



GEBIEDSPASPOORT KORTE NOORDERWEG HILVERSUM

AANVULLING OP BEELDKWALITEITSPLAN+ 1221 HILVERSUM
D.D. 10 DECEMBER 2021

25 JANUARI 2022



COLOFON

Titel document:	Gebiedspaspoort Korte Noorderweg Aanvulling op Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum Beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkellocaties in het postcodegebied 1221 in Hilversum; met gebiedspaspoorten voor de ontwikkellocaties van Korte Noorderweg, Hunkemöller, Venetapark, Van Son, Grote Sigarenfabriek, Wybertjesfabriek en Zuiderweg/Lijsterweg
Datum:	25 januari 2022
Auteur :	Gemeente Hilversum, Supervisor Spoorzone Hilversum, Wim Voogt
In samenwerking met:	OKRA landschapsarchitecten
Opdrachtgever :	Gemeente Hilversum
Documentnaam:	Gebiedspaspoort Korte Noordweg.pdf

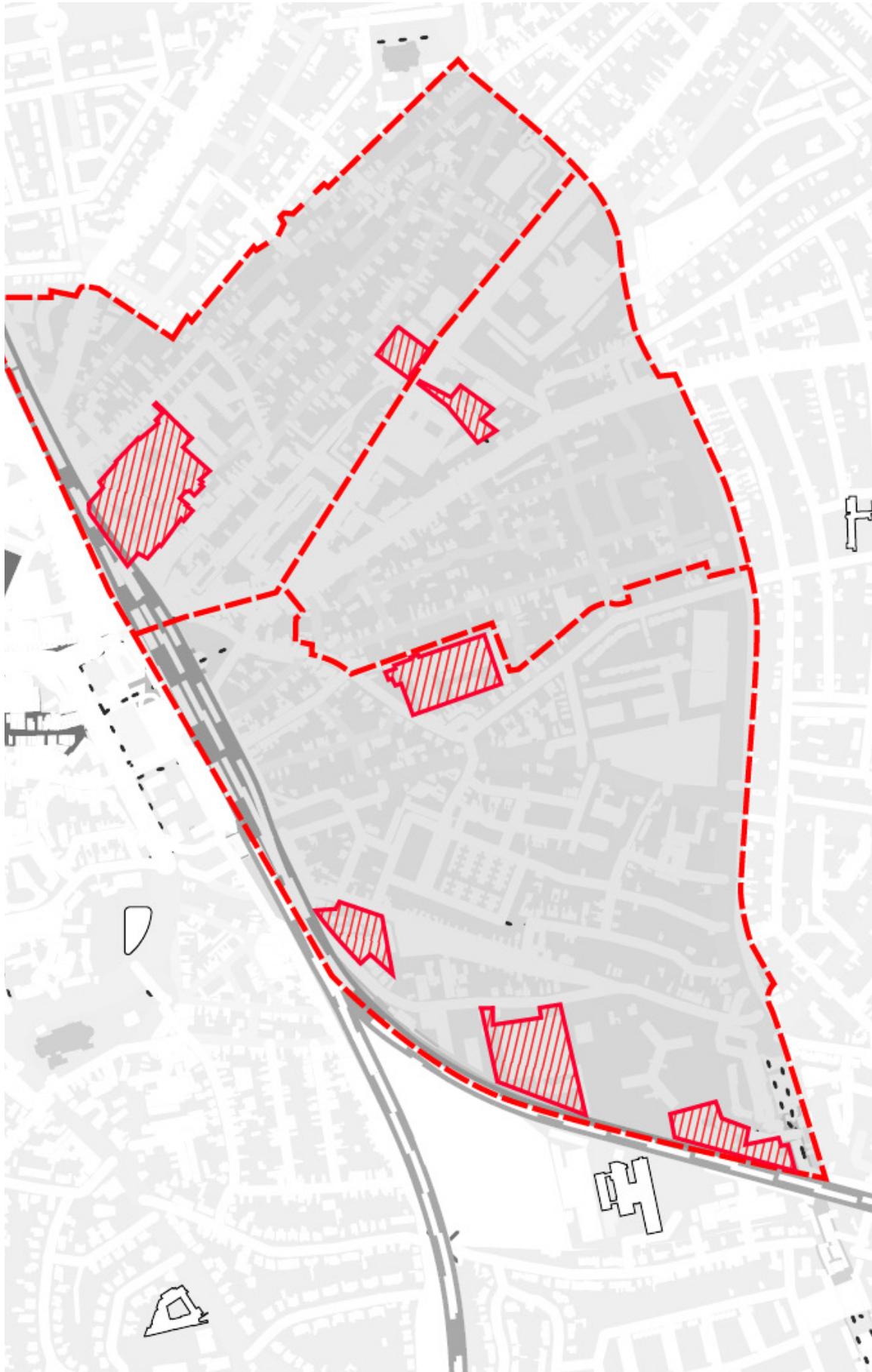
Voor het samenstellen van dit document heeft OKRA getracht alle auteurs, fotografen en andere rechthebbenden te benaderen. Mocht iemand in dit document een illustratie aantreffen, waarop hij of zij rechten kan doen gelden of een niet correcte bronvermelding aantreffen, gelieve zich dan te melden.

Alle rechten zijn voorbehouden, zowel voor het gehele werk als delen ervan. Niets uit dit document mag in enige vorm of op enige wijze worden verveelvoudigd, openbaar gemaakt of opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, fotocopie en digitale vermenigvuldiging in begrepen. Voor iedere vorm van gebruik is schriftelijke toestemming van OKRA vereist.

INHOUD

- 4. GEBIEDSPASPOORT
- 1.1. Wat is een gebiedspaspoort?
- 4.8 Korte Noorderweg

BEGRIPPENLIJST



Ontwikkellocaties in gebied 1221.

4. GEBIEDSPASPOORT

4.1 WAT IS EEN GEBIEDSPASPOORT?

Het gebiedspaspoort beschrijft per ontwikkellocatie wat er vroeger was, wat er nu is en waar we naartoe willen bij de verdere planvorming. Het gebiedspaspoort geeft een beeld van de uitgangspunten en geeft een principeverbeelding van mogelijke planvorming. Het daadwerkelijke stedenbouwkundige plan en de architectonische uitwerking wordt niet door gemeente Hilversum opgesteld, maar wordt ontwikkeld door de marktpartij in samenspraak met de buurt en de gemeente.

Belangrijkste onderdeel van het gebiedspaspoort is een kaart met randvoorwaarden ten aanzien van maximaal bouwvlak, maximale bouwhoogte en maximaal bouwvolume zijn vastgelegd.

De randvoorwaardenkaart vormt een hard kader voor toekomstige ontwikkelingen. Binnen deze randvoorwaarden maakt de ontwikkelend partij samen met omgeving en gemeente een concreet plan waarin de architectuur en het ontwerp openbare ruimte verder wordt ingevuld.

Tegelijkertijd vormen de enveloppen nog wel enige flexibiliteit in de exacte plaatsing van gevelrooilijnen. Gestippelde gevellijnen mogen nog gedeeltelijk schuiven om, indien in de uitwerking nodig, een galerij voor een portiek te vervangen of een portiek voor een corridor. Uiteraard met respect voor de harde randvoorwaarden ten aanzien van de maat van de openbare ruimte. Ook zou de straat beneden soms een meter smaller mogen als dat bovenin tot meer ruimte leidt en de straat voldoende kwaliteit houdt. De supervisor/CWM kan altijd adviseren af te wijken waar dat de kwaliteit ten goede komt.

De hiernavolgende gebiedspaspoorten zijn opgesteld op basis van stedenbouwkundig en architectonisch ontwerponderzoek door de ontwikkelende partij. In het driegesprek tussen ontwikkelaar, buurt en gemeente is de voortgang van deze planvorming besproken. Op basis van dit onderzoek en deze gedachtewisseling zijn in dit beeldkwaliteitsplan zes gebiedspaspoorten opgenomen.

Op de hierna volgende pagina's is het gebiedspaspoort voor de ontwikkellocatie Korte Noorderweg opgenomen.

4.8 KORTE NOORDERWEG

Locatiebeschrijving

De Korte Noorderweg is een ca. 15.000 m² groot, sterk versteend en verouderd bedrijventerrein grenzend aan het centrum van Hilversum. Met de open ruimte van de Korte Noorderweg erbij gaat het om een totaaloppervlak van ca. 18.500 m². Vandaag de dag is ca. 80% van het terrein bebouwd met diverse eenvoudige bedrijfshallen in hoogte wisselend van zes tot twaalf meter. Aan drie zijden grenst de ontwikkellocatie aan de achtertuinen van omliggende bebouwing. Alleen aan de zijde van de Noorderweg grenst het perceel aan de openbare ruimte. De bedrijven op het terrein aan de Korte Noorderweg hebben een traditioneel karakter met een eenvoudige en functionele vormgeving. De bebouwing is weinig representatief en zeer divers. De hallen en loodsen stammen uit verschillende perioden en zijn van baksteen, beton en/of (gevouwen) plaatmateriaal. Kleuren en gevelreclame zijn over het algemeen terughoudend.

Verhaal van de plek

De lange lijnen van Larenseweg, Geuzenweg, Hoge Larenseweg dateren al van voor 1850. Het zijn dan nog wegen in de wildernis. Met de komst van de spoorlijn (1874) is er ook sprake van de Noorderweg. Omstreeks 1900 groeit de dorpsbebouwing langs deze lijnen en ontstaat een fijnmaziger stratenpatroon over dit oude patroon. Deze nieuwe straten zijn de Huygensstraat en de Leeghwaterstraat. Gek genoeg loopt de Leeghwaterstraat niet door tot aan het spoor. Hierdoor ontstaat een blokmaat met een forse afmeting van ca. 160x260 meter tussen Huygensstraat, Larenseweg, Noorderweg en Geuzenweg. In dit 'binnenblok' is het bedrijvenpark Korte Noorderweg ontstaan. Rond het jaar 2000 is het gebied grenzend aan de noordoostzijde van de Korte Noorderweg getransformeerd met de stadsinbreiding van de Buys Ballotstraat en het Zernikepad. In december 2018 is het woon-winkelpand Noorderweg 42-42a-44 aangewezen als gemeentelijk monument.

Visie

De ontwikkellocatie Korte Noorderweg biedt plaats aan een negental alzijdige gebouwen met een autoluw, publiek toegankelijk en overwegend groen ingerichte omgeving met ruimte voor ontmoeten en spelen. De groene open ruimte biedt zowel in het bouwplan als naar de randen van het bouwplan een meerwaarde voor de omgeving. De verhouding bebouwd-onbebouwd is ca. 40%-60%.

De bouwhoogte is in de basis vijf bouwlagen. Richting de Hoge Larenseweg en het Zernikepad zijn de gebouwen één a twee bouwlagen lager. Richting het spoor loopt de bouwhoogte op van vijf bouwlagen tot zes bouwlagen met een enkel hoogteaccent van maximaal acht bouwlagen. Aan de flanken hebben de gebouwen een setback van ten minste drie meter diepte over ten minste

één verdieping hoogte. Aan de spoorzijde staat één van de gebouwen iets terug op de kavel, waardoor extra groene verblijfsruimte in het straatprofiel van de Noorderweg ontstaat.

Bovenstaande visie ten aanzien van groene buitenruimte, dichtheid en bouwhoogte komen voort uit de Gebiedsagenda 1221 en de wensen vanuit de directe omgeving. Om tot een haalbaar en realistisch plan met draagvlak vanuit de directe omgeving te komen is behoud van het gemeentelijk monument van Noorderweg 42-42a-44 niet mogelijk.

Randvoorwaarden

De stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart met legenda op deze pagina.

Zie Beeldkwaliteitsplan+ 1221, H3 Algemene Beeldkwaliteitscriteria Ontwikkellocaties, d.d. 10 december 2021.

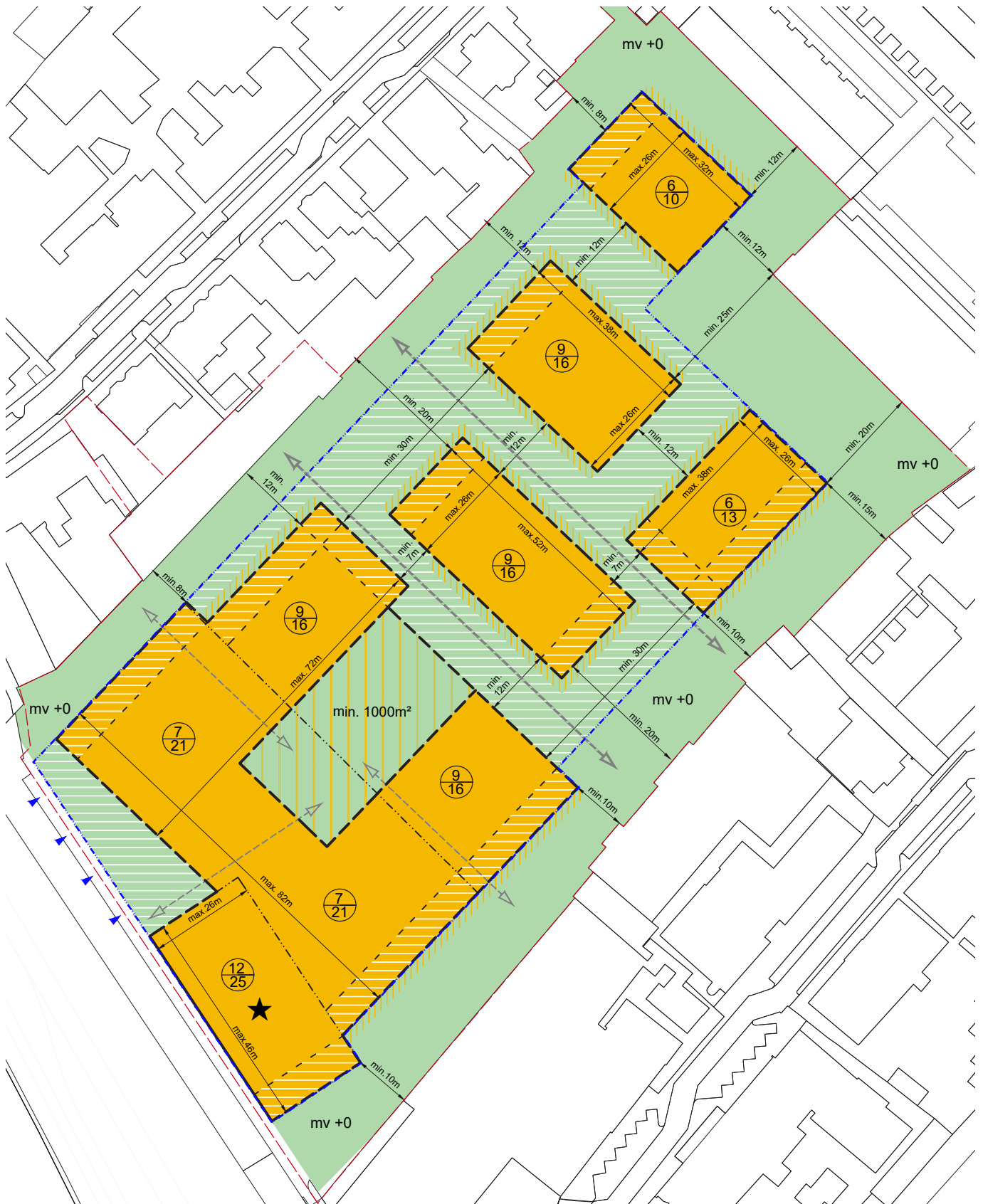


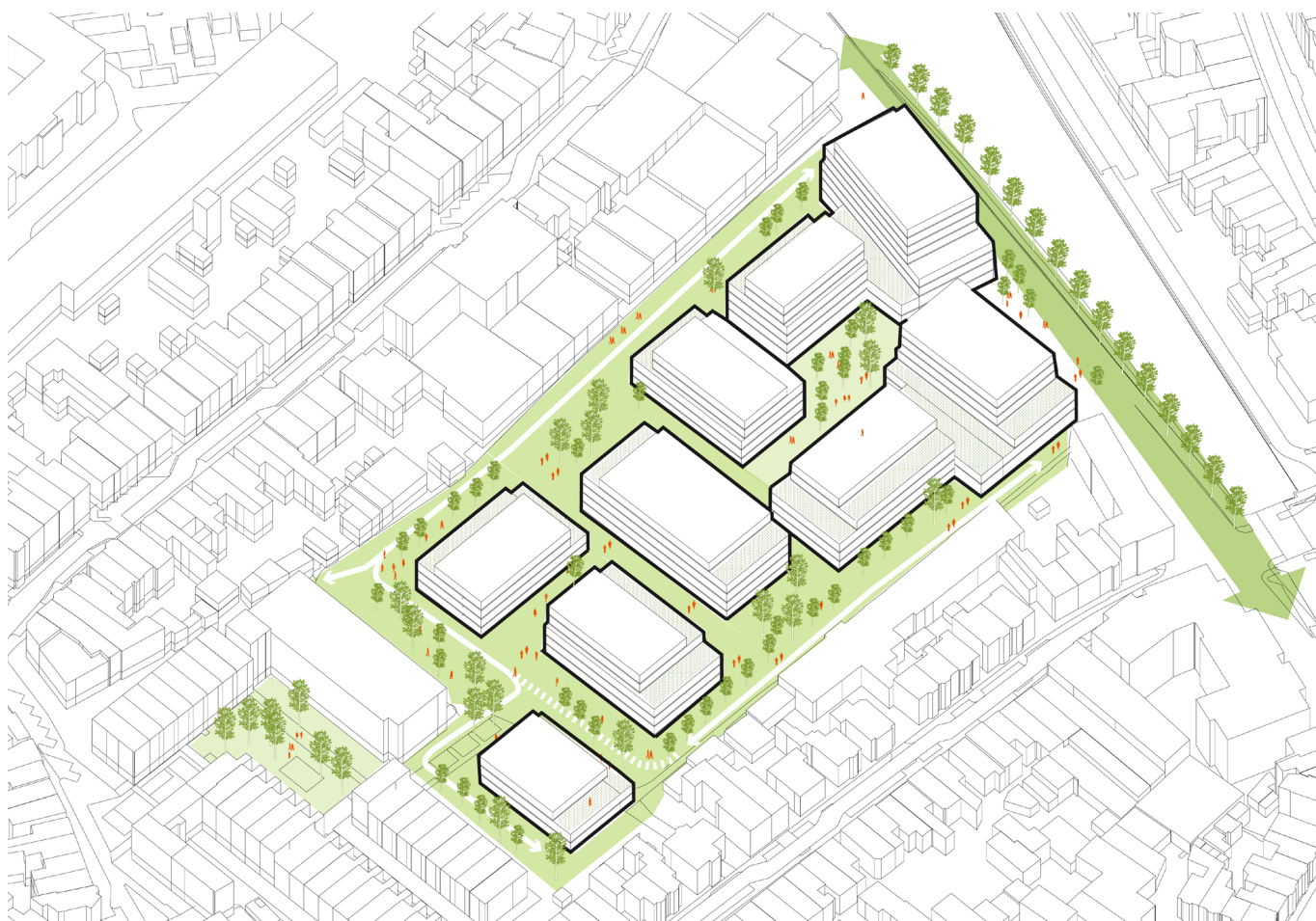
Kaart 1910 met losse bebouwingsstructuur op plek Korte Noorderweg.

LEGENDA

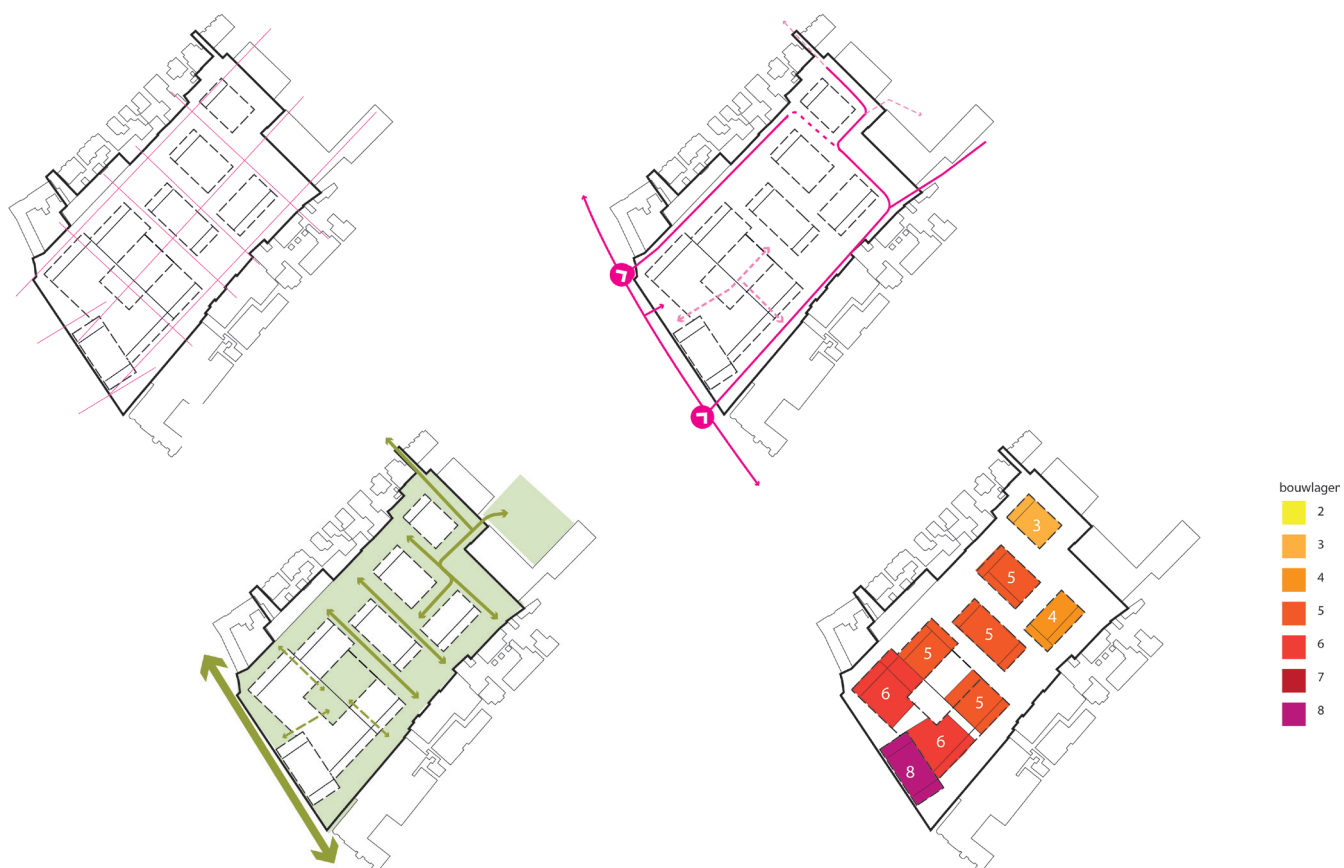
	Kavelgrens	18500 m ²
	Vaste rooilijn	
	Flexibele rooilijn	
	Grens tussen twee bouwdelen	
	Doorzicht op maaiveld	
	Doorzicht (niet noodzakelijk op maaiveld)	
	Maximaal bouwvlak	7250 m ²
	Maximaal bruto vloeroppervlak (excl. parkeerkelder)	30000 m ²
	Min. / max. te bouwen hoogte in meters vanaf maaiveld	
	Maaiveld niveau	
	Hoogte accent	
	Zoekgebied parkeergarage min. 400mm leeflaag beplanting	
	Zoekgebied entree parkeergarage	
	Setback(s) min. 3m. over minimaal 1 bouwlaag	
	Zoekgebied private buitenruimte (max 2m. uit de gevel)	
	Publieke ruimte park	
	Publieke ruimte op dek	
	Zoekgebied publieke ruimte op dek (min. 1000m ²)	
	Publieke ruimte tezamen min.	7000 m ²

Onderstaande getallen zijn bij benadering, ca.





indicatieve 3D-impressie Korte Noorderweg



Schematische weergave: structuur, routing, groene buitenruimte en bouwhoogte.



BEGRIPPENLIJST

Gebiedsagenda

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

Beeldkwaliteitsplan

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

Gebiedspaspoort

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

Bestemmingsplan

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

Bestemmingsplan verbrede reikwijdte

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

CWM

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

ARK

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

Supervisor Spoorzone

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

Intentieovereenkomst

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

Anterieure overeenkomst

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

Kavelgrens

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

Vaste rooilijn

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

Flexibele rooilijn

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

Maximaal bouwvlak

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

Maximaal bruto vloeroppervlak

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

Hoogteaccent

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

Maaiveld

De huidige hoogte van het terrein ter plaatse.

Zoekgebied parkeergarage

Indicatieve aanduiding van de contouren van de toekomstige parkeergarage.

Publieke ruimte park

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

Publieke ruimte op dek

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

