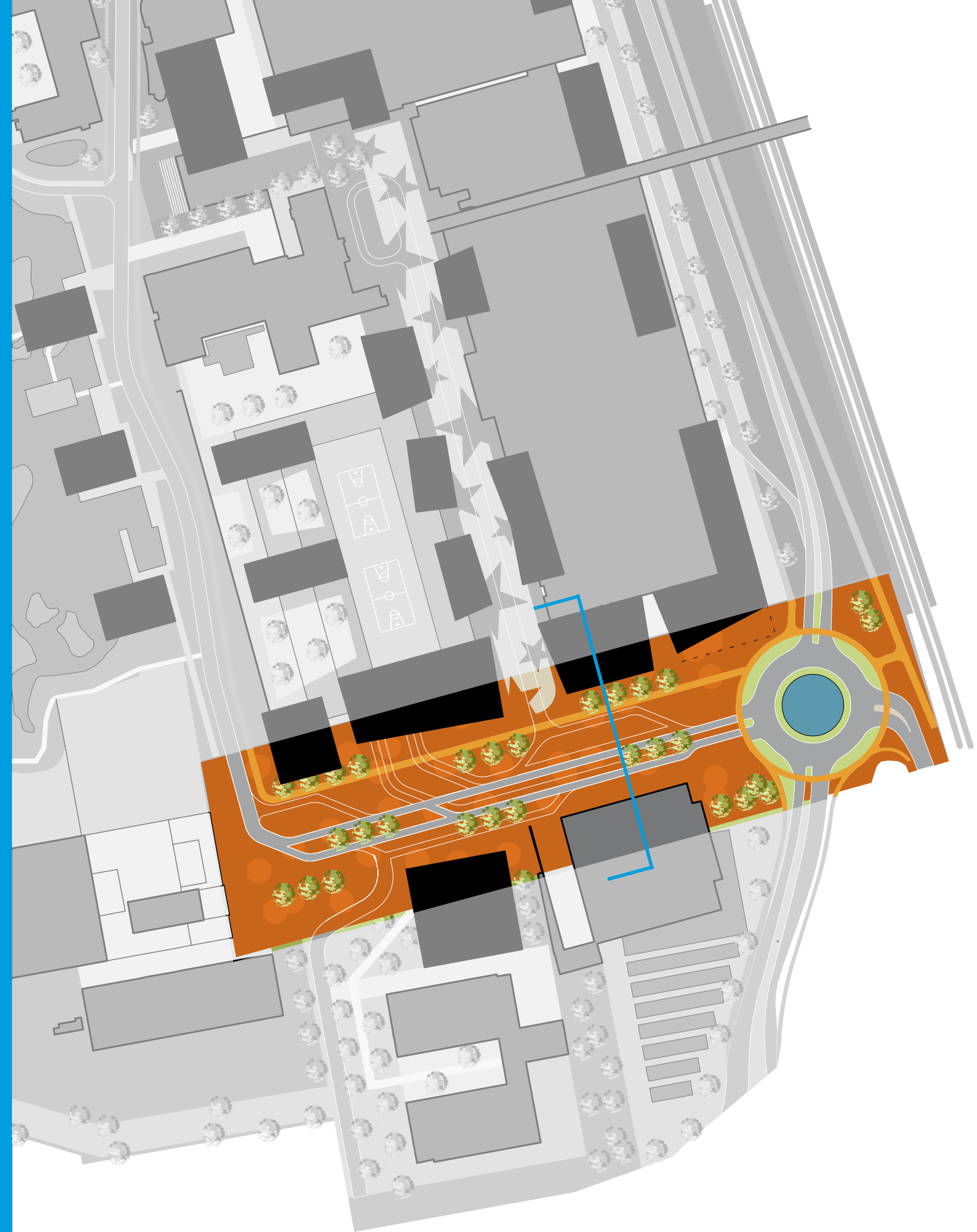


MEDIABOULEVARD

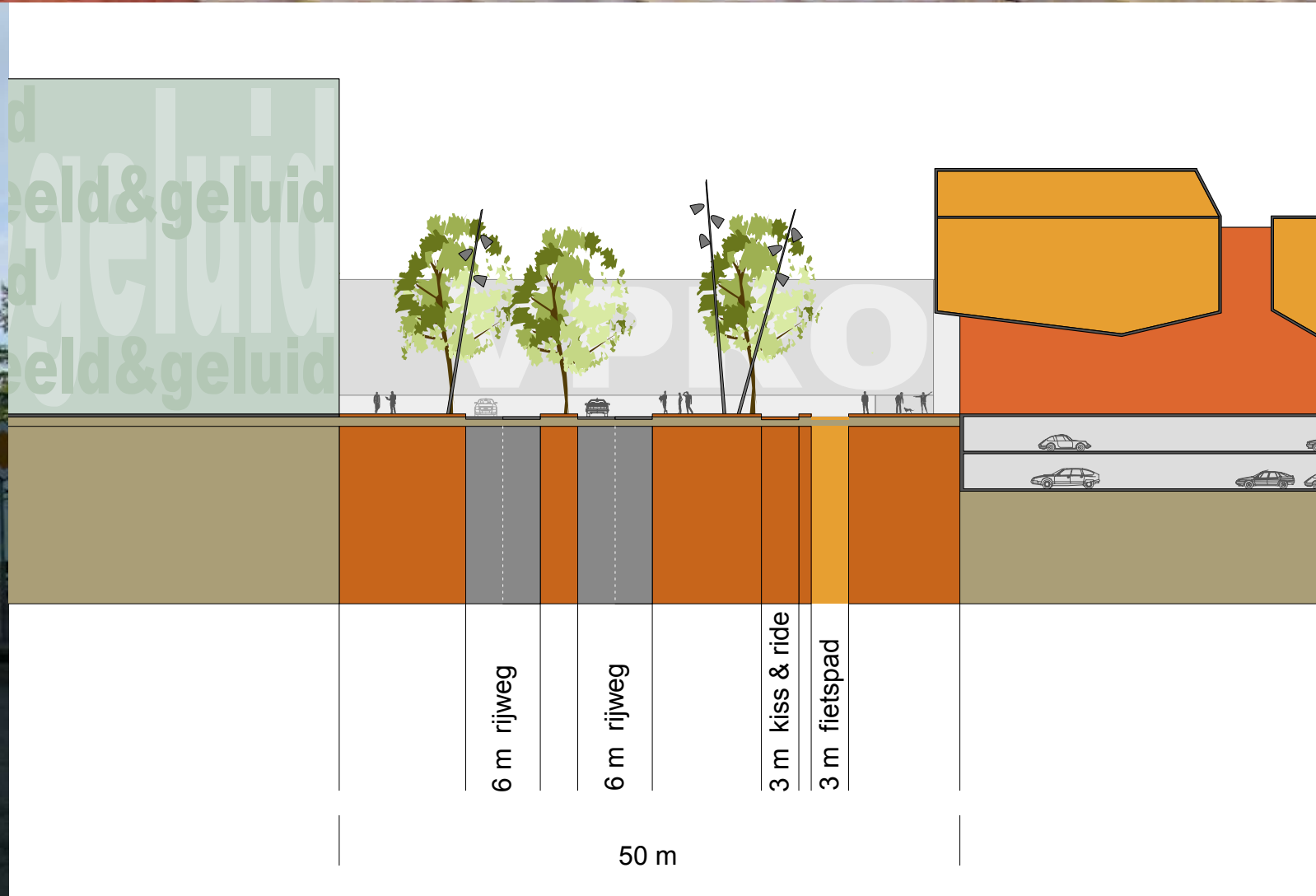
De Mediaboulevard is het entreegebied voor bezoekers aan Media Park. Het dient een hoogwaardige uitstraling te krijgen. De heraanleg van deze ruimte houdt rekening met de volgende condities:

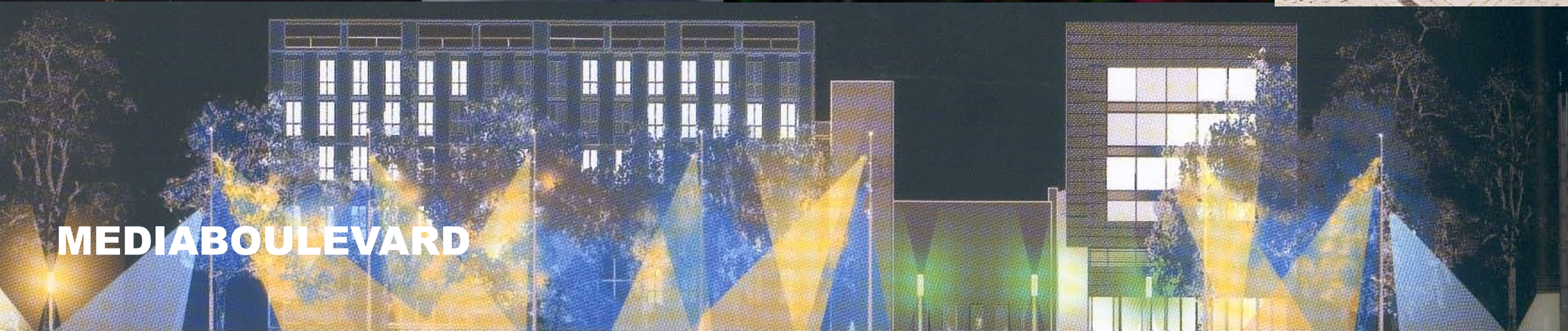
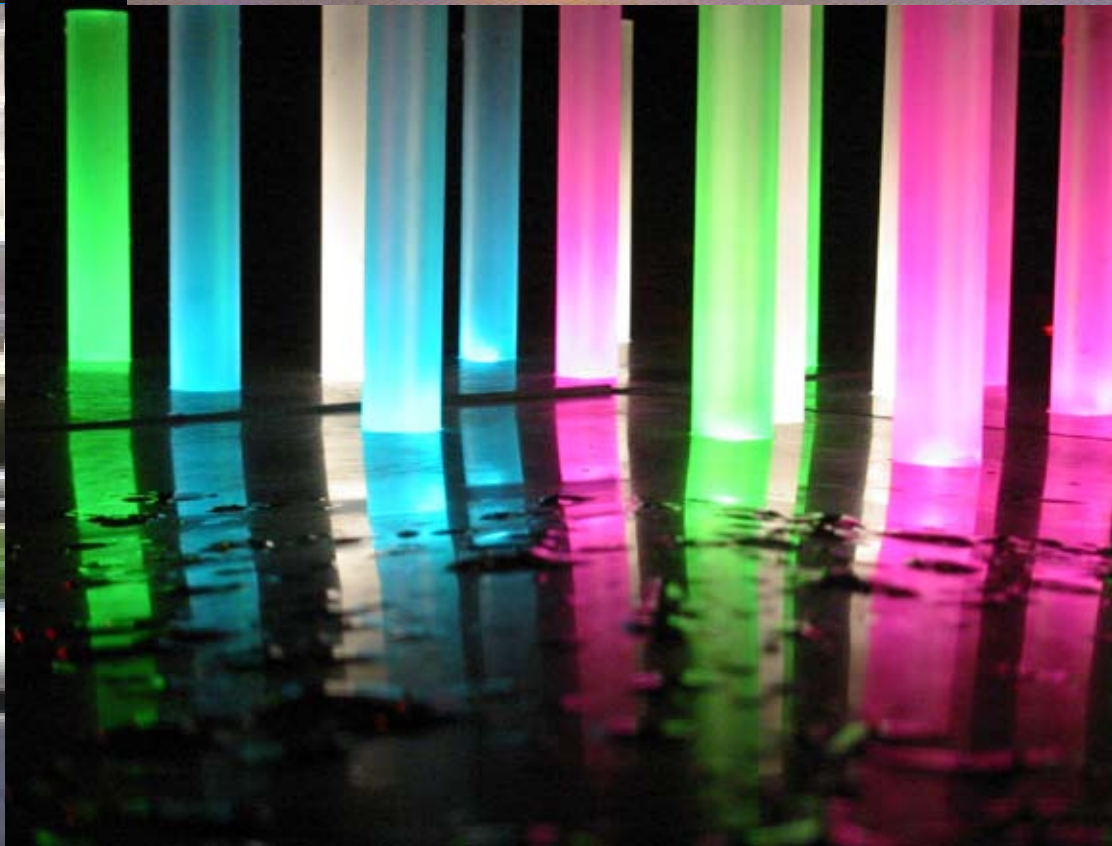
1. De Mediaboulevard wordt aangelegd op basis van een integraal inrichtingsplan. Het plangebied betreft ook de open ruimte voor de RVU/NPS/VARA/VPRO, de rotonde aan de Lage Naarderweg en de toegang tot de treinperrons. Deze ruimtes maken deel uit van de boulevard.
2. De materialisatie, afbakening en dimensionering van de wegen straalt uit dat gemotoriseerd verkeer zijn rijgedrag moet aanpassen in functie van de andere gebruikers van de boulevard.
3. Aandacht voor de oversteekbaarheid voor voetgangers van de Walk of Fame naar het Instituut voor Beeld en Geluid.
4. Aandacht voor de voetgangersoversteekplaats over de Lage Naarderweg naar het station.
5. Inpassing van de weg naar het Audiocentrum en NET3.
6. De inrichting voorziet in een stationeerzone aan de Walk of Fame en het Instituut voor Beeld & Geluid voor bussen, touringcars, taxi's, bezoekers,...
7. Het voorziet ook een kortparkeerzone aan het informatiecentrum voor bezoekers die het businesspark willen binnenrijden.
8. Duidelijke organisatie van de toegang tot de bezoekersparkeergarage.
9. Mogelijkheden scheppen voor polyvalent of alternatief gebruik van de Media Boulevard voor bijvoorbeeld evenementen (Parades, optredens,...)
10. Levendige en kleurrijke spotlights lichten de boulevard aan als een podium.
11. Voetgangerszones worden ruim gedimensioneerd, met ruimte voor verblijfsgebied aan de noordzijde van de boulevard.
12. De schaal van de boulevard wordt gebroken door groenelementen en straatmeubilair.

MEDIABOULEVARD

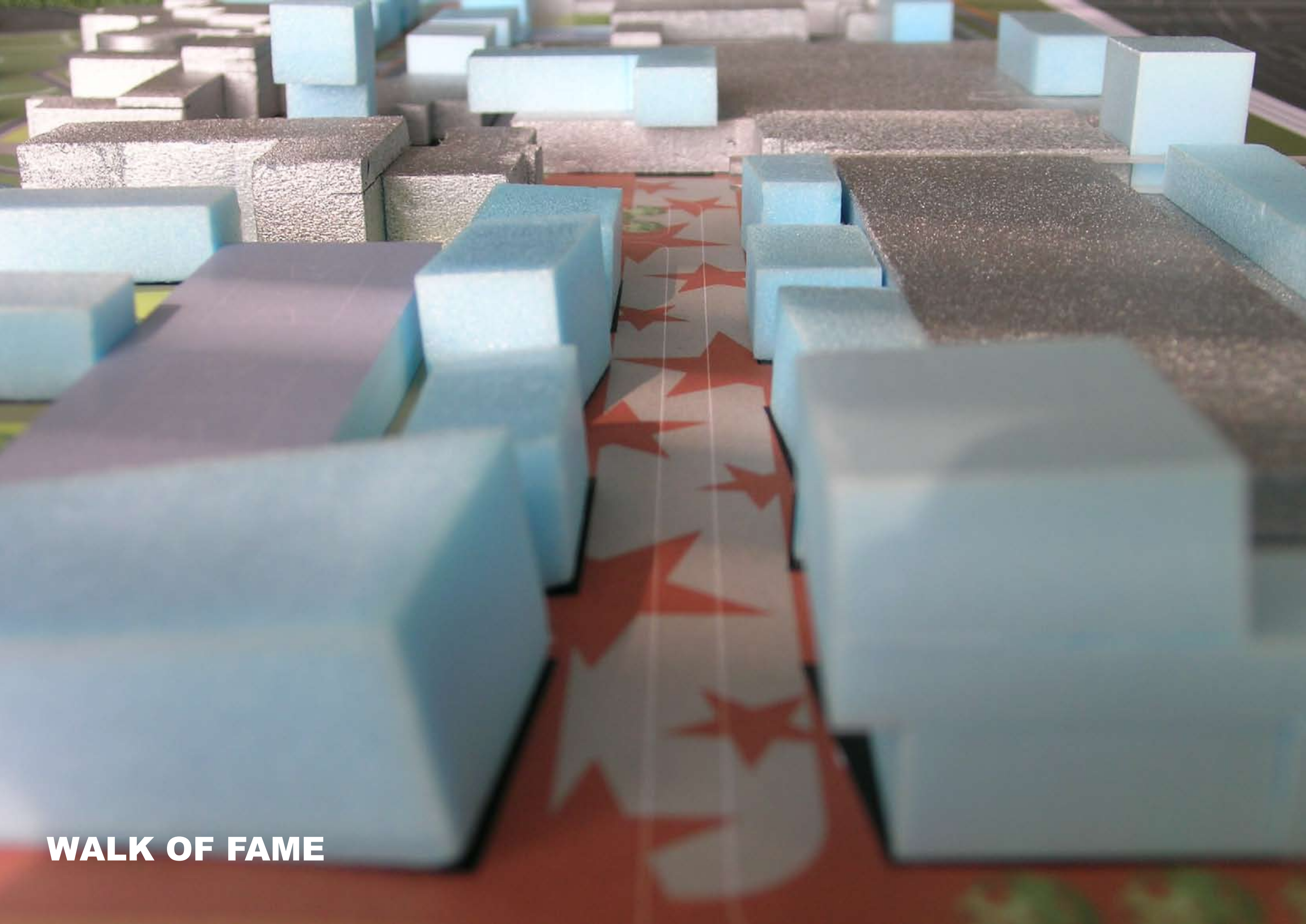


illustratief eindbeeld,
nader uit te werken





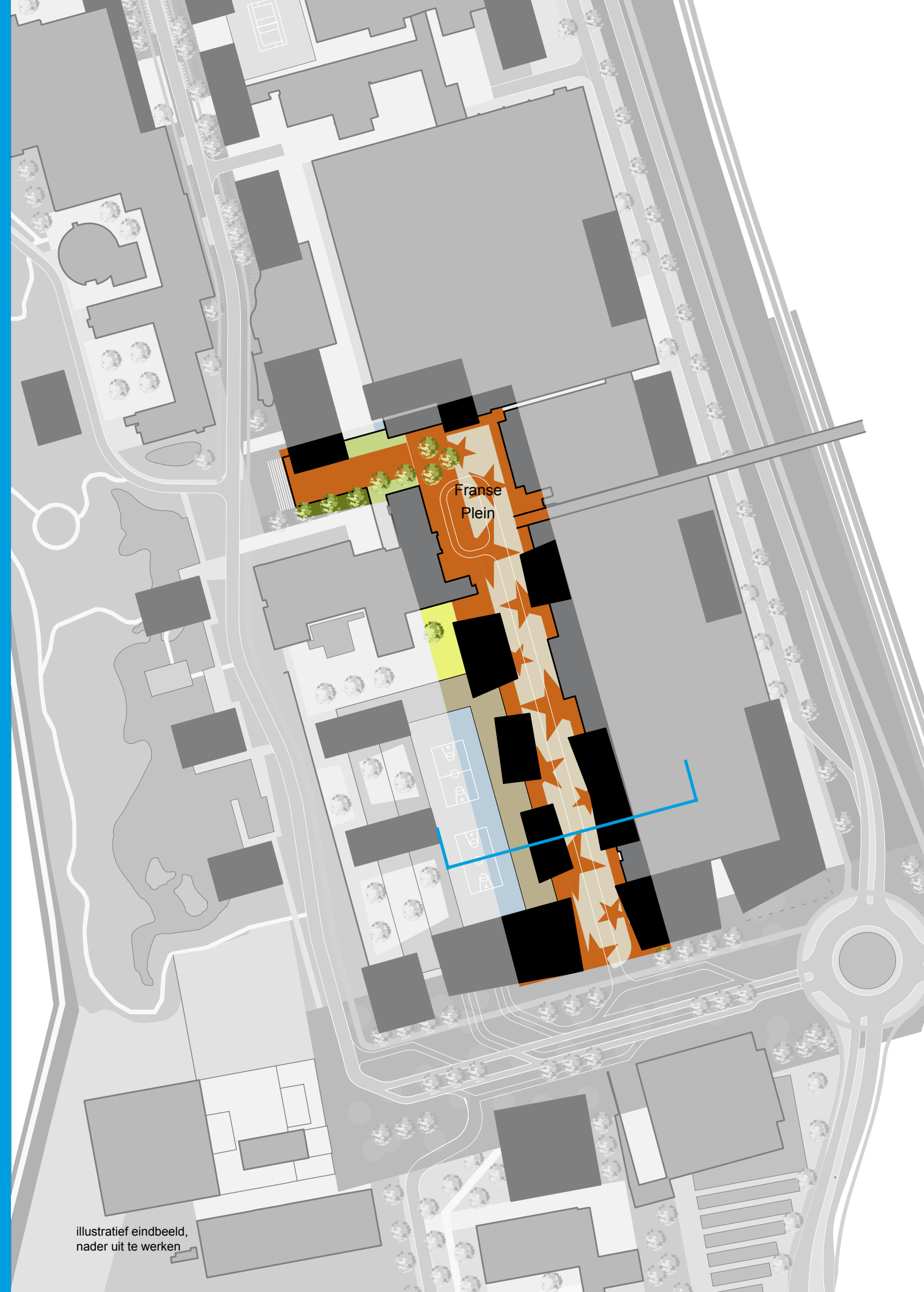
MEDIABOULEVARD



WALK OF FAME

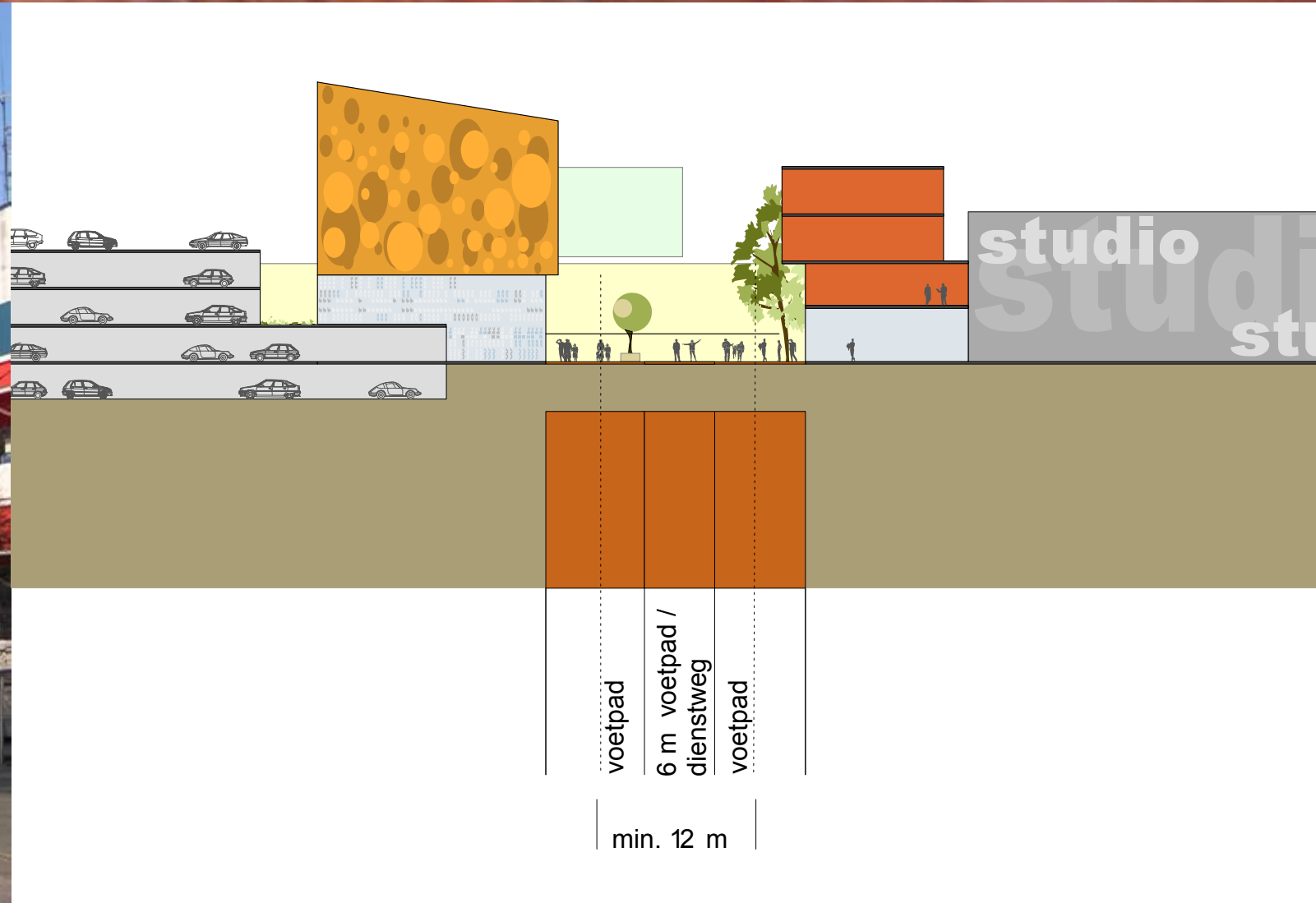
De Walk of Fame is de ruggengraat van het bezoekersgedeelte van Media Park. Het is een plek om te flaneren, voor terrasjes en evenementen. Het verbindt de Mediaboulevard met het Franse Plein, waar ook de Traverse op uitkomt. Het Franse plein staat op zijn beurt in verbinding met de Main Street en vormt een doorgang naar het Businesspark. De Walk of Fame is ook de schakel tussen de parkeergarage voor bezoekers en de studio's waar publiek een opname bijwoont of zich vermaakt bij een dinnershow.

De Walk of Fame wordt aangelegd als voetgangerszone, met vlakke bestrating, zonder stoepranden. Gemotoriseerd verkeer of fietsers zijn hier te gast en hebben geen apart gemarkeerd 'baanvak'. De Walk of Fame krijgt een stedelijke uitstraling met een bestrating met mineraal karakter. Groeielementen zijn eerder kunstmatig dan natuurlijk van karakter (bv. exotische planten), al kan ook een deel van het bestaande hoogstammig groen geïntegreerd worden.





WALK OF FAME

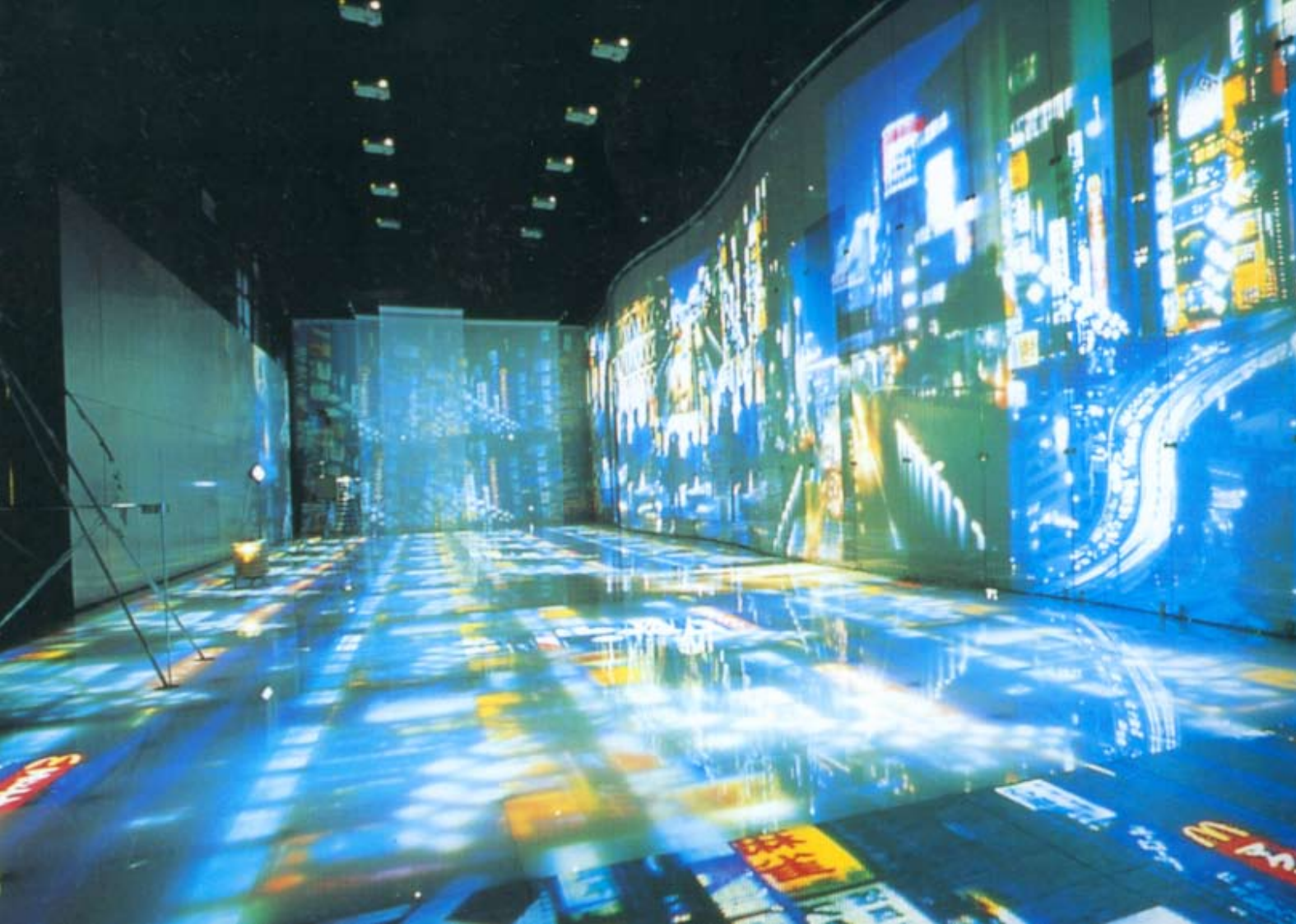


voetpad

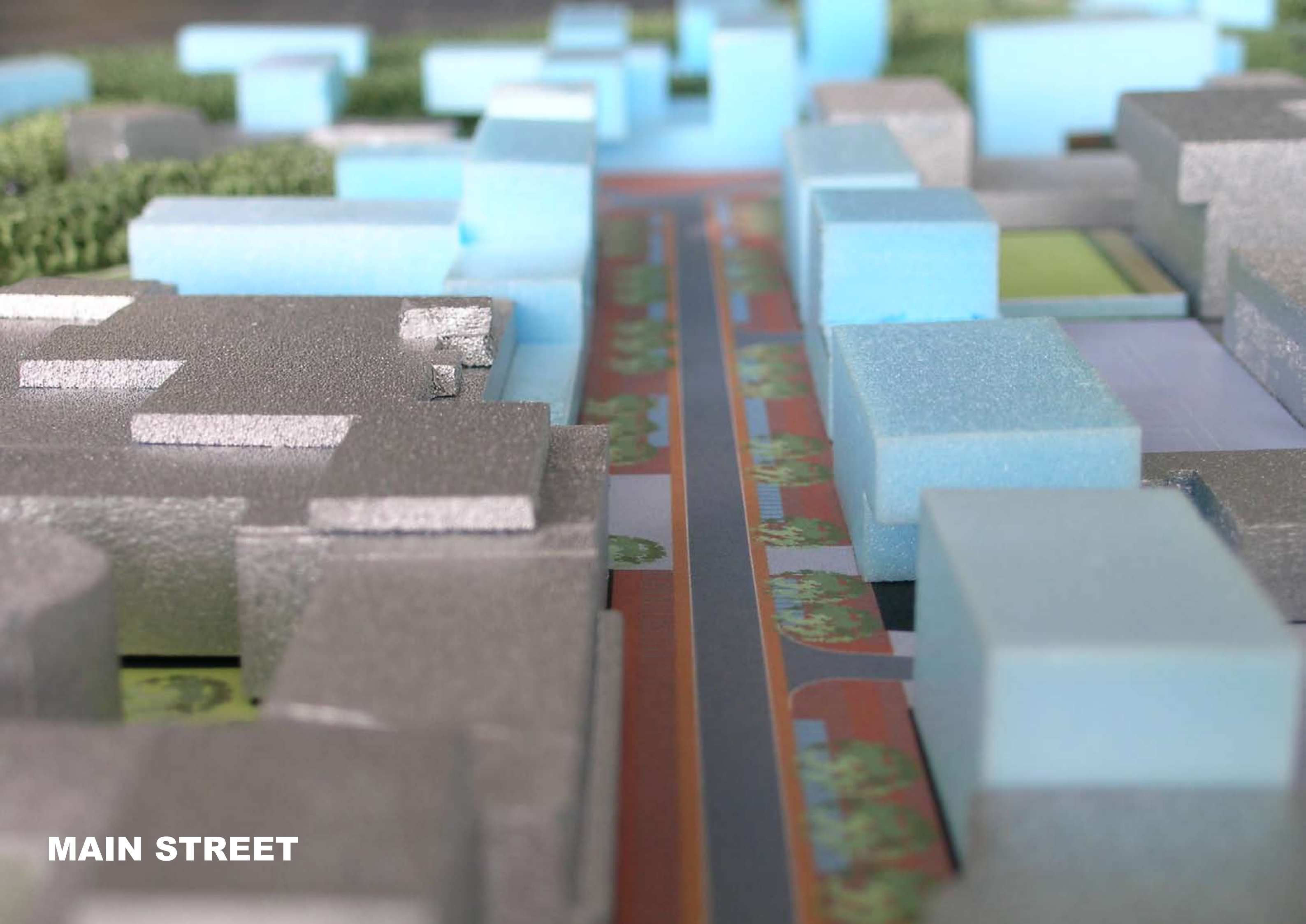
6 m voetpad /
dienstweg

voetpad

min. 12 m



WALK OF FAME



MAIN STREET

De Main Street, de voormalige Middenweg, wordt de centrale as van het noordelijke businesspark. Het zuidelijke uiteinde is verbonden met de Walk of Fame door bijvoorbeeld een traptribune die het hoogteverschil tussen beide overbrugt. In het Noorden sluit de Main Street aan op Heideheuvel en Pixel Plaza.

De huidige uitstraling van een onsamenhangende dienstweg wordt omgezet in een karakteriserend profiel met continue, ruime voet- en fietspaden langs beide zijden van de rijweg.

De waterpartijen die de voetgangersdoorgang hinderen worden vervangen door een waterconcept dat een sterke identiteit en samenhang creëert voor de Main Street. Dit kan gecombineerd worden met waterbeheer door met deze waterpartijen hemelwater in de bodem te infiltreren. Wadi's (onverharde grasgeulen) zijn een dergelijk voorbeeld, maar bieden een onverzorgde aanblik.

De mogelijkheden voor diepe waterbekkens over de lengte van de Main Street zijn ook beperkt vanwege de kabel en leidingkokers in de ondergrond. Er dient eerder gedacht te worden aan een rotsachtige verharding met openingen waardoor water kan infiltreren in de bodem en die ook esthetisch oogt bij droogte.

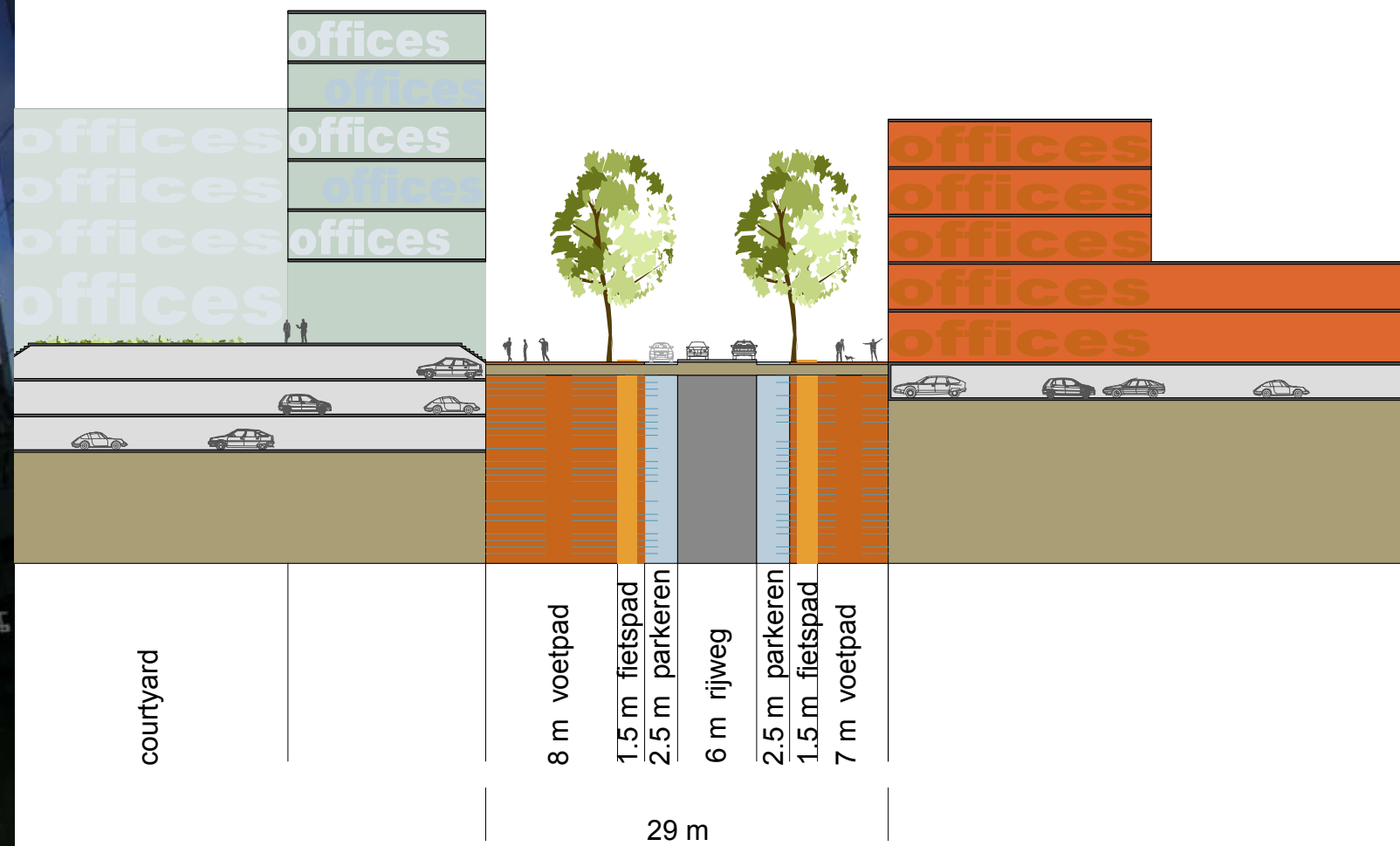
MAIN STREET

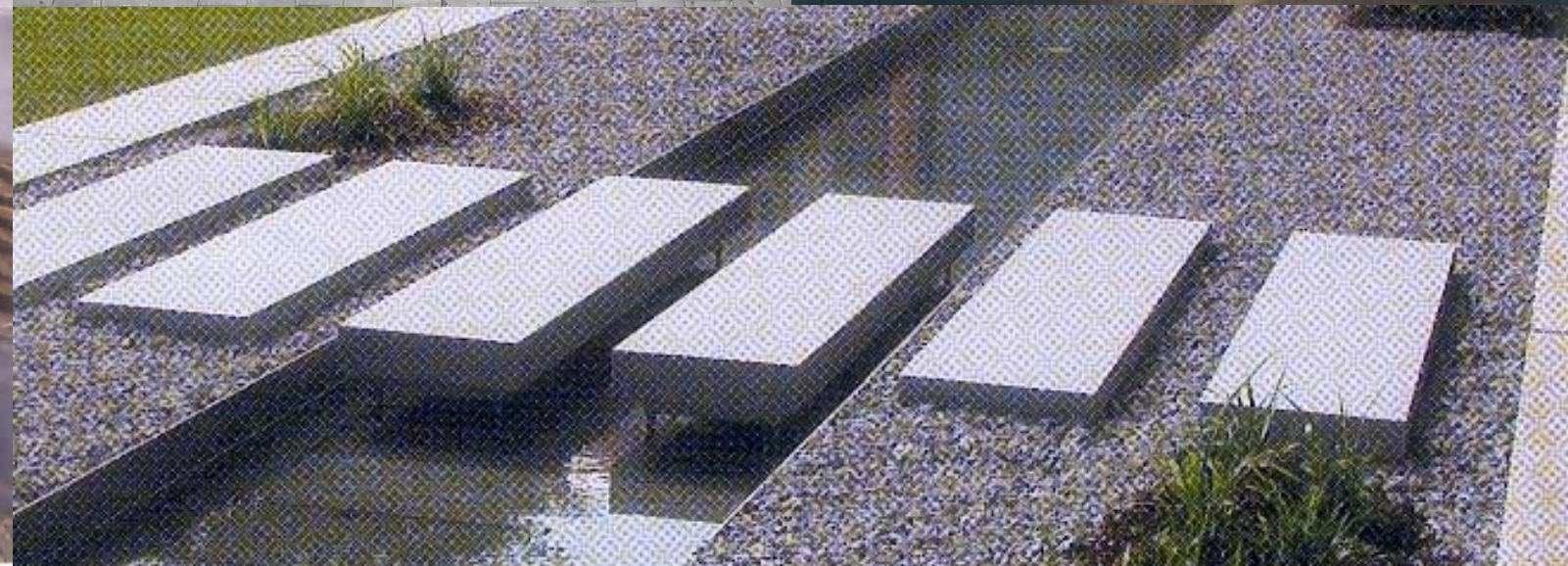
illustratief eindbeeld,
nader uit te werken





MAIN STREET







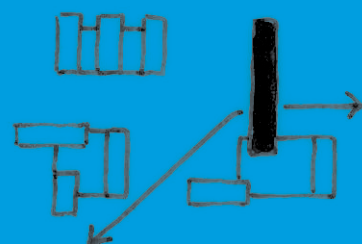
PIXEL PLAZA



Compositie van gebouwclusters aan het bos.



Verbondenheid door Pixel Plaza.



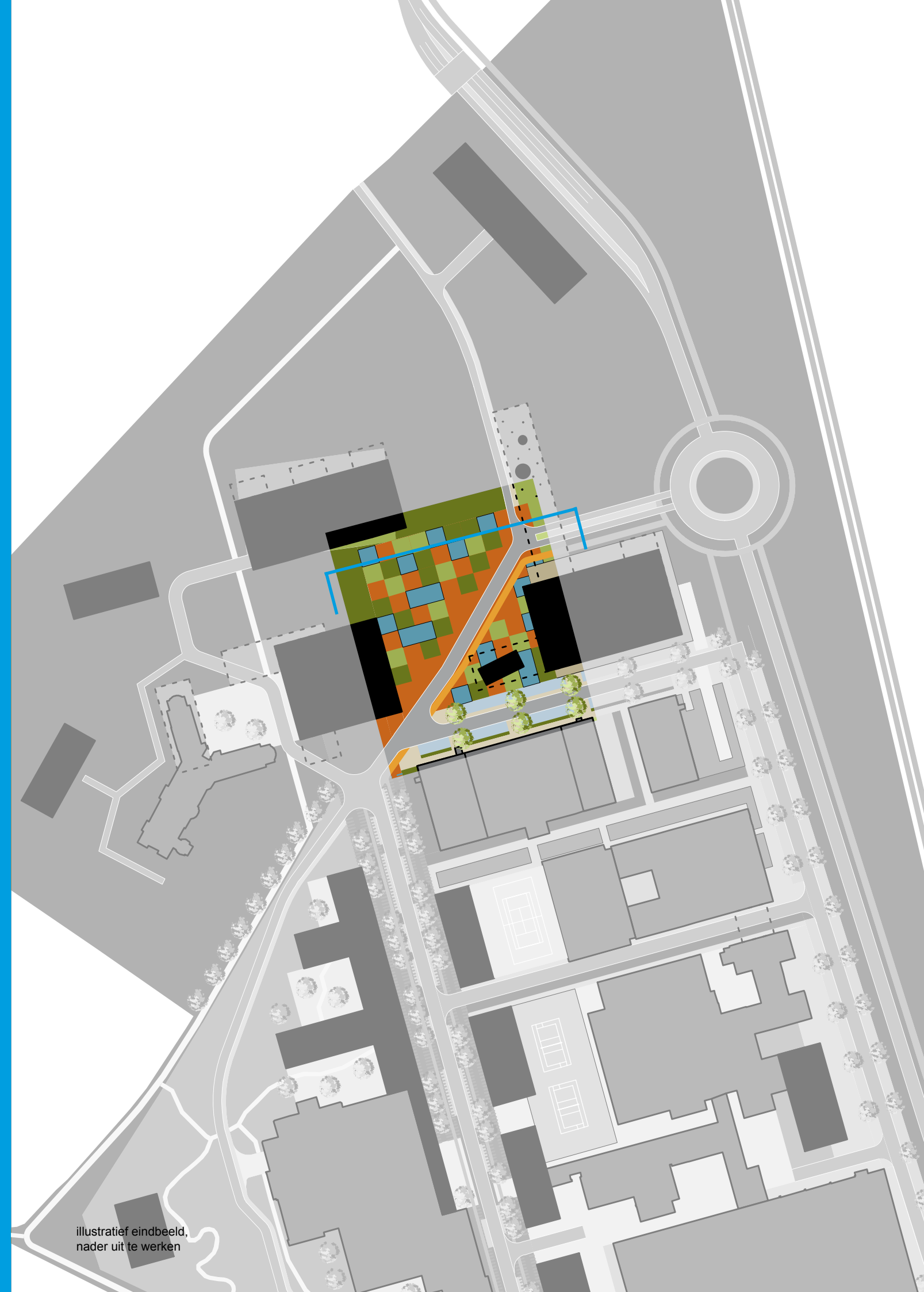
Dynamische belevingswaarde door poortgebouw en diagonale doorsnijding.

Het Pixel Plaza is een nieuw entreeplein aan de noordelijke toegang van Media Park. Het wordt diagonaal doorsneden door de hoofdweg tussen de Main Street en de nieuwe toegangsweg vanaf de rotonde. Daardoor heeft het plein een belangrijke belevingswaarde voor het wegverkeer. Daarnaast moet het ook sterke verblijfskwaliteiten krijgen.

De diagonale weg deelt het plein op in een bosrijk gedeelte van de NOS en een deel van TCN, waar in de huidige situatie een halfverhard parkeerveld ligt. Als entreeplein en bindend element van drie gebouwclusters (zie Zone 7), wordt het vormgegeven als een coherente open ruimte. Dit vraagt om een integraal ontwerp dat rekening houdt met de verkeerskundige eisen, de natuurwaarde, de verblijfskwaliteit en de uitstraling van Media Park als een bedrijvenpark voor nieuwe mediatechnologie.

Het plein vormt door die kruisbestuiving een artificieel kleurrijk landschap, een surrealistische combinatie van grillige natuurelementen (de bestaande bomen) en strak afgelijnde cultuurelementen als cartesische waterpartijen, diverse verhardingen en straatmeubilair.

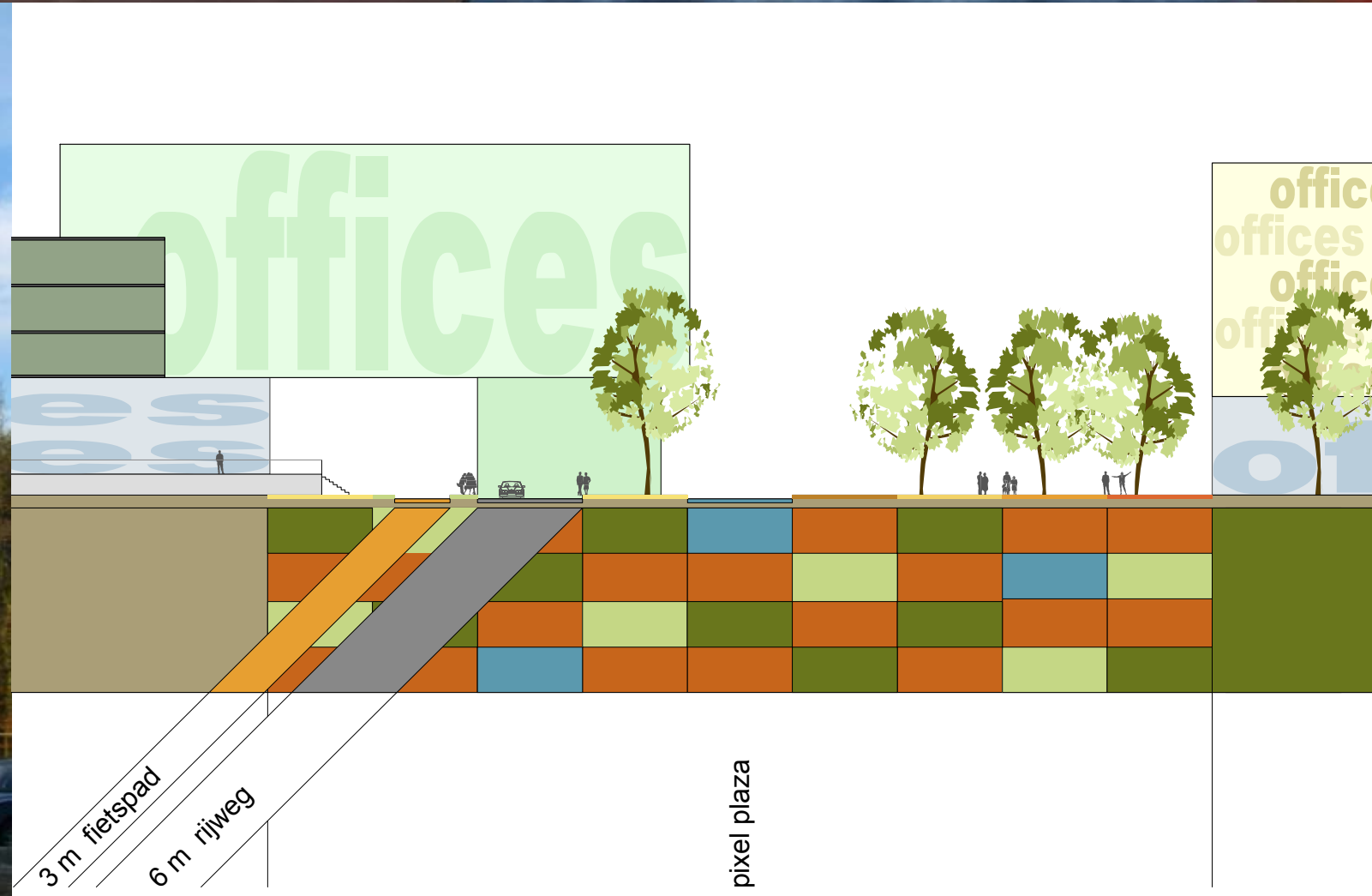
PIXEL PLAZA

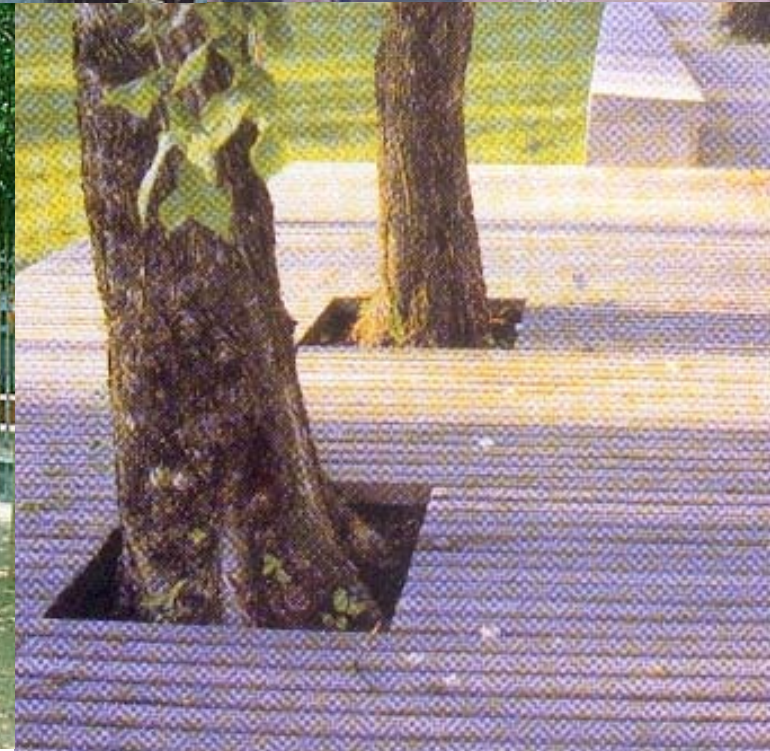


illustratief eindbeeld,
nader uit te werken

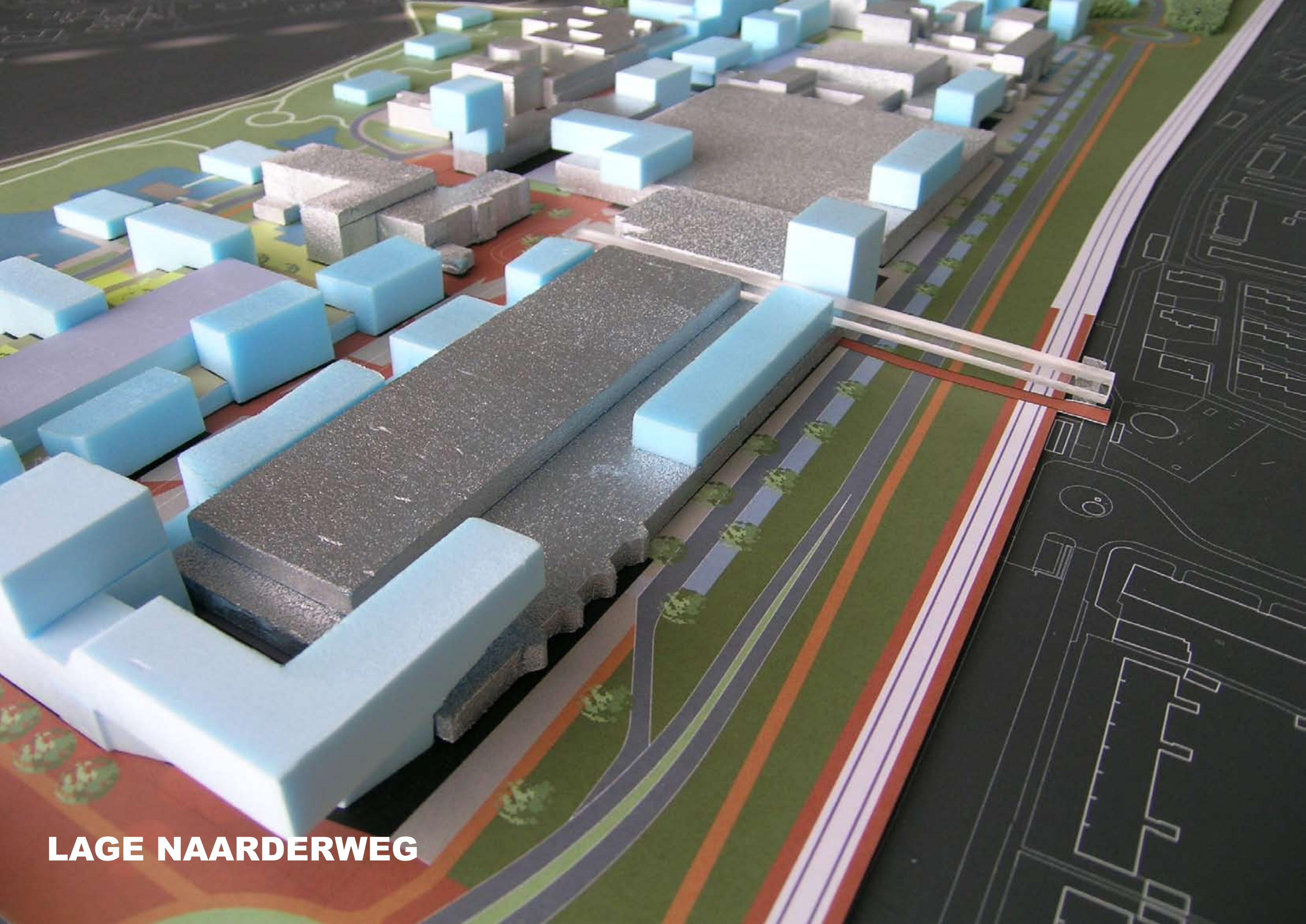


PIXEL PLAZA





PIXEL PLAZA



LAGE NAARDERWEG

Media Park wordt vanuit de omgeving hoofdzakelijk ervaren vanaf de Lage Naarderweg die Hilversum met Bussum verbindt en vanaf de parallelle spoorlijn tussen Amsterdam, Utrecht en Amersfoort. Deze infrastructuurcorridor waar ook de Randweg Oost toe behoort en de weg ten oosten van spoor in de wijk Hilversum Noord, heeft in de huidige situatie weinig samenhang.

Tussen de nieuwe rotondes krijgt de Lage Naarderweg het uiterlijk van een laan met bomen. De Randweg Oost krijgt een inrichting als parallelle ontsluitingsweg langs de Lage Naarderweg, waardoor het gevelfront van Media Park aan de Lage Naarderweg komt te staan. Hiervoor krijgen de groenpartijen en bomen tussen het gevelfront en de Lage Naarderweg een meer geformaliseerde aanleg als dreef of parklane.

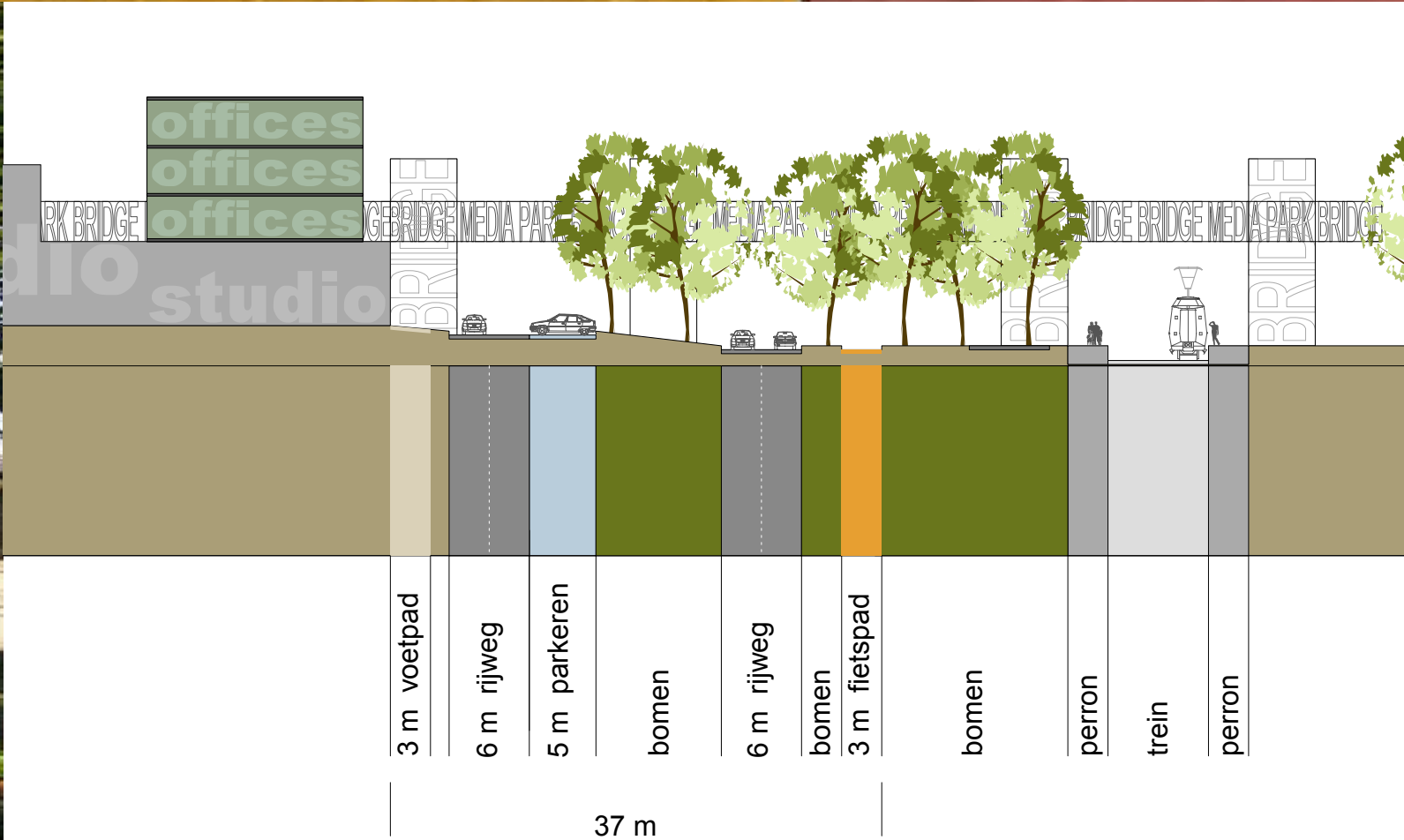
De uitstraling van Media Park naar de Lage Naarderweg wordt versterkt door de uitbreiding van het gevelfront, enkele markante gebouwen en de traverse naar het station. Deze komen in het hoofdstuk ICONEN uitgebreid aan bod.



LAGE NAARDERWEG



LAGE NAARDERWEG





HILVERSUM HILLS

Het landschap aan de noord- en westzijde van het Media Park is een belangrijke kwaliteit die wordt versterkt.

RANDWEG WEST

De Randweg West is een zacht meanderende parklane tussen informeel ingeplante bomen en met zicht over de vijver. Het fietspad ligt los van de weg, met tussenliggend groen. Een boardwalk aan het water biedt een informele voetgangers verbinding tussen de Mediaboulevard en de Videoweg. Aan de oostzijde van de Randweg West loopt het landschap getrapt op in binnentuinen op terrassen van parkeergarage A.

VIDEOWEG

Door het opbreken van de Randweg West ter plaatse van de NOS en door de Videoweg in te richten als secundaire straat, wordt de relatie tussen de NOS en het landschap versterkt. Het jonge boslandschap met heide staat in open verbinding met formeel ingerichte binnentuinen met diverse karakters.

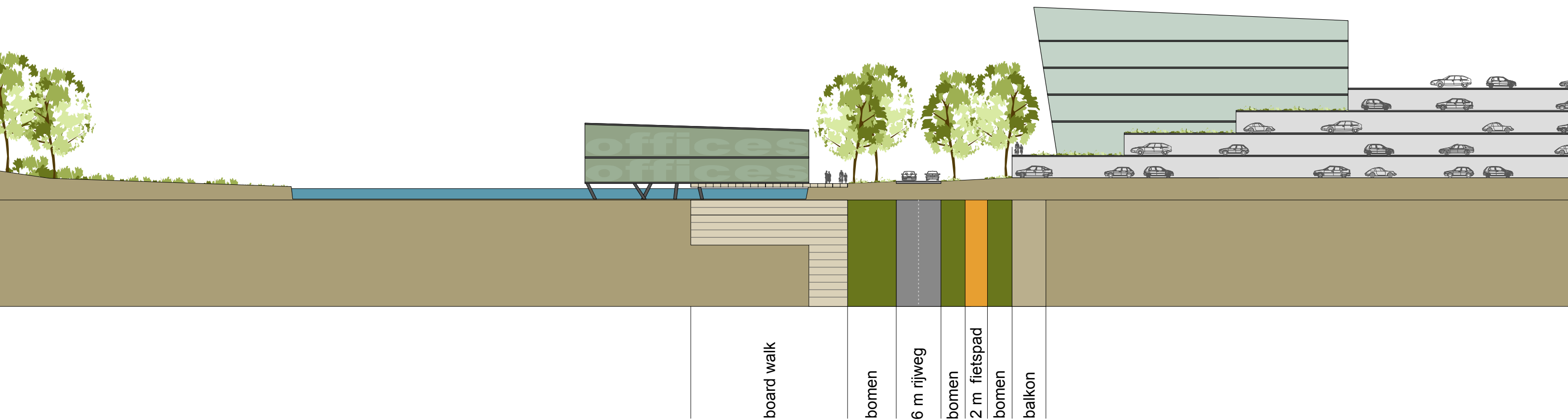
HEIDEHEUVEL

Op Heideheuvel heeft de ontsluitingsinfrastructuur het informele karakter van paden in het bos. De weg meandert tussen de bomen en heeft een minimale profielbreedte. Voetgangers, auto's en fietsers gebruiken dezelfde weg, de materialisatie van de weg moet dit gemengde karakter versterken.

DIEVENPAADJE

Door het landschap loopt een informeel net van wandelpaden. Het historische Dievenpaadje wordt hierin hersteld als wandelpad geflankeerd door bomen. Dit zorgt ook voor een betere verbinding tussen het Heksenweitje, de woonwijk Trompenberg en het Media Park.





HILVERSUM HILLS





PROGRAMMA

UITBREIDING

Het oude bestemmingsplan voor Media Park biedt onvoldoende uitbreidingsmogelijkheid om in te gaan op om de toenemende vraag van mediage-relateerde bedrijven om zich op het Media Park te vestigen. Het bestemmingsplan moet herzien worden om zowel starters als grote bedrijven plaats bieden en de toenemende concurrentiepositie van Media Park te versterken.

De uitbreiding van bebouwing is echter gelimiteerd door de bereikbaarheid van het Media Park, want extra programma genereert extra verkeersbewegingen op het omringende wegennet.

In samenspraak met de gemeente is gesteld dat Media Park (het TCN en NOS gedeelte) met **135.000 m²** bvo. kan uitbreiden. Het oppervlak van gebouwen die gesloopt worden, mag hieraan toegevoegd worden.

Op het TCN gedeelte is een netto uitbreiding toegestaan van **90.000 m²** bvo. Als het montagecentrum, de decoropslag 'Wyber' en het Intraxgebouw zouden gesloopt worden, wordt hieraan 12.654 m² toegevoegd ter compensatie.

Op het NOS gedeelte wordt **45.000 m²** bvo. toegevoegd. Als Heideheivel H-2, H-3 en H-4 worden gesloopt, wordt dit uitgebreid met de compenserende 2.649 m².

VOORZIENINGEN

Mediagerelateerde bedrijven zoeken een aangenaam vestigingsklimaat en wensen daarom meer faciliteiten die op Media Park ontbraken. Om de huidige bewoners te houden en om nieuwe bedrijven en bezoekers aan te trekken is een aanbod van horeca, bedrijfsondersteunende diensten en winkels in het bezoekersgedeelte noodzakelijk.

Om concurrentie met het centrum te voorkomen en om genoeg ruimte over te houden voor de toekomstige groei van multimediabedrijven, is de soort en omvang van deze voorzieningen bepaald. In onderlinge overeenstemming met de gemeente, zijn afwijkingen hierin mogelijk.

Aan de Mediaboulevard of de Walk of Fame wordt voorzien, als deel van de totale toegelaten oppervlakte uitbreiding:

1. Detailhandel 750 m² bvo.:

Beperkte winkelruimte(s) voor medewerkers en bezoekers, zoals een AH-to-go, een souvenirwinkel (mediamerchandising), een stomerij of een copyshop.

2. Business Support Center (BSC) 1.600 m² bvo.:

Naast bovenstaande winkels kan dit bestaan uit fitness, arbo, gezondheid, kinderdagverblijf, copyshop/internet e.d., met name bedoeld voor de medewerkers van het Media Park.

3. Horeca 1.250 m² bvo.:

Zelfstandig openbaar toegankelijk horeca (restaurant en / of café) toe te voegen voor medewerkers en bezoekers boven op de staande circa 11.000 m² bvo. horeca ten behoeve van studio / bedrijf (bedrijfskantines e.d.) en de horeca van Beeld en Geluid.

4. Hotel ca. 4.000 m² bvo.:

Primair voor bezoekers aan het Media Park, met name in de zakelijke sfeer.



BOUWMASSABALANS

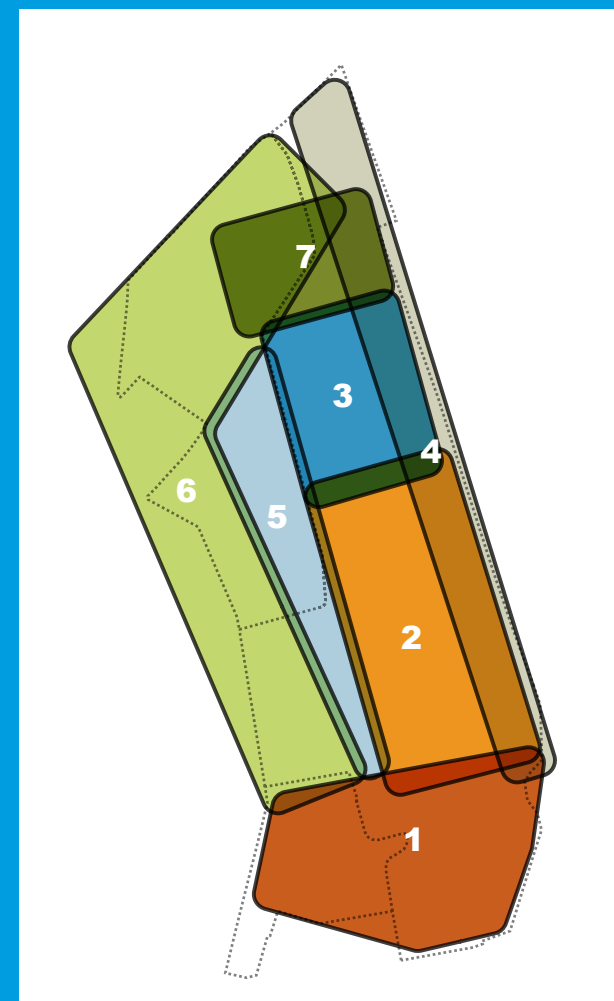
Bestaande en toekomstige gebouwen op het Media Park zijn beeldbepalend voor de open ruimte. Het gebruik van deze gebouwen en de onderlinge relaties, zoals bijvoorbeeld het traject tussen parkeergarage en entreepartij, bepalen de activiteitsgraad van de aanliggende open ruimte. De zorgvuldige inpassing van bebouwing draagt kortom bij tot de functionele samenhang de ruimtelijke sfeer binnen Media Park.

De nieuwbouw binnen Media Park wordt stedenbouwkundig ingezet om een aantal intenties voor de open ruimte te materialiseren:

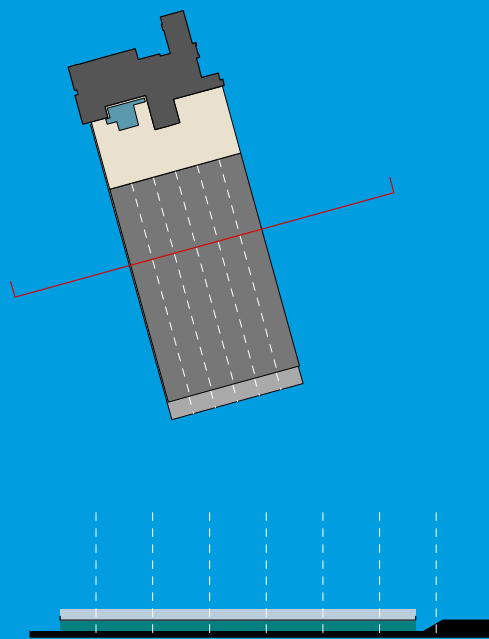
1. Een ensemble van bijzondere gebouwen en functies rond een centraal toegangsplein, de Media Boulevard.
2. Een levendige voetgangersstraat als aange-naam verblijfsgebied voor de met toegangen tot studio's, horeca en bedrijfsondersteunende diensten: de Walk of Fame.
3. De transformatie van een dienstweg tot de centrale straat in het businesspark: de Main Street.
4. Een actief gebouwenfront dat Media Park uitstraling geeft naar de Lage Naarderweg en het spoor.
5. Een poreuze bebouwingsrand die open is naar het landschap
6. Speelse punctuele interventies in het landschap die inspelen op hun specifieke landschappelijke situatie.
7. Een entreeplein binnen een compositie van drie gebouwclusters aan de noordelijke toegang tot Media Park.
8. Icoon-gebouwen die bijzondere plekken markeren.
9. Een traverse die Media Park verbindt met het Station.

Om deze intenties maximaal te realiseren dient het beschikbare nieuwbouwwolume zorgvuldig worden toegewezen aan de verschillende zones. Elke zone heeft een minimum bebouwingsdichtheid nodig om de intentie te materialiseren. Maar ook wordt een maximum gesteld aan de bebouwingsdichtheid per zone, zodat deze niet de bouwmassa onttrekt aan een andere zone, die daardoor haar intenties niet kan waarmaken. Dit noemen we de bouwmassabalans.

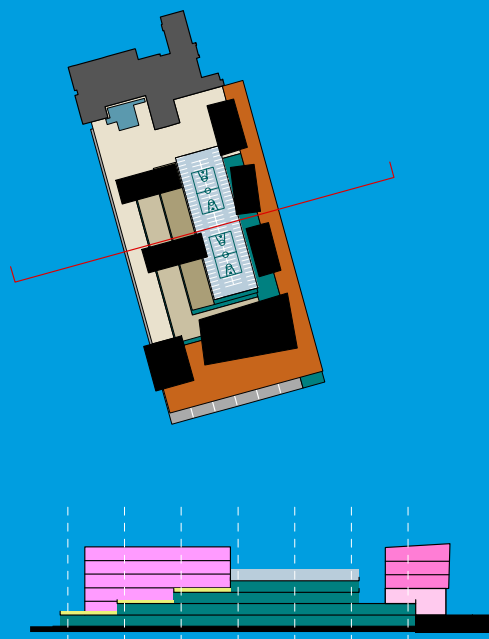
Het volgende hoofdstuk gaat dieper in op de stedenbouwkundige intenties per zone, en de daaraan gekoppelde bouwmassa's.



BOUWVELDEN



Huidige Parkeergarage A met twee lagen parkeren, de bovenste laag is in open lucht op een parkeerdek.



Parkeergarage A kan ondergronds uitgebreid worden of worden verhoogd met terugspringende groene terrassen aan het oostelijk landschap.

PARKEERBALANS

De toename van programma op het Media Park is gekoppeld aan een uitbreiding van de parkeer-capaciteit door de parkeernorm van de gemeente Hilversum.

TCN:	
82.400 m² Kantoren	1277 ppl.
750 m² Detailhandel	ca. 24 ppl.
1.600 m² BSC	ca. 52 ppl.
1.250 m² Horeca	ca. 119 ppl.
4.000 m² Hotel (vb. 85 kamers)	ca. 85 ppl.
TOTAAL 90.000 m² programma:	1557 ppl.
	ca. 48.570 m² (30 m²/ppl.)
NOS:	
45.000 m² Kantoren	698 ppl.
	ca. 20.940 m² (30 m²/ppl.)

De resulterende parkeeroppervlakte vertegenwoordigt een aanzienlijke bouwmasa, die om een adequate oplossing vraagt. Vanwege fasering en ontsluiting moet het grootste gedeelte van de gebouwen zijn eigen parkeren voorzien. Dit kan ondergronds, de grondcondities laten dit toe, of half verdiept indien een passende aansluiting met de omliggende open ruimte wordt voorzien. Parkeren op maaiveld wordt beperkt tot bezoekersparkeren (met uitzondering van zone 4).

Naast de individuele parkeergarages per gebouw worden collectieve parkeervoorzieningen toegestaan op Parkeergebouw A en ter vervanging van het Reportagecentrum. Deze grote bouwvelden maakt efficiënte parkeergarages mogelijk, die coherent vormgegeven worden. Alternatief gebruik van de collectieve parkeergarages kan gestimuleerd worden door bv. sportveldjes op het bovenste parkeervlak te markeren.

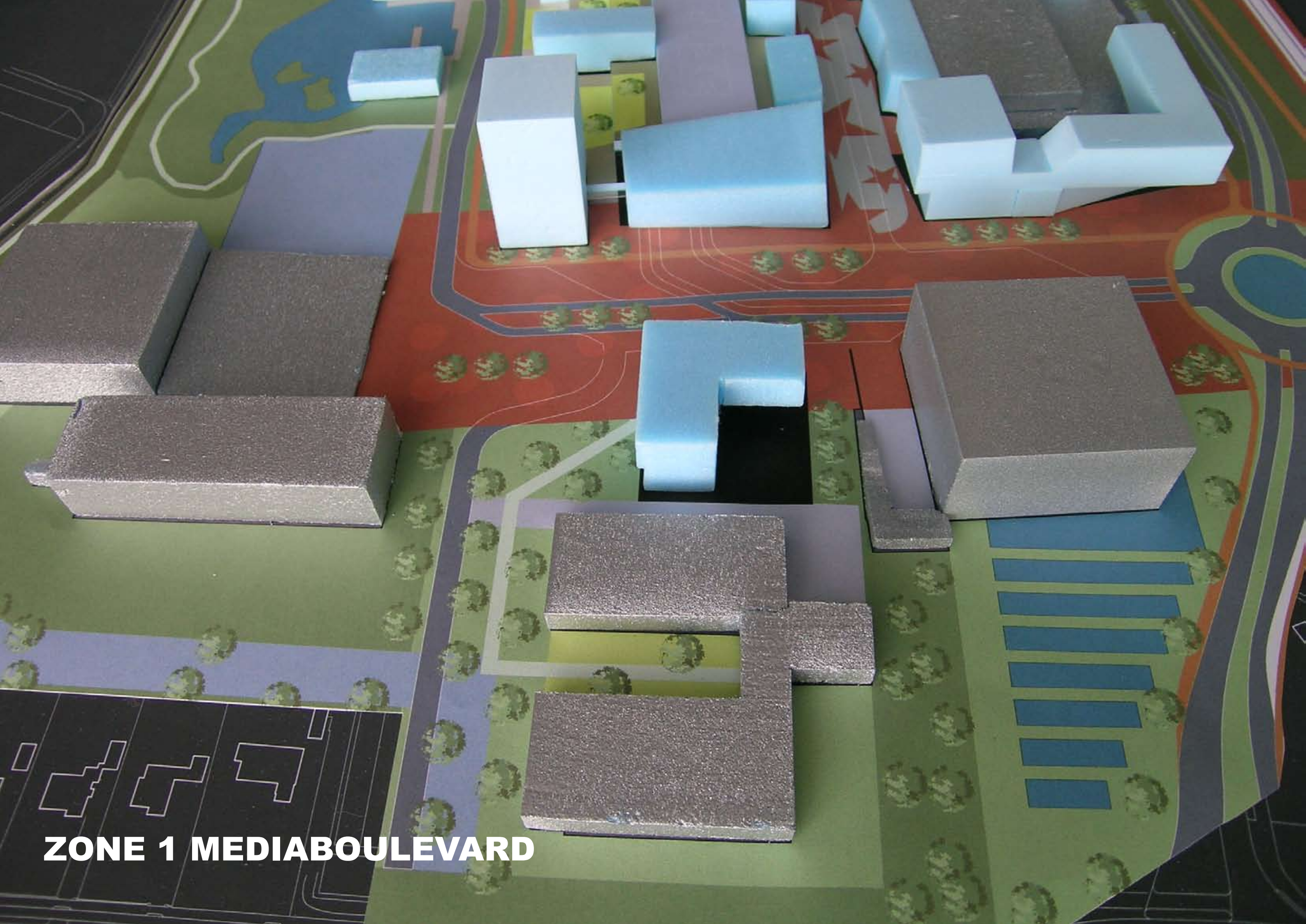
De parkeerbalans is gekoppeld aan de bouwmasabalans, en is nader bepaald per zone in het volgende hoofdstuk.

PARKEERNORMEN MEDIA PARK

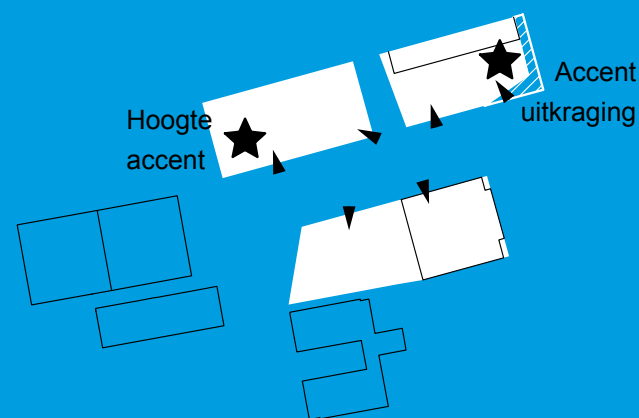
- voorzieningen	3,25 ppl. p. 100 m² bvo
- kantoren	1,55 ppl. p. 100 m² bvo
(PS dit zijn kantoren zonder baliefunctie)	
- arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)	0,75 ppl. p. 100 m² bvo
- arbeidsintensieve/bezoekersintensieve bedrijven (industrie, garagebedrijven, laboratorium, werkplaats, transportbedrijf)	2,25 ppl. p. 100 m² bvo
- arbeidsextensieve/bezoekintensieve bedrijven (showroom)	1,30 ppl. p. 100 m² bvo
- bedrijfsverzamelgebouw	1,25 ppl. p. 100 m² bvo
- café/bar/discotheek/cafetaria	6,00 ppl. p. 100 m² bvo
- restaurant	13,0 ppl. p. 100 m² bvo
- museum/bibliotheek	0,95 ppl. p. 100 m² bvo
- bioscoop/theater/schouwburg	0,25 ppl. p. zitplaats
- arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut (met min. van 3 ppl. p. praktijk)	1,75 ppl. p. behandelkamer
- sporthal (binnen)	2,25 ppl. p. 100 m² bvo
(PS gymlokalen schoolfunctie hebben geen extra parkeervraag)	
(bij sporthal met wedstrijdfunctie: + 0,15 ppl. per bezoekersplaats)	
- evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	6,00 ppl. p. 100m² bvo
- themapark/pretpark	8,00 ppl. p. ha. netto terrein
- overdekte speeltuin/hal	7,50 ppl. p. 100 m² bvo
- cultureel centrum/wijkgebouw	2,00 ppl. p. 100m² bvo
- crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf (exclusief kiss & ride ouders)	0,70 ppl. p. arbeidsplaats
- hotel	1,00 ppl. p. kamer



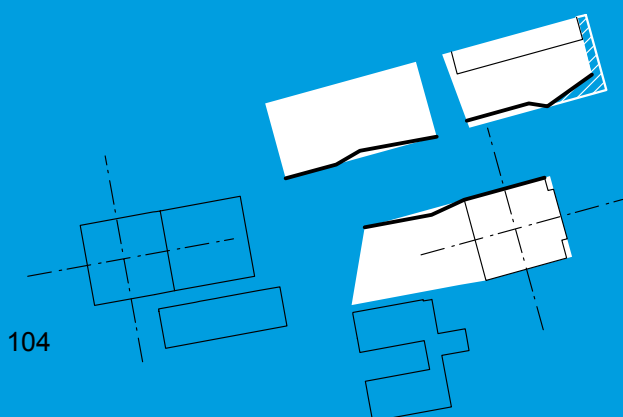
ZONES



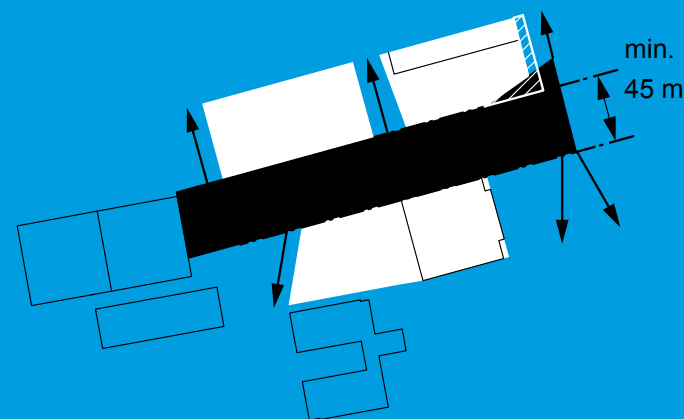
ZONE 1 MEDIABOULEVARD



Karaktervolle gebouwen met toegang aan de Mediaboulevard



Verspringing en hoekverdraaiingen in de rooilijn



Maximaal gevelfront aan de Mediaboulevard

STEDENBOUWKUNDIG BEELD

Diverse karaktervolle gebouwen met levendige uitstraling en toegangen aan de Mediaboulevard. De gebouwvolumes individualiseren zich door een hoekverdraaiing ten opzichte van naastliggende bebouwing en/of verspringingen in de rooilijn en diversiteit in bouwhoogtes. s'Nachts worden de Mediaboulevard en gebouwen kleurrijk aangelicht.

BEBOUWING

TCN ca. 29.000 m² bvo.

4-6 bouwlagen met hoogteaccenten tot max. 30 m en Mediatoren tot 45 m.

Kantoren, studio's, media- en amusementgerelateerde bedrijven, detailhandel, horeca, bedrijfsondersteunende functies.

SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN

- Maximaliseren van het gevelfront aan de Mediaboulevard.
- Architecturale accentuering van de verbinding tussen Media Boulevard en Walk of Fame.
- Markant gebouw met uitkraging over de hoek Mediaboulevard - Lage Naarderweg. Zie Iconen: Entree.
- Hoogteaccent op de hoek Mediaboulevard
- Randweg West (ca. 45 m hoog). Zie Iconen: Mediatoren.

ONTSLUITING

Hoofdtoegangsweg over de Mediaboulevard

PARKEERVOORZIENINGEN

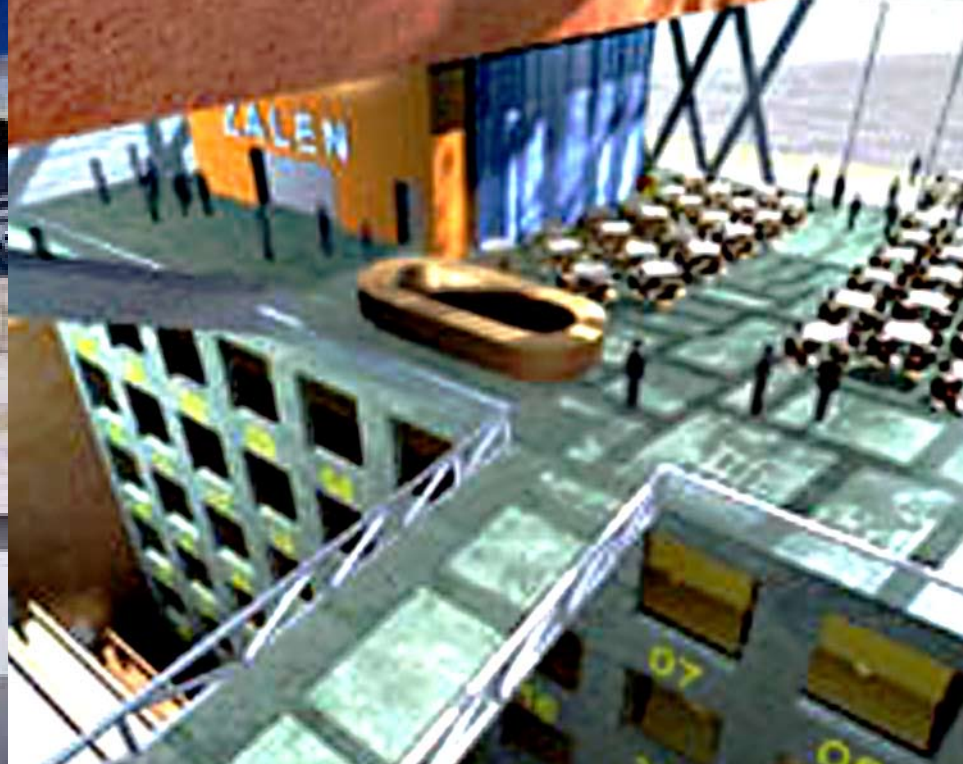
TCN ca. 485 nieuwe parkeerplaatsen (afhankelijk van de soort voorzieningen), plus compensatie van verwijderde parkeerplaatsen. Grotendeels in verdiepte parkeergarages onder de gebouwen (ca. twee lagen), deels in toevoeging bij parkeergebouw A.

INRICHTING

zie Open Ruimte: Mediaboulevard

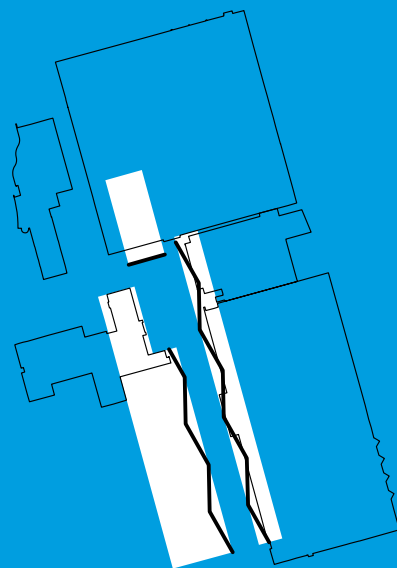
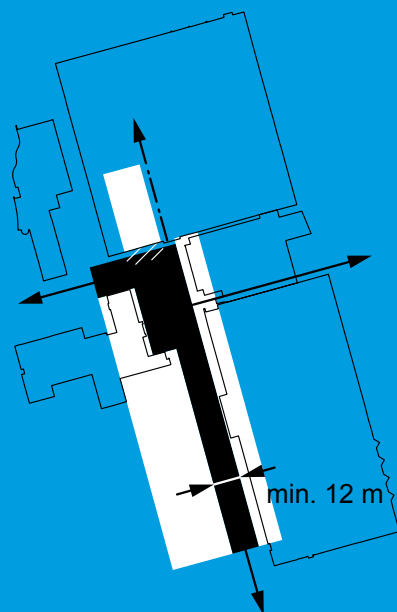
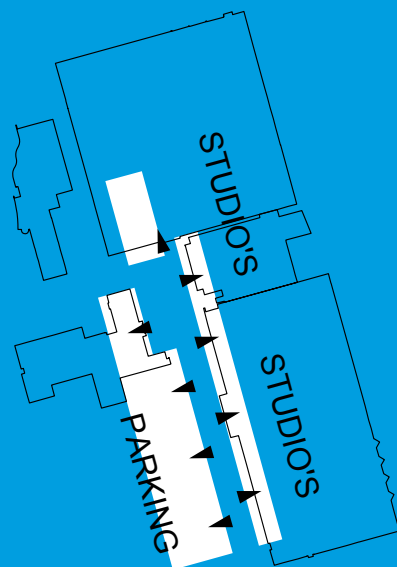


illustratief eindbeeld





ZONE 2 WALK OF FAME



ZONE 2

STEDENBOUWKUNDIG BEELD

Diverse karaktervolle gebouwen met levendige uitstraling en toegangen aan de Walk of Fame. De gebouwen verschillen onderling in bouwhoogtes, hoekverdraaiingen ten opzichte van de rooilijn. Ze creëren maximaal gevelfront aan de Walk of Fame. Actieve gelijkvloerse verdieping met min. 4,5 m hoogte. Accentuering van de toegangen tot de Studio's en parkeergarage.

BEBOUWING

TCN ca. 12.500 m² bvo.

3-5 bouwlagen

Kantoren, studio's, media en amusementgerelateerde bedrijven, detailhandel, horeca, bedrijfsondersteunende functies.

SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN

- Accentuering van de toegang tot de Walk of Fame.
- Accentuering van toegangen tot studio's en parkeergarage.
- Verbinding langs bruggebouw met Station Hilversum Noord.
- Geaccentueerde voetgangersverbinding naar het businesspark.
- Markant gebouw op het Decorcentrum met zijn kop in de zichtas van de Walk of Fame. Het gebouw sluit deze zichtas niet geheel af, maar laat nog doorzicht naar achterliggende bebouwing.

ONTSLUITING

- De Walk of Fame is primair voetgangersgebied, toegankelijk voor dienstverkeer.
- Ontsluiting Parkeergarage A langs de Mediaboulevard en/of Randweg West.

PARKEERVOORZIENINGEN

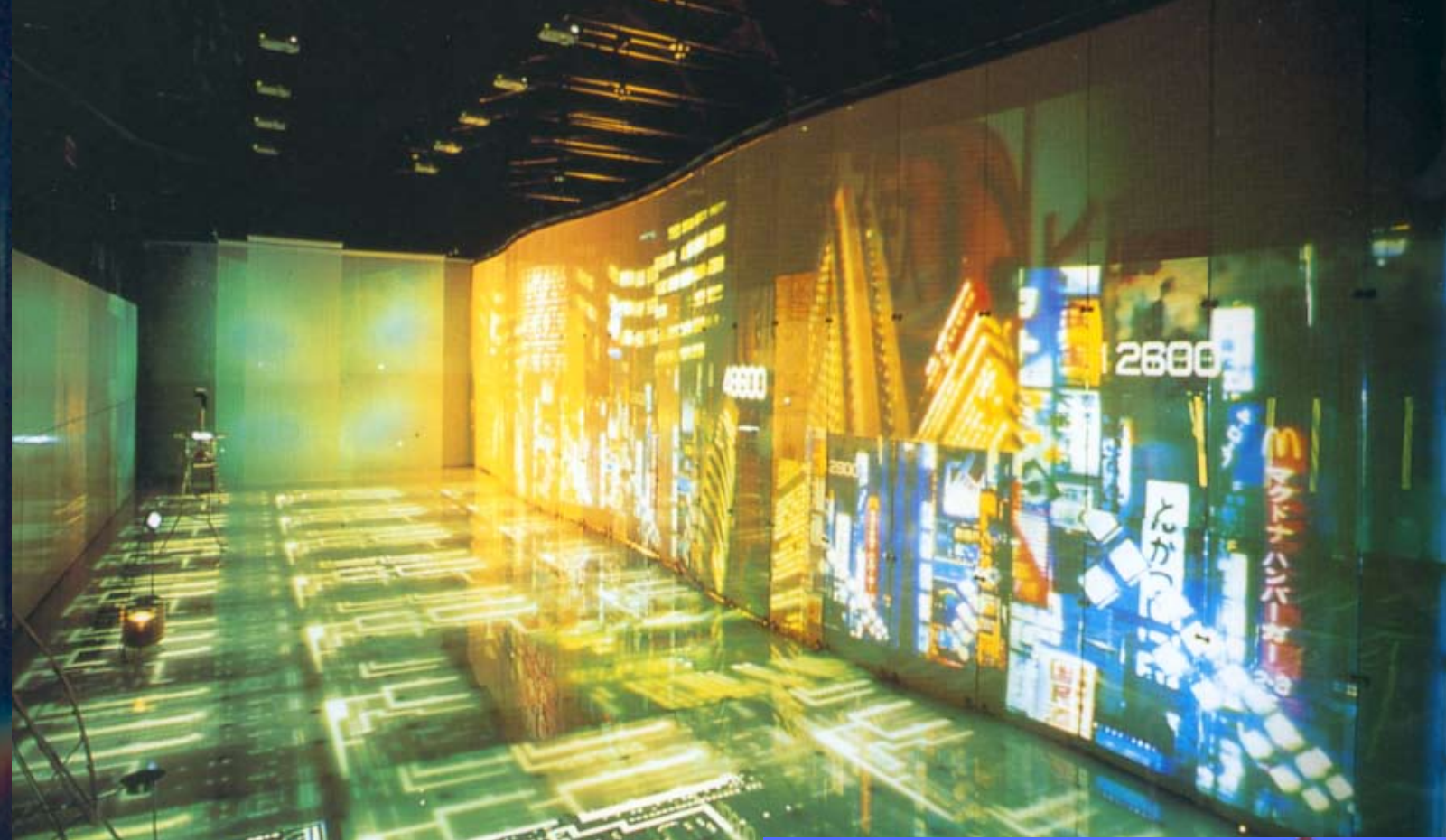
TCN ca. 321 nieuwe parkeerplaatsen (afh. van de soort voorzieningen), plus compensatie van verwijderde parkeerplaatsen en ev. bijkomende parkeerplaatsen voor zone 1, 5 en 6. Toevoeging bij parkeergebouw A (zie ook p 96).

INRICHTING

zie Open Ruimte: Walk of Fame



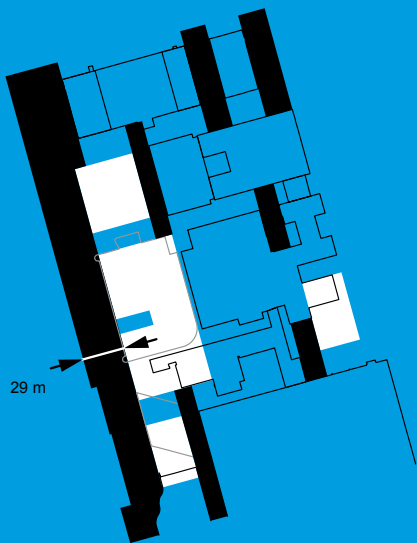
illustratief eindbeeld



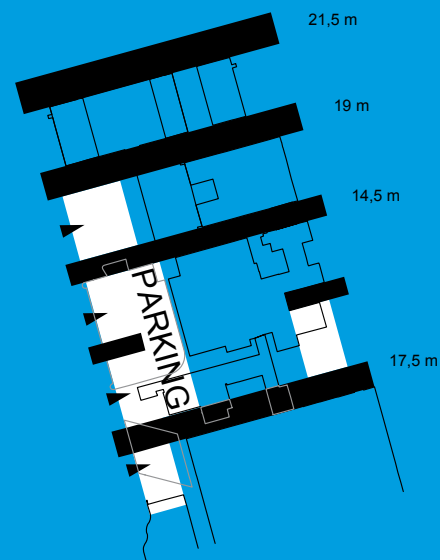
ZONE 2



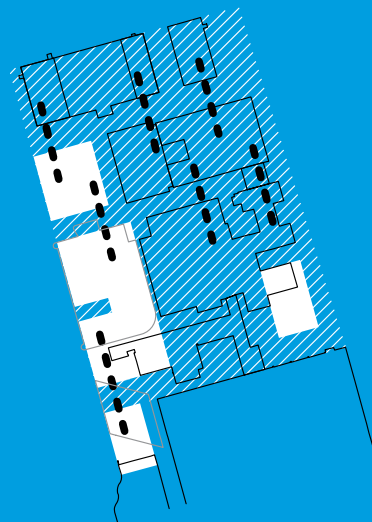
ZONE 3 MEDIACITY



Gevelfront en adressen aan de Main Street en Lage Naarderweg



Ritmering van bebouwing door oost-west bebouwingsstrips



ZONE 3

STEDENBOUWKUNDIG BEELD

Strips van robuuste kantoorgebouwen met diverse bouwhoogtes. Netwerk van luchtbruggen tussen de verschillende volumes. De nieuwbouw staat aan de rooilijn van de Main Street en vormt een geperforeerde straatwand met verbindingen en doorzichten naar de Lage Naarderweg, ontsluiting van parkeergebouwen en serviceruimtes.

BEBOUWING

TCN ca. 16.200 m² bvo

3 tot 5 bouwlagen

Kantoren, media gerelateerde bedrijven.

SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN

- Passages tussen Randweg Oost en Main Street
- Straatwand met toegangen aan de Main Street
- Netwerk van binnenplaatsen en patio's
- mogelijkheid tot flexibel gebruik door koppeling van gebouwen met loopbruggen.

ONTSLUITING

Ontsluiting primair via de Main Street en via secundaire wegennet

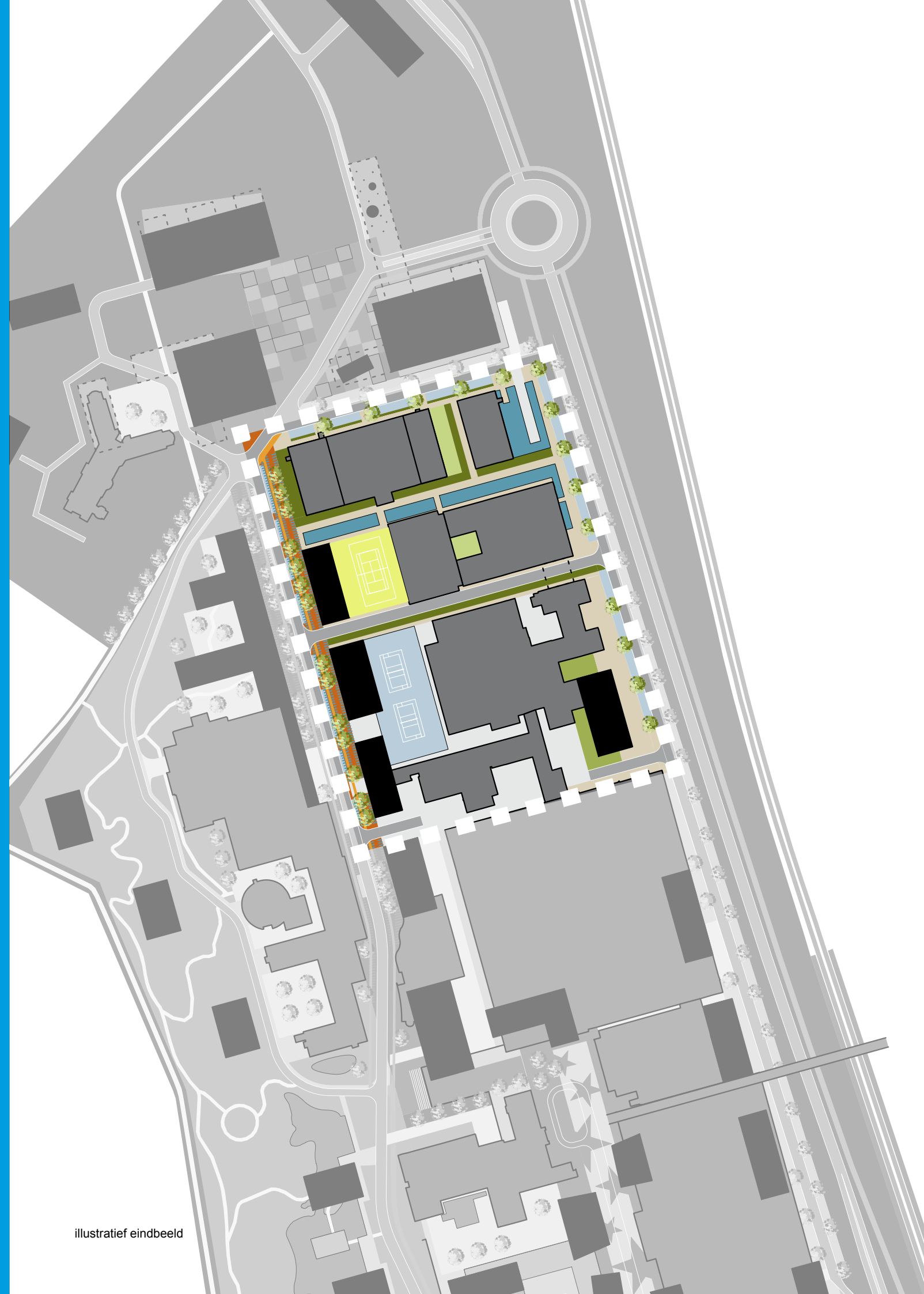
PARKEERVOORZIENINGEN

TCN ca. 251 nieuwe parkeerplaatsen, plus compensatie van verwijderde parkeerplaatsen en mogelijk bijkomende parkeerplaatsen voor zone 4 en 7. (Half)verdiept (ca. 2 lagen), met collectieve parkeervoorziening ter plaatse van het Reportagecentrum.

INRICHTING

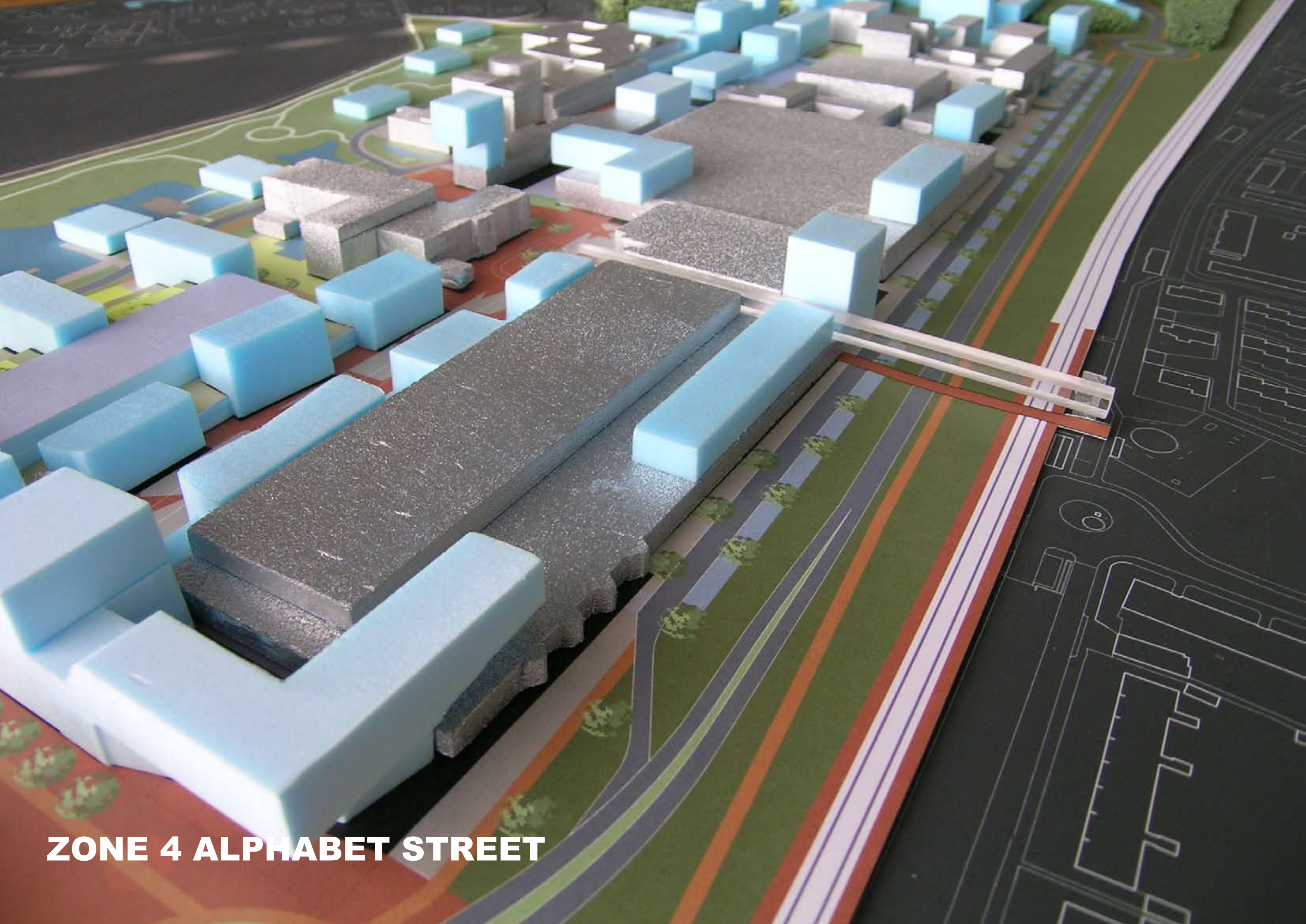
Hoogwaardige inrichting van de tussenruimte en patio's. Mogelijkheid voor sportveldjes op open parkeerdekken.

Zie ook Open Ruimte: Main Street en Lage Naarderweg.



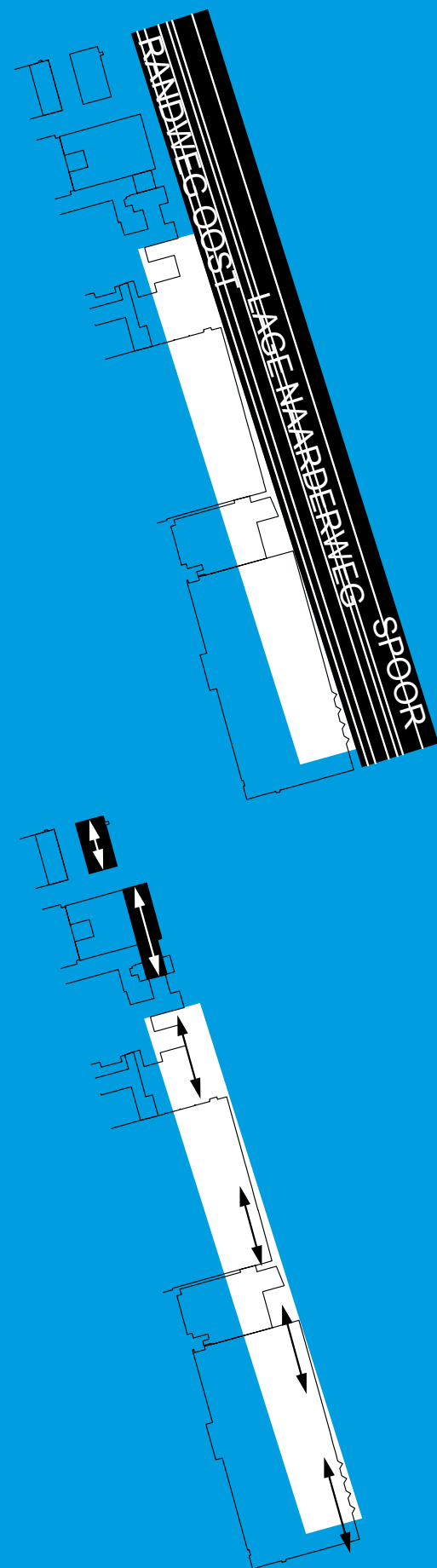
illustratief eindbeeld





ZONE 4 ALPHABET STREET

ZONE 4



STEDENBOUWKUNDIG BEELD

Front van gebouwen, met representatieve uitstraling, toegangen en maximaal gevelfront aan de Lage Naarderweg. De gevels hebben een horizontale gerichtheid door verschillende behandeling van onderbouw en bovenbouw. Ter plaatse van de traverse kan een hoger gebouw deze accentueren.

BEBOUWING

TCN Circa 11.350 m²

Max. 6 bouwlagen, hoogteaccent ter accentuering van de traverse max. 30 m.

Kantoren.

SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN

- Mogelijkheid tot koppeling van nieuwbouw met brug tussen Station en Walk of Fame
- Gevelfront en adressen aan de Randweg Oost.

ONTSLUITING

Ontsluiting via de Randweg Oost.

PARKEERVOORZIENINGEN

TCN ca. 176 nieuwe parkeerplaatsen, plus compensatie van verwijderde parkeerplaatsen.

Parking op maaiveld aan Randweg Oost, verdiept of in collectieve parkeervoorziening in zones 3 of 1.

INRICHTING

Verbetering van de verblijfskwaliteit van Randweg Oost, met goede voetgangersverbindingen naar de traverse. Samenhangende inrichting van de infrastructuurbundel Lage Naarderweg - Randweg Oost. Zie ook Open Ruimte: Lage Naarderweg.







ZONE 5 HILVERSUM HILLS

STEDENBOUWKUNDIG BEELD

Sequentie van gebouwen, loodrecht op het landschap, met tussenliggende binnentuinen open naar het landschap. Geterrasseerde aanleg, aflopend naar het landschap.

BEBOUWING

TCN circa 5000 m²

NOS circa 17250 m²

max. 7 bouwlagen aan de Main Street,

max. 5 bouwlagen aan de videoweg of de Randweg West.

Kantoren.

SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN

- Inrichting van de binnentuinen.
- Gebouwen zetten zich in het reliëf van de locatie.
- Verbindingen tussen de rest van Media Park en het westelijk landschap.
- Straatwand aan de Main Street.

ONTSLUITING

- Ontsluiting primair via de Main Street en Videoweg
- Randweg West vervalt ter plaatse van de Videoweg.

PARKEERVOORZIENINGEN

TCN ca. 78 ppl. in parkeergarage A (zone 2).

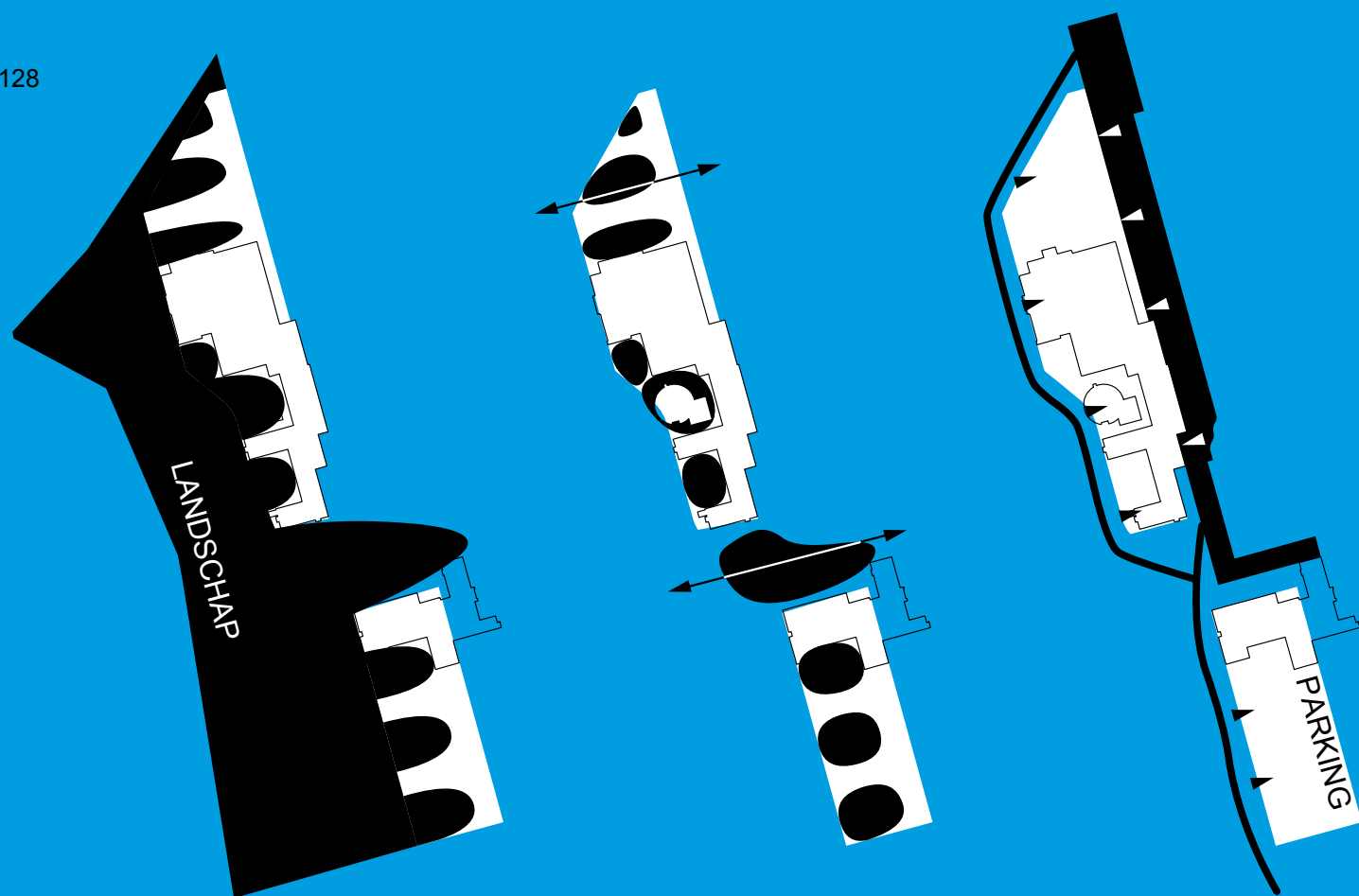
NOS ca. 267 ppl. plus ca. 739 ppl. voor Filmcentrum, Peperbus en Videocentrum en ca. 44 ppl. voor zone 6 (heuvelvilla's).

INRICHTING

Aandacht voor landschappelijke inrichting van het jonge bosgebied/heidelandschap.

Zie ook Open Ruimte: Main Street en Hilversum Hills.

128



ZONE 5

illustratief eindbeeld







ZONE 6 WORLD BETWEEN THE TREES

STEDENBOUWKUNDIG BEELD

Kantoorvilla's landschappelijk ingebed in het bos, op de heuvel en aan het water. Aantasting van bestaande natuurwaarde wordt geminimaliseerd. Bosvilla's worden ingeplant op reeds bebouwde locaties of op parkeerveldjes in het bos. Heuvelvilla's worden geplaatst op de Randweg West, die wordt opgebroken en teruggegeven aan het landschap. Watervilla's worden ingeplant aan de Media Park vijver.

BEBOUWING

2 of 3 Bosvilla's (NOS) totaal ca. 9.000 m²
max. 5 bouwlagen.
3 Heuvelvilla's (NOS) totaal ca. 2.800 m²
max. 2,5 bouwlagen.
3 Watervilla's (TCN) totaal ca. 2.800 m²
max. 2,5 bouwlagen.
Kantoren.

SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN

- Negatieve invloed op de aanwezige natuurwaarde minimaliseren.

- Bebouwing van H1 is enkel mogelijk onder de strikte voorwaarde dat het verenigbaar is met de cultuur-historische waarde van de kantoorvilla.
- Karakteristieke landschappelijke inpassing met voldoende tussenruimte voor landschappelijke continuïteit.

ONTSLUITING

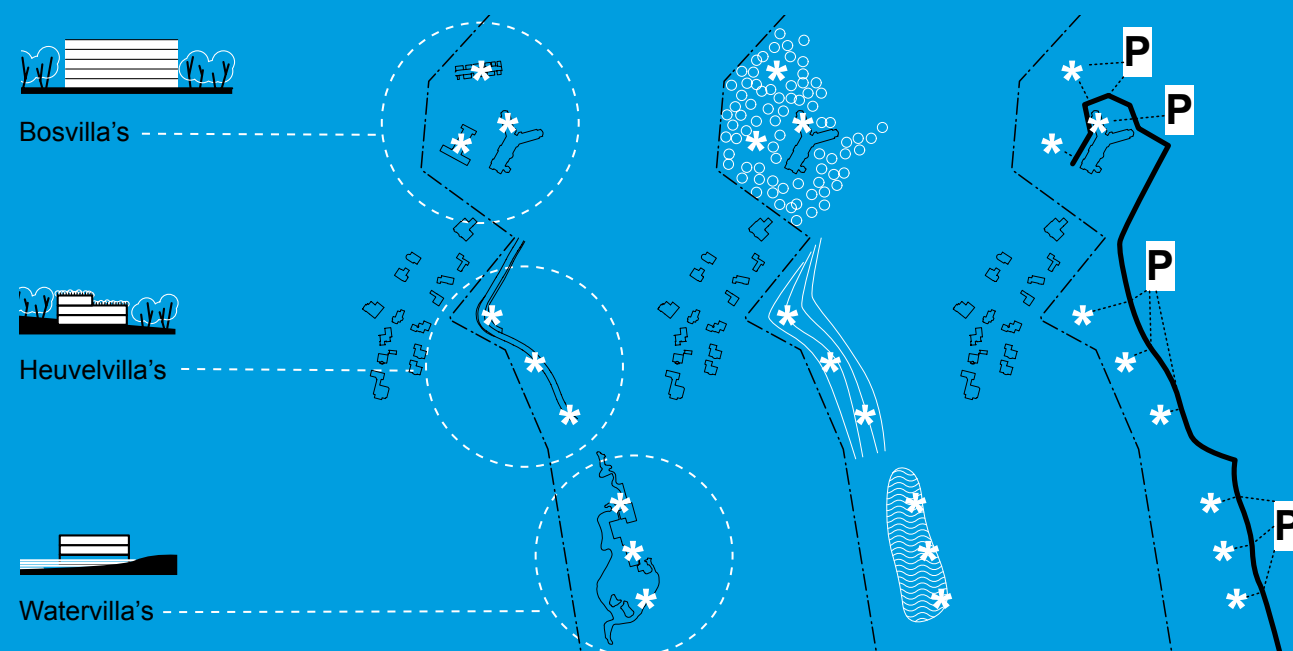
Beperkte tot geen toegankelijkheid voor gemotoriseerd verkeer. Ontsluiting via de boswegen van Heideheivel, de Videoweg of de Randweg West.

PARKEERVOORZIENINGEN

TCN ca. 43 ppl. in verdiepte parking of bij Parkeergarage A.
Parkeerplaatsen voor de Heuvelvilla's (NOS) worden voorzien in zone 5, de parkeerplaatsen voor de Bosvilla's en het kantoorgebouw H-1 (NOS) in zone 7.

INRICHTING

Zie Open ruimte : Hilversum Hills



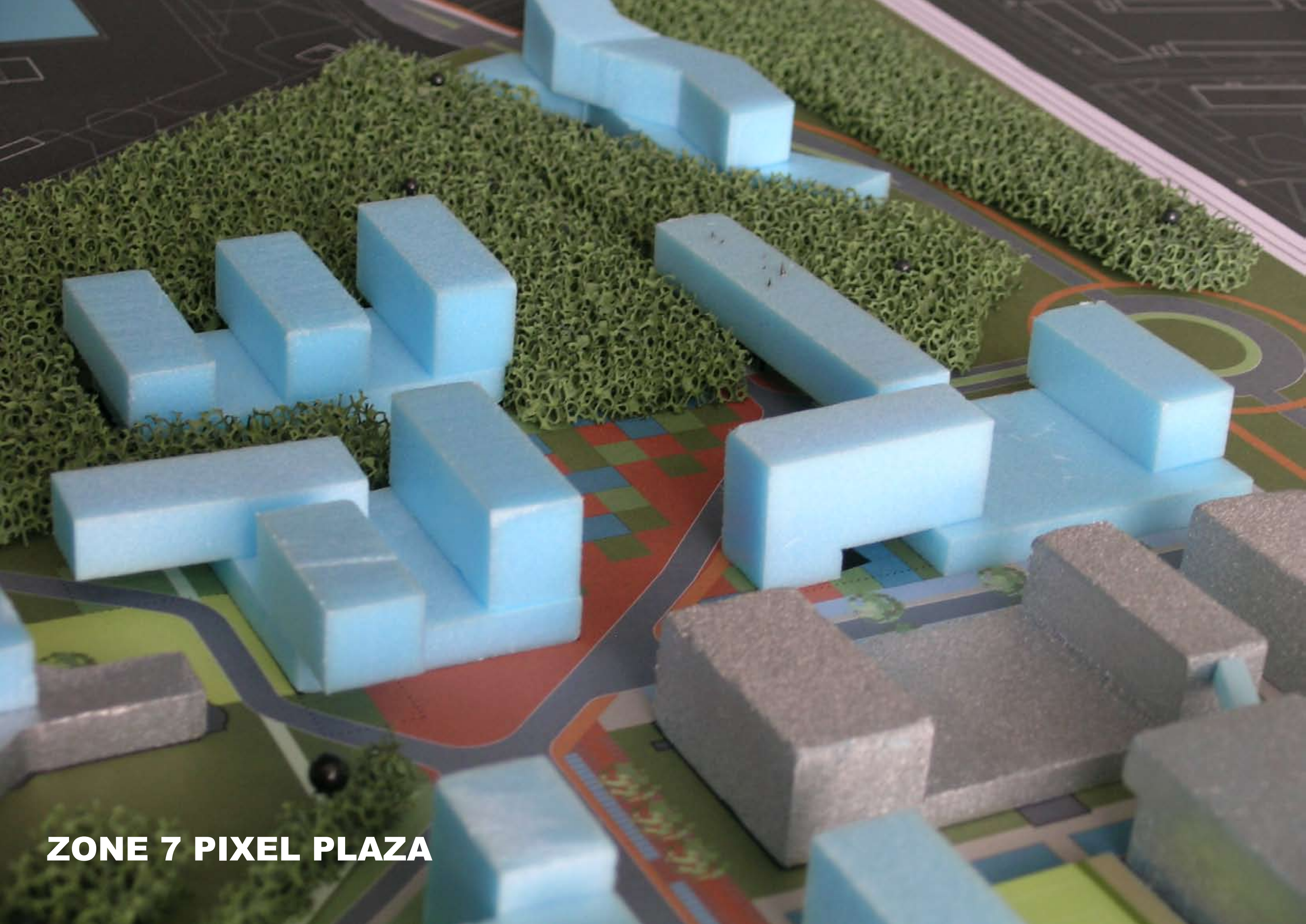
ZONE 6



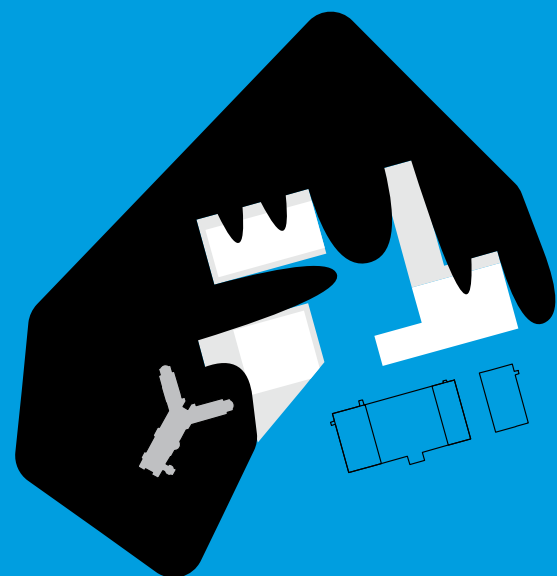
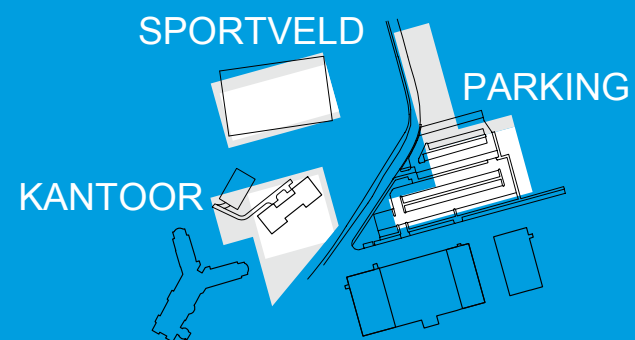
illustratief eindbeeld



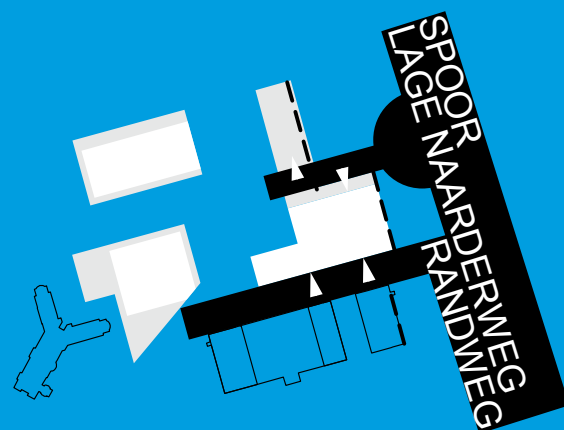
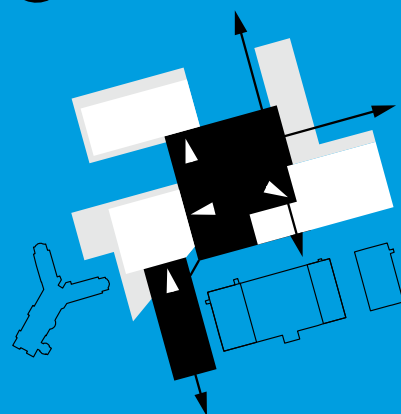
ZONE 6



ZONE 7 PIXEL PLAZA



140



ZONE 7

STEDENBOUWKUNDIG BEELD

Een ensemble van drie gebouwclusters. Zo geconcentreerd mogelijk gebouwd, om zo veel mogelijk bos te laten staan. De gebouwclusters zijn verschillend qua volume en vorm, maar hebben verwantschap in onder en bovenbouw. Qua materialen wordt ingespeeld op het expressieve Pixel Plaza enerzijds en anderzijds op de karakteristieken van het bos: introvert, natuurlijke kleuren en materialen.

BEBOUWING

TCN Cluster A, circa 14.300 m²
NOS Cluster B en C, circa 21.400 m²
7 bouwlagen (max. 25 m.), zie volgende pagina.

SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN

Zie volgende pagina.

- visuele relaties naar het bos.
- Bebouwing op locaties met lage natuurwaarde (bestaande bebouwing, voetbalveld, parkeerplekken, infrastructuur,...) of met aandacht voor behoud van de natuurwaarde.

ONTSLUITING

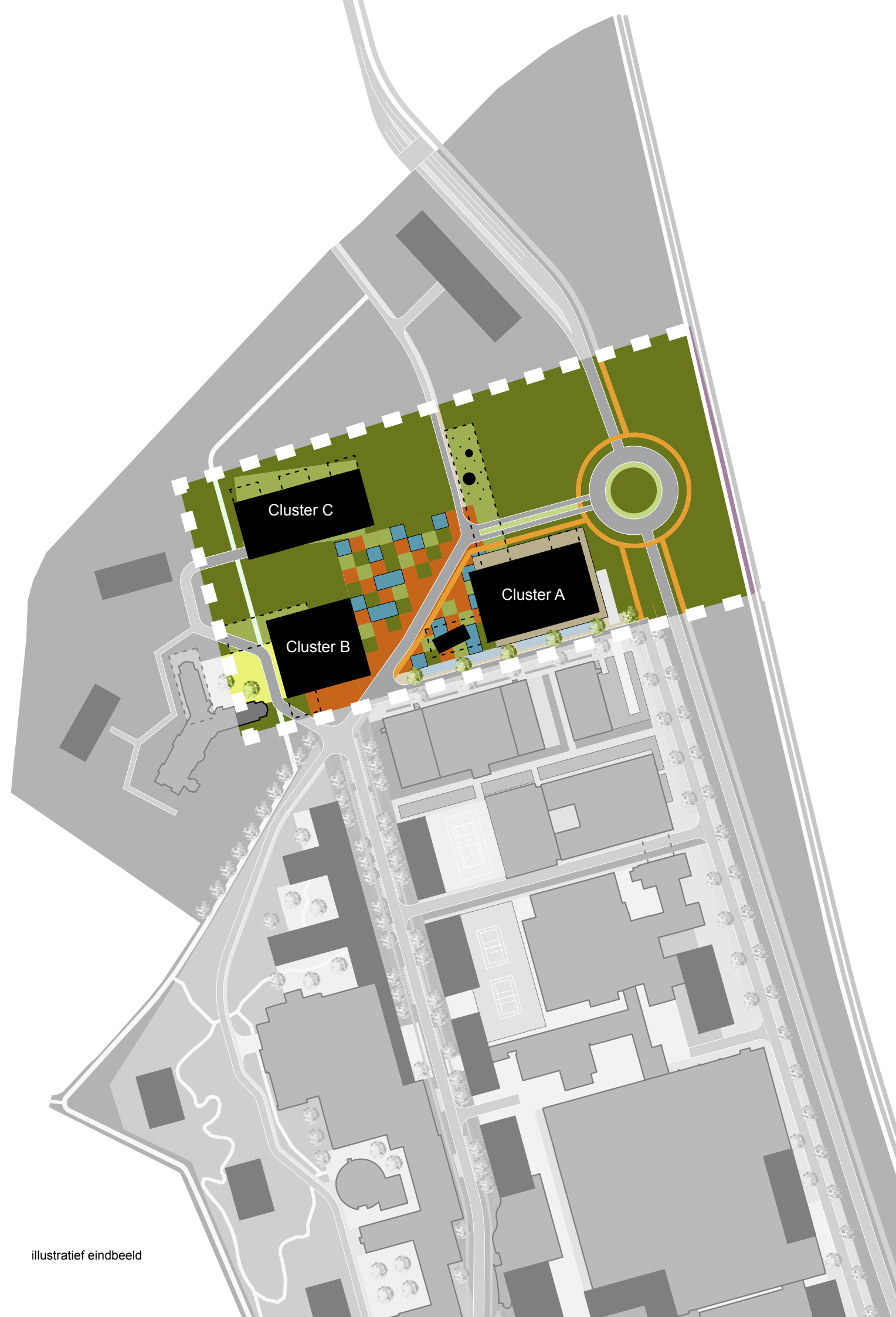
- Nieuwe noordelijke toegangsweg tot het businesspark vanaf de Lage Naarderweg
- Nieuwe ontsluitingsweg NOS, deels samenvallend met bestaande wegen.
- De verbindingsweg tussen Pixelplaza en de Witte Kruislaan wordt beperkt in gebruik.

PARKEERVOORZIENINGEN

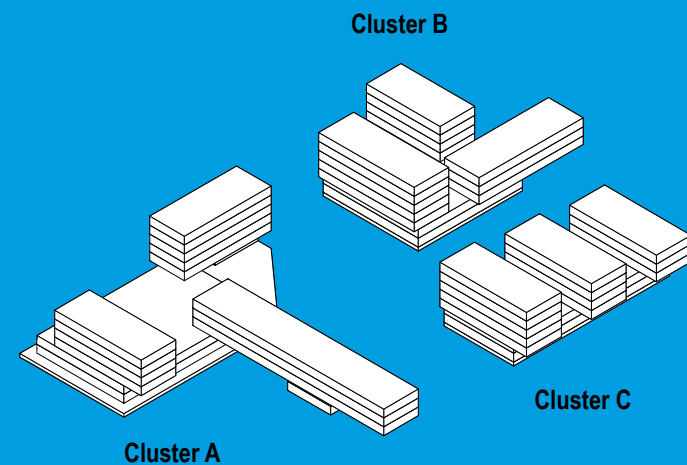
TCN ca. 222 ppl. plus compensatie van verwijderde parkeerplaatsen. Parking (half)verdiept ca. 2 lagen of in collectieve parkeervoorziening in zone 3. Bezoekersparkeren aan de Randweg Noord.
NOS ca. 332 ppl. plus ca. 54 ppl. voor H-1 en ca. 140 ppl. voor zone 6 (bosvilla's). (Half)verdiept ca. 2 lagen.

INRICHTING

De Randweg Noord krijgt een profiel van een laan met bomen (snede p. 142). Zie ook Open Ruimte: Pixel Plaza



illustratief eindbeeld



COMPOSITIE

De ruimtelijke samenhang in zone 7 wordt versterkt door een gelijkaardige volumeopbouw van de drie clusters. Het SPVE legt niet het exacte volume vast van de bebouwing, maar wel de principes die leiden tot de beoogde compositie.

ONDERBOUW

Elke cluster heeft een onderbouw van 2 bouwlagen. Hierin bevinden zich de toegangen tot deze onderbouw en tot de bovenbouw. De positie van de entrees en de looproutes naar de parkeergarage moet de aanliggende open ruimte verlevendigen.

De gevel en het volume van de onderbouw wordt vorm gegeven als een coherent geheel, dat diverse wensen van huurders kan verwerken, zonder zijn samenhang te verliezen.

In Cluster A zijn bijkomend toegangsvolumes toegestaan onder het poortvolume en het pleinvolume van de bovenbouw. Deze worden als zelfstandige elementen vormgegeven, zodat ze respectievelijk het doorzicht onder het poortgebouw of de verbinding tussen Randweg Noord en Pixel Plaza niet frustreren.

BOVENBOUW

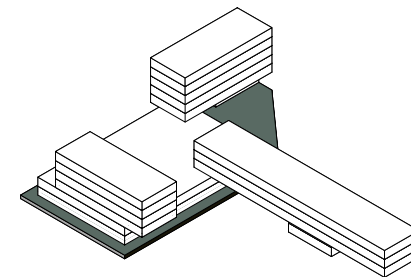
De volumes op de onderbouw verzelfstandigen zich door bouwhoogte, geveluitwerking, uitkragingen en/of overstekken ten opzichte van de onderbouw en ten opzichte van elkaar.

Het eerste volume van de bovenbouw staat met de gevel aan Pixel Plaza. Het plein wordt gedefinieerd door de samenhang tussen de 3 clusters. Het primaire gebouw telt 5 bouwlagen boven de onderbouw.

Het tweede volume van Cluster A versterkt het gevelfront aan de Lage Naarderweg. Cluster B speelt met dit volume in op haar positie in de as van de Main Street. Dit volume telt 4 bouwlagen boven de onderbouw.

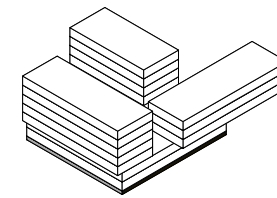
Het derde volume van Cluster A richt zich op het bos, als een poortgebouw over de nieuwe toegangsweg van de Lage Naarderweg. De verhevenheid van het poortgebouw creëert een landschapelijke visuele continuïteit en tracht de impact op natuurwaarde te beperken. Ook voor Cluster B en C staat het laagste volume aan de boskant (3 bouwlagen).

Cluster A

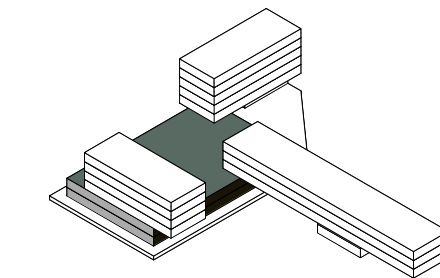
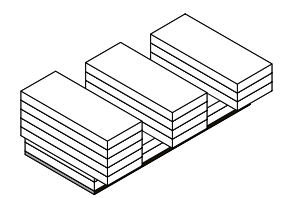


Verdiepte parkeergarage (meerdere lagen mogelijk).

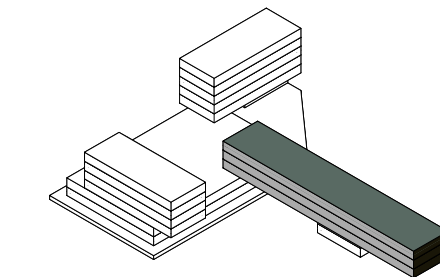
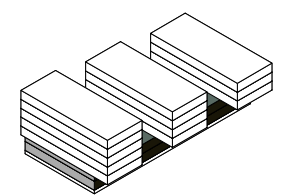
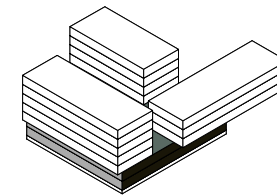
Cluster B



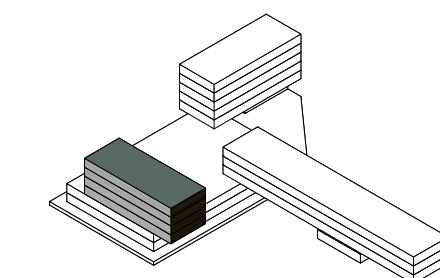
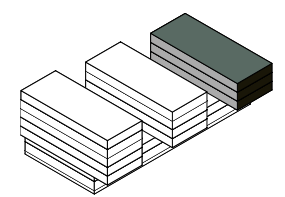
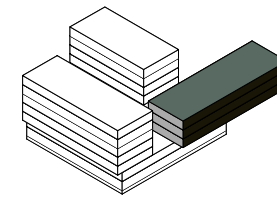
Cluster C



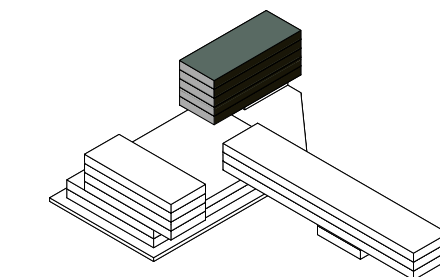
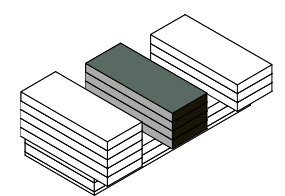
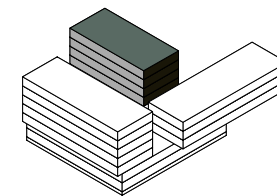
Coherente onderbouw (2 lagen).



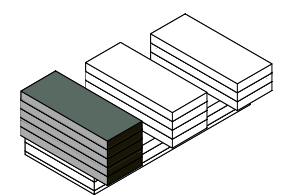
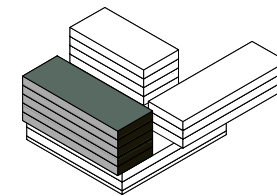
Bovenbouw: laagste volume naar het bos (3 lagen).

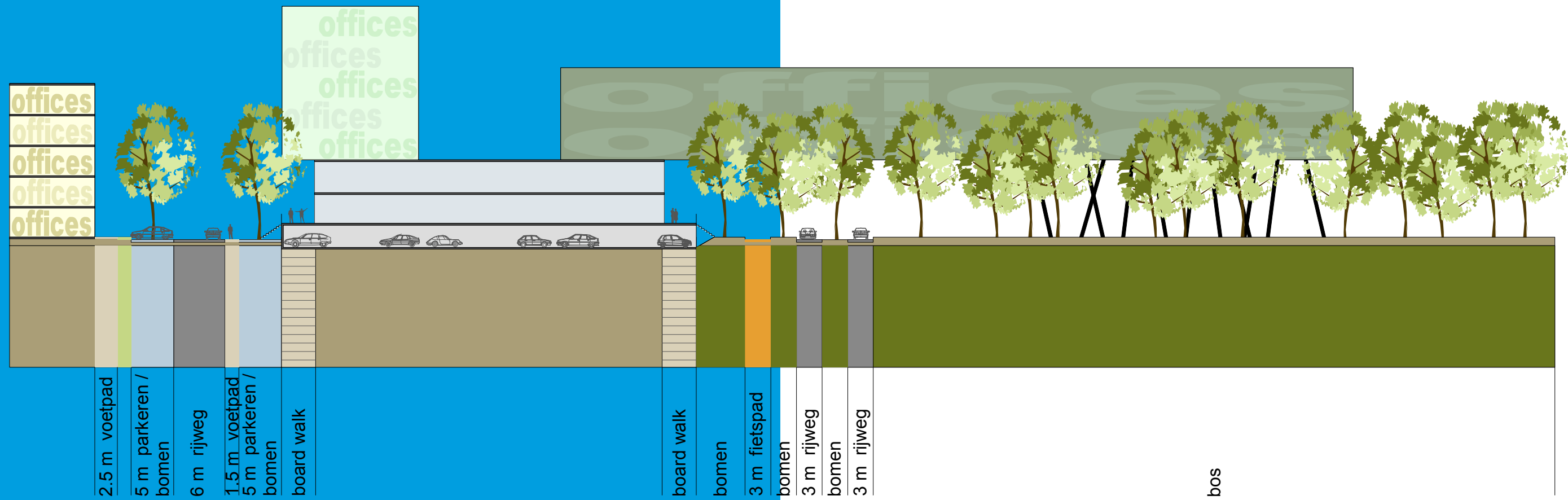
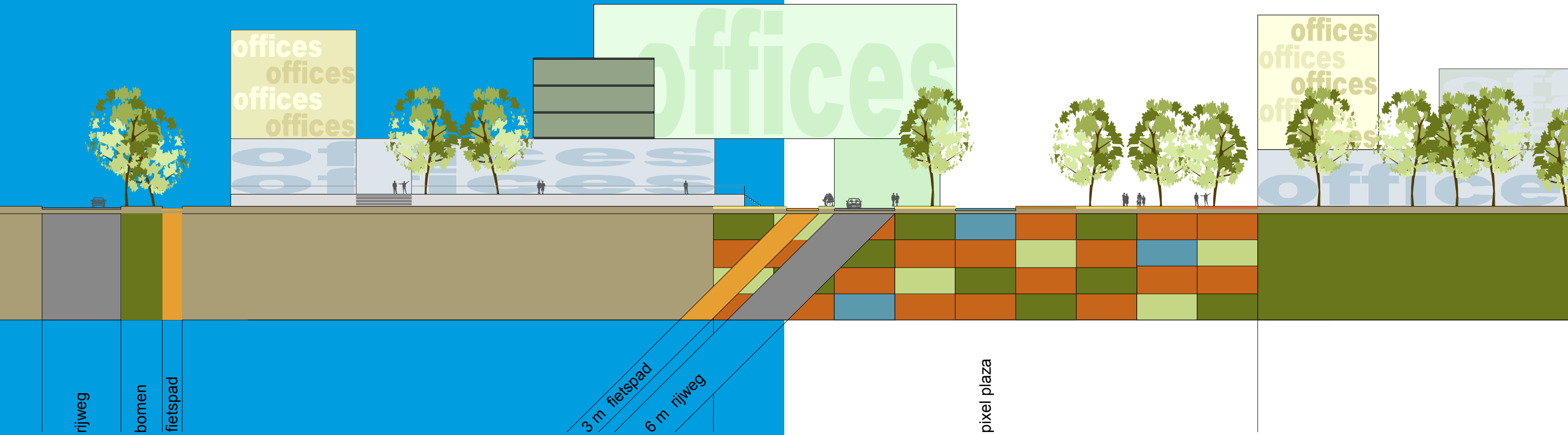


Bovenbouw: volume naar respectievelijk de Lage Naarderweg (A) en de Main Street (B) (4 lagen).

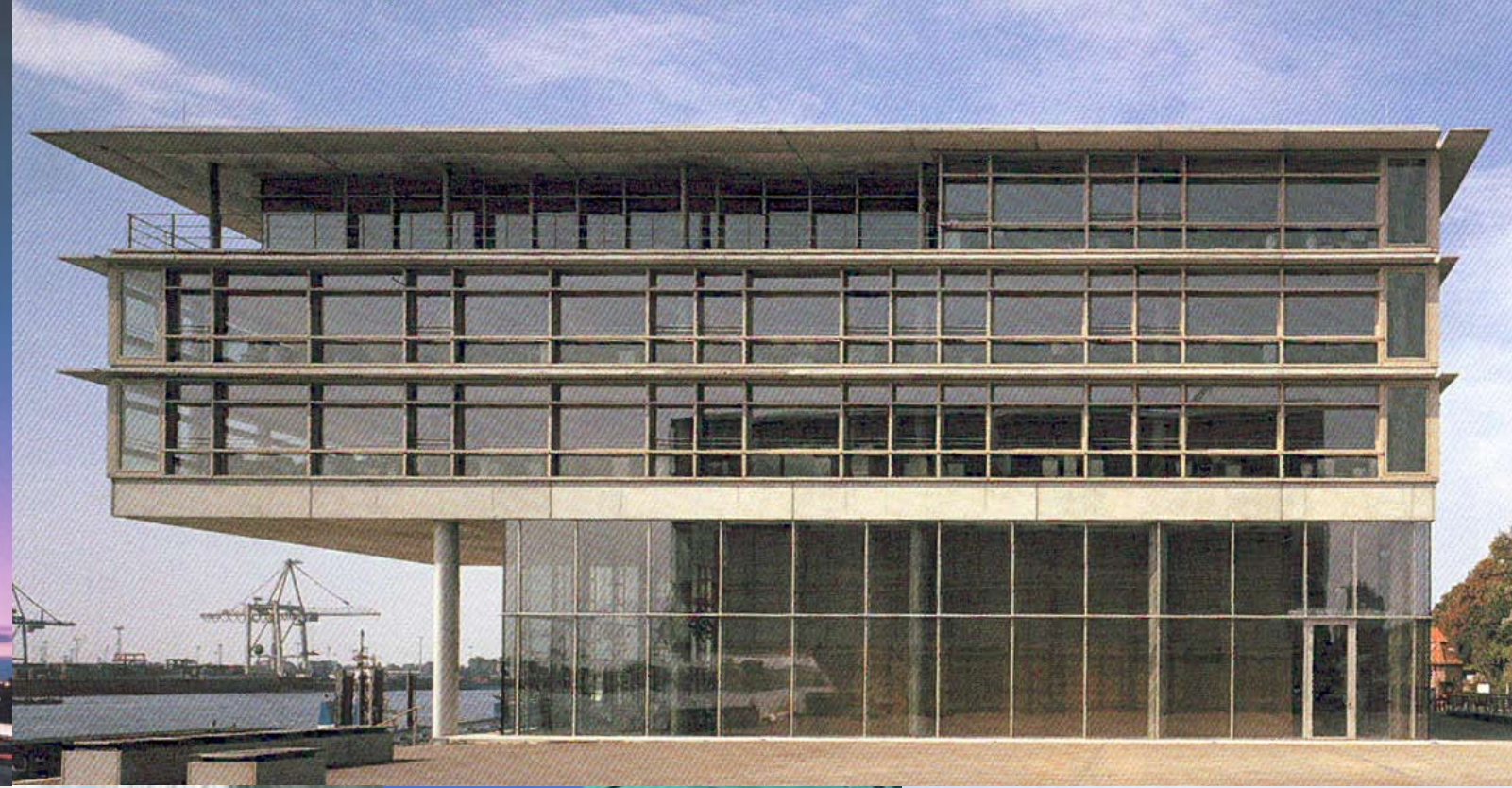


Bovenbouw: Hoogste volume aan Pixel Plaza (5 lagen)





ZONE 7



ZONE 7

ICONEN



Spraakmakende gebouwen dragen bij tot het imago van creativiteit, innovatie en durf. Villa VPRO en het toekomstige Instituut voor Beeld & Geluid illustreren dit treffend. Het SPVE voorziet op een aantal strategische locaties nieuwe landmarks die de ruimtelijke leesbaarheid van Media Park versterken.

Deze iconen hebben een sterk individueel karakter, maar krijgen een specificiteit door in te spelen op hun situatie binnen het plan en de omgeving.

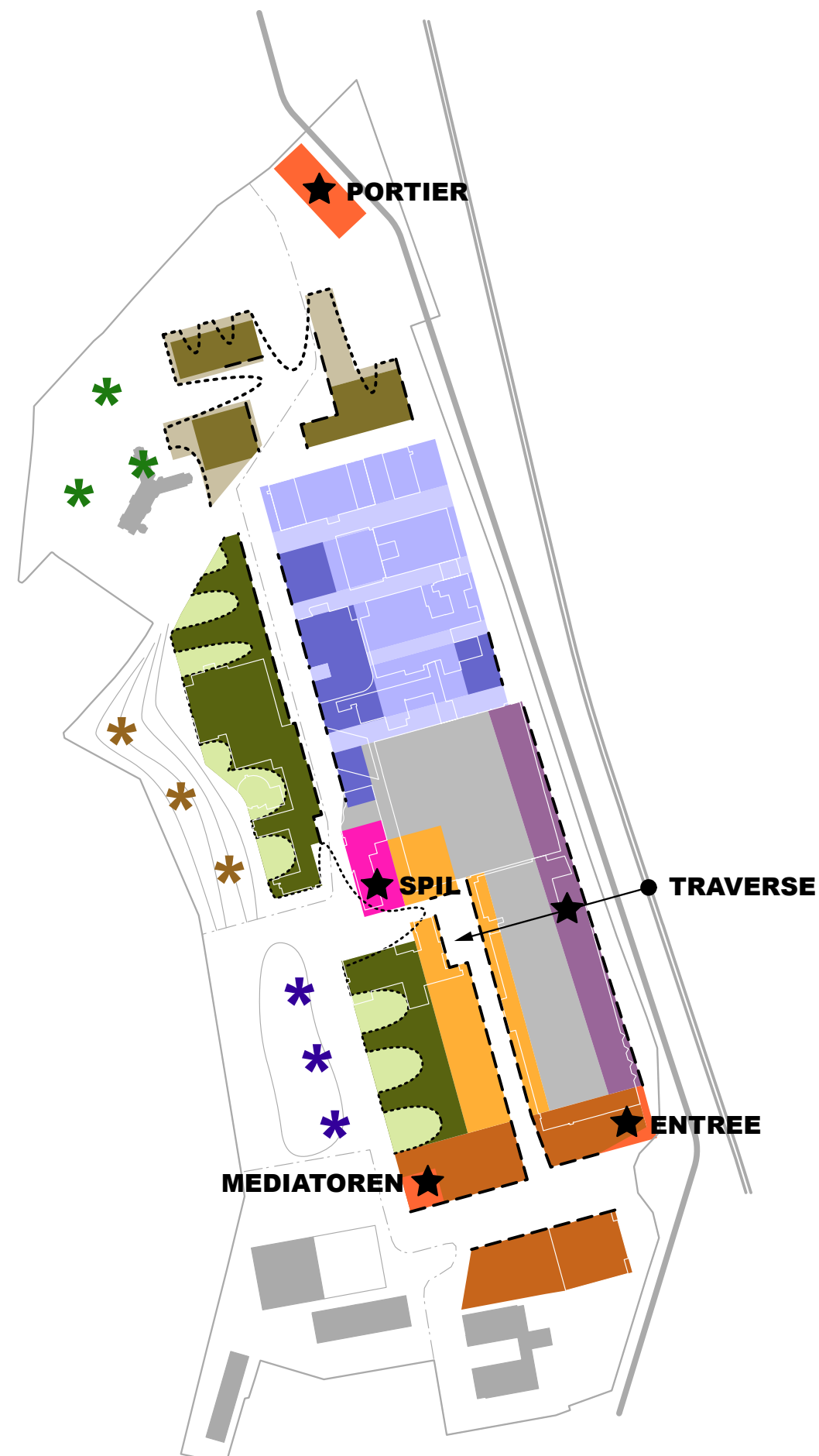
De PORTIER markeert de noordelijke toegang tot Hilversum en het Media Park vanuit Bussem.

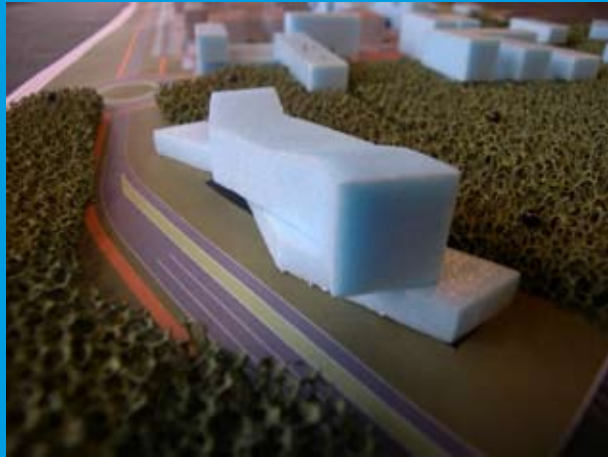
De SPIL bevindt zich centraal in Media Park op de kop van de Main Street en de Walk of Fame. Het markeert de overgang tussen bezoekers- en businesspark, tussen stedelijk en landschappelijk karakter.

De TRAVERSE en een hoogteaccent markeren de verbinding tussen Media Park en het station.

De ENTREE accentueert met het Instituut voor B&G de bezoekerstoegang tot Media Park.

De MEDIATOREN vormt met Villa VPRO de focus van de MediaBoulevard, zichtbaar vanaf de Main Street en de Insulindelaan.





STEDENBOUWKUNDIG BEELD

De Portier is een op zich staand gebouw, dat niet binnen een van de vorige zones valt. Als eerste zicht bij de nieuwe noordelijke hoofdentree van het Media Park krijgt het een bijzonder architectonische kwaliteit en spectaculaire expressie, die de identiteit van het Media Park uitstraalt, zoals het Instituut voor B&G dat doet aan de zuidelijke toegang. Het gebouw speelt in op de zichtassen vanaf de (Lage) Naarderweg en begeleidt de asverchiuving in deze weg door een vloeiend volume. Het speelt in op de dynamische beleving van de architectuur.

Daarnaast speelt het in op de bosrijke omgeving en de relatie weg-bos door bijvoorbeeld doorzichten tussen beide.

BEBOUWING

TCN circa 7500 m².
5-7 bouwlagen (max. 25 m.)

SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN

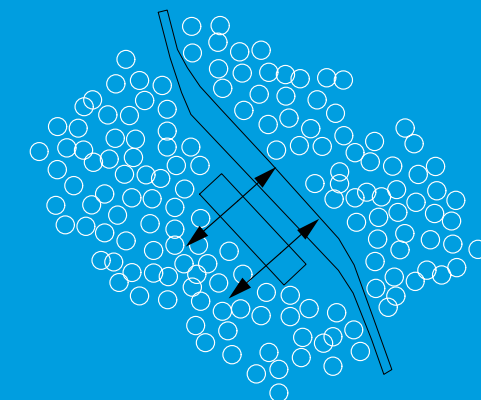
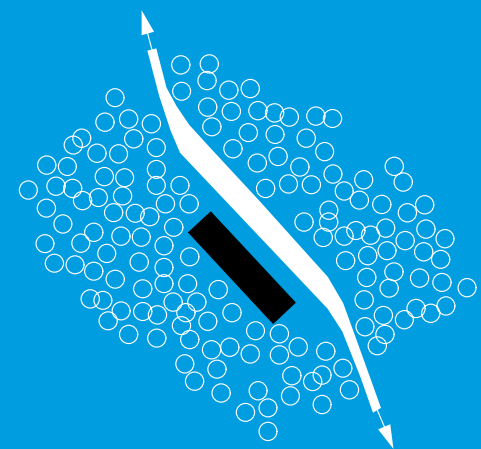
- Bebouwing op locatie met lage natuurwaarde: de ruimte die vrijkomt na het verleggen van de Lage Naarderweg.
- Dynamische belevingswaarde vanaf de weg.
- Doorzicht naar het bos

ONTSLUITING

Apparte toegangsweg door het bos, vanaf de beperkt toegankelijke eenrichtingsweg tussen Pixel Plaza en Witte Kruislaan. Fietzers en voetgangers kunnen ook via de Lage Naarderweg komen.

PARKEERVOORZIENINGEN

TCN ca. 116 ppl. in (half)verdiepte parking ca. twee lagen, grotendeels onder het gebouw.



PORTIER



STEDENBOUWKUNDIG BEELD

De Spil ligt op de raaklijn tussen verschillende zones en vertegenwoordigd daardoor een specifieke locatie: de overgang tussen bezoekerspark (Walk of Fame) en besloten businesspark (Main Street), de overgang tussen stedelijk deel en landschap en de kruising tussen verschillende routes. Het gebouw speelt in op haar positie half in de zichtas van de Main Street en aan de zichtas vanaf de Walk of Fame naar het landschap. Het speelt ook in op het niveauverschil tussen beide van een bouwlaag. De locatie is door de Traverse zeer goed verbonden met het station.

BEBOUWING

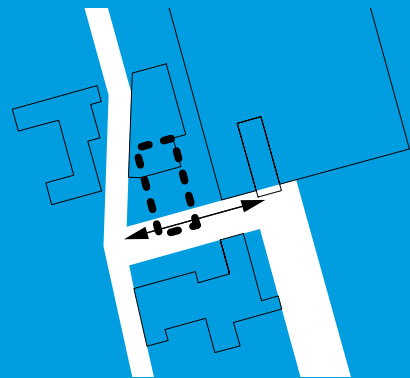
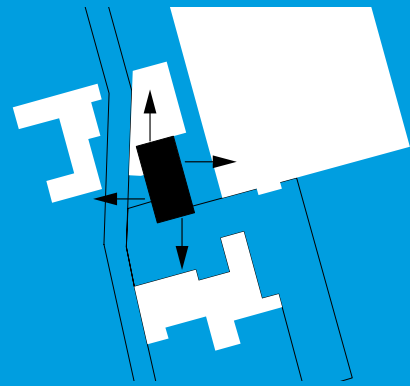
TCN circa 4000 m².
2-10 bouwlagen (max. 35 m.)

ONTSLUITING

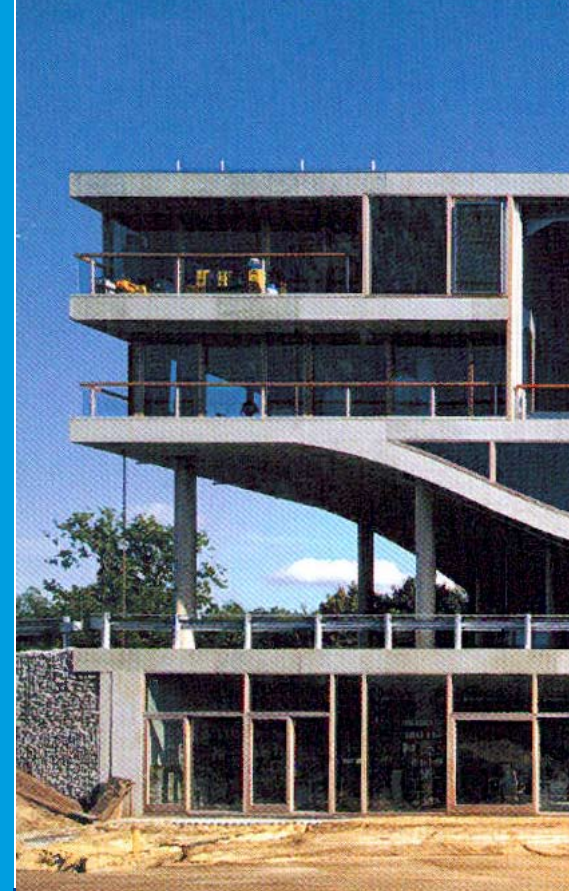
Het gebouw gaat een relatie aan met het terras aan de Walk of Fame, de entree is ook mogelijk via de Main Street.

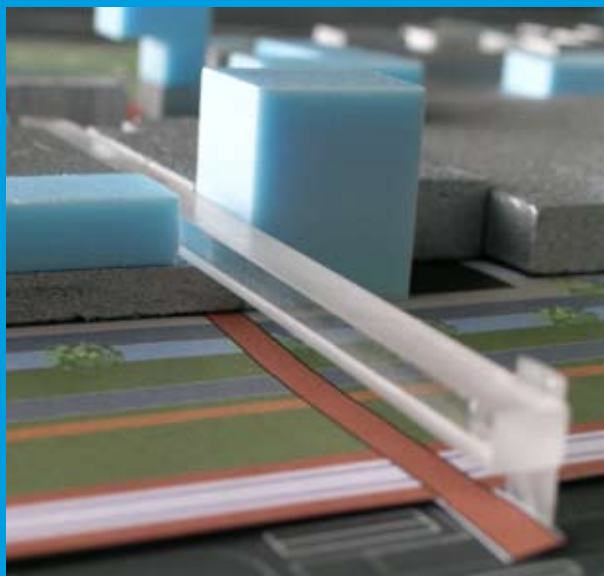
PARKEERVOORZIENINGEN

TCN ca. 62 ppl. Bij parkeergarage A in Zone 2 of bij de parkeergarages in zone 3 of onder het Decorcentrum. Bezoekersparkeren mogelijk aan de Main Street.



SPIL

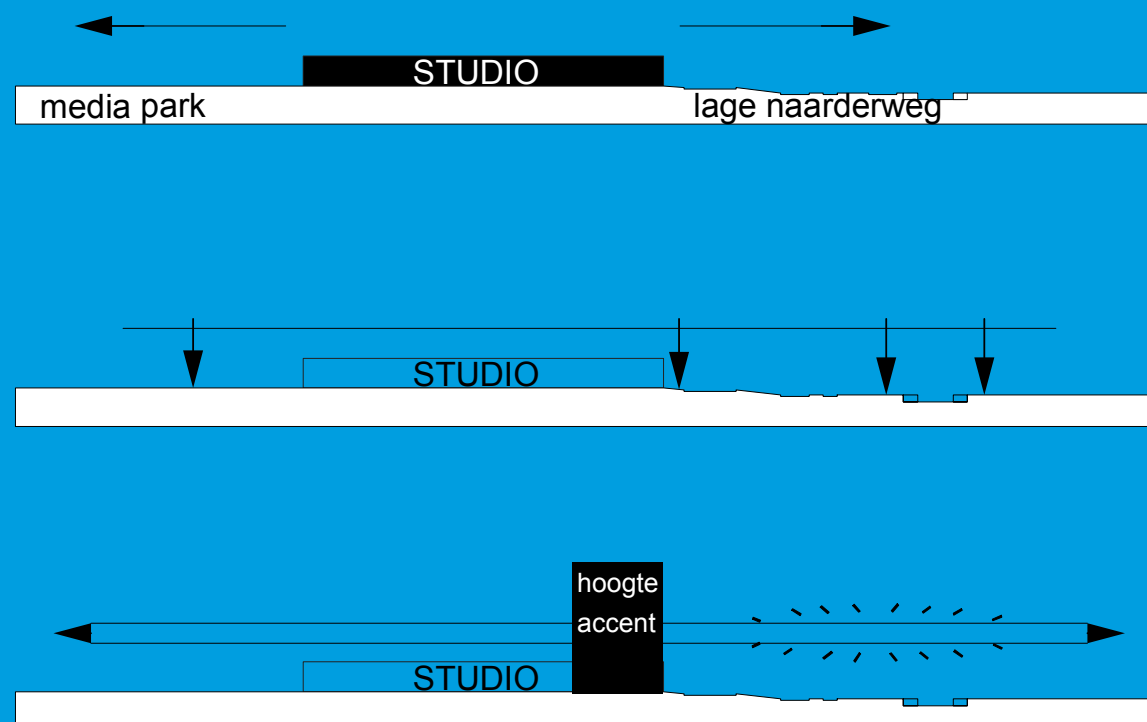




De Traverse is een onderdeel van het Hilversumse Integraal Bereikbaarheidsplan. Het legt een verbinding voor voetgangers en fietsers tussen de Walk of Fame, de Randweg Oost, beide perrons van Station Hilversum Noord en de wijk Hilversum Noord. De Traverse stimuleert het gebruik van het openbaar vervoer en maakt de oversteek van de Lage Naarderweg veiliger.

De Traverse is een coherent vormgegeven brug over het lage gedeelte van het studiocentrum. Het vormt een aangename verbinding met voldoende beschutting en gebruiksvriendelijk stijgpunten. Een hoogteaccent in zone 4 (max 30 m.) accentueert de traverse. Het dient aanbeveling om in samenhang met de Traverse ook de inrichting van Station Hilversum Noord te verbeteren.

De Traverse maakt deel uit van de Media Park ervaring. Met projecties, lichtinstallaties, teksten, geluid e.d., speelt de Traverse in op het thema media. Het krijgt een hoge belevingswaarde voor zowel de voetgangers en fietsers als voor de passanten langs de Lage Naarderweg en het spoor.



TRAVERSE





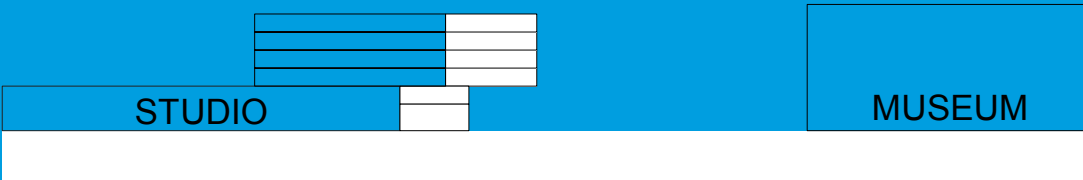
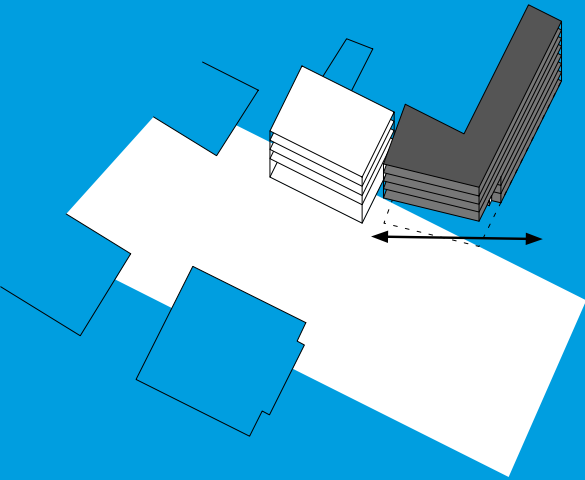
Mogelijke invulling met twee gebouwen



Mogelijke invulling met één gebouw

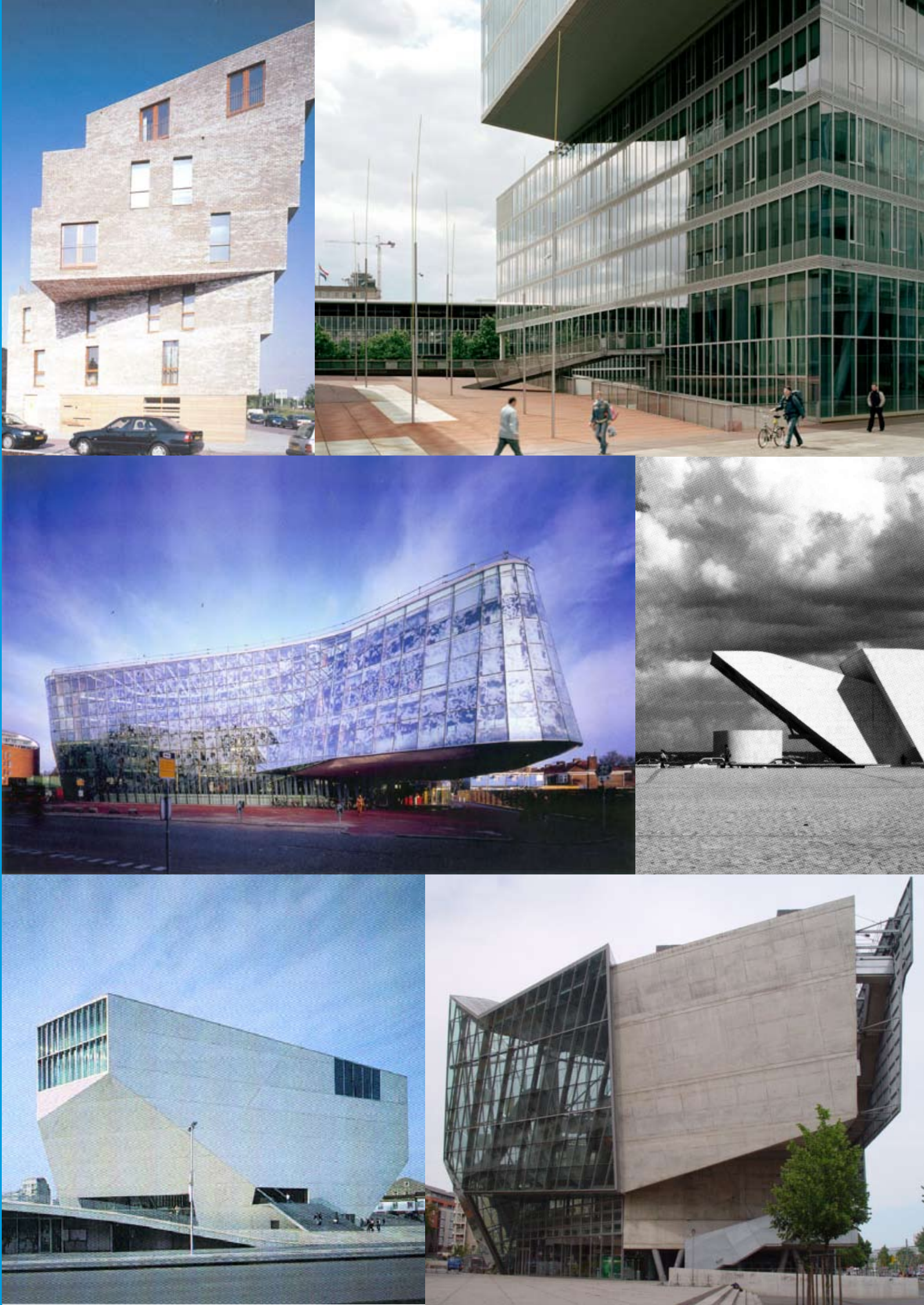
De hoek tussen Lage Naarderweg en de Media-boulevard markeert samen met het Instituut voor Beeld en Geluid de publiekstoegang tot Media Park vanaf de zuidelijke rotonde. Deze hoek krijgt een krachtige architecturale uitwerking met een uitkraging naar de rotonde toe. Dit creëert een beschutte, ruime voetgangersverbinding en open zichtrelatie op maaiveld tussen de Mediaboulevard en het station. De uitkraging verleent de hoek een monumentale uitstraling en intrigerende plasticiteit. De passage onder de uitkraging is minstens 2 bouwlagen hoog.

Het hoekgebouw valt zowel binnen zone 1 als zone 4, en draagt bij aan de stedenbouwkundige doelstellingen van beide zones: een gebouwenfront aan de Mediaboulevard en aan de Lage Naarderweg. In de massabalans neemt het dus ook oppervlakte van beide zones. Hierdoor leent het bouwveld tussen Walk of Fame en Lage Naarderweg zich voor een gebouw met grootschalig programma.



Passage onder uitkraging, minstens 2 bouwlagen hoog

ENTREE

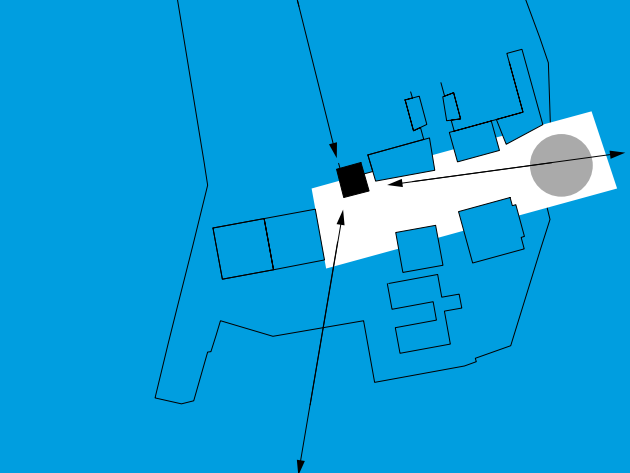
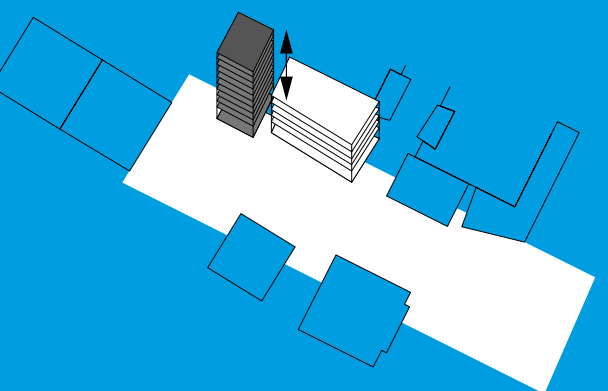




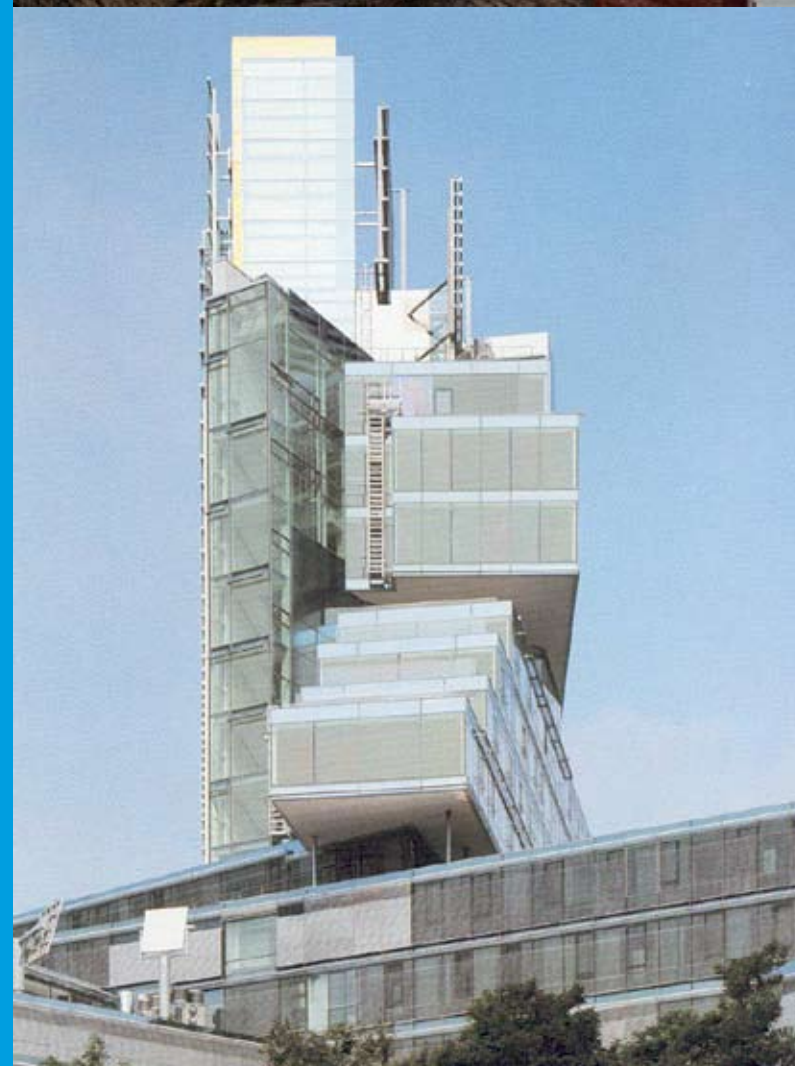
De Mediatoren vormt een hoogteaccent naast de Villa VPRO aan het einde van de Media Boulevard. Dit accent is ook zichtbaar vanaf de Main Street, de Insulindelaan, en het Heksenweijtje. De mediatoren markeert de overgang tussen het bezoekerspark gedeelte aan de Media Boulevard en het businessparkgedeelte aan het Landschap langs de Randweg West. De toren wordt rank vormgegeven, met accentuering van de verticaliteit (in contrast met de horizontale geleding van Villa VPRO).



De Mediatoren maakt deel uit van zone 1 en de bijhorende regelgeving en massabalans van ca. 26.000 m². De toren is ca. 45 m. hoog. Om de toren te realiseren wordt minstens 5000 m² gereserveerd. De toren kan gekoppeld worden aan bebouwing op de rest van het bouwveld, vb. als hoteltoren bij een congrescentrum, maar moet leesbaar blijven als hoogteaccent.



MEDIATOREN



SPVE

Het SPVE is een set van stedenbouwkundige ambities die ruimtelijke inrichting van het Media Park stuurt. De regelgeving is de handleiding om deze intenties voor de ruimtelijke uitstraling en het duurzaam functioneren van Media Park te realiseren.

Aan de hand van een mogelijk eindbeeld is onderzocht welke ontwikkeling van Media Park gewenst is en welke niet. De regelgeving abstraheert hieruit de essentie en verschaft de toekomstige ontwikkeling de nodige flexibiliteit.

Elke stap in deze ontwikkeling is daardoor gekadert in een geïntegreerde visie en wordt getoetst als deel dat bijdraagt tot het geheel, de 'Cross Media Village'.



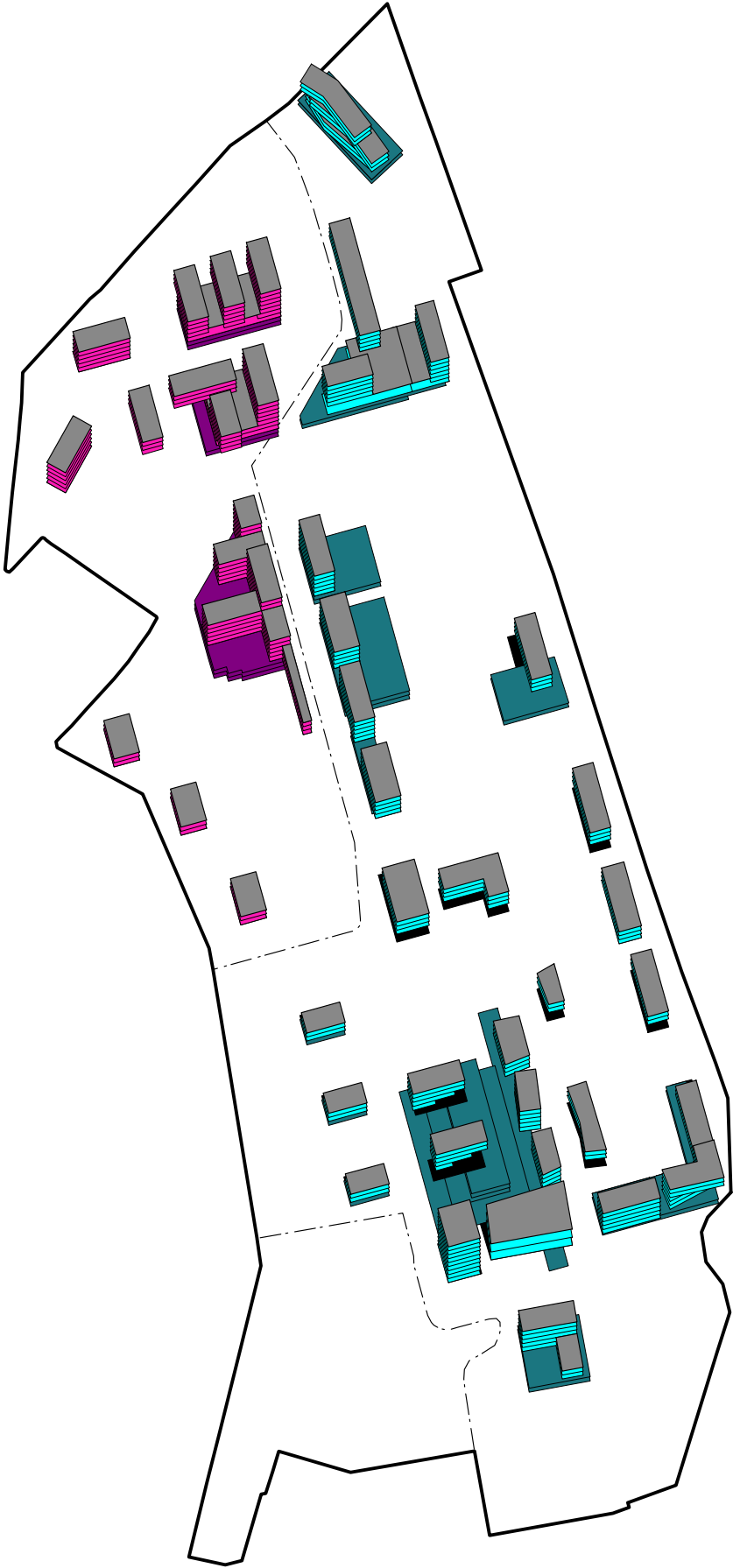
	DEEL	NIEUWBOUW	PARKEREN
ZONE 1	TCN	29000 m²	485 ppl.
ZONE 2	TCN	12500 m²	321 ppl.
ZONE 3	TCN	16200 m²	251 ppl.
ZONE 4	TCN	11350 m²	176 ppl.
ZONE 5	TCN	5000 m²	78 ppl.
	NOS	17250 m²	267 ppl.
ZONE 6	TCN	2800 m²	43 ppl.
	NOS	9000 m²	140 ppl.
ZONE 7	TCN	14300 m²	222 ppl.
	NOS	21400 m²	332 ppl.
PORTIER	TCN	7500 m²	116 ppl.
SPIL	TCN	4000 m²	62 ppl.
TOTAAL	TCN	102650 m² *	1753 ppl.
	NOS	47650 m² *	739 ppl.

De Massabalans voor elke zone geeft richting aan de verdeling van de nieuwbouw over het plan-gebied. Het moet niet geïnterpreteerd worden als een strak keurslijf, maar als richtinggevend voor de materialisatie van de stedenbouwkundige uit-gangspunten.

Omdat de totale uitbreidingsoppervlakte is gelimi-teerd, weegt de massabalans voor iedere nieu-wbouw of het oppervlak in verhouding staat tot de invulling van de stedenbouwkundige ambitie. Met andere woorden, dat met de beschikbare opper-vlakte, het bouwvolume zo wordt vormgegeven en ingeplant dat het maximaal bijdraagt aan het gewenste profiel voor de open ruimte.

Binnen elke zone moet dan ook steeds worden af-gewogen of een bepaalde opname van oppervlak-te verhoudingsgewijs bijdraagt tot het eindbeeld, of dat het deze ambitie frustreert doordat te weinig bouwmassa overblijft voor de rest van het bouw-veld. Anderzijds geldt dat indien het stedenbouw-kundig beeld voor een zone is verwezelijkt met een overschot aan bouwmassa, deze oppervlakte bij een zone kan gevoegd worden waar meer bouw-massa is gewenst.

Ook dient de massabalans voor de inschatting van benodigde parkeercapaciteit, zodat hiervoor tijdig duurzame oplossingen voorzien worden. Het basisprincipe is dat elke nieuwbouw onder zijn bouwveld zijn parkeren voorziet. Met uitzondering van bezoekersparkeren of bebouwing op bestaan-de gebouwen.



- Legende
- Bestaande Bebouwing
 - Nieuwbouw
 - Nieuwbouw in uitkraging
 - Plein
 - Rijweg
 - Fietspad
 - Voetpad
 - Parking
 - Bosgebied
 - Jong Bos
 - Weide
 - Binnentuin
 - Water
 - Terras
 - Serviceyard

MOGELIJK EINDBEELD

