Heuvellaan 50 Hilversum

Schetsontwerp, verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan
Rapport april 2021




Aan de Heuvellaan
wordt de allure van het
villagebied hersteld

PROJECTDATA

Projectnaam	SO en BKP Heuvellaan 50 Hilversum
Locatie	Hilversum
Opdrachtgever	Villa Heuvel BV Local: Maarten Sakkers en Filip Pliakis Trebbe Wonen BV: Arie van Loon
Opgesteld door	BoschSlabbers landschapsarchitecten Wijnand Bouw, Chris Janssen, Rachel Backbier
In samenwerking met	Gemeente Hilversum (Joost van den Tillaart, Morris Jabri) KOW Architecten (Roel Jansen)
Datum	Versie 15 april 2021
Projectnummer	BS20-091

Bosch Slabbers Local KOW TREBBE



INHOUDSOPGAVE

1. Introductie **6**

2. Gebiedsanalyse **10**
2.1 Cultuurhistorische ontwikkeling 11
2.2 Directe omgeving 16
2.3 Projectgebied 17
2.4 Reliëf 18
2.5 Bestaand groen 19
2.6 Beleidsanalyse 20
2.6.1 Visie Noordwestelijk Villagebied 20
2.6.2 Beschermd stadsgezicht 23
2.6.3 Rapportage Beoordeling Aanlegvergunning 24

3. Principes en bouwstenen **26**
3.1 Principes 27
3.2 Bouwstenen 28

4. Schetsontwerp **30**
4.1 Schetsontwerp 31
4.2 Verkavelingsplan 38
4.3 Doorsnedes 40
4.4 Beeldkwaliteit buitenruimte 42
4.5 Beeldkwaliteit architectuur 43
4.6 Architectuur 44
4.6.1 Twee-onder-een-kapwoningen aan de Heuvellaan 44
4.6.2 Kantoorvilla aan de Heuvellaan 45
4.6.3 BeBo's aan de Heuvellaan 48
4.6.4 Kantoorgebouw in het binnengebied 51
4.6.5 Twee-onder-een-kapwoningen in het binnengebied 54

Bijlagen:
1. Participatie verslag
2. Cultuurhistorische verkenning onderzoek - Bureau Helsdingen



1. Introductie

Midden in een prachtige groene villawijk staat een massief, leegstaand kantoorgebouw. Hier ligt een kans om de structuur van de originele villawijk te herstellen en de plek beter aan te sluiten op de omgeving.

INTRODUCTIE
De Heuvellaan 50 te Hilversum ligt op een geweldige plek in het Noordwestelijk Villagebied en dicht bij het hoogste punt van de wijk Trompenberg. Het huidige kantoorpand (voormalig VARA-hoofdkantoor) staat geruime tijd leeg en de kantoortuin is verwilderd. Het grote kantoorgebouw past niet in de parkachtige villawijk met hoge cultuurhistorische waarde. Het is daarom de hoogste tijd om verandering in deze situatie te brengen. De herontwikkeling van Heuvellaan 50 herstelt de allure en het oorspronkelijke karakter van de Heuvellaan.

Sinds de aankoop van het kantoorgebouw in 2018 heeft de eigenaar en initiatiefnemer Villa Heuvel B.V. de mogelijkheden afgetast voor herontwikkeling van deze plek. Hiervoor is de afgelopen twee jaar ontwerpend onderzoek gedaan en zijn er gesprekken gevoerd met de gemeente en de omgeving. Het resultaat is het voorliggende ontwerpboek. In dit ontwerpboek is op basis van een gebiedsanalyse een stedenbouwkundig en landschappelijk schetsontwerp voor de locatie gemaakt, inclusief een voorstel voor de gewenste beeldkwaliteit. Met dit ruimtelijk-programmatische kader wordt in een vroeg stadium uiteengezet waar een ontwikkeling op deze locatie aan moet voldoen.

Villa Heuvel B.V. heeft er in samenspraak met de gemeente Hilversum voor gekozen om dit ontwerpboek door de gemeenteraad vast te laten stellen alvorens er gestart wordt met de formele indiening van de bestemmingsplanwijziging.

Ambitie
De Heuvellaan 50 vormt nu een ongewilde plek in de wijk. De langdurige leegstand is onwenselijk en zet de leefbaarheid van de omgeving onder druk. Daarom wordt de plek nieuw leven ingeblazen. De Heuvellaan 50 wordt een groen en gemengd woon-werkgebied dat aansluit op de historische structuur van de wijk. Het kantoorpand wordt vervangen door woningen, moderne werkplekken en een kwalitatieve, groene openbare ruimte in een parkachtige opzet.

Ruimtelijke opgave
Het huidige kantoorgebouw heeft een oppervlak van 6.500 m2 BVO met een maximale bouwhoogte van 16 meter (volgens bestemmingsplan) met om het gebouw heen plek voor 100 parkeerplaatsen op eigenterrein. Het vierlaagse kantoorgebouw wijkt in maat en uitstraling sterk af van omringende bebouwing in het villagebied en verstoort daarmee de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Een voorstel om het gebouw te laten staan en een nieuwe functie te geven is daarom door de gemeente afgewezen. Uitgangspunt is daarom dat het kantoor wordt gesloopt en het nieuwe programma in kleinere delen wordt verdeeld over de locatie.

In het nieuwe stedenbouwkundige plan mag de locatie niet verder worden verdicht. Het bestaande vloeroppervlak van 6.500 m2 BVO wordt in kleinere ‘korrels’ opgebroken. Daardoor neemt de bebouwing op de locatie niet toe.

Programma
Voor de herontwikkeling heeft de gemeente Hilversum een aantal beleidsmatige randvoorwaarden voor het programma meegegeven. Zo moet bij herontwikkeling van kantorenlocaties de helft van het werkprogramma terugkeren. Daarnaast is de wens om meer betaalbare woningbouw te realiseren. De programmatische randvoorwaarden zijn daarom als volgt:

- 50% van het nieuwe programma krijgt de functie kantoor
- 50% krijgt de functie wonen, waarbij 50% (in aantal) in de categorie middelduur zal vallen. De overige woningen zijn bestemd voor de vrije sector

Participatie
Villa Heuvel B.V. (Local en Trebbe) is sinds december 2018 eigenaar van de Heuvellaan 50. Villa Heuvel B.V. heeft de omgeving vanaf februari 2019 middels informatiebijeenkomsten, nieuwsbrieven en persoonlijke gesprekken betrokken bij de planvorming. Het doel hiervan was om alle belangen vroegtijdig in beeld te krijgen zodat er tijdig aanpassingen kunnen worden gedaan aan het plan en de gemeenteraad een afgewogen besluit kan nemen.

Participatie kent verschillende niveaus en voor de herontwikkeling Heuvellaan 50 zijn niveau 1 en 2 (informeren en raadplegen) van de participatieladder toegepast. Het niveau van participatie wordt onder andere bepaald door de randvoorwaarden en eisen die juridisch-planologisch en/of beleidsmatig worden meegegeven. Dit is een balans tussen het algemeen belang en dat van andere belanghebbenden.

Bij informeren en raadplegen worden reacties, ideeën, wensen en meningen van de omwonenden verzameld. Er wordt gekeken of de opgehaalde informatie gebruikt kan worden om het plan te verbeteren dan wel aan te passen. Echter het kan zo zijn dat er anders wordt besloten dan de voorkeur van de omwonenden die geraadpleegd zijn.

In de periode februari 2019 en maart 2021 zijn er vier informatiebijeenkomsten georganiseerd, meerdere individuele gesprekken met directe omwonenden gevoerd en zijn geïnteresseerden door middel van een nieuwbrief op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Middels deze informatiebijeenkomsten zijn omwonenden geïnformeerd over de plannen en is er de ruimte geboden om hun reactie te geven. Ook is er een website opgericht waar alle informatie is terug te vinden. Daarnaast is er doorlopend contact geweest met de wijkvereniging en de buurtcoördinator.

Er is na twee jaar, vier informatiebijeenkomsten en individuele gesprekken met omwonenden, de buurtvereniging en Stichting Heuvelpark, een helder beeld ontstaan van de opmerkingen, aandachtspunten en bezwaren. Samengevat zijn omwonenden blij met de herontwikkeling en het verdwijnen van het leegstaande kantoorpand. Er zijn echter ook grote bezwaren tegen het (terugkerende) werkprogramma en de bouw van

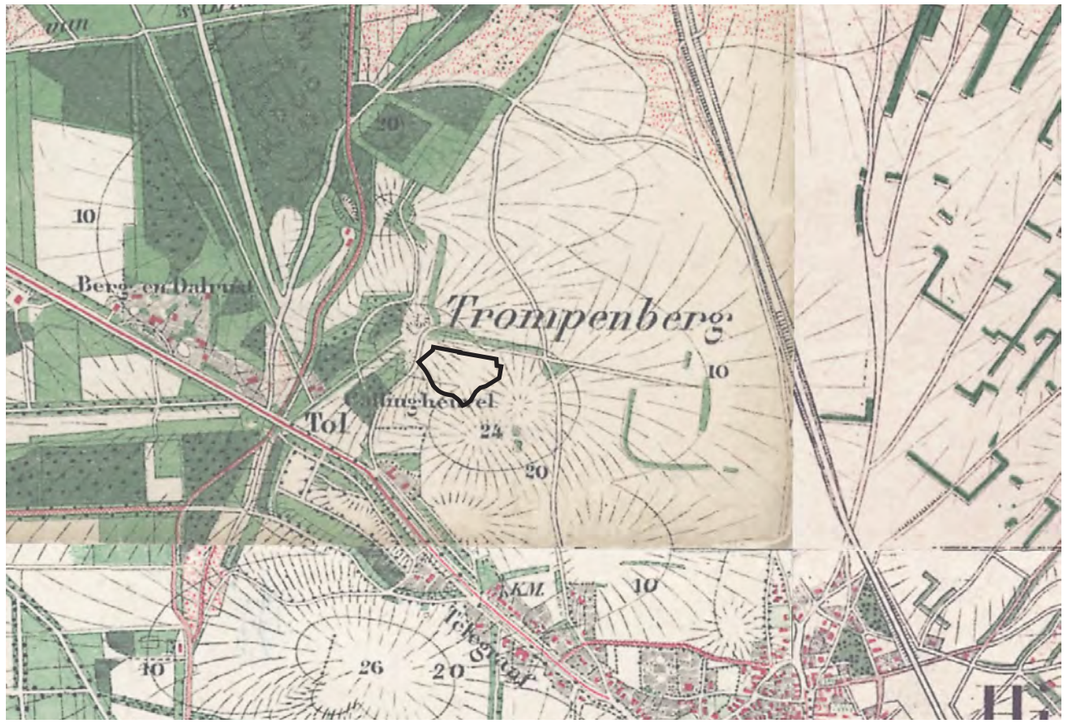
woningen aan de achterzijde van het gebied. Middels planaanpassingen zoals het anders positioneren van bebouwing, is getracht deze bezwaren weg te nemen. Echter is ook duidelijk geworden dat een aantal bezwaren niet weggenomen kan worden. Dit heeft bijvoorbeeld te maken met eisen vanuit de gemeente en planologische kaders. Soms zijn belangen van omwonenden ook tegenstrijdig. Alle input is gewogen en onderbouwd in het participatieverslag dat als bijlage is toegevoegd aan het ontwerpboek.

Bestaande plannen
In voorgaande fasen zijn al enkele plannen gemaakt. Zo is er het onderzoek en plan van Karres en Brands, schetsvoorstellen van architectenbureau KOW en is er een voorstel gedaan door Stichting Heuvelpark. Deze plannen zijn beschouwd en de conclusies hiervan zijn waar mogelijk meegenomen in dit ontwerpboek.

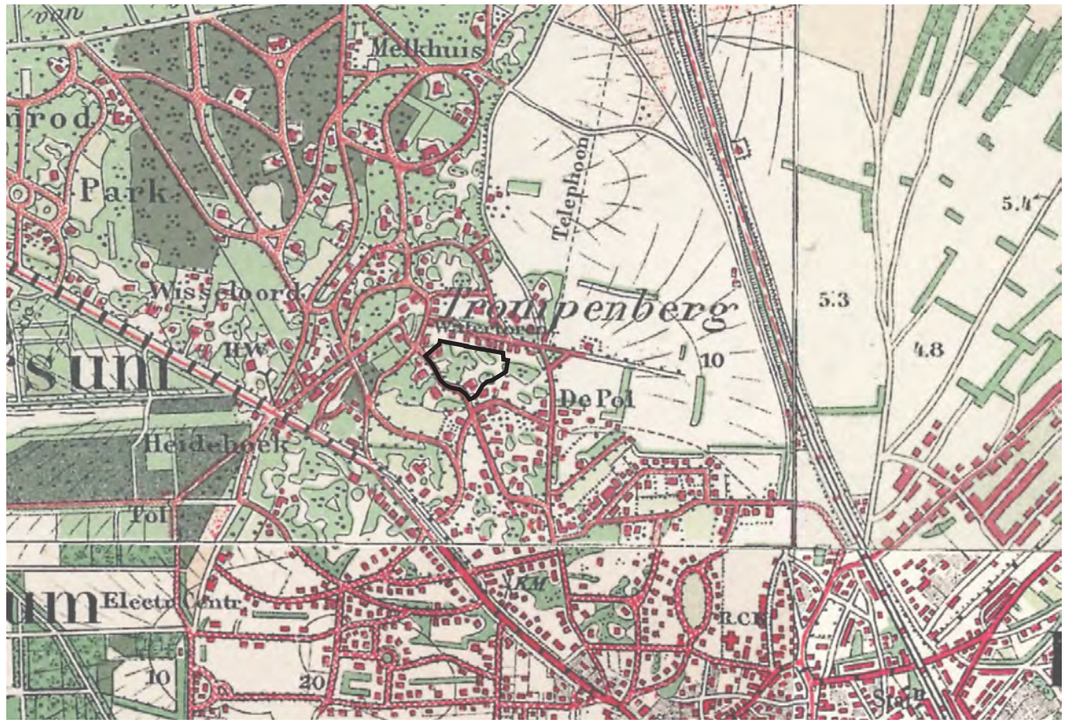
Leeswijzer
Dit ontwerpboek geeft inzicht in het schetsontwerp en hoe hiertoe is gekomen. Dit begint met een analyse van de plek, de omgeving en het huidig beleid. De conclusies uit het beleid zijn vertaald en verbeeld in richtinggevende principes en bouwstenen. Deze vormen de onderlegger voor het schetsontwerp. Dit schetsontwerp vormt vervolgens de basis voor de beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit.



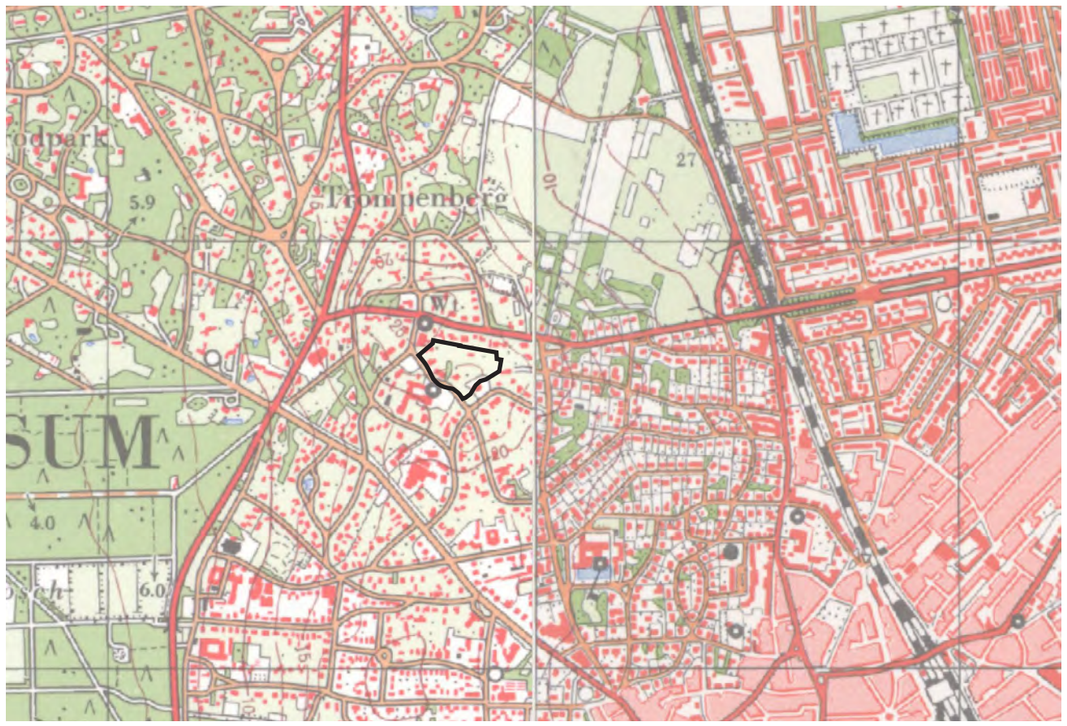
Projectgebied in zijn context



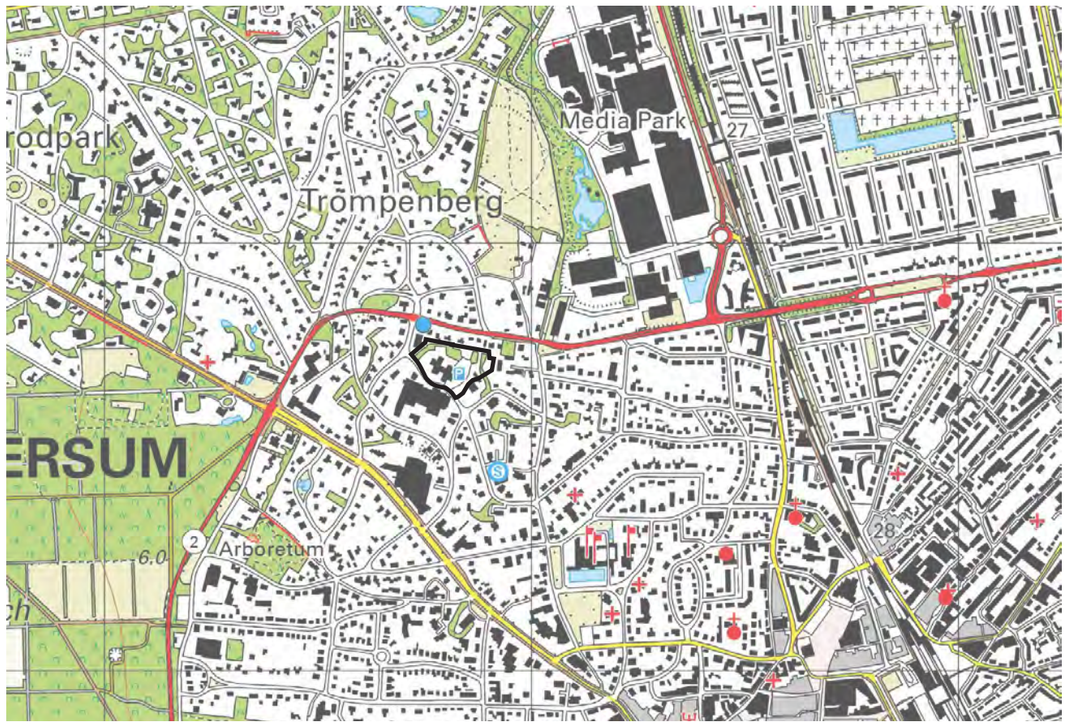
Omstreeks 1870



Omstreeks 1910



Omstreeks 1970



Omstreeks 2019

2. Gebiedsanalyse

De pracht van de Utrechtse heuvelrug is de basis geweest voor Hilversum en het Noordwestelijk Villagebied

2.1 CULTUURHISTORISCHE ONTWIKKELING

Ontwikkeling Noordwestelijk Villagebied
De Utrechtse heuvelrug is de reden geweest voor de ontwikkeling van Hilversum. Hoger gelegen, prachtig afwisselend, groen en in nabijheid van water waren aanleidingen om hier het dorp te stichten. Naast praktische redenen ten behoeve van landbouw was de pracht van deze plek ook een aanleiding voor de Amsterdamse elite om zich te vestigen in buitenplaatsen en villa's. Op de Trompenberg, vernoemd naar luitenant-admiraal-generaal Cornelis Tromp en één van de hogere delen in het landschap, was tevens de aanleiding om hier een herstellingsoord te ontwikkelen. Het naastgelegen te ontwikkelen villagebied werd aangelegd in Engelse landschapsstijl met hoge esthetische eisen. Erfafscheidingen mochten het beeld van de villa's niet verstoren. De hoogteverschillen in het landschap waren aanleiding om gebogen paden aan te leggen. Het villagebied is zeer groen van aard. In 1893 werd de karakteristieke watertoren op de top van de Trompenberg gebouwd.

Richting de top van de Trompenberg werd eind 19e eeuw de Heuvellaan aangelegd. Rondom de Heuvellaan werden de eerste villa's op grote landgoederen gebouwd. Deze werden aan het begin van de 20ste eeuw vaak alweer gesloopt om plek te maken voor kleinere villa's. Op de locatie van de Heuvellaan 50 werden tussen 1910 en 1940 verschillende woningen gebouwd, waaronder villa's, een verzorgingstehuis en twee 2-onder-1 kap woningen. In de Tweede Wereldoorlog werd het gebied getroffen door een bombardement. Tot en met de jaren 80 werd het binnenterrein gebruik als stallingsplaats voor auto's op het achterterrein.



Villa's voor het bouwen van de VARA complexen



Historische beelden van de Heuvellaan en de villa's die daar eerst stonden

Nieuwbouw VARA-hoofdkantoor
Eind jaren 80 kocht de VARA alle resterende woningen in het gebied en liet deze slopen om plaats te maken voor een nieuw hoofdkantoor. Het kantoor is ontworpen door architectenbureau Lengkeek en de bijbehorende kantoortuin door landschapsarchitectenbureau Haver Droeze. Het vierlaagse functionele, moderne kantoorgebouw van circa 6.500 m2 is opgezet uit een aantal ‘kruizen’ en heeft een gevel van grindbeton. Met daar omheen een nieuw aangelegde landschappelijke tuin. Villa Heuvel heeft Haver Droeze benaderd over de historische gegevens van de locatie.

Haver Droeze heeft een verslag gemaakt van hoe het terrein in de jaren 80 is aangetroffen, waarin o.a. wordt aangegeven dat na opdrachtverstrekking Haver Droeze een terreininventarisatie heeft gemaakt van het toen nog grotendeels lege terrein (zie foto’s). Het terrein was ter plaatse van de voormalige villa’s een kale sloopvlakte. Alle villa’s waren reeds gesloopt op één villa na aan de oostkant van het terrein met daarbij een paar kapitale rode beuken. In deze laatste villa was een autoherstelbedrijf gevestigd. Veel oude auto’s stonden min of meer wild geparkeerd tot diep achterin op het terrein, waar nu de retentievijver ligt.





Parkeerterrein in het achtergebied (oostzijde richting Middenweg) (foto’s aanvang werk oktober 1987)





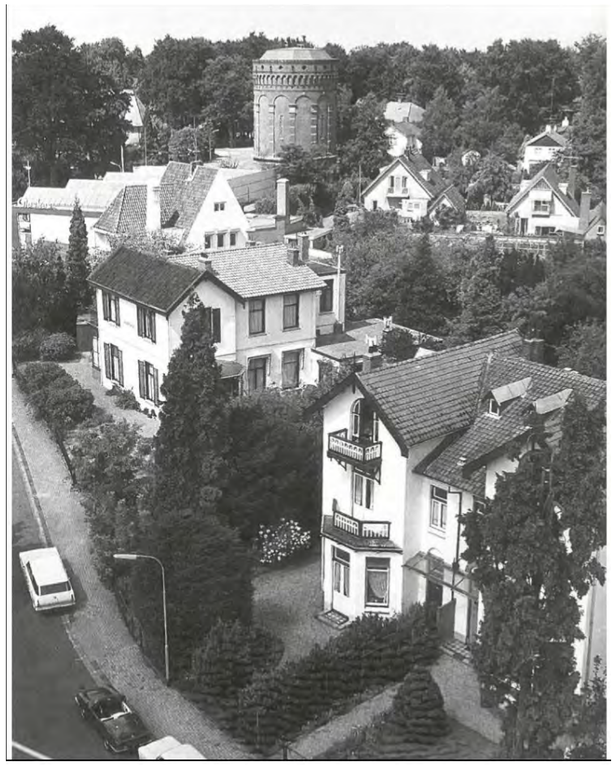
Foto's van de opgeleverde situatie van de aanleg van de tuin rond het VARA gebouw (mei 1989)

De kantoortuin, ontworpen door Haver en Droeze, sluit aan bij een landschapsstijl met vloeiende lijnen. Bij het landschapsontwerp zijn alle oorspronkelijke particuliere tuinen aan de Heuvellaan samengevoegd tot één groot terrein en heeft Haver en Droeze een nieuw landschapsontwerp gemaakt ten behoeve van de kantoorfunctie. Haver en Droeze heeft een aantal herkenbare elementen toegevoegd aan het ontwerp zoals een groot deel van de aanwezige hoogte verschillen zijn aangelegd tijdens de aanleg van de tuin. De grond die gebruikt is voor het aanbrengen van het reliëf is afkomstig uit de bouwput van het kantoor aldus Dick Haver. Daarnaast heeft Haver en Droeze ook de retentievijver achter op het terrein ontworpen (1988). Dit is o.a. een kostenbesparend element geweest dat het hemelwater van zowel het dakoppervlak van het kantoor als het terrein opvangt en langzaam in de bodem laat infiltreren. Uit de gesprekken en documentatie die is aangeleverd door Haver en Droeze is duidelijk geworden dat de vijver geen onderdeel is van de cultuurhistorische laag van de 1e ontwikkelperiode maar is aangelegd bij de bouw van de VARA.

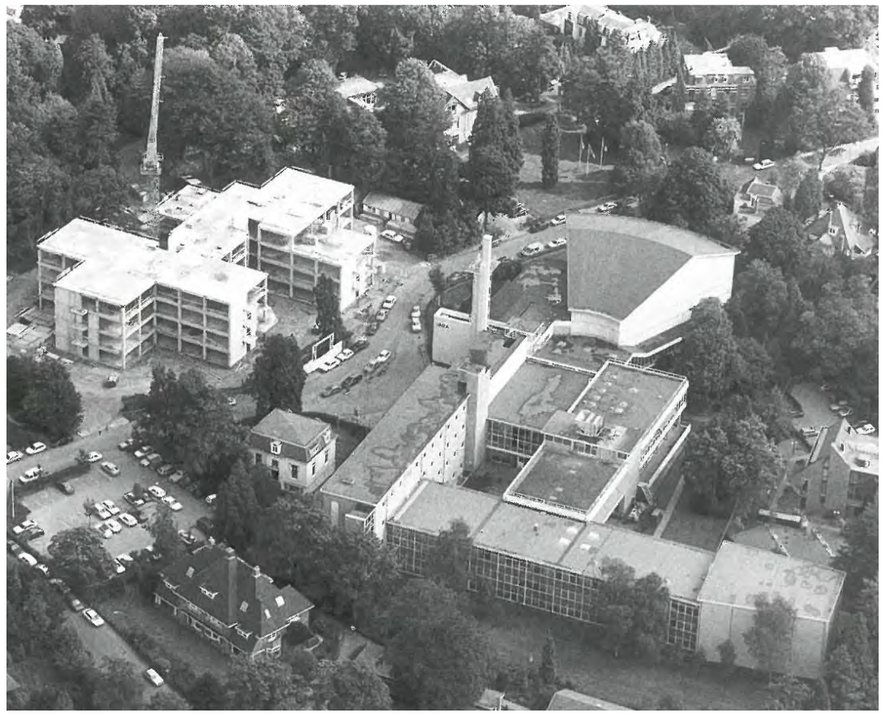
In de planvorming voor het Vara-kantoor heeft Haver en Droeze heeft geprobeerd om een grote monumentale beuk te behouden door de Heuvellaan en het kantoorgebouw iets op te schuiven. Hier wilden partijen echter niet aan meewerken, waarna deze boom alsnog is geveld.



Plan Haver Kroeze in landschapstijl rondom 'dubbelkruizig' VARA gebouw



Heuvellaan voorafgaand aan de bouw van het VARA-kantoor (jaren ‘60)



Bouw van het VARA kantoor aan de Heuvellaan



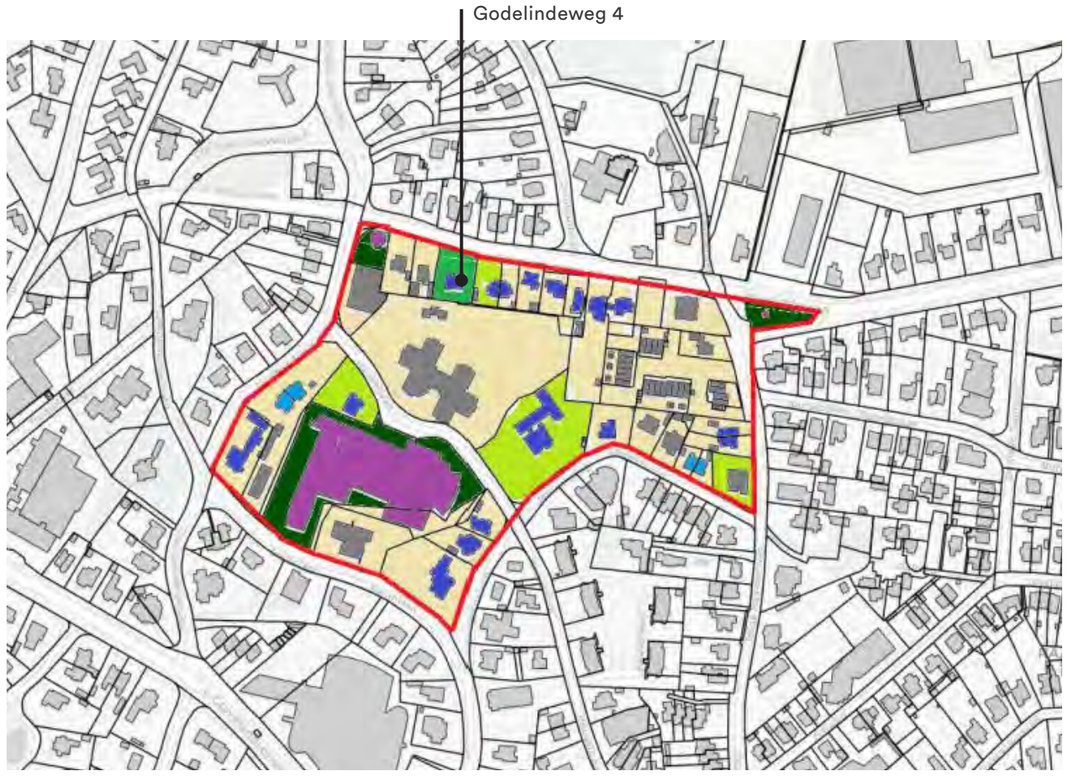
Leegstaande voormalge VARA kantoor (september 2020)

Voor, tijdens en na de bouw van het voormalige VARA kantoor aan de Heuvellaan

rijksmonumenten zoals de watertoren en het MCO

gemeentelijke monumenten

waardevolle panden die niet zijn aangewezen als monument maar wel harmoniëren met de kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht.



Waardestellingsplattegrond van percelen en panden in het gebied

Bouwhistorische verkenning
Vanwege de ligging in het beschermde Noordwestelijk Villagebied heeft onderzoeksbureau Helsdingen een bouwhistorisch onderzoek op de locatie uitgevoerd. De conclusies zijn weergegeven op de waardestellingsplattegrond. Het kaartbeeld laat de panden en percelen rondom Heuvellaan 50 zien met cultuurhistorische en bovengemiddelde landschappelijke waarden conform richtlijnen in de Visie Noordwestelijk Villagebied. Veel van de percelen voldoen niet aan de eisen. Het perceel van Godelindeweg 4 voldoet aan vrijwel alle landschappelijke waarden. Andere percelen die positief opvallen zijn Godelindeweg 6, Heuvellaan 35, Middenweg 1 en Hoge Naarderweg 91-1 t/m 91-9. Deze zijn in groen aangegeven op de kaart hiernaast.

Hieronder volgt een korte beschrijving van de omgeving en worden de conclusies en aanbevelingen benoemd. Het volledige onderzoek is toegevoegd als bijlage.

Uit het onderzoek blijkt dat na de sloop van de historische villa's ter plaatse van Heuvellaan 50 de oorspronkelijke ontwikkelstructuur verloren is gegaan. Het huidige kantoorpand is niet monumentaal en de kantoortuin kent geen tuinhistorische waarden.

Het huidige kantoorgebouw valt daarnaast in zijn maat, opzet en uitstraling uit de toon met de rest van het villagebied en verstoort de cultuurhistorische waarden in het gebied. Vanaf de Heuvellaan gezien ontbreekt daarbij een parkachtige sfeer en het perceel is (veel) groter dan wordt voorgeschreven (12.000 m2 versus 3.000 m2). De landschappelijke kantoortuin en de vijver zijn aangelegd in 1988 en horen onlosmakelijk bij het kantoorgebouw van de VARA. De kantoortuin en vijver zijn integraal meeontworpen met het kantoorgebouw en dragen met name door het groene karakter positief bij aan de cultuurhistorische waarden in het gebied. Daarom is het wel wenselijk om het nog aanwezige groen (waaronder de twee monumentale bomen) te behouden, evenals het groen aan de randen van het perceel als natuurlijke erfafscheiding.

Conclusies
- Er zijn geen bijzondere tuinhistorische waarden in de tuin van Heuvellaan 48a / 50 aanwezig.
- Er ontbreekt een parkachtige sfeer vanaf de Heuvellaan
- Het kantoorgebouw is volgens het Visiedocument Noordwestelijk Villagebied een verstoring van de ruimtelijke structuur van het villapark. De omroepgeschiedenis heeft echter als cultuurhistorische en architectuurhistorische laag ook waarde
- Het gebouw Heuvellaan 50 heeft een rol gespeeld in de omroepgeschiedenis maar heeft geen monumentale waarde
- Er is vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen bezwaar tegen de sloop van het kantoorgebouw

Aanbevelingen
- Vrijstaande volumes met individueel karakter (geen chalet of bungalows)
- Kavelgrootte 600 m2 tot 3.000 m2 (vanuit deze benadering worden het 4 - 19 volumes)
- Andere vormen dan villa's mogelijk (bijvoorbeeld twee-onder-een-kapwoningen, mits zicht op de voorgevel behouden blijft
- Diverse stijlen zijn mogelijk (nu ook divers in het gebied)
- 3 lagen hoog (2,5 laag met kap)
- Ieder gebouw uniek, voorkomen van herhaling
- Relatie met bouwstijl van de overkant (MCO), of met het VARA verleden, bijvoorbeeld in bouwstijl
- Parkeren (t.o.v. huidig) verkleinen en landschappelijk inpassing
- Groen aan perceelsgrenzen behouden of herplanten
- Groen langs Heuvellaan herstellen (1e orde bomen)



Godelindeweg 4: Goed voorbeeld voor een perceel met waardevolle landschappelijke waarde

2.2 DIRECTE OMGEVING

Het villagebied, en hiermee ook de Heuvellaan, kenmerkt zich door een sterk groene omgeving en vrijstaande, overwegend statige villapanden. Grote kavels met ruime voortuinen en groene afscheidingen domineren het beeld. De Heuvellaan voelt smal aan door deze sterke groene kwaliteit. Door het slingerend verloop en de korte zichtafstanden heeft het geheel een intieme sfeer. Volgens het principe van de Engelse landschapsstijl zie je om elke hoek weer iets anders en wordt je zicht door beplanting gestuurd.

Heuvellaan 50 ligt, komende vanaf het zuiden, in de zichtas van de weg. Bij de inpassing van het gebouw is gekozen voor plaatsing direct aan de weg zonder groene afscheiding of voortuin en vormt hierdoor een uitzondering op de regel. Door de massieve uitstraling van het pand, 4 lagen en een weinig gedefinieerde betonnen gevel, is dit een confronterend beeld.



Korte zichtafstanden door slingerende wegen



Intieme groene sfeer door overhangende bomen



Enkele accentbomen (bijv. bij zijwegen)



Heuvellaan 50 ligt in de as van de weg en is al op afstand te zien



Villa's met groene voortuinen en groene afscheidingen



Massief gebouw nummer 50 staat direct aan de weg



Huidig kantoorpand staat direct aan de weg



Het terrein omvat groene randen aan alle zijden



Prachtige rode beuk



De prachtige tamme kastanje is aangetast



De wadi heeft nog weinig kwaliteit en is overwoekerd



Er zijn flinke hoogteverschillen aanwezig

2.3 PROJECTGEBIED

Het massieve kantoorpand is het meest in het oog springende object op het terrein. Het gebouw is opgebouwd als een dubbel in elkaar grijpend kruis van vier lagen met een betonnen uitstraling. Tussen de naastgelegen villa's valt deze sterk uit de toon. Het gebouw heeft daarmee groot contrast met de sterk groene en verwilderde omgeving op het projectgebied.

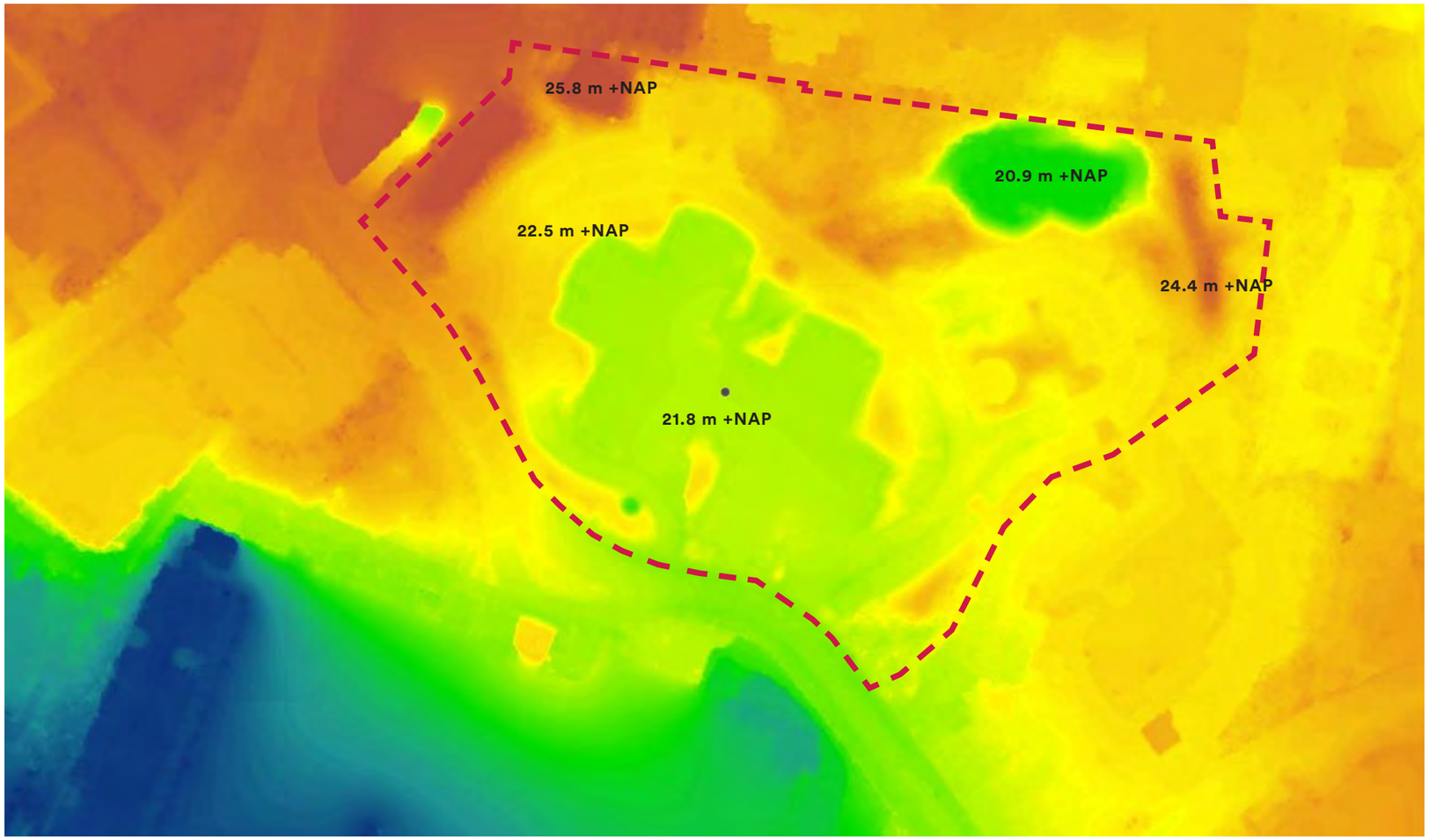
Belangrijkste kwaliteiten/ diskwaliteiten:

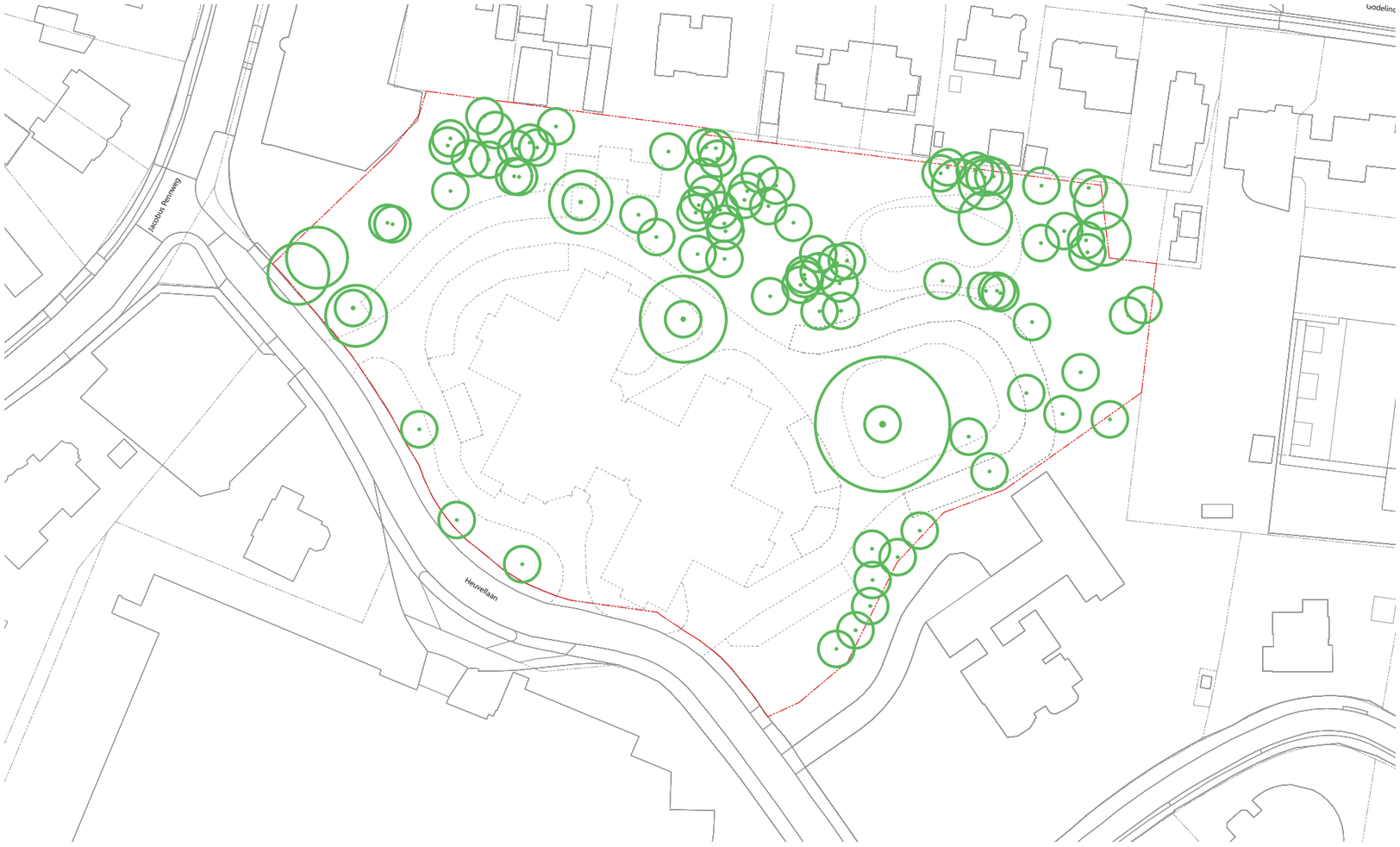
- Het huidige kantoorpand staat direct aan de weg zonder afscheiding en wijkt hiermee af van de villapanden en groene voortuinen.
- Er staan meerdere prachtige bomen op het terrein, zoals de rode beuk en de tamme kastanje
- Er staan vele bomen van minder kwaliteit door achterstallig beheer
- De hoogteverschillen langs de randen van het terrein en aan de achterzijde van het terrein vergroten de diversiteit van het gebied en geven een wisselend beeld
- De grote afwisseling in type bomen geeft een gevarieerd beeld
- De randen van het projectgebied worden gemaakt door een groene rand van struiken en bomen
- De rijbaan is vormgegeven als een lus, mogelijk kan deze (deels) hergebruikt worden
- De wadi in de noordoost hoek van het gebied is sterk vervallen en heeft weinig kwaliteit
- Het terrein is zeer verwilderd door achterstallig onderhoud

2.4 RELIËF

Het kaartje hiernaast toont de hoogte van het maaiveld. (Bron: AHN) Het projectgebied ligt in het hoogste deel van Trompenberg en grenst aan de noordzijde aan de bestaande watermolen die dit hoogste punt markeert.

Bij de bouw van het voormalige VARA-kantoorpand en de aanleg van het terrein is gekozen voor een vloerpeil gelijk aan de hoogte van de Heuvellaan, met als resultaat een vlakke voetprint in het anders oplopend landschap. Rondom het huidige gebouw, en met name aan de noord- en westzijde, zijn sterke taluds te vinden. Bij inpassing van nieuwe bebouwing geeft dit kansen om bijv. op twee niveau's aan te leggen. Verder zal bij behoud van huidige bomen moeten worden gelet op de standplaatshoogte.





Bestaande (ingemeten) bomen (september 2020)

2.5 GROEN

Het terrein is verwilderd. Onderhoud aan het terrein en de beplanting ligt duidelijk al enige tijd stil. Dit is te zien in de kruidenvegetatie, de heesters en de bomenlaag. Er is onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de beeldbepalende bomen. Dit is beschreven in het onderzoek naar het toekomstperspectief voor de bomen door Bert Nijhuis (juli 2017). Een overzichtskaart van alle (ingemeten) bomen is hiernaast te zien. Een precieze boom inmeting en Bomen Effect Analyse (BEA) worden op dit moment voorbereid en COBRA start 8 april met de inmeting.

Enkele bomen zijn van prachtige kwaliteit. De mooiste boom van het terrein is de rode beuk met een enorme kroon. Ook de tamme kastanje is erg groot en heeft een prachtige vorm. Deze lijkt echter te zijn aangetast, de vele spechtgaten in de boom kunnen hier een teken van zijn.

De meeste bomen zijn (als solitair) niet behoudenswaardig. Ze zijn hoog opgesnoeid, zijn onderdeel van een boomgroep en solitair dus van weinig waarde, of hebben takuitval en veel dood hout. Grote bomen aan de achterzijde van het terrein creëren een groene rand. Zo functioneren ze als buffer tussen het terrein en de woningen aan de noordzijde (langs de Godelindeweg).

In de volgende fase zal er een bomenplan met compenstatieplan opgesteld worden voor de bomen die daarvoor in aanmerking komen.

2.6 BELEIDSANALYSE

2.6.1 Visie Noordwestelijk Villagebied (d.d. juli 2002)

In de “Visie Noordwestelijk Villagebied” zijn algemene richtlijnen opgenomen voor het gehele gebied en per deelgebied. De richtlijnen hebben betrekking op architectuur en cultuurhistorische structuur, landschappelijke structuur en de ruimtelijke- en stedenbouwkundige structuur.

Op kavelniveau

Op kavelniveau wordt aangegeven dat elke verandering een verbetering moet zijn. Dit betekent o.a. dat restauratie van de oorspronkelijke opzet wordt gestimuleerd. Door een verbod op het verharden van bermen en aanlegvergunning voor in- en uitritten met vastgelegde maat en materiaal worden de landschappelijke karakteristieken behouden.

Architectuur en cultuurhistorische structuur

Materiaalgebruik in het villagebied is bij voorkeur kwalitatief hoogwaardig, traditioneel en duurzaam. Gebruikte materialen zijn hoofdzakelijk roodbruine baksteen, donkere keramische dakpannen en geschilderd houtwerk naast villa’s met gestuukte gevels en/of een rieten kap. Het kleurgebruik is terughoudend en traditioneel. De gevels zijn over het algemeen roodbruin, maar ook geelachtige en bruine bakstenen komen voor. Sommige gevels zijn wit of in een lichte kleur gestuukt. Het houtwerk is geschilderd in lichte tinten gecombineerd met bijvoorbeeld donkergroen en donkerblauw. Uitzondering hierop zijn de gebouwen ontworpen in de stijl van het Nieuwe Bouwen en de recente nieuwbouw, waar beton en betonsteen is toegepast.

Landschappelijke structuur

In het krappere zuidelijke deel van Trompenberg staat de landschappelijke structuur onder druk door meer verharding en een inrichting van de openbare ruimte op beeldbepalende plekken (zichtassen, plantsoenen, kruisingen en splitsingen) die erg te wensen overlaat. Het parkachtige karakter moet hersteld worden en het groen moet in dienst komen te staan van de beeldkwaliteit van het villapark. Alleen zo is er sprake van een samenspel tussen bebouwing en parkachtige (openbare) ruimte.
De openbare ruimte bestaat vooral uit de wegen. Herinrichting van en langs de wegen kan dus een sterkte kwaliteitsimpuls betekenen voor het gebied. Hierbij is een zorgvuldige afweging van plaatsing van verharding, beplanting, straatmeubilair en parkeer- en verkeersoplossingen.

Ruimtelijke- en stedenbouwkundige structuur

De ruimtelijke en structuur wordt bepaald door:

- De aansluitingen op de oudere structuur;
- Wijzigingen in oudere en oorspronkelijke aangelegde structuur;
- De deelgebieden als onderdeel van het grotere geheel van het villagebied;
- De verkavelingstructuur (situering van de bebouwing en relatie kavel - park);
- De verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte;
- De verhouding tussen hoofdgebouw, aanbouwen en bijgebouwen en terreininrichting;
- De patroon- en vormkenmerken van het stratennet en -profiel.

Op deelgebied niveau

Er worden enkele belangrijke algemene uitgangspunten genoemd die gelden voor alle deelgebieden:

- Van oorsprong hebben de deelgebieden hun eigen karakter en deze moeten behouden en hersteld worden. Dit wordt gedaan aan de hand van de vastgestelde ruimtelijke karakteristieken van het deelgebied. Achterterreinen van kavels mogen niet dichtslibben.
- Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de waardevolle elementen uit de voorgeschiedenis. Hierdoor wordt historische gelaagdheid zichtbaarder.
- Er is een veelheid aan bouwtypen- en stijlen. Een toename van appartementengebouwen, chalet en bungalow en middenstandswoningen in Haagse School Stijl zijn ongewenst.

Met betrekking tot deelgebied Trompenberg wordt o.a. aangegeven dat:

- De tweedeling tussen noord (ruim opgezet) en zuid (kleinschalig opgezet) gehandhaafd moet worden.
- Er geen verdichting en uitbreiding meer mag plaatsvinden. Trompenberg is een mixgebied waar al sprake is van verstedelijking en veel grootschalige bebouwing staat.

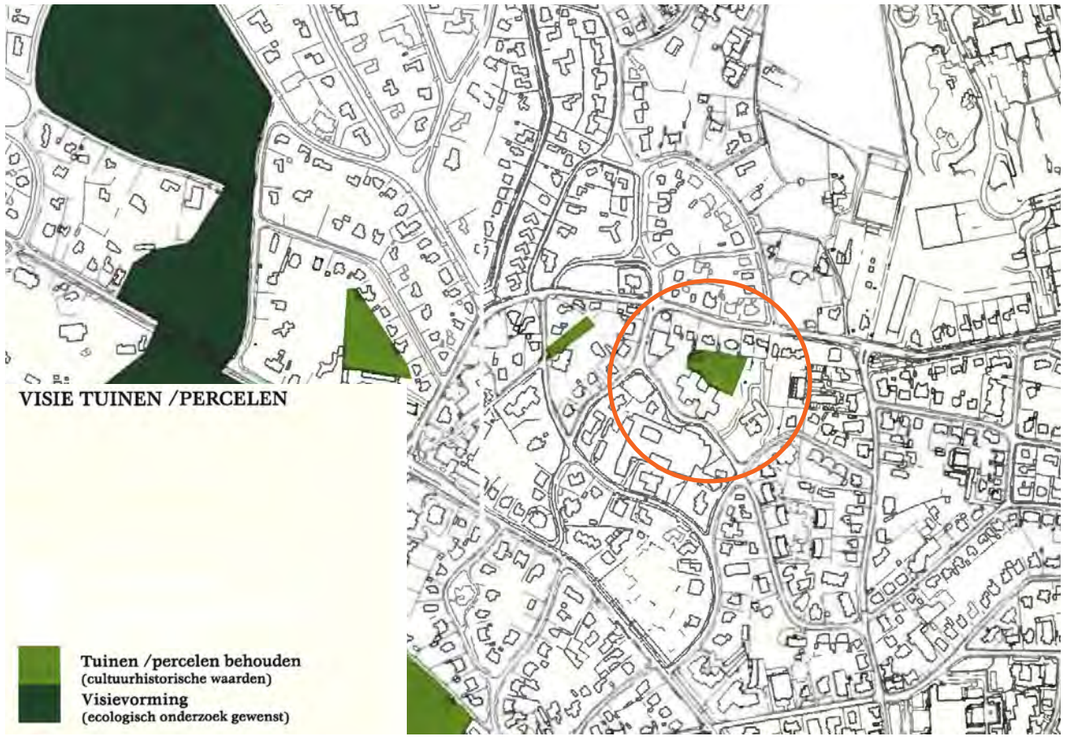
Toelichting visiekaarten (volgende pagina)

Op de volgende pagina worden vier visiekaarten getoond, ingezoomd op de Heuvellaan, uit de Visie Noordwestelijk Villagebied.
Visie tuinen/percelen: Met groen worden tuinen en percelen aangegeven die cultuurhistorische waarde hebben en bij voorkeur worden behouden. Het kaartje toont het achtergebied van het projectgebied als waardevol om te behouden. Echter, de cultuurhistorische analyse (Cultuurhistorische Verkenning, Bureau Helsdingen d.d. juli 2020) weerlegt dit punt als incorrect en de versterkte informatie van voormalig landschapsarchitect Haver en Droezen weerleggen dit punt als incorrect. De kantoortuin inclusief hoogte verschillen en vijver zijn onderdeel van het ontwerp uit 1988 van Haver en Droeze.

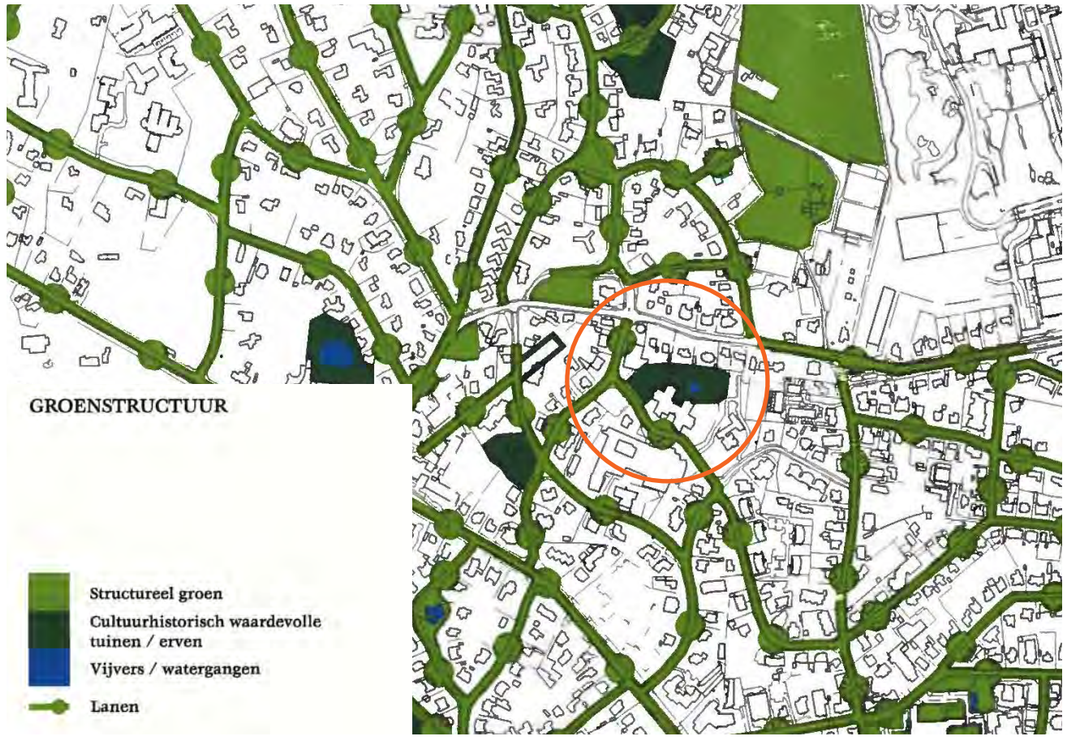
Groenstructuur: De Heuvellaan is aangewezen als laan en onderdeel van de structuur van het gebied zoals de meeste andere wegen in het Villagebied. De gehele achterzijde van het projectgebied is aangeven als cultuurhistorisch waardevolle tuin/erf. De huidige staat van cultuurhistorisch waardevolle groen is echter vervallen en al niet meer op een niveau dat het geheel behoudenswaardig is.

- **Visie Groen**: De Heuvellaan is aangegeven als waardevolle laan, straat en profiel. Het is hier wenselijk om de kwaliteit van de laan, straat en het profiel te versterken. De verstoring in het gebied (grote kantoorgebouwen) heeft bijgedragen aan het waardeverlies. Herontwikkeling aan Heuvellaan kan de waarde van de straat en het wegprofiel versterken, door de weg en naastgelegen te ontwikkelen gebied samen te betrekken en er integraal een plan voor te maken.

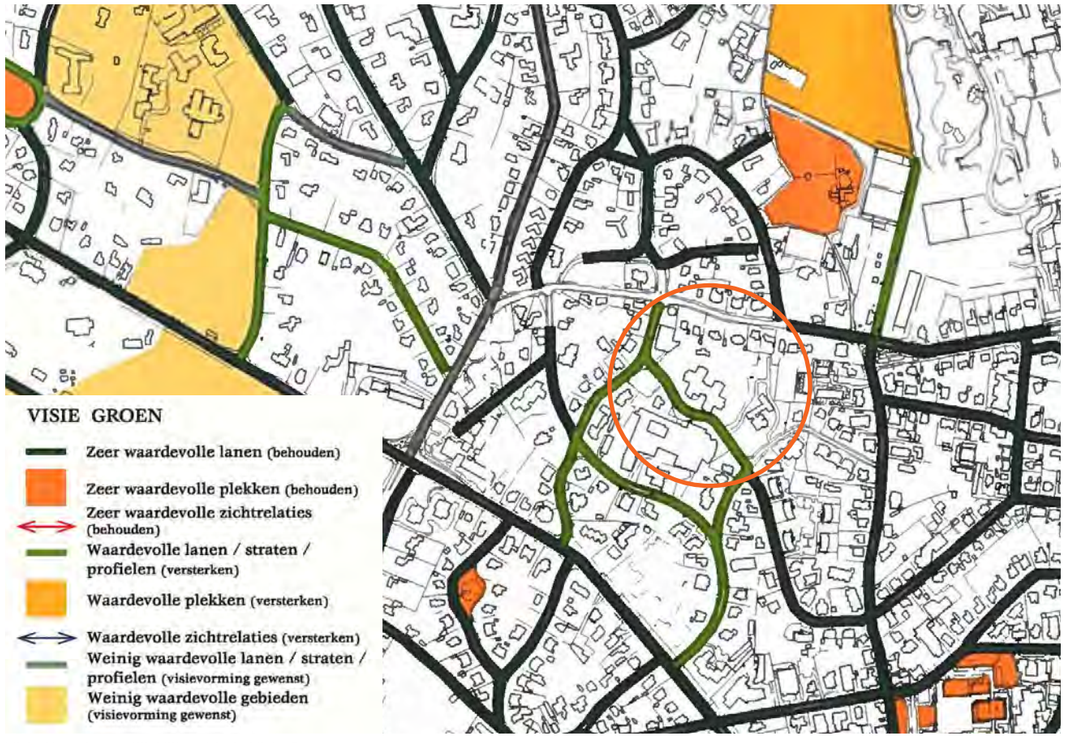
- **Visie verkaveling**: Het projectgebied en directe omgeving (aan de Godelineweg en Jacobus Pennweg) worden aangewezen als zeer waardevolle verkaveling die dient te worden behouden. Hierbij zal het voornamelijk gaan om de ligging van de kavels aan de Godelindeweg ten opzichte van de weg en de bestaande erfgrenzen in het gebied. Het projectgebied grenst aan de erfgrenzen van de kavels aan de Godelindeweg en is in die zin waardevol te noemen. De verkaveling van het daadwerkelijke projectgebied is echter te grootschalig en uit de maat vergeleken met kavels in het Villagebied.



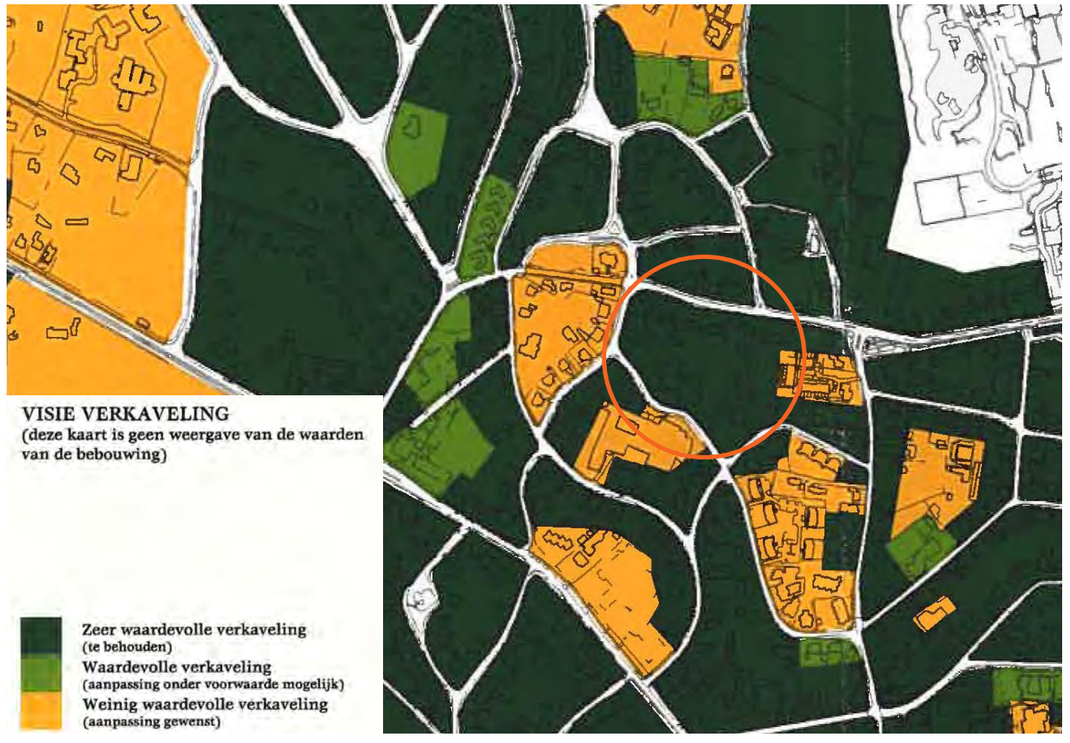
Visie Noordwestelijk Villagebied - Visie Tuinen/Percelen



Visie Noordwestelijk Villagebied - Groenstructuur



Visie Noordwestelijk Villagebied - Visie Groen



Visie Noordwestelijk Villagebied - Visie Verkaveling

Architectuur in Hilversum (Villagebied)
In het villagebied en de omgeving van het plangebied is een breed scala aan verschillende architectuur stijlen te vinden (neostijlen, neoclassicistische stijl, neorenaissancestijl, Amsterdamse School, Nieuwe Bouwen, Dudok, Haagse School, Cottagestijl, Chaletstijl, bungalows).

- Er is een duidelijke samenhang tussen de bebouwing, openbare ruimte en het groen. Deze staan in dienst van elkaar.
- Individualiteit, representativiteit en diversiteit zijn belangrijke aspecten in de architectuur van het gebied.
- De gebouwen hebben een individueel karakter.
- De gebouwen hebben een compacte en ongedeelde hoofdvorm die centraal op de kavel staat.
- Het gebruik van 'vergunningsvrij' bouwen aan het oppervlak m.b.t. aan-, uit- en opbouwen mag niet leiden tot aantasting van het basisbeeld. Met inachtneming van het beschermd stadsgezicht en de Visie Noordwestelijk Villagebied zal dit via het (nieuwe) bestemmingsplan verder uitgewerkt en vastgesteld worden.

De architectuur in het gebied van het Noordwestelijk Villagebied heeft als voornaamste inspiratie gediend voor het schetsontwerp.


Godelindeweg 16 (Cottagestijl)


Laan van Vogelenzang 8 (Haagse School)


Middenweg 3


Laan van Vogelenzang 24


Vivaldipark 52


Vivaldipark 62


Hertog Hendriklaan 1 (Het Nieuwe Bouwen)


Snelliusschool (Dudok)


Raadhuis (Dudok)



Waarderingskaart huidig ruimtelijk karakter Noordwestelijk Villagebied

2.6.2 Beschermd stadsgezicht
In totaal zijn er in Nederland meer dan 300 beschermde stads- en dorpsgezichten, met een geschiedenis die teruggaat tot vóór het jaar 1850. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (M.I.P. - 1986-1995) is de stedenbouw uit de periode 1850-1940 landelijk geïnventariseerd. Het besluit om het Noordwestelijk Villagebied als beschermd stadsgezicht aan te wijzen vloeit voort uit deze inventarisatie . De analyse en richtlijnen uit de Visie Noordwestelijk Villagebied (2002) vormen de onderlegger voor deze aanwijzing.
Doel van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is de aanwezige kwaliteiten van de oorspronkelijke ontwikkelperiode van het parkachtige Noordwestelijk Villagebied (1850-1960) zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te versterken. Voor de bouw van het VARA-kantoorpand in 1988 zijn historische villa's in het parklandschap afgebroken en is de cultuurhistorische kwaliteit zoals beschreven in het 'aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht' verstoord.

Het Noordwestelijk Villagebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht. In de "Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermde stadsgezicht Noordwestelijk Villagebied" worden (aanvullende op het al hierboven genoemde) als typerend voor het gebied genoemd:

- Er is een duidelijke ruimtelijke samenhang door de stedenbouwkundige structuur, het groene karakter en de harmonische aansluiting van de wijken en parken onderling.
- Het tracé en de ligging van de wegen, in combinatie met de grotendeels vrijstaande bebouwing en het openbare en particuliere groen bepalen het parkachtige karakter van het gebied.
- De overwegend vrijstaande bebouwing dateert grotendeels uit de periode 1850-1940 en vormt een staalkaart van de Nederlandse architectuur uit dat tijdperk.
- De parkachtige hoofdstructuur van gebogen lanen en wegen, goed te herkennen bebouwingsfasen en de groenvoorziening en groene pleinen.
- De hoge beeldkwaliteit met een afwisselend straatbeeld met duidelijke zichtlijnen, hoogwaardige architectuur en beschermde monumenten.

In de "Waarderingskaart huidig ruimtelijk karakter Noordwestelijk Villagebied" (d.d. april 2002) is het voormalige VARA-kantoorpand aangeduid als afwijkend element. Het gebouw wijkt af van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet. Deze zijn op de volgende pagina verbeeld en beschreven.



2.6.3 Rapportage Beoordeling Aanlegvergunning (d.d. 23-12-2010)
Er worden verschillende deelgebieden aangewezen in het Noordwestelijk Villagebied. In de rapportage worden gebiedsbeschrijvingen voor o.a. deelgebieden Trompenberg noord- en zuid toegelicht. Deze rapportage biedt criteria en richtlijnen waaraan nieuwe plannen die binnen het beschermde stadsgezicht van het Noordwestelijk Villagbied gepland worden getoetst kunnen worden.

De deelgebieden zijn te onderscheiden aan de hand van karakteristieken en kwaliteiten. Deze vormen de basis voor het beschrijven van het gewenste beeld van toekomstige ontwikkelingen. Het is belangrijk kennis te hebben van het gewenste beeld en de toetsingsciteria omdat de nieuwe plannen voor Heuvellaan 50 hieraan ook getoetst zullen worden.

Het projectgebied aan de Heuvellaan ligt in Trompenberg zuid. Belangrijkste kenmerken zijn:
- Van oorsprong dezelfde stedenbouwkundige structuur als Trompenberg noord
- Gebogen wegen (lanen) met verharde bermen (trottoirs)
- De villa´s zijn georiënteerd op en zichtbaar vanaf de laan en de rooilijn buigt met de wegen mee. De afstand tot de weg verspringt.
- Grootschalige gebouwen met een maatschappelijke of economische functie hebben een plaats gekregen (bijv. MCO (Muziekcentrum van de Omroep)). De gebouwen voldoen meestal niet aan het gewenste beeld van het Noordwestelijk Villagebied.
- De (studio) gebouwen oriënteren zich d.m.v. een representatieve groene voorruimte naar de weg.

Beleidsdoelstellingen Trompenberg
In nieuwe ontwikkelingen moet tot een minimum worden beperkt:
- Verdere verharding van kavels
- Hoge, gesloten omheiningen, grenzend aan openbare ruimte
- Ongewenst gebruik van de openbare ruimte voor functies als parkeren, stalling en uitritten
- Schaalvergroting en bebouwingsdichtheid hebben inmiddels een maximum bereikt. Uitbreiding van bestaande bebouwing is slechts beperkt mogelijk, indien het bestaande karakter van het omringende villagebied niet wordt aangetast.
- Herontwikkeling in (meerdere) kleine volumes is het uitgangspunt en nieuwe bebouwingscomplexen zijn ongewenst
- Bebouwing dient een hoge mate van individuele uitstraling te hebben en ondergeschikt te zijn aan de ruimtelijke karakteristieken van bebouwing en buitenruimte

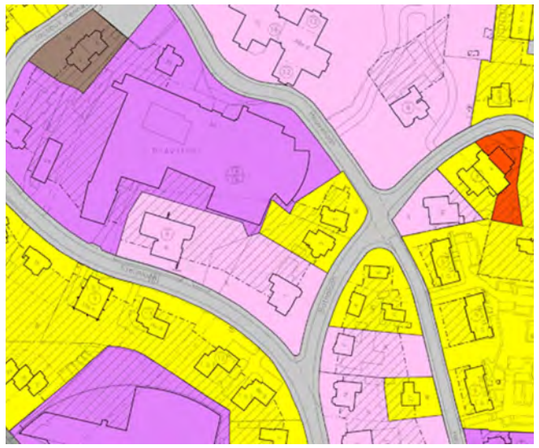
Kaveltypologie
De gronden in het beschermd stadsgezicht zijn aangewezen om de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht, de landschappelijke waarden en het groene karakter van villa's in het groen in stand te houden en beschermen.

Naast de lanen, parken en bossages wordt het groene karakter vooral bepaald door de beplanting op de privé kavels.

Er worden vijf typen kavels onderscheiden:
- Landgoed, losse gebouwencomplexen in het groen
- Groot gebouwencomplex met representatieve tuin
- Landschappelijke villatuin (bos- of parkachtig)
- Grote villatuin
- Kleine villatuin

De kaveltypen landschappelijke villatuin, grote villatuin en kleine villatuin zijn voor dit project aan de Heuvellaan het meest relevant.


Luchtfoto van Heuvellaan, Steijnlaan en Bothalaan met het MCO in het midden. (Bron: Rapportage Beoordeling Aanlegvergunning)


Uitsnede van het bestemmingsplan (Bron: Rapportage Beoordeling Aanlegvergunning













Landschappelijke villatuin (parkachtig)

Groenbeeld:
Vrijstaande villa in het groen

Tuin (voorzijde):
Parkachtig, gazon met heesters en bomen (zichtbaar vanaf de weg)

Erfafscheidingen:
Straatzijde: laag hek, muur en/of haag (max. 80cm hoog)
Achter en zijdelings: beplant met bomen en ondergroei

Parkeren:
Voorzijde: maximaal 2 parkeerplaatsen (niet voor het hoofdgebouw)
Binnengebied: minimaal 2,5 meter uit erfgrens (t.b.v. behoud boombeplanting)
Parkeerplaatsen uitvoeren in halfverharding

Grote villatuin

Groenbeeld:
Vrijstaande villa in het groen

Tuin (voorzijde):
Rijk beplante tuin met grote solitair boom (zichtbaar vanaf de weg)

Erfafscheidingen:
Straatzijde (groen): laag hek, muur in combinatie met een haag (max. 80cm hoog)
Binnengebied: beplant met bomen
Zijgrens: heester of haag mogelijk met solitair boom

Parkeren:
Voorzijde: maximaal 2 parkeerplaatsen (niet voor het hoofdgebouw)
Binnengebied: minimaal 3,0 meter uit erfgrens (t.b.v. behoud boombeplanting)
Parkeerplaatsen uitvoeren in halfverharding

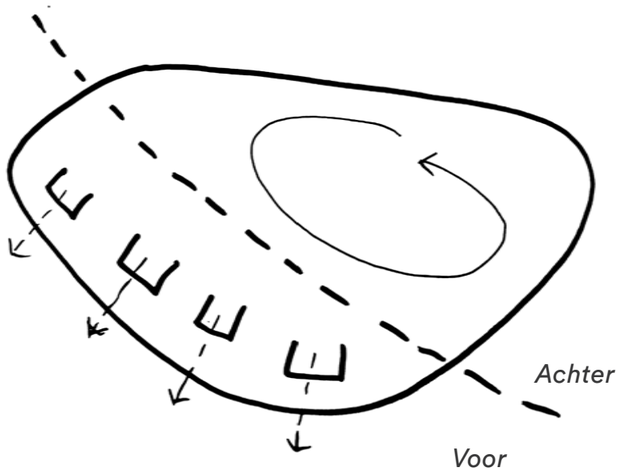
Kleine villatuin

Groenbeeld:
Villa met rijk beplante voortuin

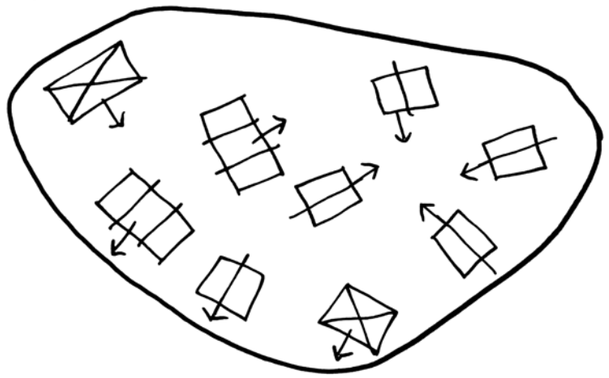
Tuin (voorzijde):
Rijk beplante tuin met grote solitair boom (zichtbaar vanaf de weg)

Erfafscheidingen:
Straatzijde (groen): laag hek, muur in combinatie met een haag (max. 80cm hoog)
Binnengebied: heesters of haag mogelijk met solitair boom
Zijgrens: heesters of haag mogelijk met solitair boom

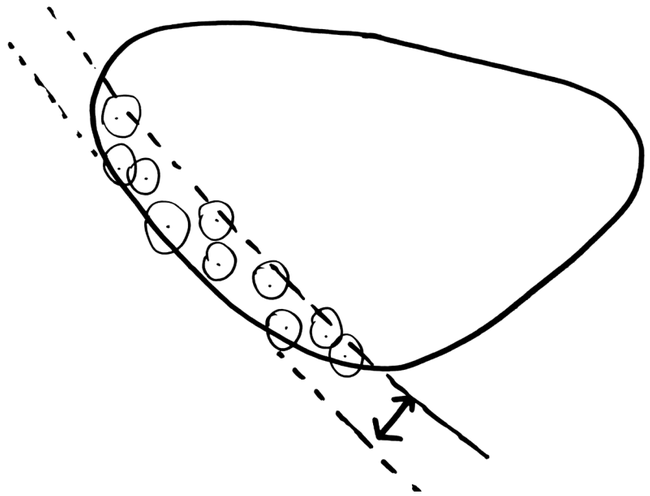
Parkeren:
Over het algemeen te klein om parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. Mogelijk op pad naar garage/ schuur.
Geen gestoken parkeerplaatsen aanleggen direct vanaf de straat (behouden groene erfgrens)



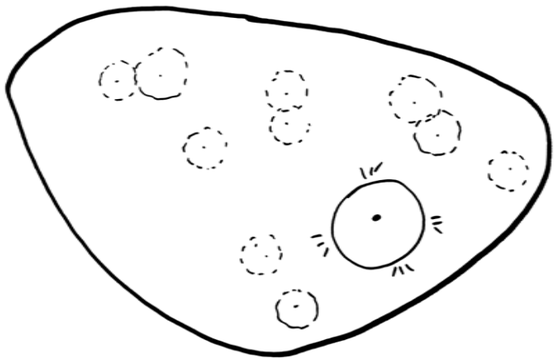
a. Voorzijde en binnengebied



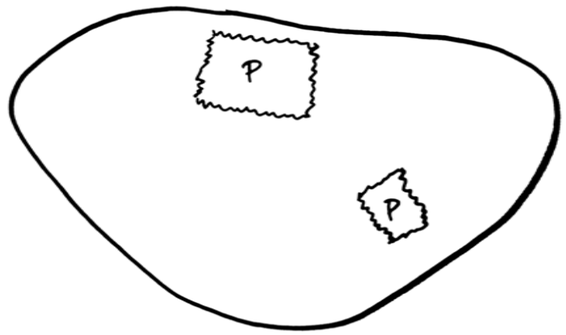
b. Ontspannen setting en variatie in het programma



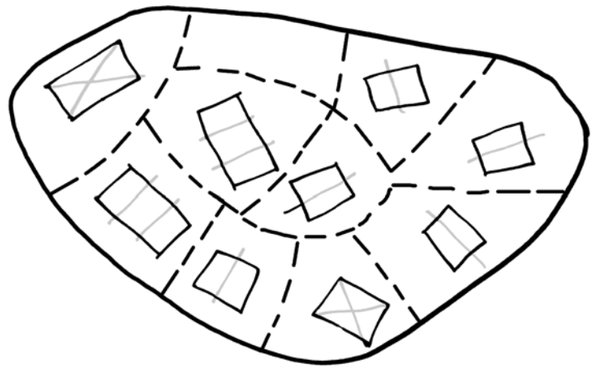
c. Ruimte en groen aan de Heuvellaan



d. Groene kwaliteit van de omgeving doorzetten



e. Parkeren compact en groen ingepast

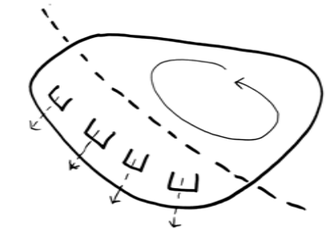


f. Eén duidelijk bouwvolume (per kavel)

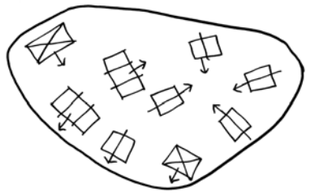
3. Principes en bouwstenen

De basis van het plan wordt gevormd door enkele heldere principes.

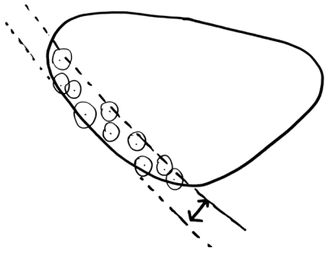
Hierdoor wordt de kwaliteit geborgd.



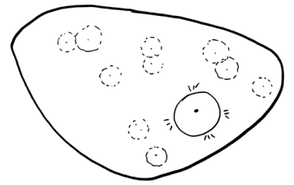
a.



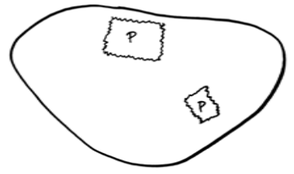
b.



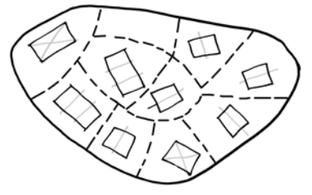
c.



d.



e.



f.

In dit hoofdstuk zijn de principes en bouwstenen verder uitgewerkt. Deze komen rechtstreeks voort uit de analyse en vormen de onderlegger voor het schetsontwerp. De principes doen uitspraken op een hoger abstractieniveau voor het hele plangebied en de bouwstenen geven specifiek aan wat er gewenst is per plek of typologie.

3.1 PRINCIPES

Enkele belangrijke principes liggen aan de basis van het schetsontwerp en de verkaveling van het gebied. De principes komen voort uit de bevindingen van de gebiedsanalyse, beleidsanalyse, cultuurhistorische verkenning en participatie. Daarmee zijn ze niet opzichzelfstaand, maar ook afgestemd op de omgeving. Door de principes aan te houden kan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied in het ontwerp worden geborgd. Deze principes zijn verbeeld op de vorige pagina en worden hieronder verder toegelicht.

a. Voorzijde en binnengebied

Het gebied is verdeeld in een voorzijde en een binnengebied. De voorzijde voorziet in statige villa's/gebouwen met gezicht aan de Heuvellaan en zet de kwaliteit van de Heuvellaan door. Het binnengebied met tuin- en parkachtige sfeer vormt het groene decor voor de villa's/gebouwen. Deze tweezijdigheid, als accent in het plan, weerspiegelt zich in de oriëntatie van de gebouwen, positionering, architectuur (etc.)

b. Ontspannen setting en variatie in het programma

De inrichting van de locatie gaat uit van een ruimtelijke en ontspannen setting. Dit gaat uit van een diversiteit in programma (vrijstaand/ tweekapper/ bebo), afwisseling in architectuur, en variatie in oriëntatie van bebouwing. Aan de Heuvellaan staan de woningen met het gezicht aan de straat, in het binnengebied kunnen deze enigszins gedraaid worden. Hierdoor ontstaat automatisch een interessante en ruimtelijke afwisseling tussen gebouwen en tussen gebouw en omgeving.

c. Ruimte en groen aan de Heuvellaan

De kwaliteit die rondom aan de Heuvellaan aanwezig is wordt doorgezet. Er wordt een groene voorruimte gecreëerd waarachter de villa's staan. Deze groene voorruimte is de aankleding van de villa en stoort niet met het beeld van de architectuur. Bomen in de voortuinen sluiten aan bij het parkachtige beeld van de Heuvellaan en hagen geven de erfgrenzen een groen aangezicht.

d. Groene kwaliteit van de omgeving doorzetten

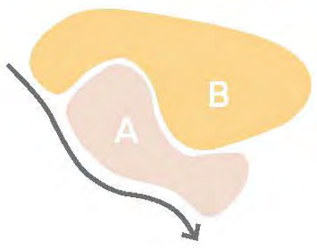
Het villagebied rondom Heuvellaan 50 wordt gekenmerkt door zijn sterke groene karakter. Ook het projectgebied gaat een groene sfeer ademen waardoor deze plek zich ontwikkelen zal tot onderdeel van het villagebied. Het geheel oogt groen met een grote verscheidenheid in type beplanting, kleur, textuur en maat. Door precieze plaatsing van het groen kunnen sferen versterkt worden en ontstaan er zichtlijnen en een interessant beeld. De groene kwaliteit zal gevormd worden door beplanting op de privé kavel, zoals kenmerkend is voor het Noordwestelijk Villagebied.

e. Parkeren compact en groen ingepast

Aan de Heuvellaan wordt parkeren buiten het zicht opgelost zodat de groene uitstraling domineert. Aan de binnenzijde kan een deel op de kavel opgelost worden en een deel geconcentreerd in parkeerkoffers. De inpassing wordt zo compact en groen mogelijk ingepast zodat het parkeren op natuurlijke wijze opgaat in zijn omgeving.

f. Eén duidelijk bouwvolume per kavel

Per (gekoppelde) kavel wordt één helder leesbaar hoofdgebouw geplaatst waar de aandacht naar uitgaat. Alle bijgebouwen en objecten worden minimalistisch en ondergeschikt vormgegeven.



3.2 BOUWSTENEN

De bouwstenen zijn elementen waaruit het ontwerp is opgemaakt. Ze komen voort uit de analyse en zijn een interpretatie van beleid. De bouwstenen zijn opgedeeld per zone in het ontwerp. Door de bouwstenen onderscheidend te maken per zone versterken ze het ruimtelijke karakter van de plek. Om een integraal plan te kunnen maken is het belangrijk om ook iets te zeggen over de inrichting van de privé kavel.

- Aan de Heuvellaan (A)
- Binnengebied (B)

De bouwstenen zijn onderverdeeld in twee onderwerpen:

- **Landschappelijke inrichting en openbare ruimte**; erfgrenzen, inpassing van groen en bomen, wegen, semi-openbaar parkeren

- **Inrichting van de privé kavel**; beplanting op de privé kavel, groene erfscheidingen, parkeren, bijgebouwen, bergingen en stallingen

Voor beide zones (A en B) geldt:

- Een sterke (private) groenstructuur is dominant in het beeld en vormt het kader voor de bebouwing.
- Het oppervlakte groen overheerst boven het oppervlakte verharding op kavels.
- De beplanting heeft een ecologische meerwaarde voor vogels, bijen kleine zoogdieren.

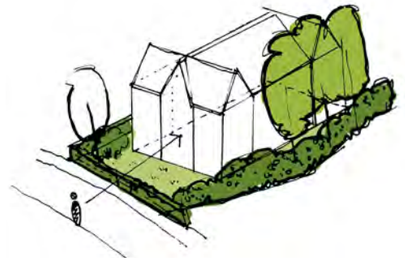
LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING EN OPENBARE RUIMTE

AAN DE HEUVELLAAN (A)

IN HET PARK (B)

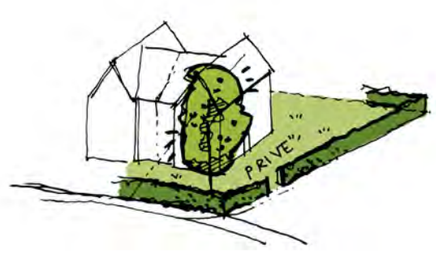
Erfgrenzen/randen semi-openbare ruimte (kantoren)

- Voorzijde: hagen en lage heesters
- Zijkant: hagen, en/of heesters met een dichte plantafstand (zicht deels behouden)
- Heesters langs projectgrens (buitenste erfgrens)
- Zicht vanaf Heuvellaan behouden



Inpassing van groen en bestaande bomen

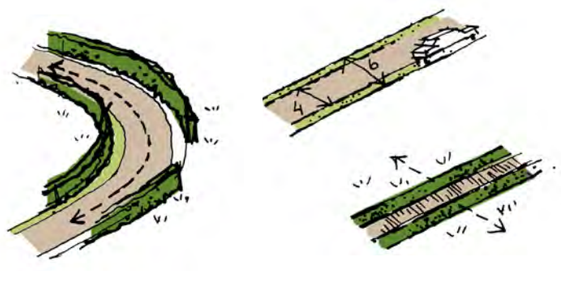
- Bestaande bomen en beplanting (waar mogelijk) inpassen (op de privé kavel)
- (Monumentale) bomen inpassen in semi-openbare ruimte, plek maken bij de bomen waar men kan zitten. Met zitmogelijkheid worden het gebruiksplekken.
- Zicht op de boom vanuit woningen, ruimtelijke kwaliteit van de boom benutten.





Wegen in het projectgebied

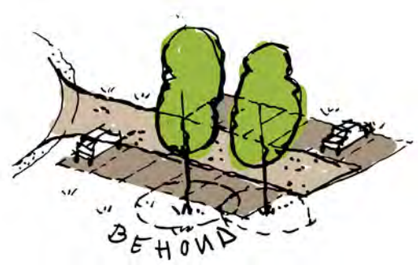
- Hagen geleiden de weg door het projectgebied
- Smal rijprofiel (4 m), totale breedte van 6m. Groene bermen om profiel optisch te versmallen en vergroenen.
- Insteker naar achterste woningen: gezamenlijke opzit, groene uitstraling ondergeschikt aan de lus over het projectgebied, onderdeel van groene ruimte d.m.v. grastegels/grind.

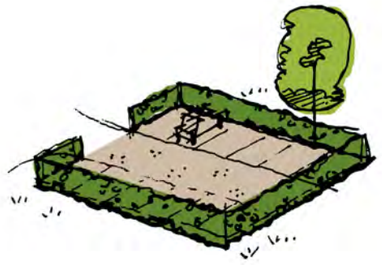




Parkeren in de semi-openbare ruimte (kantoren)

- Parkeerplaats landschappelijk inpassen d.m.v. halfverharding en hagen om de koffers
- Parkeerplaatsen inpassen in het gebied waarbij behoud van bestaande beplanting en bomen wordt nagestreefd
- Bomen nabij/ in hagen (binnengebied)



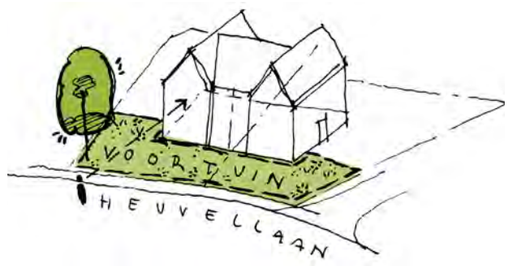


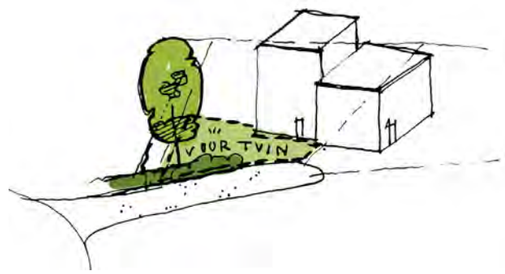
AAN DE HEUVELLAAN (A)

IN HET PARK (B)

Beplanting op de privé kavel

- Groene voortuinen, rijk beplant, grote solitaire boom
- Tuin (randen): parkachtig aangelegd met bomen (1e, 2e of 3e grootte) in een gazon van fijne grassoorten
- Aan de Heuvellaan: gazon met grote solitaire boom (1e grootte, zichtbaar vanaf de weg), rijk beplant, zichtlijn vanaf straat behouden
- Binnengebied: rijk beplant, meer heesters mogelijk in voortuin
- Binnengebied: stevige beplante zone achter op de kavels langs erfgrens





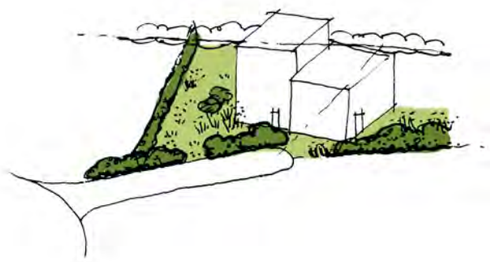


Groene erfscheidingen

- Voorzijde/Aan de Heuvellaan: erfscheiding mag het zicht op de villa niet belemmeren
- Straatzijde: laag (spijlen) hek of laag muurtje, in combinatie met een (groenblijvende) haag (max. 80 cm aan de Heuvelaan, hoger mag achterin)
- Zijkant: hagen en heesters, aangevuld met bomen
- Binnengebied: hagen, heesters, beplant met bomen
- Binnengebied: meer heesters en kleine bomen als erfgrens
- De afstand van de woning tot de (naastgelegen) kavelgrens is min. 2 m







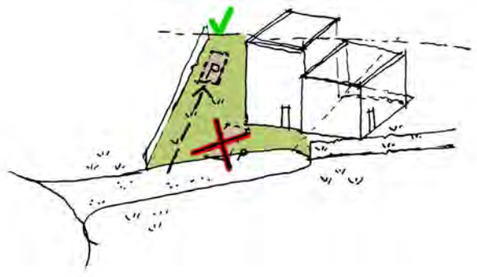
Parkeren

- Geen parkeerplaatsen haaks aan de Heuvellaan op de kavel

Parkeerplaatsen worden:

- Uitgevoerd in halfverharding
- Min. 2.5 m uit de erfgrens aangelegd (t.b.v. behoud bomen en heesters op de erfgrens) aan de Heuvellaan
- Niet voor de woning aangelegd
- Gekoppeld aan de (bij)bebouwing i.v.m. voorkomen versnippering groen op kavel (indien mogelijk i.v.m. ruimte)

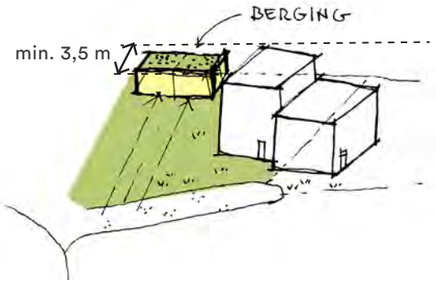




Bijgebouwen, bergingen en stallingen

- Bijgebouwen etc. ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- Bijgebouwen etc. achter op de kavel (achter het hoofdvolume), voor uiterste projectgrens geldt op min. 3,5 m van grens, rekening houden met stevige beplanting achter op kavel langs kavelgrens (groene zoom)
- Bijgebouwen en stallingen (bij voorkeur) buiten kroonprojectie van te behouden bomen
- Geen dominerende bijgebouwen aan de Heuvellaan, enkel kleine bergingen op achterzijde kavel, ingepast in groen (met sedumdak)





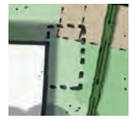


Schetsontwerp

Legenda


gebouwen


bijgebouwen, garages losstaand achter in de tuin


alternatieve locatie bijgebouwen, garage aangebouwd aan woning


bergingen in achtertuin


nieuwe bomen


bestaande bomen


hagen


lus, doorgaande route van Heuvellaan tot Heuvellaan


inprikker ter ontsluiting parkwoningen


parkeerkoffer

4. Schetsontwerp

Het ontwerp kenmerkt zicht door een nieuw passend gezicht naar de Heuvellaan alswel een achterliggend gebied dat als decor dient.



4.1 SCHETSONTWERP

Het schetsontwerp wordt hieronder toegelicht aan de hand van een aantal belangrijke onderwerpen. Dit is tevens de visie op deze onderwerpen. Op de volgende pagina's wordt het schetsontwerp aanvullend toegelicht aan de hand van een aantal themakaarten.

Ruimtelijke structuur

Het projectgebied is verdeeld in een voorzijde "Aan de Heuvellaan" (A) en binnengebied "in het park" (B). Zie het conceptbeeld rechtsboven. Dit concept wordt doorgevoerd in de architectuur. Deze grens is niet hard, maar vloeiend waardoor architectuur en beplanting samen de ruimtelijke structuur gaan vormen.

De woningen aan de Heuvellaan vormen de voorkant. De woningen in het binnengebied vormen met de groene omgeving het decor voor de gebouwen aan de Heuvellaan. Dit wordt gedaan door een stevige aanplant van de kavels, meer bomen te planten en natuurlijke materialen te gebruiken in de architectuur. Ook een stevige groene buffer langs de uiterste projectgrens versterkt dit groene beeld. Zo krijgt de plek vanaf de Heuvellaan een groene aanblik. Hierbij proberen we zo veel mogelijk gebruik te maken van de aanwezige kwaliteiten (groen en hoogte verschillen). De woningen en gebouwen verschillen in sfeer en uitstraling van elkaar door architectuur, oriëntatie t.o.v. elkaar en de omgeving en ligging.

Korrelgrootte bebouwing

De bebouwing heeft een compacte korrelgrootte die aansluit op de omgeving. Door sprongen in de gevel wordt de compacte vorm gematigd en worden de gebouwen uniek. Het kantoorgebouw kent een grotere korrel die aansluit op de grotere gebouwen in de omgeving.

Oriëntatie

De gebouwen, woningen en kantoor volumes, aan de Heuvellaan zijn georiënteerd naar de straat en presenteren zich er ook aan. Deze zijn zo gepositioneerd dat ze meebewegen met de kromming in de weg. Zo passen ze in de bredere ruimtelijke context van de hele Heuvellaan. De gebouwen in het parkachtige binnengebied oriënteren zich naar elkaar en vormen zo een apart cluster met het parkje rond de rode beuk als centrale plek. De gebouwen vormen losse unieke objecten die alzijdig georiënteerd zijn (in ieder geval 3 zijden). Voornamelijk voor de kantoor volumes, 2 twee-onder-een-kapwoningen en BeBo's geldt dat zij een (hoofd)entree en adres aan de Heuvellaan hebben.

Overgang openbaar-privé

De grenzen van de kavels worden beplant met hagen die de grens vormen tussen openbaar en privé. De grote beuk staat op een deel dat openbaar toegankelijk is en een ontmoetingsplek vormt voor de buurt.

Programma

Het programma bestaat uit wonen en werkfuncties. Er zijn 2 werkvolumes en 8 woonvolumes opgenomen in het schetsontwerp. Het programma is zorgvuldig ingepast met inachtneming van de omgeving (zichtlijnen en verkeersbewegingen).

- **12 vrije sector twee-onder-een-kapwoningen**: aan de Heuvellaan en in het binnengebied. De woningen aan de Heuvellaan zijn verschillend in uitstraling en niet identiek. In het villagebied staan geen identieke villa's. De woningen in het binnengebied variëren minder van elkaar en zullen duidelijker als een groep gebouwen bij elkaar horen.

- **12 middeldure beneden-bovenwoningen**: aan de Heuvellaan met een collectieve tuin, georiënteerd naar de weg d.m.v. niet orthogonale positionering op de kavel. In uitstraling passen ze bij de thematiek van het villagebied; ze vormen één geheel en zijn als afzonderlijke woningen in één gebouw niet te onderscheiden vanaf de buitenkant.

- **1 kantoorvilla (bedrijfsverzamelgebouw)**: aan de Heuvellaan met parkeren aan de achterzijde en groene tuin om het gebouw. De kantoorvilla heeft een entree aan de Heuvellaan.

- **1 kantoorgebouw (bedrijfsverzamelgebouw)**: met duidelijke kop en oriëntatie aan de Heuvellaan en getrapt dak dat afloopt naar de achterzijde.

Wonen

Een van de programmatische kaders die Gemeente Hilversum heeft meegegeven voor de herontwikkeling van Heuvellaan 50, is dat van het totale woonprogramma 50% (in aantal) moet passen binnen het middeldure segment. Om die reden voorziet het plan in 12 middeldure woningen en 12 vrijesectorwoningen. Het middeldure product worden koopwoningen voor starters die hun entree maken op de woningmarkt.

De bijgebouwen in het projectgebied die grenzen aan de kavels grenzend aan de Godelindeweg en Middeweg 1 komen op 3.5 m van de projectgebied grens te liggen. Deze afstand is voorgeschreven en door deze afstand aan te houden wordt er voldoende afstand gecreëerd naar de woningen aan de Godelindeweg. Dit was een belangrijk aandachtspunt bleek uit diverse participatieve gesprekken met de omgeving. Daarnaast is het behouden van ruimte voor een groene buffer een belangrijk uitgangspunt voor het creëren van het groene decor.

Werken

Het werkprogramma wordt ingevuld aan de hand van een kantoorvilla en groter kantoorgebouw. Beiden volumes oriënteren zich naar de Heuvellaan en hebben een adres en entree aan de Heuvellaan. Daarnaast zullen eventuele aanvullende entrees aan de zijkanten niet uitgesloten zijn.

De kantoorvilla zal in architectuur en bouwstijl aansluiten bij de woningen aan de Heuvellaan. De kantoorvilla moet in principe niet van een woning te onderscheiden zijn.

Het grotere kantoorgebouw krijgt een afwijkende bouwstijl en volume. Het volume verhoudt zich tot het MCO en de woningen in het gebied. De bouwstijl is afwijkend ten opzichte van de woningen aan de Heuvellaan, maar is juist overeenkomstig met de woningen in het binnengebied. De bouwstijl Dudok dient voor dit gebouw als inspiratie. Hierdoor kan het gebouw in vorm aangepast worden zodat het beter inspeelt op de bestaande omgeving. De ligging van het kantoorpand aan de westzijde van het projectgebied is gekozen omdat het pand hier goed ingebed kan worden in het bestaande reliëf. Zo is tenminste één bebouwingslaag minder opvallend en is het gebouw gevoelsmatig “lager” aan de Heuvellaan. Daarnaast kan er met een kantoorpand beter worden ingespeeld op ontwikkelingen op de naastgelegen kavel waar ook nieubouw plannen voor in ontwikkeling zijn.

Het kantoorpand gaat als schakel functioneren tussen de Heuvellaan en het binnengebied. Het gebouw loopt taps af naar achter en is daar dus minder opvallend aanwezig. De architectuur van het kantoorgebouw aan de Heuvellaan geeft al een idee van de architectuur van de woningen in het binnengebied.

Architectuur
De twee werelden “aan de Heuvalaan” en “in het park” (binnengebied) bepalen de sferen in het gebied. Aan de hand stijl, vorm, materialisering en kleur wordt een sfeer gecreerd. Een aanvullende doorkijk naar de sfeer en architectuur wordt gegeven in de in de volgende paragrafen. De hoofdprincipes voor de architectuur sluiten aan op reeds genoemde aandachtspunten in de analyse (Hst 2) en principes genoemd in Hoofdstuk 3.

Hoofdprincipes
- Aansluiten bij het karakter van het Noordwestelijk Villagebied
- Architectonische vormgeving van de twee werelden “Aan de Heuvellaan” en “In het park” door verschillende stijl, oriëntatie, positionering, bouwvolumes, materialisatie (nader uit te werken), etc.
- De uitwerking van deze twee werelden wordt versterkt door te kiezen voor kappen ”Aan de Heuvellaan” en platte daken ‘’In het park”.

Mobiliteit en verkeer
De Hilversumse parkeernorm dateert uit 2017 en is gebaseerd op de CROW-getallen uit 2012.
Voor de herontwikkeling van de Heuvellaan wordt voldaan aan de vastgestelde parkeernorm en wordt het parkeren op eigen terrein opgelost.

Een deel van de vrijesectorwoningen hebben de parkeerbehoefte (eigengebruik en bezoek) naast de woning op eigen terrein geïntegreerd. Daarnaast zijn er woningen die geen privé-parkeerplaats hebben maar gebruik maken van de collectieve oplossing samen met de bedrijfsfuncties. Om die reden bestaat de parkeerbalans uit twee onderdelen, namelijk: 1) parkeerbalans wonen met parkeren op eigen terrein, en 2) parkeerbalans wonen en werken als collectief.

De herontwikkeling van de Heuvellaan 50 draait om wonen en werken in een groene en gezonde omgeving. Dit houdt ook in dat er op een duurzame manier wordt nagedacht over mobiliteit en het ontmoedigen van autogebruik. De Heuvellaan ligt op een strategische plek in Hilversum. De OV-knooppunten Station Mediapark en Station Hilversum liggen op respectievelijke 1,1 km en 1,6 km afstand en maken de locatie goed bereikbaar met het OV en fiets.

Voor de Heuvellaan 50 willen wij in het vervolg inzetten op een duurzaam mobiliteitsconcept waarbij wij onderzoeken of bewoners en kantoorgebruikers auto’s met elkaar kunnen delen. Als dit leidt tot een verlaging van het aantal parkeerplaatsen willen wij die ruimte graag gebruiken voor het toevoegen van extra kwaliteit in het landschapsontwerp.

De rijlus door het projectgebied wordt onderdeel van het openbaar gebied en voldoet aan de richtlijnen van een tweebaansweg met een max. snelheid van 30 km/u. Het bedrijfsverkeer wordt ontmoedigd om door het woondeel te rijden, het is echter niet verboden. Een bord bij de uitgang van de parkeerkoffers is voldoende om bedrijfsverkeer de juiste kant op de laten rijden. Voornamelijk bestemmingsverkeer zal gebruik maken van de rijlus door het gebied.

Parkeren & dubbel gebruik
De parkeerterreinen in de koffers verzorgen de collectieve parkeer behoefte voor wonen (en bezoekers) en werken. In de parkeerkoffers parkeren dus zowel bewoners als werkenden. Al het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Niet alleen de parkeerplaatsen bij de woningen maar ook de parkeerkoffers worden eigendom van de gebruikers (kantoor + bewoners). Voor de collectieve parkeer oplossing wordt dubbelgebruik toegepast. De parkeerkoffers worden niet in beheer van de gemeente genomen.

Parkeren op de privé kavels gebeurd zoveel mogelijk aan de zijkant of achter de woning, maar niet vóór de woning.

De parkeerkoffers worden ruimtelijk en landschappelijk zo optimaal mogelijk ingepast d.m.v. kleine koffers omringd met hagen en bomen en passende materialisatie die past in het Noordwestelijk Villagebied (bv. grind). Wanneer er niet geparkeerd wordt, bijvoorbeeld in het weekend, bieden de parkeerkoffers voldoende plek voor andere activiteiten.

Er komen geen extra inritten aan de Heuvellaan dan nu aanwezig zijn. Zo blijft het aantal parkeerplekken aan de Heuvellaan gelijk.

Deelvervoer
De mogelijkheid tot het introduceren van deelvervoer, zoals een (elektrische) deelauto wordt onderzocht om zo de totale parkeerbehoefte naar beneden te kunnen brengen. Deze gedeelde voorziening zou voornamelijk voor de BeBo’s en het kantoorgebouw interessant zijn. Er kan ook gedacht worden aan een deelfiets.

Groen, ecologie en water
Het groen (nieuwe en bestaande bomen, heesters en overige beplanting) draagt bij aan de groene uitstraling van het projectgebied. Het nieuwe groen sluit aan op de omgeving, door gebruik van passende soorten, en zorgt ervoor dat de plek zo onderdeel wordt van de omgeving. Langs de Heuvellaan wordt de groenstructuur hersteld. Bestaande behoudenswaardige bomen worden onderdeel van openbare ruimte of privé kavel. Ook op privé kavels worden bestaande bomen ingepast. Dit is vooral belangrijk voor de kavels in het binnengebied waar het behoud van bomen bijzonder bijdraagt aan het groene karakter van de plek. De monumentale beuk krijgt een markante plek in het schetsontwerp.

De nieuwe bomen, heesters, hagen en overige beplanting gaan een duidelijke bijdrage leveren aan de ecologische waarde van de plek. Bij de keuze voor bomen en heesters kan specifiek rekening gehouden worden met de ecologische waarde/ biodiversiteitswaarde van de soort. Ook toepassing van een beplantingssortiment met inheemse en uitheemse soorten. (In het VO nader toegelicht.) Aan de noord- en oostzijde van het projectgebied stellen we voor om een dichte zoom van bomen en heesters terug te brengen. Aangezien (bij) gebouwen op 3,5m van de projectgrens gebouwd moeten worden is er voldoende ruimte om een brede beplantingsstrook aan te brengen en zo de groene uitstraling van het gebied naar de omgeving te versterken.

Het hemelwater dient volledig in de bodem geïnfiltreerd te worden (dit geldt voor de gehele kavel). Water wordt lokaal opgevangen en infiltreert in de bodem. In de collectieve tuin is hiervoor een wadi/infiltratiestrook opgenomen.

Duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie
De aspecten duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie zijn in deze fase van het ontwerp nog niet volledig uitgewerkt. In het vervolg (VO) worden deze nadrukkelijker toegelicht.

- Woningen gasloos, BENG regelgeving
- In ontwerp van de woningen nadenken over beperken van de energiebehoefte door slim te ontwerpen en gebruik te maken van hernieuwbare energie
- Met sloop en herontwikkeling ontstaat stikstofruimte
- Standplaats oude en nieuwe bomen worden duurzaam ingepast
- Mogelijk hergebruik van materialen op de nieuwe locatie
- In samenwerking met de sloper wordt geïnventariseerd welke materialen van het kantoorpand direct of indirect kunnen worden hergebruikt.

Sociale duurzaamheid
Een van de zorgen van de Buurtvereniging is de sociale veiligheid van dit stuk van de Heuvellaan. Het huidige leegstaande kantoor en het MCO maken dat in de avonduren het een donkere plek is. Door het realiseren van woningen aan de Heuvellaan ontstaat er een nieuwe duurzame invulling die past binnen het Villagebied en wordt en draagt het bij aan de wens van de Buurtvereniging.

Door het creëren van collectiviteit ontstaat sociale duurzaamheid. Het gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het groen en de omgeving draagt bij aan samenhorigheid. De collectieve tuin rond de BeBo's nodigt uit om elkaar te ontmoeten en maakt het mogelijk om deze woningen minder privé tuin te geven. De benedenwoningen hebben als privé buitenruimte een vlonderterras dat de tuin insteekt. De bovenwoningen hebben een balkon.

Klimaatadaptatie - afwatering en infiltratie
Bouwkundige oplossingen voor klimaatadaptatie worden genoemde in de volgende paragraaf. Voor de openbare ruimte is afwatering en infiltratie van hemelwater een belangrijk onderwerp. Al het hemelwater dat valt in het projectgebied dient volledig in de bodem geïnfiltreerd te worden. Het heuvelachtige gebied zorgt ervoor dat bij piekbuien veel water naar beneden zal stromen. De zandige bodem is geschikt om water te laten infiltreren en in de groene tuinen kan water ook eenvoudig infiltreren. Infiltratiestroken en wadi's voorzien in plekken waar hemelwater kort geborgen kan worden en geïnfiltreerd kan worden. Daarmee komt de huidig aanwezige wadi in het noordoosten van het projectgebied ook terug in het huidige ontwerp. Ook wordt er gedacht aan een IT-riool (infiltratie voorziening).

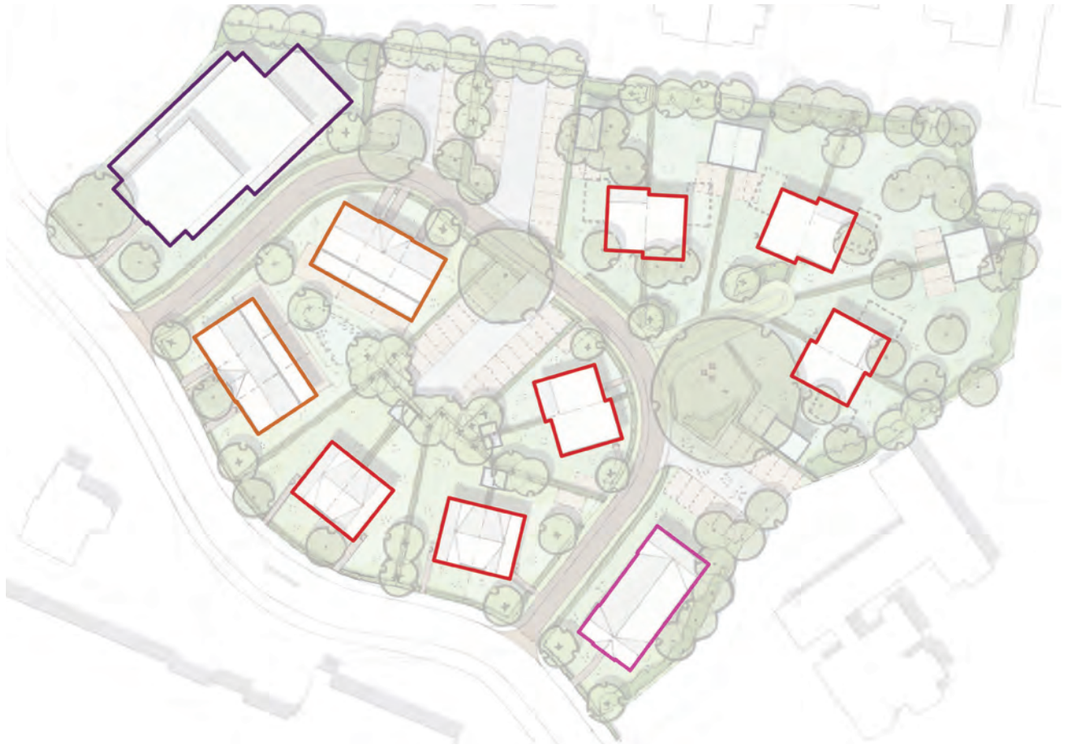
Door nieuwe bomen te planten, voornamelijk op de huidige plek van het kantoorgebouw, versterkt het gebied met bomen en zal er bij ernstige hitte minder hittestress worden ervaren. Hierbij worden soorten gekozen die toekomstbestendig zijn (hitte en droogte aankunnen) en een toegevoegde waarde hebben voor de biodiversiteit.

Duurzame gebouwen
Sinds 1 januari 2021 zijn er voor gebouwen BENG eisen. In het ontwerp van zowel de woningen als de kantoren zullen wij vanaf het SO nadenken over het minimaliseren van energiebehoefte door slim na te denken over de ontwerp opgaven. Het thema van verduurzaming van de gebouwen wordt verder uitgewerkt in het vervolg. Hierbij worden zowel technische aspecten (gasloos, zonnepanelen, etc.) als aanvullende aspecten (natuurinclusiviteit) bekeken. De natuur willen we doortrekken in de bebouwing van het binnengebied. Dit geldt voornamelijk voor de woningen "in het park" (binnengebied).

Bij duurzame en 'groene' gebouwen denken we aan:
- Natuurinclusief bouwen; bv. nestplekken in de gevel, en zwaluwkasten onder dakrand
- Groene gevels en sedum daken op de bijgebouwen en bergingen
- 'Slimme' verlichting en zonnepanelen
- Gebruik van natuurlijke materialen (hout, gebakken materiaal)

Er zijn een aantal onderwerpen waarover in het vervolgtraject (voorlopig ontwerp) afspraken worden gemaakt. Deze zijn (o.a.):
- Nadere afspraken over riolering (vuilwater). Hierbij dient als uitgangspunt het meest recente rioleringsplan van de gemeente, versie 2021.
- Afstemmen van verzamelpunten voor huisafval, in over overeenstemming met het GAD (Grondstoffen- en Afvalstoffen Dienst)

Bebouwingstypen



- *Twee-onder-één kap*
- *Beneden-bovenwoning*
- *Kantoorvilla*
- *Kantoorgebouw*

Eigendom



- *Rijweg - openbaar (gemeente)*
- *Rijweg - privé*
- *Kavel kantoor - privé*
- *Kavel woning - privé*
- *Kavel BeBo's - privé/collectief*
- *Parkeren - privé/collectief (niet in beheer bij gemeente)*

Parkeernormen Heuvellaan 50[1]

Type	*Norm gebruik*	*Norm bezoek*	*Totaal*
Vrijesector duur	1,8/ per woning	0,3	2,1
Middelduur	1,5/ per woning	0,3	1,8
Bedrijfsverzamelgebouw	1,76/ 100 m2 BVO	5%	1,85

Parkeerbalans Wonen met parkeren op eigen terrein

Type	*St*	*eis*	*Totaal*
2 kapper + parkeerplaats	9	2	18

[1] Parkeernota Hilversum 2017, Hilversum Juni 2017

Parkeerbalans wonen en werken in collectief terrein

Type	*St*	*eis*	*Totaal*
2 kapper	3	2,1	6,3
Bebo's	12	1,8	21,6
Bedrijfsverzamelgebouw 1	600	1,85	11
Bedrijfsverzamelgebouw 2	2.170	1,85	40
Totaal			**78**

Dubbelgebruik maatgevend moment: Werk- middag:

Functie	*Aanwezigh.*	*eis*	*Totaal*
Wonen	50%	23,4	11,7
Bezoek	20%	4,5	0,9
Bedrijfsverzamelgebouw	100%	51,8	51,8
Totaal			**64,4**

Goot- en nokhoogtes



- 1. Tweekapper Heuvellaan — Nokhoogte: 10 m, Goothoogte: 6,5 m
- 2. Kantoorvilla — Nokhoogte: 12 m, Goothoogte: 7.5 m
- 3. BeBo's — Nokhoogte: 11,0 m, Goothoogte: 6,5 m
- 4. Tweekapper binnengebied — Goothoogte: 7 m (2-laagse delen) en 10 m (3-laagse delen)
- 5. Kantoorgebouw — Goothoogte: 15.5 m

Verkeer en parkeren



- *Tweerichtingsweg*
- *Gedeeld parkeren (en bezoekersparkeren) =dubbelgebruik*
- *Privé parkeren op eigen kavel*

Toelichting parkeerbalans

In de parkeerbalans is uitgegaan van dubbelgebruik van de parkeerplekken in de parkeerkoffers (collectief). Bij de berekening van het aantal benodigde collectieve parkeerplekken zijn de privé parkeerplekken op de eigen kavel niet meegenomen.

Groen (hagen en heesters)



Hagen (aan de Heuvellaan max. 80 cm)
Heesters en bomen t.b.v. herstel ecologische zone

Duurzaamheid



Wadi/hemelwater infiltratiestrook
Groene bermen en gazontegels
Berging/stalling met sedumdak
Groene buffer gebiedsgrens (ecologisch herstel)
Duurzame en natuurinclusieve gebouwen (nader uit te werken)
Infiltratie via open verharding parkeerkoffers



4.2 VERKAVELINGSPLAN

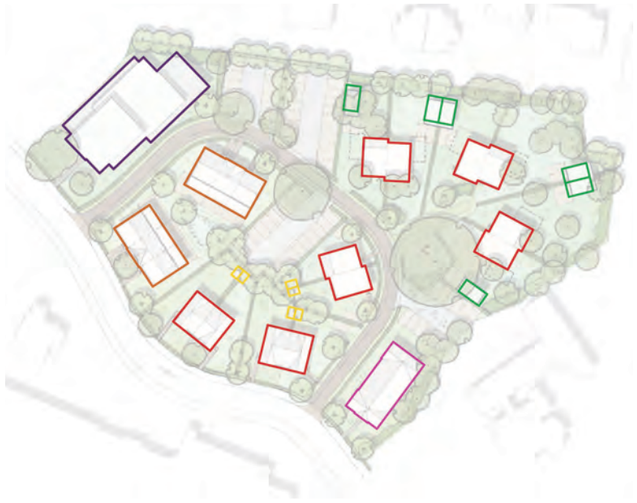
In het verkavelingsplan zijn de volgende gebouwtypen te onderscheiden:

- Twee-onder-een-kapwoningen aan de Heuvellaan (4)
- Twee-onder-een-kapwoningen in het park (binnengebied) (8)
- Beneden-bovenwoningen (BeBo's) aan de Heuvellaan (12)
- Kantoorvilla (1)
- Kantoorpand (1)

Afmetingen en beukmaten van de woningen

- 2>1 Heuvellaan: 6.30 × 10.60m
- 2>1 Park: 6.30 × 10.60m
- BeBo's: 6.30 × 11.80m





- *Twee-onder-één kap*
- *Beneden-bovenwoning*
- *Kantoorvilla*
- *Kantoorgebouw*
- *Garages*
- *Fietsenstallingen*

In de verkaveling is gekeken naar een zo goed mogelijk inpassing van de programmatische beleidseisen (werken, wonen en middelduur) conform de ruimtelijke principes en bouwstenen die zijn voortgekomen uit o.a. het visiedocument Noordwestelijk Villagebied. Dit resulteert in een stedenbouwkundig programma met o.a. 50% middeldure woningen (in aantal) en 45 % kantoor.

Echter moeten wij concluderen dat het niet lukt om, met de ruimtelijke kaders die er zijn (niet verder verdichten, groene kwaliteit en ruime verkaveling), de laatste 5% van het kantoorvolume te realiseren. Het wel inpassen van de laatste 5% betekent dat het plan verder verdicht omdat er meer ruimte nodig is voor bebouwing en parkeren. Het toevoegen van volume en parkeerplaatsen heeft een direct effect op de groene en landschappelijke kwaliteit en invulling van de locatie die niet wenselijk is.

	Aantal	*M2 BVO*	*Totaal*
2>1 kap Heuvellaan	4	212	848
2>1 Kap Park	8	187	1.496
Bebo's	12	96	1.152
Kantoorvilla	1	714	714
Kantoorgebouw	1	2.056	2.056
Totaal werken			**2770**
Totaal wonen			**3496**
Bijgebouwen			204
% Werken	44%		
% Wonen	56%		

4.3 DOORSNEDES

Aansluiting aan de Heuvellaan
De kwaliteiten van de Heuvellaan worden bij de nieuwe inrichting doorgezet. De rijbaan met trottoirs wordt met gelijke afstanden behouden en is uitgangspunt voor aansluiting op de voortuinen. De tuinen krijgen een groene uitstraling middels een haag en enkele bomen versterken dit groene beeld. De woningen staan met het gezicht richting de Heuvellaan en staan op afstand van de weg en trottoir.



Profiel Heuvellaan 1:100
Aansluiten op huidige situatie

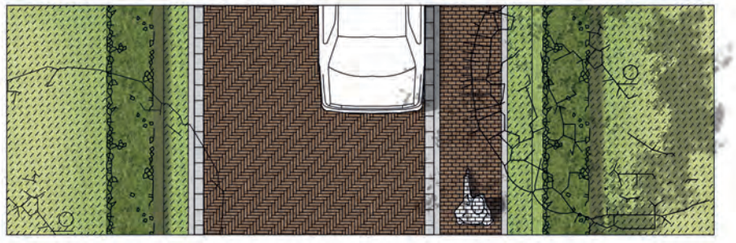
Rijweg door het projectgebied
De rijlus door het projectgebied krijgt een groene uitstraling. Hagen begeleiden de weg en worden enkel onderbroken bij zijwegen of entrees naar de kavel. De rijbaan krijgt een uitstraling met finesse: gebakken klinker en in het oog springende details. Een voetpad van klinkers verzorgt comfort voor de voetganger. De bermen worden groen.

- De rijweg door het projectgebied is openbaar gebied. De oprit naar de achterste woningen en parkeerkoffers niet.
- In de bermen wordt o.a. openbare verlichting langs de weg geplaatst.
- Tweerichtingsweg, maar tweerichting rijden wordt ontmoedigd voor bezoekers aan het kantoorpand die parkeren op de grote parkeerplaats.
- In de vormgeving wordt voorkomen dat er in de bermen geparkeerd gaat worden.

De afmetingen van de rijweg zijn conform Handboek OR. De combinatie van een smalle rijloper met groene bermen komt neer op een totale breedte van circa 6 meter tussen de erfgrenzen/hagen.

- 30 km 2-richting rijbaan is standaard 4,50 m, hier 4 m i.v.m. voldoende passeermogelijkheid
- Plaatselijke overmaat binnen een profiel komt ten gunste van trottoir en groenstroken
- Rode gebakken klinkers



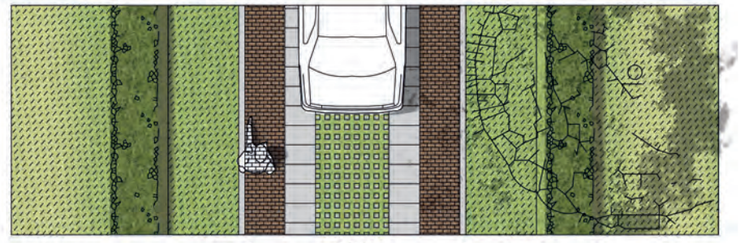


Profiel lus
Tweerichtingsverkeer met trottoir

- Geklinkerde rijbanen in keperverband; dikformaat is standaard. Gebruiksdruk bepaalt mede het formaat steen.
- Rijbanen tonrond vormgeven
- Trottoir minimaal 1,20 m, exclusief band

Bron: Hilversum Buiten Inrichting versie november 2008 def





Profiel noord
(zijweg naar parkwoningen)

Noordelijke zijweg
De toegangsweg/oprit naar woningen in de noordoost hoek wordt vormgegeven als woonerf. De weg wordt geen onderdeel van de openbare ruimte. In uiterlijk zal deze afwijken van rijlus door het projectgebied. De oprit krijgt een groen uiterlijk middels grasbetontegels en karrespoor, of grind.

4.4 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

De buitenruimte wordt zo vormgegeven dat de kwaliteit van de woningen, passende binnen het villagebied, optimaal tot zijn recht komen. De hoofdstructuur wordt gevormd door hagen en plek rond de bouwvolumes voor aanvullend groen zoals bomen en heesters.

- (Voor)tuinen krijgen een haag rondom en een groene invulling middels solitaire bomen en struiken
- Het groen krijgt een rijke gevarieerde uitstraling passende binnen de klassieke uitstraling van het Noordwestelijk villagebied
- Parkeren wordt achter hagen opgelost op groene verharding of halfverharding (grind)
- Privé parkeren wordt ook opgelost passend binnen de uitstraling van het villagbied. Verharding op het terrein sluit aan bij de verharding in de omgeving. Gebakken klinkers als basis, en groene verharding of grindverharding op de privékavels en voor parkeerplekken.
- Entrees aan Heuvellaan naar keuze met of zonder hekwerk (dit hekwerk dient te passen bij overige voorbeelden langs de Heuvellaan), eventueel laag muurtje met spijlenhek en/of haag
- Eventueel kunnen hagen worden aangevuld met muurtjes.
- Wateropvang wordt per kavel opgelost middels mini wadi's en/of kunstmatige oplossingen als regentonnen. In de openbare ruimte kan het water infiltreren middels greppels en IT-riool.
- Inrichting van de openbare ruimte (meubilair en verlichting) en materialisering worden in het vervolg traject (voorlopig ontwerp) nader uitgewerkt conform Handboek OR en in overleg met de gemeente af te stemmen. In deze fase gaat het om maatvoering die klopt.


Groene voortuin met haag


Parkeren achter hagen


Parkeren op privégebied verholen


Modernklassieke bank


Sfeervolle verlichting zonder lichtmast


Passende boomtypen


Klassieke heestergroepen


Gazon en bloemrijke kruidenvegetatie


Parkeren op gazontegels




Klassieke verharding


Lokale wateropvang









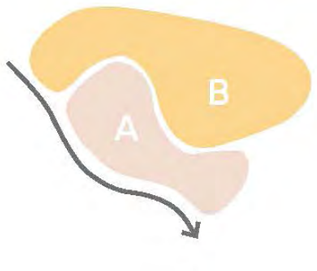


4.5 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

De beeldtaal voor de architectuur in het projectgebied zal aansluiten op de toegepaste architectuur in het Noordwestelijk Villagebied.

Belangrijke uitgangspunten

- De architectonische uitwerking versterkt de ontspannen stedenbouwkundige setting
- De gebouwen hebben een compacte hoofdvorm die centraal op de kavel staat
- Er is een duidelijke samenhang tussen de bebouwing, openbare ruimte en het groen
- De architectuur wordt gekenmerkt door individualiteit, representativiteit en diversiteit
- De materialisering is hoogwaardig in een terughoudend kleurenpallet



4.6 ARCHITECTUUR

Op pagina's 44 t/m 56 wordt de architectuur toegelicht aan de hand van concept, referentiebeelden en impressies. Hierbij wordt de zonering aangehouden zoals beschreven in paragraaf 4.1.

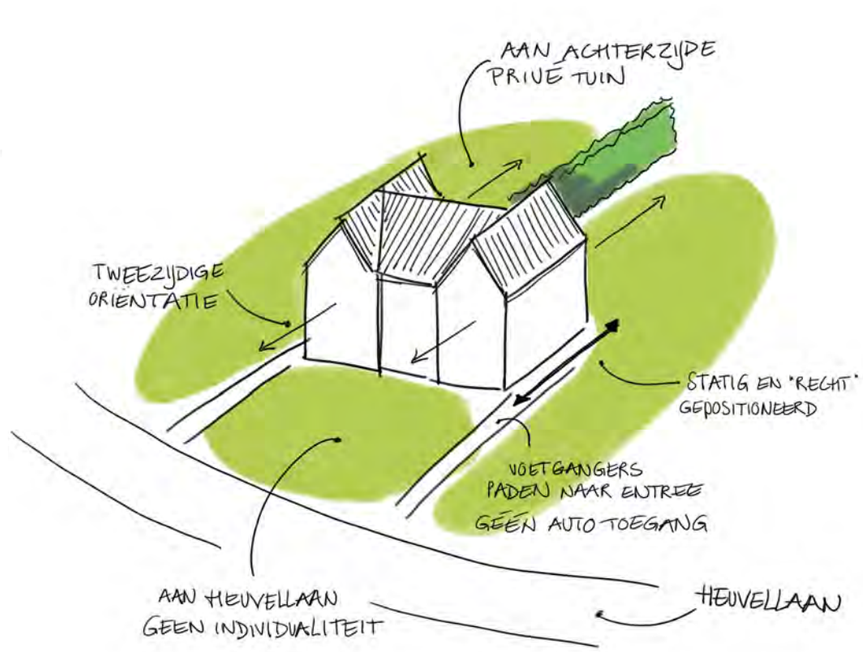
- A Wonen en werken aan de Heuvellaan
- B Wonen en werken in het binnengebied

4.6.1 Twee-onder-een-kapwoningen aan de Heuvellaan

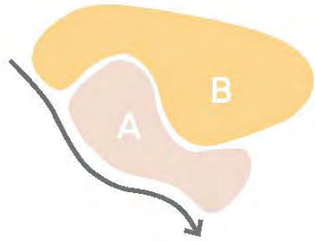
Het woonprogramma aan de Heuvellaan wordt ingevuld met 2-onder-1-kapwoningen. De massa wordt geleed in een 3-deling met dwarskappen op de hoeken. Bij de tweekappers aan de Heuvellaan is het belangrijk om het groene karakter van de voortuinen zoveel mogelijk ononderbroken te herstellen. Daarom kiezen we voor het plaatsen van de entrees ter plaatse van de zijgevel. Deze worden ontsloten vanaf de Heuvellaan met een voetpad. Er komen in de hoofdopzet twee gelijke volumes aan de Heuvellaan. Deze zullen onderling verschillen in kleurstelling van de hoofdmassa en door variatie in gevelaccenten (zoals een erker). Er wordt ook teruggegrepen naar de voormalige witte villa's die op deze locatie stonden.

- Per bouwvolume 2 woningen
- Geleding in de gevel
- Topgevel aan zijden
- Symmetrische entrees in zijgevels
- Daken verwijzen naar historische bebouwing
- Alzijdige oriëntatie
- Erfscheiding niet zichtbaar in voortuin
- Aan de zijkant en achterzijde heeft de woning een privé tuin



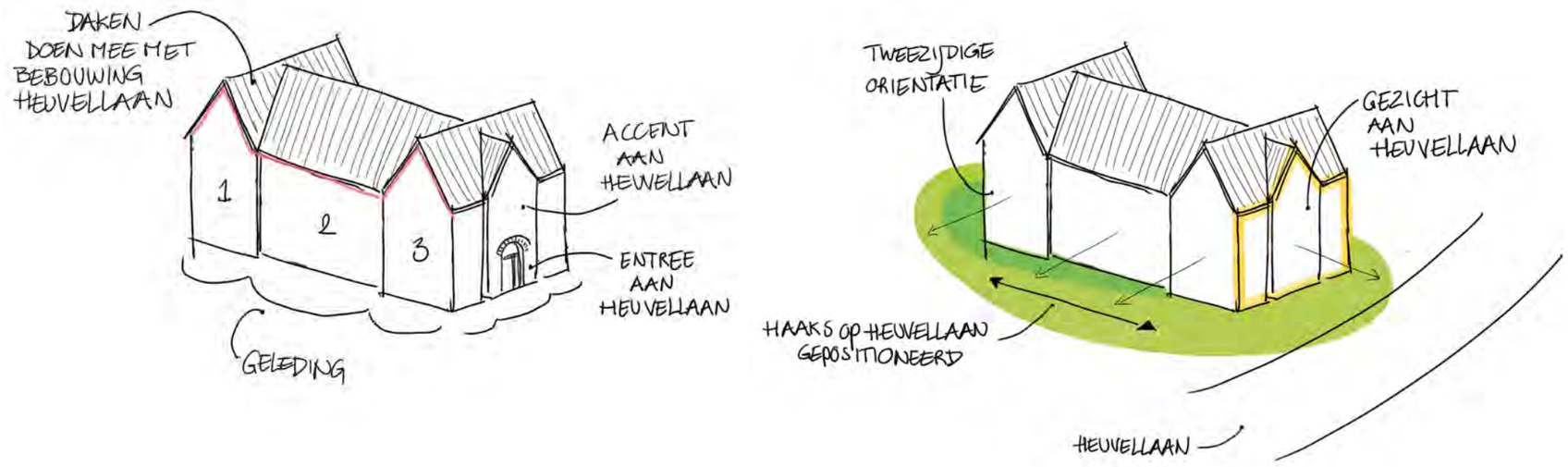


Twee-onder-een-kapwoningen aan de Heuvellaan - concept

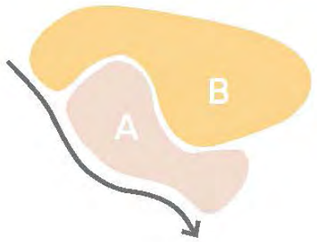


4.6.2 Kantoorvilla aan de Heuvellaan
Het kleinere werkprogramma aan de Heuvellaan wordt ingevuld door middel van een kantoorvilla. Dit gebouw staat haaks op de Heuvellaan om in korrelgrootte, ritmiek en uitstraling aan te sluiten bij de bebouwing aan de Heuvellaan. Deze kent een alzijdige oriëntatie.
Het gebouw heeft een accent en gezicht aan de Heuvellaan waar ook een entree gesitueerd is.
De massa wordt geleed in een 3-deling met dwarskappen op de hoeken. Hiermee wordt de samenhang gezocht met de woonvolumes aan de Heuvellaan.

- Eén bouwvolume
- Alzijdige groene ruimte
- Gezicht (en entree en adres) aan de Heuvellaan; gaat mee in de ritmiek en uitstraling van de bebouwing aan de Heuvellaan
- Geleding in de gevel
- Daken in ritmiek Heuvellaan
- Symmetrische entrees in zijgevels
- Daken verwijzen naar historische bebouwing
- Alzijdige oriëntatie



Kantoorvilla aan de Heuvellaan - concept



Twee-onder-een-kapwoningen/kantoorvilla

Referentiebeelden
De beelden hiernaast geven een impressie van de beeldkwaliteit van de twee-onder-een-kapwoningen aan de Heuvellaan.


Accenten in de vorm van spekbanden en erkers

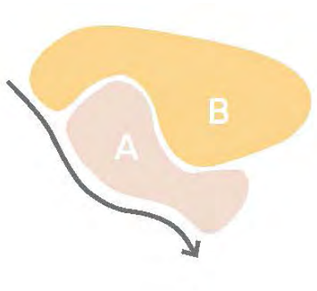

Rijzige woningen met topgevels aan de Heuvellaan


Moderne vertaling


Rijke detaillering dakoverstekken

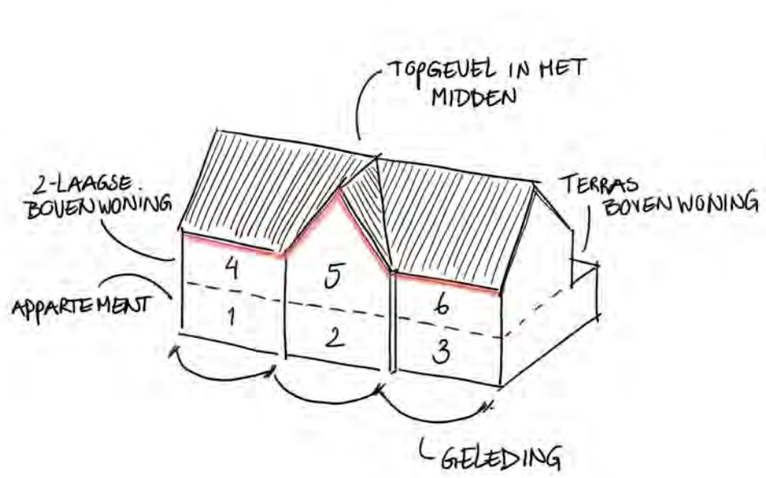

Houtaccenten in de gevels

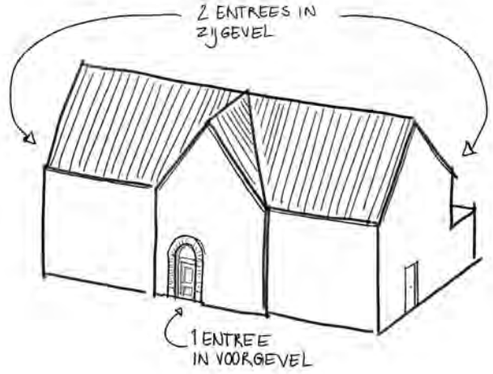




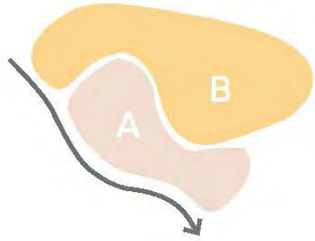
4.6.3 BeBo's aan de Heuvellaan
Het middeldure woonprogramma wordt ingevuld met beneden-bovenwoningen. Deze worden per 6 geschakeld tot een 3-onder-1 kapwoning met een middenaccent. Daarmee wordt subtiel verwezen naar de woningen die tot de jaren '70 aan de Heuvellaan hebben gestaan. De BeBo's doen in uitstraling en ritmiek mee met de twee-onder-een-kapwoningen en kantoorvilla aan de Heuvellaan.

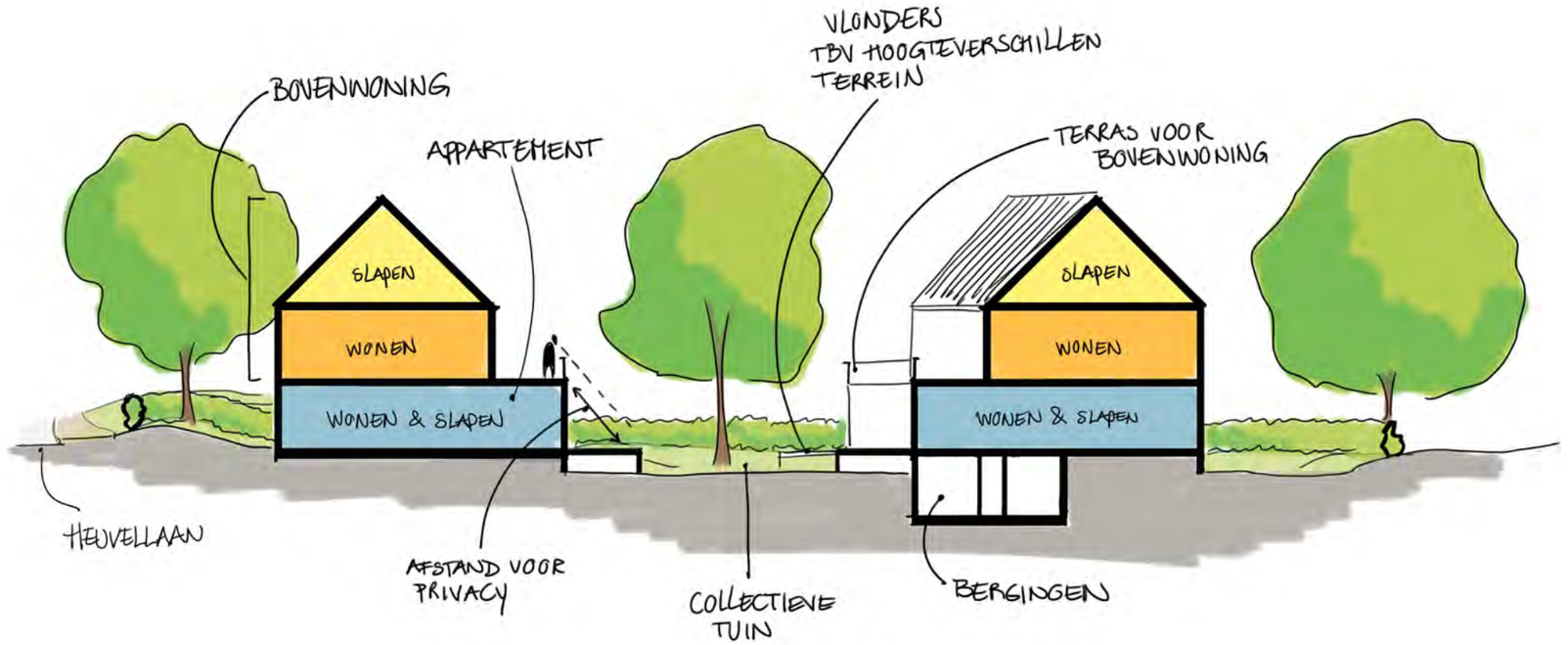
- Per bouwvolume 6 woningen
- Een appartement op de begane grond
- Een 2-laagse bovenwoning op de eerste verdieping en zolder
- Aan de achterzijde heeft de bovenwoning beschikking over een terras
- Geleding in de gevel
- Eventueel de topgevel in het midden
- Voordeuren van de middelste woning vormgeven als hoofdentree
- Voordeuren voor de woningen op de hoek als nevenentree aan de zijkant van het volume





BeBo's aan de Heuvellaan - concept



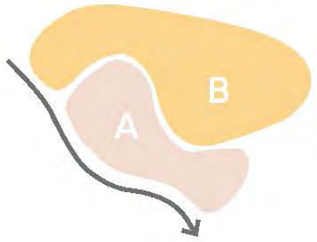


BeBo's - concept doorsnede



Oriëntatie van de woningen
In plaats van voorbeeld plattegronden beschrijven we hier de ligging van de woningen in relatie tot hun omgeving.
De woningen aan de Heuvellaan (BeBo's en twee-onder-een-kapwoningen) oriënteren zich naar de Heuvellaan. De woonruimtes bevinden zich aan de voorzijde van de woningen. De gebouwen manifesteren zich als een volume. Het BeBo volume heeft één hoofd entree aan de Heuvellaan en twee entrees aan de zijkant. Zo kunnen de voorgevels van de woningen zicht ongehinderd presenteren aan de Heuvellaan. De aparte woningen moeten in het gebouw als geheel niet van buiten te onderscheiden zijn. Het volume presenteert zich als één villa aan de Heuvellaan.

De doorsnede laat het principe voor de oriëntatie van de BeBo's zien t.o.v. de collectieve tuin en de omgeving.



BeBo's aan de Heuvellaan

Referentiebeelden
De beelden hiernaast geven een impressie van de beeldkwaliteit van de beneden-bovenwoningen.

- Thematiek en uitstraling sluit aan bij de referentiebeelden van de twee-onder-een-kapwoningen

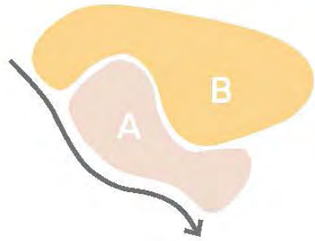

Variatie in kaprichting

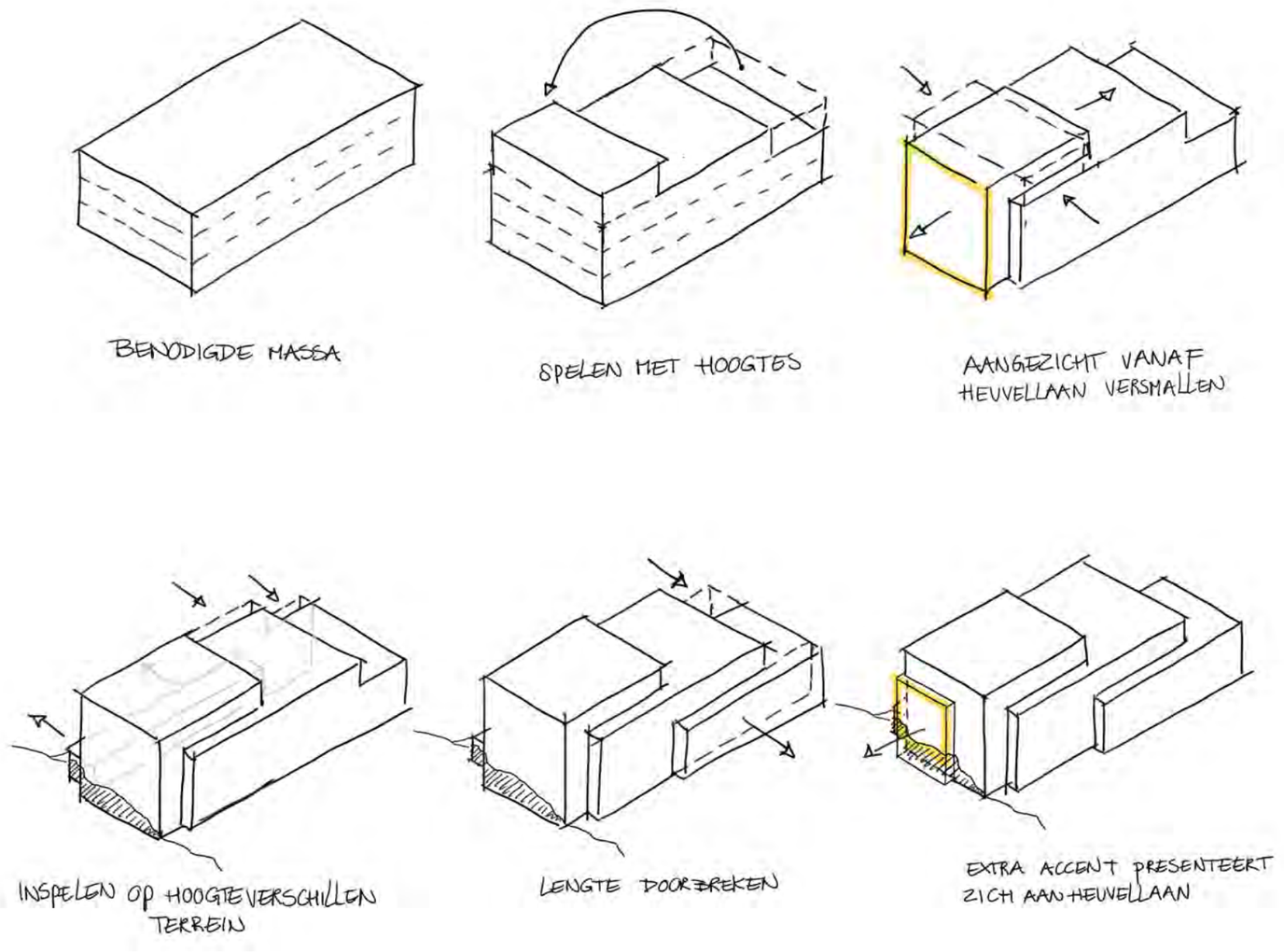

Overgang binnen-buiten bij gemeenschappelijk binnentuin


Variatie in metselwerktinten


Variatie in kaprichting en accentuering entree


Accentuering entree zijgevel



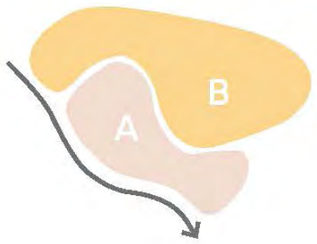


Kantoorgebouw - Massa opbouw/concept

4.6.4 Kantoorgebouw in het binnengebied

Het grotere werkprogramma aan de Heuvellaan wordt ingevuld door middel van een kantoorgebouw. Dit gebouw staat haaks op de Heuvellaan om in korrelgrootte aan te sluiten bij de bebouwing aan de Heuvellaan. Het gebouw kent een alzijdige oriëntatie en presenteert zich aan de Heuvellaan. Enerzijds is het volume gericht op de Heuvellaan (met entree) en anderzijds oriënteert het gebouw zich aan de nieuwe rijweg waar ook entree(s) zijn gesitueerd. De massa wordt geleed om aan te sluiten bij zijn omgeving. Het aanzicht aan de Heuvellaan wordt versmald. Daarnaast wordt het aanwezige hoogteverschil benut om de massa beter te kunnen inpassen.

- Eén volume
- Geen blok maar getailleerd naar de locatie
- Groen rondom
- Opbouw in gevel en dak
- Eigen karakter, geen symmetrie in gevel
- Alzijdige oriëntatie; voorzijde aan de Heuvellaan (met entree), zijkant naar het projectgebied (met entree) en aflopende achterzijde reageren op de omgeving. De linker zijkant is ingebed in het reliëf en met oog op toekomstige ontwikkelingen aan de Jacobus Pennweg oriënteert het pand zich voornamelijk naar de Heuvellaan en rijweg door het projectgebied.



Kantoorgebouw in het binnengebied

Referentiebeelden
De beelden hiernaast geven een impressie van de beeldkwaliteit voor het kantoorgebouw.

Ter inspiratie voor het kantoorgebouw wordt gekeken naar de bouwstijl Dudok. Een bekend voorbeeld is het gemeentehuis van Hilversum. Deze bouwstijl leent zich goed voor grote volumes en zorgt ervoor dat het kantoorgebouw gaat bijdragen aan de zichtbaarheid van de Dudok bouwstijl in het gebied.

Qua volume en schaal voegt het kantoorgebouw zicht tussen het MCO gebouw aan de andere zijde van de Heuvellaan en de woningen in het te ontwikkelen gebied.

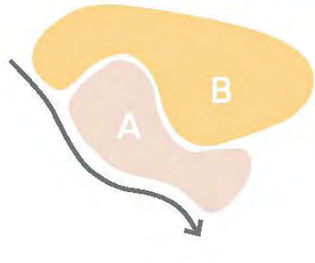

Geleding in de massa


Geleding massa (MCO gebouw)


Kubistische massaopbouw met accenten


plastiek in massaopbouw


Accentuering van de entree

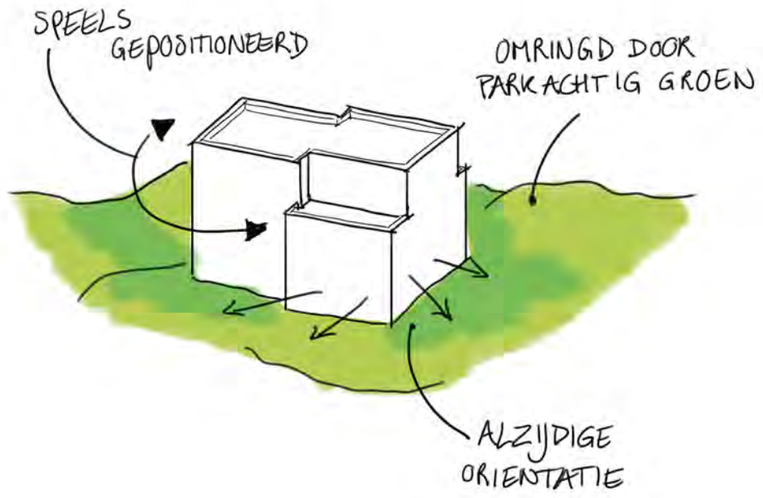


4.6.5 Twee-onder-een-kapwoningen in het binnengebied

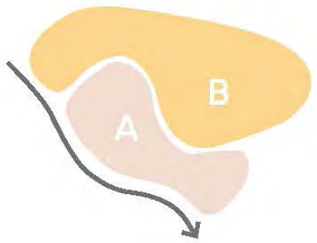
Het woonprogramma in het binnengebied wordt ingevuld met twee-onder-een-kapwoningen. Hier wordt een ontspannen woonmilieu in een parkachtige setting beoogd. De woningen worden afgedekt met platte daken. Verschil in hoogte en verspringende rooilijnen geleden de maat en schaal van de woningen. Om het groene karakter te versterken zijn de garages achterop de percelen gesitueerd (minimaal 3,5 m uit de achtergrens). De woningen in het binnengebied zijn op elkaar gericht en de gemeenschappelijke plek onder de rode beuk. De woningen in het binnengebied/park vormen een apart cluster dat zich differentieert van de gebouwen aan de Heuvellaan.

- Per bouwvolume 2 woningen
- Aan de achterzijde heeft de woning een privé tuin
- Geleding in de gevel
- Hoogteverschillen in volume
- Asymmetrische gevels en entrees
- Alzijdige oriëntatie
- Speels gepositioneerd





Twee-onder-een-kapwoningen -concept

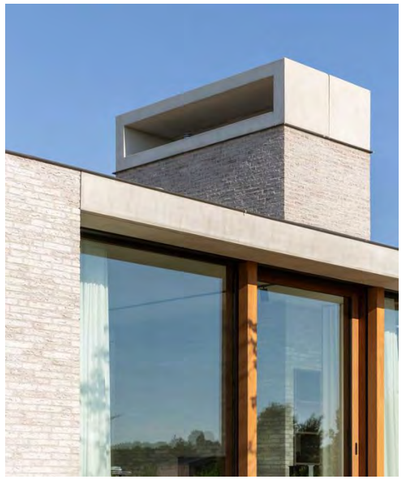


Twee-onder-een-kapwoningen (binnengebied)

Referentiebeelden
De woningen in het binnengebied zijn georiënteerd naar de grote monumentale beuk. Deze woningen zijn alzijdig. De leefruimtes in deze woningen oriënteren zich richting de weg en de openbare ruimte. Entrees tot de woningen zijn aan de zijkant van het woonblok gepositioneerd. Zo worden de bouwvolumes in het binnengebied beter opgenomen in de groene omgeving.

- Materialisering van de architectuur is met gebruik van natuurlijke materialen
- Kleurgebruik is terughoudend.
- Combinatie van hout en baksteen
- Kubistische stijlelementen
- Kubistische woningen in het groen
- Spelen met hoogteverschillen in het terrein
- Begane grond in contact met de omgeving
- Woning met een natuurlijke uitstraling mengt zich met de omgeving
- Deze woningen sluiten in massaopbouw aan bij het kantoorgebouw aan de Heuvellaan
- De 2 woningen in ieder volume vormen samen een eenheid, uitstraling van 1 gebouw
- De verschillende volumes vormen een samenhangende familie met subtiele onderlinge verschillen


sterke verbinding tussen binnen en buiten


Kubistische stijlelementen


Kubistische woningen in het groen


hoogteverschillen in het terrein benutten


inspiratie vanuit nieuwe bouwen


Woning met een natuurlijke uitstraling mengt zich met zijn omgeving



Bosch
Slabbers

© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en BoschSlabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. (hierna: “BoschSlabbers”). BoschSlabbers heeft bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2011/13 (DNR 2011/13).

BoschSlabbers heeft met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met BoschSlabbers.

Bosch
Slabbers

Den Haag
1e Sweelinckstraat 30
2517 GD Den Haag
T 070 3554407
denhaag@bsla.nl

Middelburg
Oude Vlissingseweg 1
4336 AA Middelburg
T 0118 592288
middelburg@bsla.nl

Maarn
Landgoed Plattenberg – Het Koetshuis
Amersfoortseweg 38
3951 LC Maarn
T 0118 592288

boschslabbers.nl