



DEFINITIEF MASTERPLAN PHILIPSHOF HILVERSUM

eigenaar:

PHILIPSHOF RESIDENCES B.V.

Scorpius 128,
2132 LR Hoofddorp

ontwikkelaar:

ROYAL PROPERTIES DEVELOPMENT

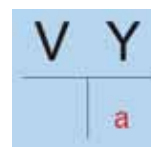
Scorpius 128,
2132 LR Hoofddorp

architect:

VERA YANOVSHCHINSKY ARCHITECTEN BV

Kranenburgweg 134
2583 ER Den Haag

T +31 (0)70 35 88 391
F +31 (0)70 33 88 330
E info@vya.nl
www.vya.nl



landschapsarchitect en stedenbouw:

BURO LUBBERS

Reutsedijk 15
5264 PC Vucht

T +31 (0)73 61 49 321
E info@bureaulubbers.nl
www.bureaulubbers.nl



INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD OPDRACHTGEVER	5
INLEIDING	7
LEESWIJZER	9
VISIE EN AMBITIE	11
RUIMTELIJKE CONTEXT	13
GROENSTRUCTUUR HILVERSUM	15
VOORZIENINGEN	17
BESTAANDE SITUATIE - BEBOUWING	19
STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT	21
STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT	25
INFRASTRUCTUUR AUTOLUWE WIJK	31
PARKEEROPLOSSINGEN	35
PLAN OP WONING NIVO	36
PLAN OP PARKEER NIVO	37
PROGRAMMA	39
PROGRAMMA PARKEREN	41
DUURZAAMHEID	43
VOORZET BEELDKWALITEITSPLAN	45
LANDSCHAPSONTWERP	47
PROFIELEN	49
LANDSCHAPPELIJK CONCEPT	60
INLEIDING	62
LIGGING OP VOORMALIG HEIDEGEBIED	64
CONTEXT: VERWEVING STAD EN LAND	66
CONCEPT	68
FACET AFWATERING	70
FACET BEPLANTING	72
FACET VERHARDING	74
FACET INRICHTINGSELEMENTEN	76
FACET VERLICHTING	78
PLANKAART	80
PROFIELEN EN IMPRESSIES	82

VOORWOORD OPDRACHTGEVER

Voor u ligt het masterplan voor het terrein dat lang afgesloten is geweest voor publiek: de voormalige Philips/NEC bedrijvenlocatie aan de Anton Philipsweg. Dit terrein is eind 2015 verworven door Philipshof Residences b.v. met als doel de locatie te transformeren naar een woongebied.

Royal Properties Development b.v. heeft als gedelegeerd ontwikkelaar van Philipshof Residences b.v. in samenwerking met de gemeente Hilversum aan dit masterplan gewerkt om hierin de basis te leggen voor een toekomstgerichte en aantrekkelijke wijk. Dat deze gezamenlijke inspanning nu leidt tot een product, dat aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad kan worden voorgelegd, is te danken aan de inzet van verschillende betrokkenen.

Deze betrokkenen zijn wij dan ook dank verschuldigd. Op de eerste plaats zijn dat de personen die namens de gemeente (intern en extern) zitting hebben genomen in de projectgroep en de stuurgroep, waaronder onder meer de portefeuillehouder.

Tevens danken wij de adviseurs die ons hebben bijgestaan bij het vroegtijdig onderbouwen van diverse technisch-planologische aspecten van het plan.

En tenslotte danken wij de architecten bij bureau Vera Yanovshtchinsky en de landschapsarchitect Buro Lubbers die aan het voorliggende plan hebben gewerkt voor de wijze waarop zij in staat zijn geweest om binnen de in 2017 door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten en randvoorwaarden tot het voorliggende plan en ambities voor het plangebied te komen.

Met de in dit masterplan beschreven ruimtelijke ingrepen, verwachten wij een waardevolle toevoeging aan het woningaanbod en leefmilieus in Hilversum te leveren. Wij kijken ernaar uit om nu de vervolgstappen te zetten die nodig zijn om een bestemmingsplan te maken en vervolgens tot realisatie over te gaan.

Namens Philipshof Residences B.V.
Gary Lisman
Directeur

INLEIDING

Het terrein gelegen aan de oostkant van Hilversum tussen de Kamerlingh Onnesweg en de Zuiderheide is sinds 1966 in gebruik geweest als een bedrijvenlocatie van Philips. Na het vertrek van de bedrijvigheid van Philips/NEC heeft Philipshof Residences de ambitie om het perceel te transformeren van een in onbuik geraakt gebied met leegstaande panden naar een goede kwalitatieve woonwijk waarin een aantrekkelijk aanbod aan het woonmilieu van Hilversum wordt toegevoegd.

Op 5 juli 2017 heeft de gemeenteraad uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van dit terrein vastgesteld. In de stuurgroep van 4 juli 2018 is hierop aanvullend een document opgesteld en vastgesteld, zijnde 'Vertrekpunt voor het Masterplan en (ontwikkel)overeenkomst'. Voor Philipshof Residences geldt het voornoemde als uitgangspunt voor het uit te werken masterplan.

Vera Yanovshtchinsky Architecten is vervolgens gevraagd om binnen het kader van de uitgangspunten en randvoorwaarden van de gemeenteraad zoals hiervoor genoemd en het vertrekpunt zoals door de stuurgroep vastgesteld het door Philipshof Residences gewenste programma en ambities te vertalen naar een ontwerp. Een ontwerp proces in samenwerking met de gemeente heeft geleid tot voorliggend masterplan.

Met de ontwikkeling van het Philipsterrein wordt een ruime aanvulling geleverd van nieuwe woningen in diverse woonsegmenten. Zowel starters alsook doorstromers uit de eigen gemeente zullen zich aangetrokken voelen tot dit nieuwe woongebied. Maar ook gezinnen en mensen die toe zijn aan een wooncarrière worden in de nieuwe plannen voor het Philipsterrein bediend. Maar ook nieuwkomers uit andere gemeenten zullen in Philipshof een herkenbaar aanbod vinden.

Op 15 januari 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met vrijgave van het concept masterplan, waarna dit op 23 januari 2019 in beeldvormende sessie aan de gemeenteraad is gepresenteerd. Vervolgens heeft er op 24 januari 2019 een participatiebijeenkomst plaatsgevonden in het wijkcentrum St. Joseph. Tijdens deze avond konden belangstellenden kennisnemen van het concept masterplan en hebben zij de gelegenheid gekregen om hun mening te geven over het plan, of suggesties te doen. De reacties en opmerkingen die tijdens deze participatiebijeenkomst zijn opgehaald van belangstellenden worden verwerkt in een reactienota. Dit masterplan is de voorloper van het bestemmingsplan dat hierna in samenspraak tussen de gemeente en Philipshof Residences in procedure zal worden gebracht.

Het masterplan is door bureau Vera Yanovshtchinsky architecten opgesteld in co-productie met Buro Lubbers en ontwikkelaar Royal Properties Development b.v.. In de leeswijzer kunt u vinden uit welke onderdelen het masterplan is opgebouwd.'

LEESWIJZER

Dit Masterplan verwoordt en verbeeldt de ambities en uitgangspunten voor de transformatie en herontwikkeling van de Phillipshof. Daarmee vormt het de opmaat voor een bestemmingsplan dat het plan haar juridische basis geeft. In de volgende fase wordt ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de ruimtelijke ambities van het te ontwikkelen woonmilieu ook kwalitatief worden geformuleerd door middel van regels en referenties.

In dit Masterplan wordt:

- de visie en ambitie van de initiatiefnemer verwoord
- de locatie en haar geschiedenis beschreven in een contextuele analyse
- een beschrijving gegeven van de stedenbouwkundige opzet die is afgeleid uit de randvoorwaarden van de gemeente en deze contextuele analyse.

Op basis hiervan volgt een stedenbouwkundig conceptplan waarin de functionele invulling en de ruimtelijke kwaliteit uiteengezet worden in tekst, tekeningen en referentiebeelden, evenals het woon- en parkeer-programma. De laatste paragraaf betreft het landschapontwerp waarin zichtbaar wordt gemaakt wat de beoogde kwaliteit, sfeer en samenhang van de openbare ruimte is.

In deze fase betreft het geheel nog een ontwerp waarmee allereerst inzichtelijk gemaakt wordt wat de samenhangende kwaliteit van programma, ruimtelijke opzet en verkende financieel-economische uitvoerbaarheid is. Het ontwerp is hiermee kwantificeerbaar gemaakt en het biedt zicht op de stedenbouwkundige ruimtelijke kwaliteit.

Het voorliggende Masterplan dient als vertrekpunt en inspiratiebron voor de verdere precisering van het bestemmingsplan, de inrichting van het openbaar gebied en de architectonische uitwerking van de gebouwen. Om die reden is er nog ruimte voor verbreding, verdieping en verrijking bij de nadere uitwerking in de volgende fase.



VISIE EN AMBITIE

Philipshof Residences b.v. heeft het voormalige Philipsterrein aangekocht met de bedoeling de kantoorgebouwen en bedrijfsruimten plaats te laten maken voor een fraai en hoogwaardig woningbouwplan waar de nieuwe bewoners zich thuis voelen en met veel plezier zullen leven.

In de opgave om een nieuwe wijk te realiseren respecteren wij de uitgangspunten en randvoorwaarden die 5 juli 2017 door de gemeenteraad van Hilversum zijn vastgesteld. Daarbinnen wensen wij een nieuwe wijk te realiseren die herkenbaar is en een eigen identiteit krijgt door het specifieke landschapsontwerp dat wij beogen.

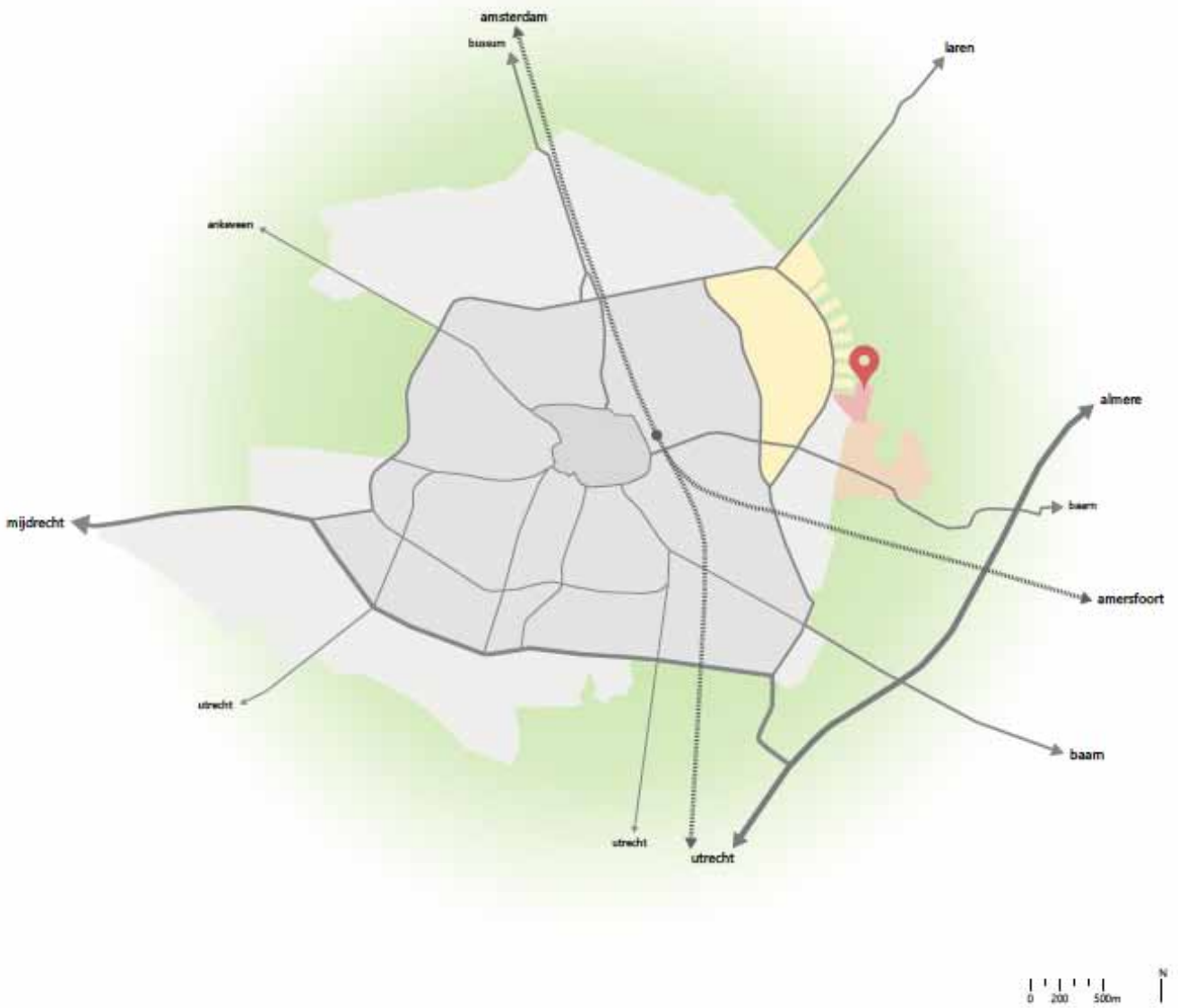
De kwalitatief hoogwaardige woningen bedienen verschillende doelgroepen:

- Een mix van koop- en huurwoningen.
- Naast betaalbare woningen is er in de planopzet ook ruimte voor de segmenten middel dure en dure woningen. Dit kan een positief effect hebben op de gewenste doorstroming, die hierdoor wordt mogelijk gemaakt.
- Zowel grondgebonden woningen als gestapeld in een gewogen verhouding

Het parkeren in de wijk is bewust zoveel als mogelijk op maaiveld opgelost op een zodanige wijze, dat dit in het landschap wordt opgenomen. Bewust aangezien de mobiliteit 'in beweging' is. Alom wordt er door de deskundigen namelijk gesteld, dat de parkeerbehoefte in de toekomst zal afnemen en er nieuwe vormen van mobiliteit opkomen. Op dat moment zijn de parkeerplaatsen op maaiveld eenvoudig inwisselbaar voor een groene openbare invulling.

Aan de oostzijde van het plangebied staan wij een woonerf voor waar laagbouwoningen worden aan 'smalle' straatjes liggen, de erfafscheidingen in groen worden mee ontworpen en de auto te gast is. Er zijn dan geen trottoirs nodig en er ontstaat een gemoedelijke woonomgeving in een menselijke maat waar je veilig op straat kunt wandelen en kinderen onbezorgd kunnen spelen.

Het is voorts een wens om de hekwerken te verwijderen, zodat je vrijelijk vanuit deze wijk naar de natuur kunt bewegen. De noordzijde van het plangebied krijgt een groene invulling door hier een buurttuin te introduceren waar ruimte is voor het aanleggen van moestuinen voor de bewoners.



RUIMTELIJKE CONTEXT

CONTEXT PLANGEBIED

Historie

De locatie ligt op een kenmerkende positie langs de oostgrens van Hilversum tegen de Zuiderheide aan. De recente geschiedenis van het ruimtelijk denken over deze locatie voert terug op drie stadia waarin het beëindigingsplan van Dudok zich voor en na de Tweede Wereldoorlog heeft gevormd.

De typische aard en sfeer van de plek (genius loci) en de kwaliteit van de daar ontwikkelde gebieden hebben ertoe geleid dat deze inmiddels ook de status van beschermde gebieden hebben gekregen.

Karakteristieken directe omgeving




In de overgang van stad naar heide komen aan de noordkant van Hilversum drie typen voor: er zijn delen waar een aaneengesloten bebouwing van woonhuizen in rijen met hun tuinen aan de achterzijde aan het natuurgebied grenzen (vb. Orionlaan). Daartegenover kenmerkt het Kamrad van Dudok zich juist als een transparante en publiek toegankelijke open overgang naar de Zuiderheide.

Bij Anna's Hoeve is er als gevolg van de transformatie van de zuiveringsinstallatie en de Anna's berg (afval) sprake van een nieuwe vorm van een landschappelijke setting voor deze nieuwste wijk tegen de oostgrens van Hilversum.

In de nieuwe invulling van het Philipsterrein zullen de aanwezige kwaliteiten in de omgeving zo optimaal mogelijk worden gebruikt en waar mogelijk versterkt. De aanwezigheid van de Zuiderheide is een grote kwaliteit voor de toekomstige bewoners.

Door het doortrekken van een zicht-as vanuit de Lorenzlaan ontstaat er een verbinding met het Goois Natuur Reservaat (GNR) en door het verlengen van de groene zone door het Philipsterrein is de nieuwe wijk verbonden met de omgeving.

De wijk wordt een onderdeel van een grote groene structuur.

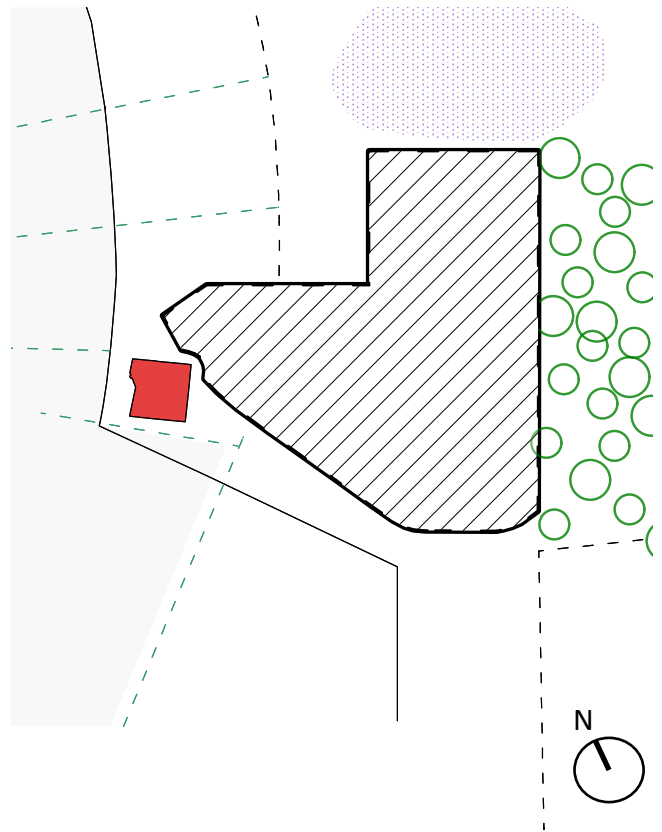
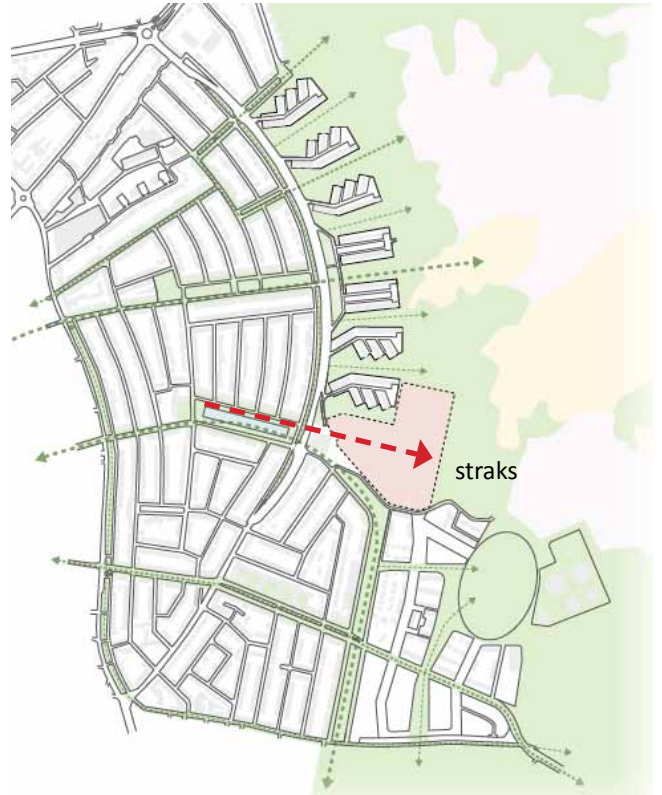
	PHILIPSTERREIN
	BESCHERMD STADSGEZICHT
	ANNA'S HOEVE



groekaart Hilversum 1940



plan oost WM Dudok 1927 - 1931



GROENSTRUCTUUR HILVERSUM

Dudoks beëindigingsplan zoomt het stedelijk weefsel van Hilversum oost op een bijzondere wijze met bebouwing af richting het natuurgebied met de heide (als de vingers aan een hand). Door uit het weefsel een aantal lange zichtlijnen diep vanuit het weefsel richting de heide open te houden en door te zetten, wordt de wisselwerking met het landschap versterkt. Ter plaatse van het Philipsterrein blokkeert de in de zestiger jaren opgerichte Philips-bebouwing met haar door een hek omsloten enclave de doorgang en het zicht naar de heide vanaf de Lorentzvijver. De brandweerkazerne die inmiddels in het verlengde van deze zichtlijn is gerealiseerd bestendigt deze belemmering.

Door de transformatie van het Philipsterrein is er een kans om de belemmering deel op te heffen. Weliswaar blijft de brandweerkazerne het zicht in het verlengde van de Lorentzvijver belemmeren maar door de laan ten noorden van de vijver door te trekken in de nieuwe woonbeurt wordt de zichtas opnieuw geïntroduceerd en de toegankelijkheid verzekerd.

De radiaal-gewijze verbindingen van Dudoks openingen naar het landschap worden deels hersteld.



schaal van de gebouwen op het Philips terrein



zichtlijnen door kamrad naar Zuiderheide (Poolsterstraat)



hek om het Philips terrein



Lorentzvijver, zicht langs de brandweerkazerne

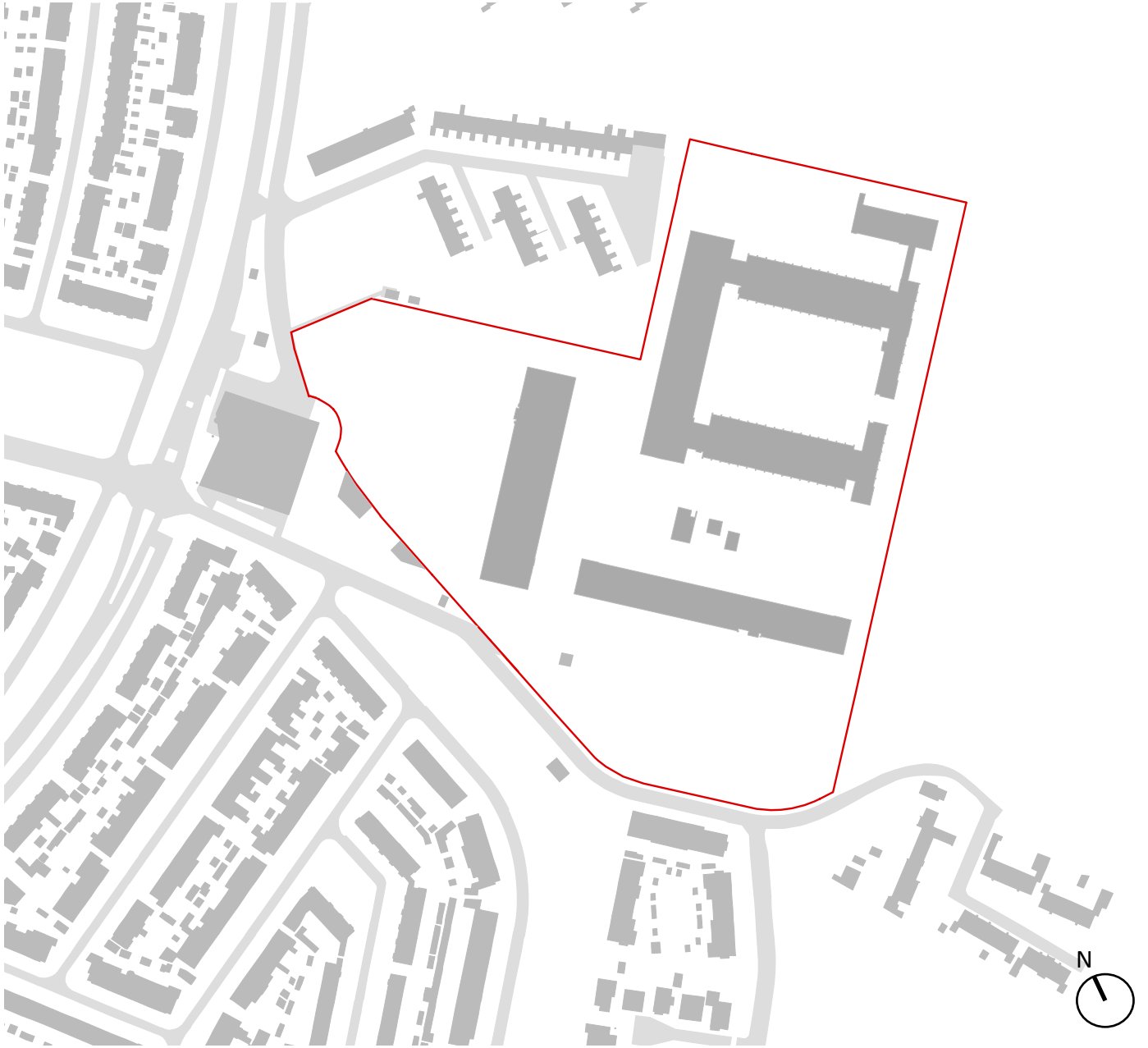


voorzieningen op loopafstand van het philipsterrein

VOORZIENINGEN

Het toevoegen van een groot aantal woningen vraagt erom de behoeften en voorzieningen correct in kaart te brengen en waar nodig op elkaar af te stemmen. Naast de Philipshof wordt ook de ontwikkeling van de Anna's Hoeve gerealiseerd. Deze ontwikkelingen tezamen brengen een groot aantal nieuwe bewoners naar de oostrand van Hilversum. In de naastgelegen wijken zijn momenteel diverse voorzieningen in de nabijheid. Het winkelcentrum Seinhorst bevindt zich op ca. 17 minuten lopen. De dichtstbijzijnde supermarkt is de Lidl aan de Lorentzweg op ca. 12 minuten lopen.

Tijdens de beeldvormende sessie voor de gemeenteraadsleden zijn er vragen gesteld of er in het plan rekening kan worden gehouden met voorzieningen, zoals horeca, kinderdagopvang en andere voorzieningen. Door bewoners is ook tijdens de participatieavond gevraagd naar dergelijke voorzieningen alsook een (buurt)supermarkt. In de verdere uitwerking van het masterplan naar stedenbouwkundig ontwerp zal dit nader worden onderzocht.



BESTAANDE SITUATIE - BEBOUWING

Bestaande situatie- bebouwing

Het Philipsterrein kenmerkt zich als een bedrijventerrein waar nu grote volumes staan die worden geflankeerd door grote parkeervelden. De carré-vorm samen met een L-vormige 16 meter hoge haak zorgen voor een ondoordringbare enclave.

Ten noorden van dit gebied bevindt zich het Kamrad-ensemble met vijftien meter hoge appartementengebouwen en negen meter hoge strokenbebouwing van grondgebonden woningen.

De nieuwbouw van Anna's hoeve ten zuiden van het Philipsterrein bestaat vooral uit negen meter hoge rijtjes woningen en accenten van zestien en een halve meter hoge appartementen gebouwen.

De westzijde van dit gebied wordt momenteel enigszins gedomineerd door het blok van de brandweerkazerne.

Al met al werkt de bestaande situatie negatief op een gewenste doordringbaarheid van de natuur richting de stad. Door de transformatie van het Philipsterrein naar wonen zal dit gebied veel beter de relatie aan kunnen gaan met zijn omgeving en positief bijdragen aan een connectie tussen stad en natuur.



Kamrad



Philips terrein



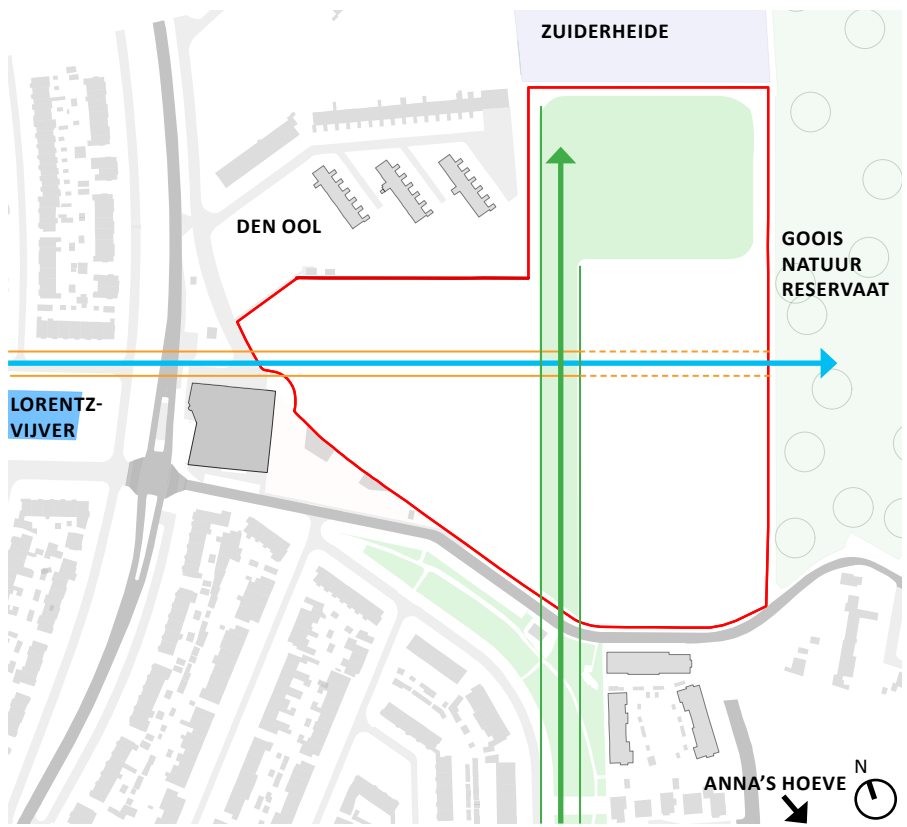
brandweerkazerne



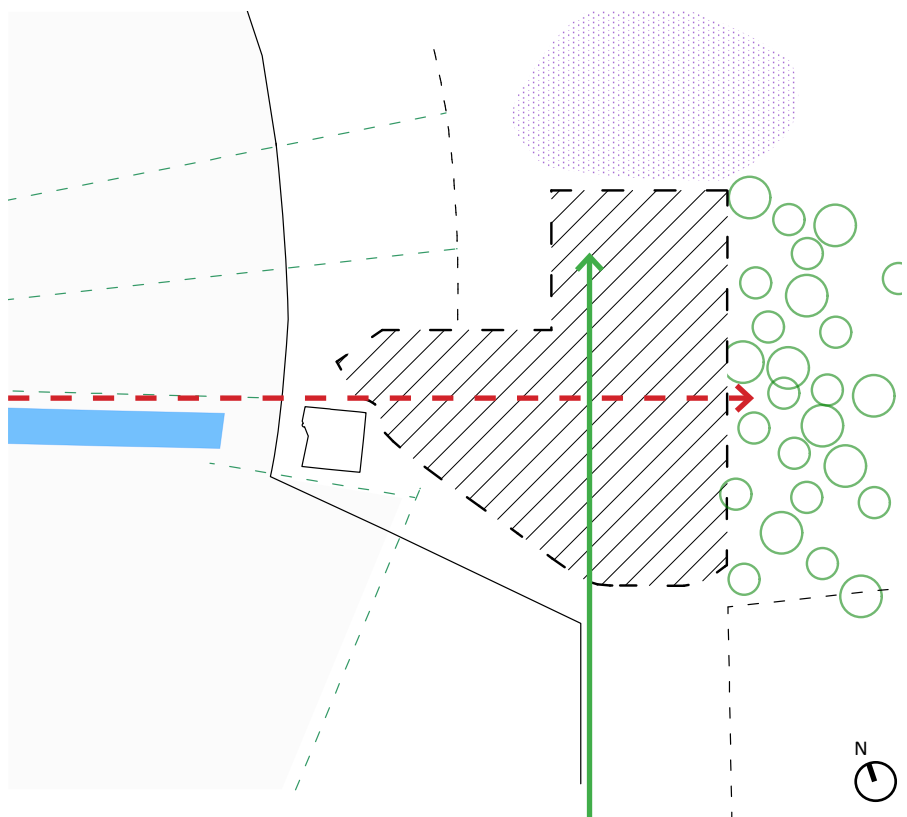
hek om het Philips terrein



Anna's hoeve



-  ZICHTLIJN
-  VERBINGINGS GEBIED
-  TERREIN BRANDWEER
-  GROENE ZONE
-  ONTSLUITINGSWEG
-  LANGZAAM VERKEERSROUTE

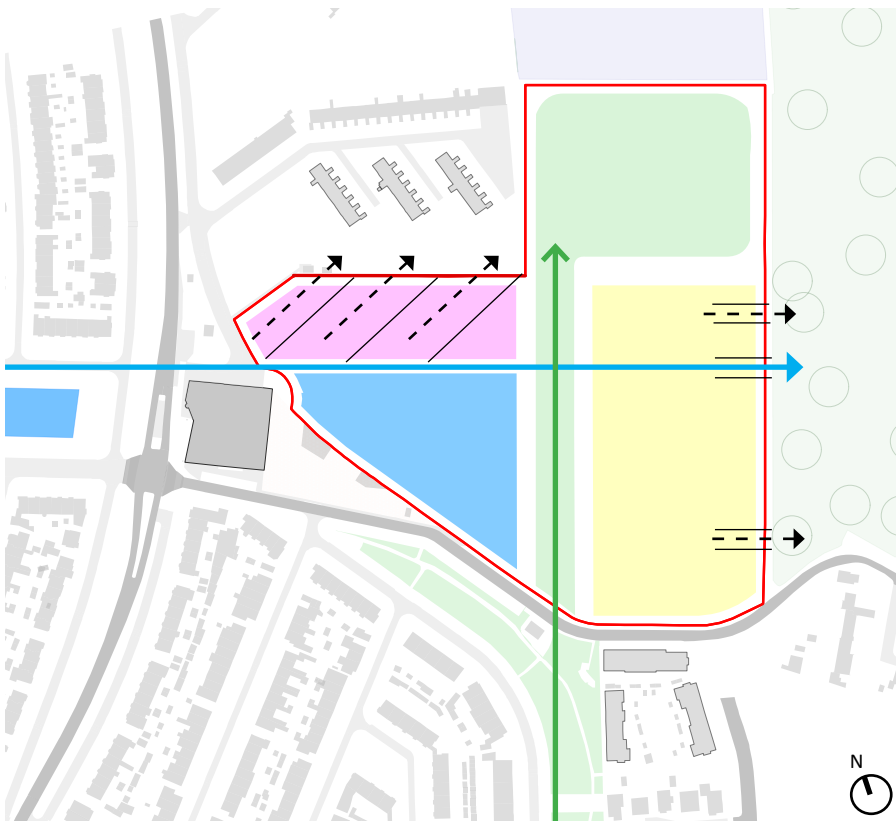
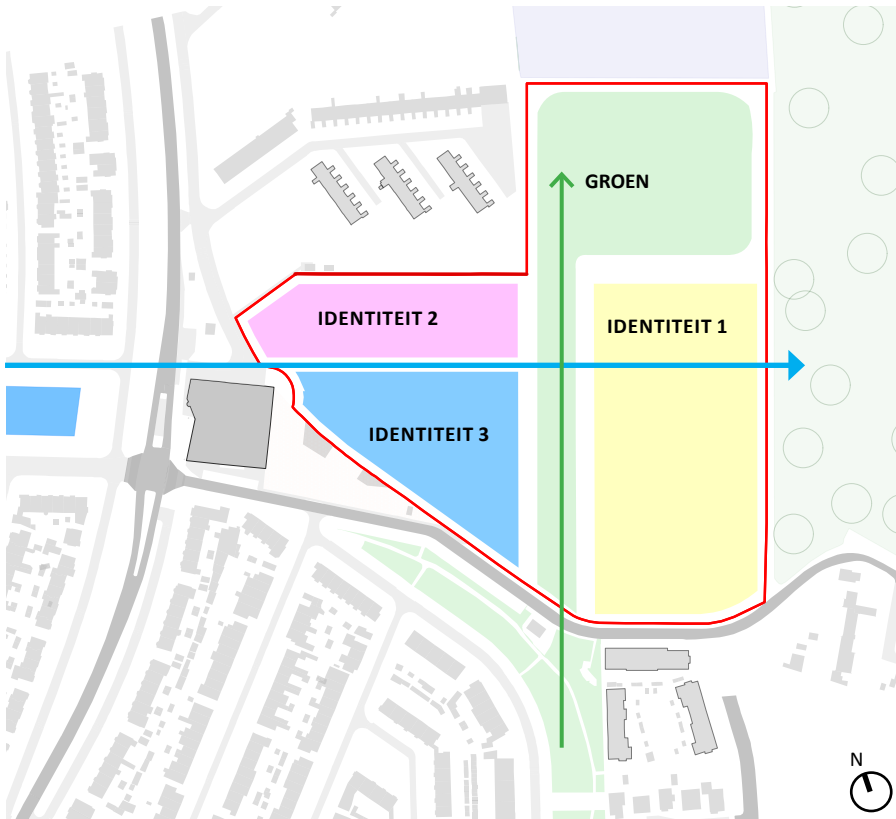


STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

De bestemmingswijziging van een bedrijventerrein naar een woonbuurt biedt de kans om een afgesloten, ontoegankelijk en geïsoleerde enclave te transformeren naar een open en toegankelijk gebied dat deel uitmaakt van een doorlopend Hilversums netwerk van groene verbindingzones en lange zichtassen.

Het plan is gestructureerd rond drie hoofd-elementen:

- De groene zone die een verbinding vormt tussen Anna's hoeve en het gebied achter Den Ool en de Zuiderheide.
- De zicht-as die de Lorentzvijver verbindt met het bos van het Goois Natuur Reservaat. Deze as vormt een lommerrijke laan die 'verschiet van kleur' van een ontsluitingsweg aan de westkant naar een landschappelijke langzaam-verkeer route aan de oostkant. In overleg met het Goois Natuur Reservaat moet worden bezien in welke mate en hoe er verbindingen tussen de nieuwe woonomgeving en het bos gerealiseerd kunnen worden.
- Een binnen het plan gelegen groengebied 'achter Den Ool' die de continuïteit van groen bewerkstelligt.



- - - → ZICHTLIJN
- LAAGBOUW 10 TOT 12,5 M
- STROOK BEBOUWING 13M
- GEBOUWEN IN HET GROEN 15/16 M
- GROENE ZONE

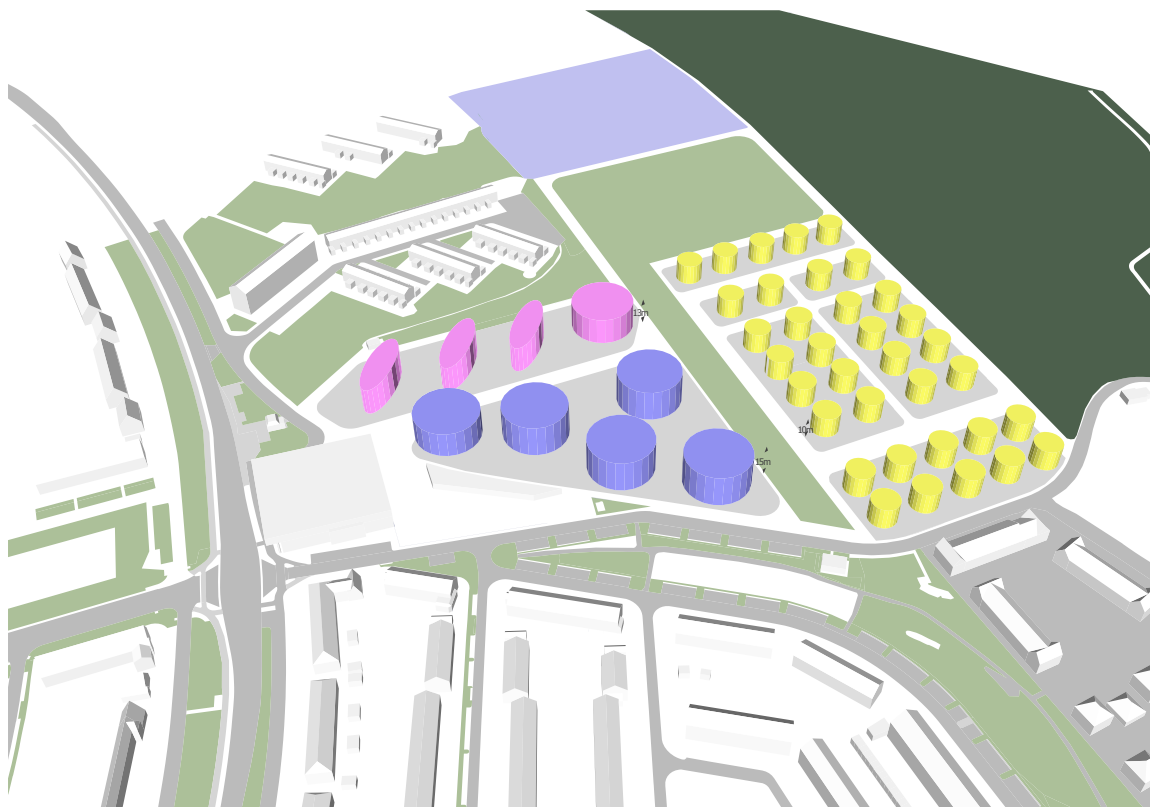
Deze structurerende elementen vormen de openbare ruimte die het plan enerzijds als één geheel benadert en het anderzijds verdeelt in drie bebouwingsvlekken met een eigen identiteit.

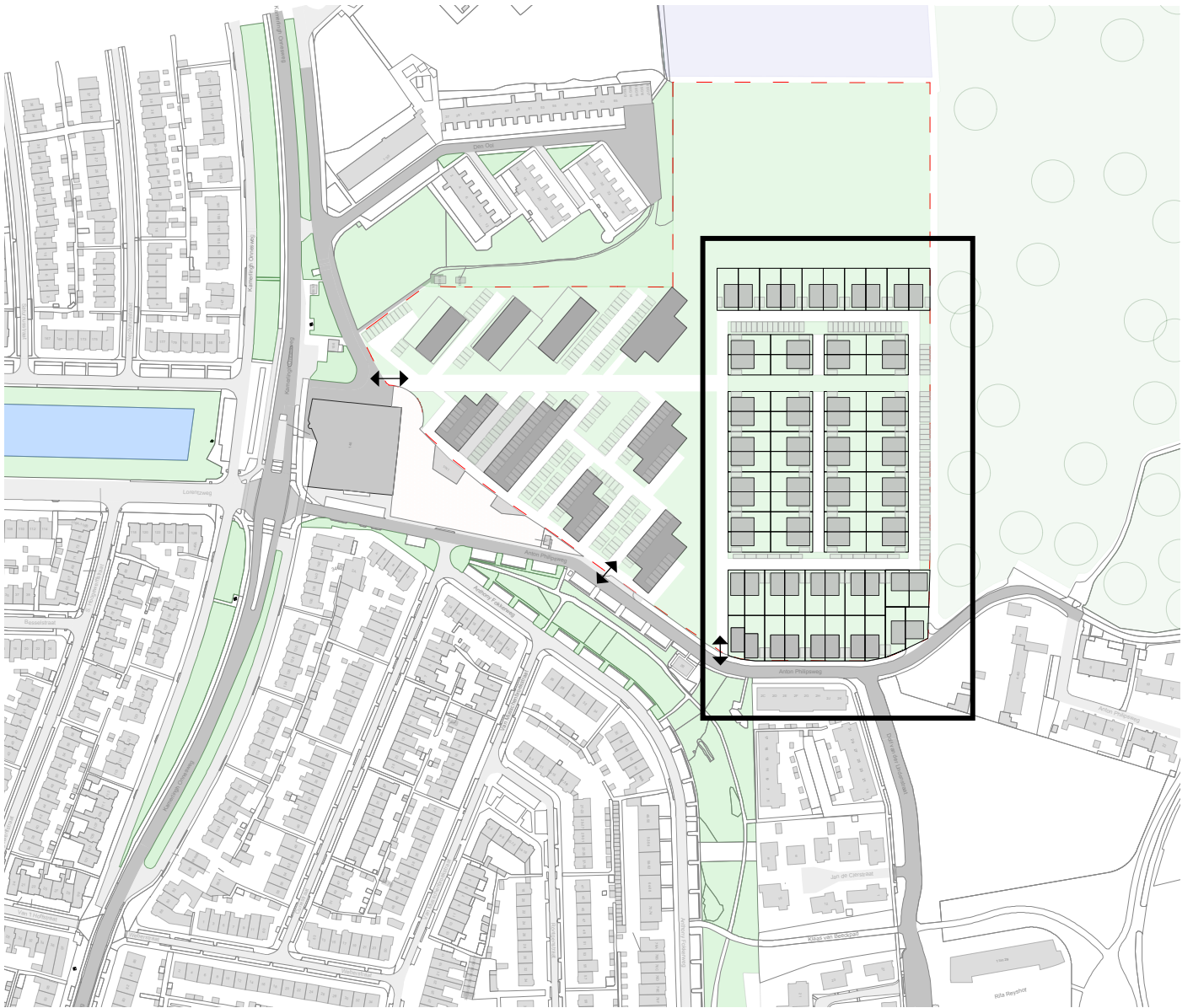
In hoofdzaak onderscheiden we drie gebieden.

1. Laagbouw, met een kleine korrel 10 a 12,5 m hoog.
2. Losse appartementen in het groen 15 en 16 m hoog
3. geschakelde woningen in het groen 13 m hoog.

Het plan zet op deze uitzonderlijke locatie tussen woonomgevingen en natuur in op een gevarieerde mix van woningen met een groen autoluw karakter.

Door de keuze om in maat, korrelgrootte en richting van de bebouwing aan te sluiten op die van de bestaande bebouwing wordt het nieuwe gebied een onderdeel van het bestaande bebouwingsweefsel.





STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Laagbouw met intiem en ontspannen karakter

Het deel ten oosten van de groene verbindingzone is aan drie kanten omgeven door groen en grenst aan de zuidzijde aan de grondgebonden laagbouw van Anna's hoeve. In dit gebied zien we grondgebonden woningen op een woonerf, in een kleinschalige en intieme setting die een ontspannen overgang vormt naar de Zuiderheide en naar Anna's Hoeve, hetgeen ondersteund wordt door de 'Gemeentelijke Randvoorwaarden en uitgangspunten herontwikkeling Philipslocatie'. Bebouwingshoogte voor grondgebonden woningen is 10 meter (drie lagen) en 12,5 meter (twee lagen met kap).

De woningen liggen aan smalle en korte straten die gebruikt worden door bestemmingsverkeer en hulpdiensten. De inrichting van de straten maakt duidelijk dat de auto hier te gast is.



Losse gebouwen in het groen

Het deel ten westen van de groene verbingszone grenst aan ontsluitingswegen en de brandweerkazerne en heeft daardoor een meer stedelijk karakter. Dit plandeel wordt door de zicht - as in twee delen verdeeld waardoor er twee buurten ontstaan met een eigen karakteristiek:

De driehoek aan de zuidzijde van de zicht-as heeft door zijn ligging en begrenzing het meeste stedelijke karakter van het plan. Vrijstaande appartementengebouwen in het groen geven dit gebied haar karakter. De maat en schaal van de woonblokken zullen aansluiten en reageren op de maat van de brandweerkazerne en de appartementen in het Kamrad.

De positie van de gebouwen op het terrein en de ligging ten opzichte van elkaar zijn er op gericht om zoveel mogelijk vrij uitzicht en privacy te verzekeren. De positie van de gebouwen ten opzichte van de windrichtingen is er op gericht de woningen een goede oost/zuid/west-oriëntatie te geven en te voorkomen dat er woningen uitsluitend op het noorden zijn gericht.

De gebouwen vormen een stedenbouwkundig- en architectonisch ensemble. Het parkeren wordt zoveel mogelijk aan het oog onttrokken. (zie hoofdstuk parkeren). De bedoeling is de bebouwing, de parkeerplaatsen en de groene inrichting zorgvuldig op elkaar af te stemmen, zodat de privacy van de bewoners van de appartementen in harmonie is met het gebruik van openbaar groen. Bomen en beplanting spelen een cruciale rol.

De bebouwingshoogte is in overeenstemming met de 'Gemeentelijke Randvoorwaarden en uitgangspunten herontwikkeling Philipslocatie'; 15m hoog voor vrij staande gebouwen en 16m hoog in de zuidoostelijke hoek aan de rand van de groene verbingszone.





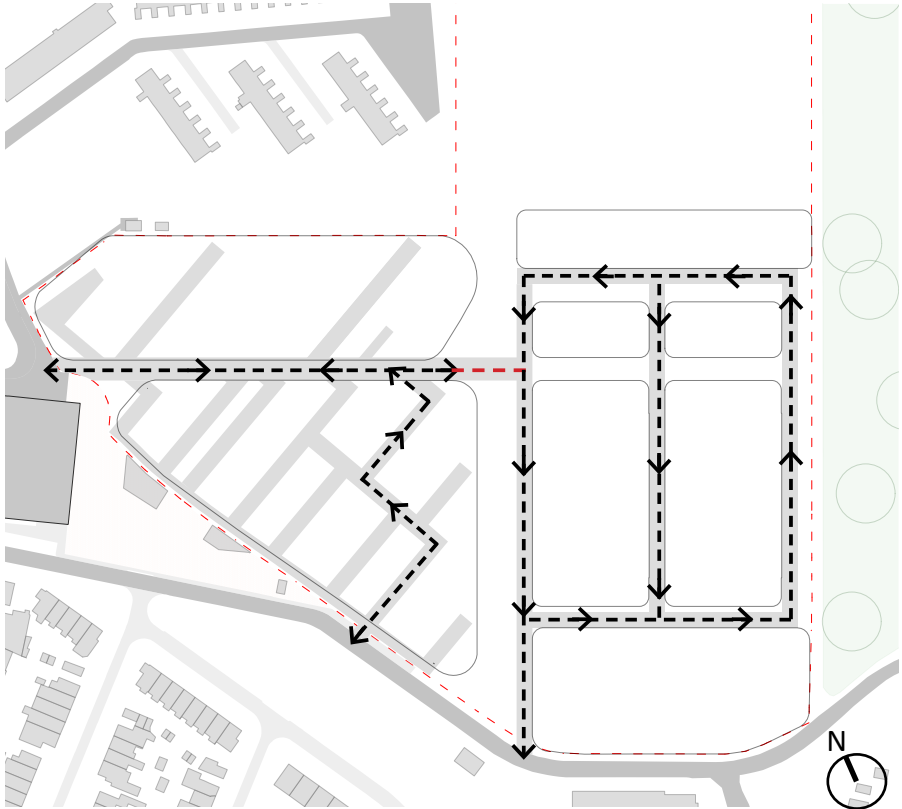
Het rechthoekige deel ten noorden van de zichtas grenst aan de groene vinger ten zuiden van het Kamrad en vormt een vanzelfsprekende overgang tussen de stedelijke driehoek en de stroken-verkaveling van het Kamrad. De schuine plaatsing van deze stroken en de doorwaadbaarheid van het gebied zijn waardevolle en karakteristieke eigenschappen die in dit plandeel zijn beantwoord middels eveneens schuin geplaatste geschakelde woningen. Hierdoor ontstaat continuïteit tussen Kamrad en Philipshof. Een belangrijke positie is toebedeeld aan de hoek Kamrad / groenstrook waar het 4 laagse appartementengebouw een onderdeel vormt van de drie vergelijkbare volumes ten westen van de groenstrook en tevens de overgang tussen de zestien meter en vijftien meter hoge appartementengebouwen en de grondgebonden stroken.




De bebouwingshoogte is in overeenstemming met de 'Gemeentelijke Randvoorwaarden en uitgangspunten herontwikkeling Philipslocatie' en is vastgesteld.

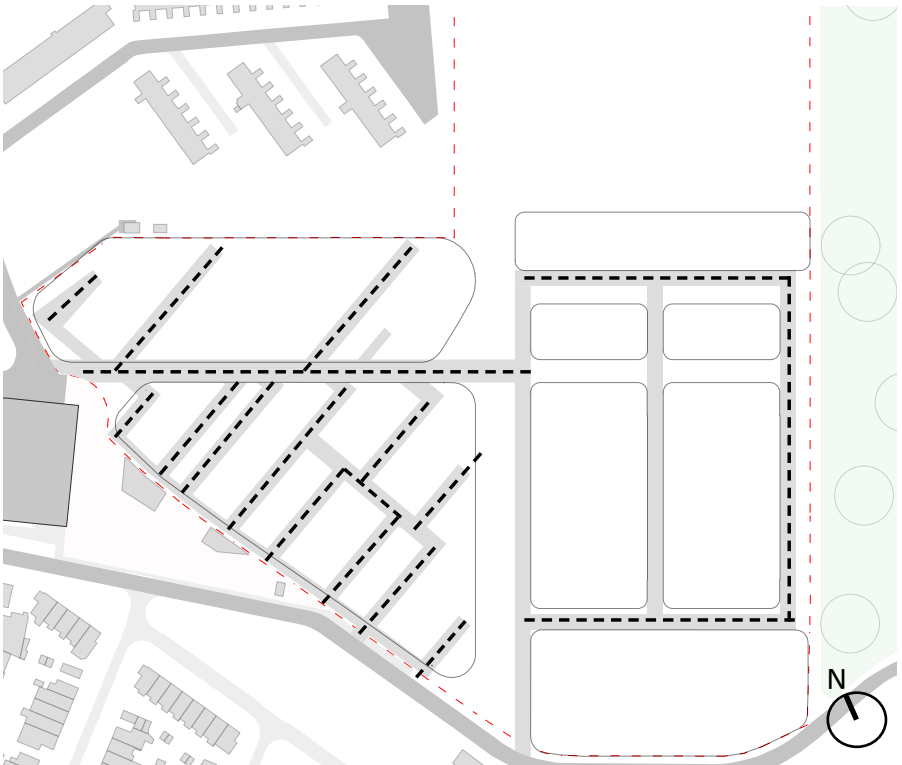
Tot slot ; Voor alle openbare ruimtes geldt dat ze zullen worden vormgegeven in samenwerking met een landschapsarchitect om de continuïteit en samenhang van de gehele ontwikkeling vorm te geven.



Zie hoofdstuk "landschapsonwerp" referenties
-rijtjes
-appartementengebouw





-  ONTSluitING
-  PADEN
-  NOOD VERBINDING



-  PARKEERSTRAAT PUBLIEK
-  PADEN

INFRASTRUCTUUR AUTOLUWE WIJK

Infrastructuur - autoluwe wijk

Deze woonbuurt is ontworpen als verkeersluwe omgeving, een woonerf, waar voetgangers en fietsers de hoofdgebruikers zijn en de auto te gast is. De voorgestelde infrastructuur houdt daarbij rekening met bestemmingsverkeer en de hulpdiensten. De positie van de ontsluitingswegen en de stratenstructuur maken dit op een natuurlijke wijze zichtbaar.

De afmetingen en inrichting van de straten geven vorm aan het beoogde autoluwe karakter van de buurt.

Het parkeren is in verschillende vormen en hoofdzakelijk op maaiveld gesitueerd. Het is daarbij zo veel als mogelijk aan het oog onttrokken door zijn positie en de groene inrichting. Diverse oplossingen voor dit principe zijn gerelateerd aan de diversiteit in bebouwingsvormen.

Niemand kan op dit moment al voorspellen hoe we ons in de nabije toekomst zullen gaan vervoeren. Maar dat dit gaat veranderen en het gebruik van auto's met een verbrandingsmotor gaat afnemen, daarover lijkt een ieder het wel eens. De verwachte veranderingen in mobiliteit zullen ook hun effect hebben op de toekomstige parkeerbehoefte, die alleen maar verder zal afnemen. Indien er op termijn inderdaad minder behoefte aan parkeerplaatsen blijkt te zijn, kan het overschot eenvoudig worden omgevormd tot groene ruimtes, hetgeen het groen karakter en de gebruiksmogelijkheden verder zal verrijken.

Ontsluiting, langzaam- en dienstverkeer

De ontsluiting van de buurt wordt gerealiseerd op drie punten.

Eén toegang ligt aan de westzijde aan de Kamerlingh Onnesweg en sluit aan op de oost-west zichtas. Twee toegangen liggen aan de zuidzijde aan de Anton Phillipsweg, e.e.a. conform de gemeentelijke randvoorwaarden.

Het westelijke plandeel heeft een eigen ontsluiting die geheel afgewikkeld wordt binnen dit deel. Omdat hier meer auto's worden geparkeerd dan in het oostelijk plandeel zijn er twee verbindingen met de aanvoerwegen; één aan de zuidkant aan de Anton Phillipsweg en één aan de westkant aan Kamerlingh Onnesweg.



auto te gast



auto te gast



auto te gast



auto te gast



Ook het oostelijke plandeel heeft een eigen ontsluiting - vanaf de Anton Philipsweg - die geheel afgewikkeld wordt binnen dit deel.

Beide systemen zijn onderling verbonden; bestemmingsverkeer kan er, indien nodig gebruik van maken. Prioriteit ligt echter bij een gescheiden gebruik omwille van het verkeersluwe karakter van alle wegen in het plan.

Het motief verkeersluw veronderstelt dat:

1. Kwantitatief; het merendeel van de auto's zo snel mogelijk wordt opgevangen
2. Kwalitatief; de auto's zorgvuldig worden verspreid en gedifferentieerd opgenomen in het weefsel van smalle straatjes. Maatvoering leidt automatisch tot een lage snelheid.

De straatjes, die zo veel mogelijk autovrij blijven, bieden wel ruimte voor taxi-, post- en bezorgdiensten, nood- en hulpdiensten en bieden bewoners (boodschappen etc.) gelegenheid dichtbij de woning te komen. In de aanleg van deze openbare ruimte wordt een park- of erfachtige sfeer gecreëerd waar de auto 'te gast' is.

De 'parkeerstraatjes' in de zuidwestelijke driehoek worden aan de kant van de brandweerkazerne verbonden via een zogenaamde 'holle weg' of 'karrespoor', dat de gelegenheid biedt langzaam rijdend een parkeerplek te vinden. Het smalle en bij dit doel passend gematerialiseerde, begrensde wegprofiel maakt hier parkeren in de berm onmogelijk. De weg is ingericht voor eenrichtingsverkeer met het doel dat ze incidenteel door auto's gebruikt kan worden en 'rondjes rijden' wordt voorkomen. Deze uitvoering draagt bij aan het algehele principe verkeersluw en 'auto te gast'.

Wandelen en fietsen

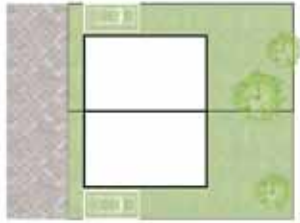
Door de geringe lengte van straten en de onderlinge dwars verbindingen zijn de afstanden te voet kort en is de doorwaadbaarheid van het gebied goed gewaarborgd.

De smalle straatjes en parkachtige verharding bieden voor de kinderen en volwassenen jong en oud, een veilige omgeving om buiten te lopen, te verblijven en te spelen alsook voor de fietser een goede ontsluiting van de gehele wijk.

Verkeerskundig onderzoek

Antea Group heeft als externe deskundige op basis van het plan van Vera Yanovshtchinsky architecten onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de aansluitingen op de bestaande infrastructuur. Deze onderzoeken en berekeningen wijzen uit dat de aantallen verkeersbewegingen op een correcte wijze kunnen worden verwerkt via de getekende aansluitingen. In de drukste scenario's (waarin Anna's Hoeve volledig is gebouwd en in het plangebied Philipshof met vrijwel dubbele dichtheid is gerekend), zijn de te verwachten verkeersbewegingen te verwerken via de bestaande en getekende aansluitingen. Aanpassingen aan de bestaande infrastructuur is derhalve niet noodzakelijk. Dit wordt in de volgende fase in overleg met de gemeente nader geverifieerd.

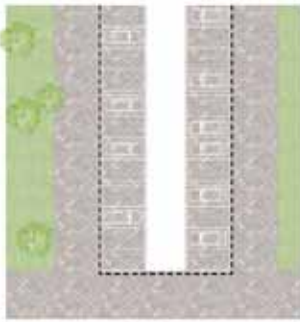
Zie ook hoofdstuk landschapsonwerp.



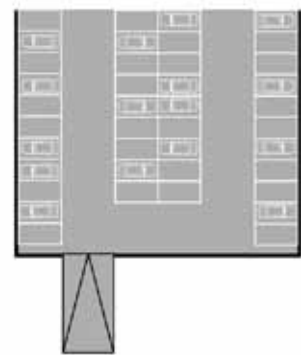
1. OP EIGEN ERF



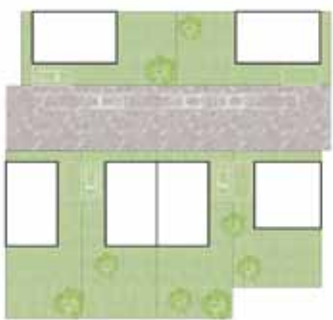
2. DWARS PARKEREN OP STRAAT IN KOFFERS



3. PARKEREN ONDER DE GEBOUWEN OP HET MAAVELD



4. PARKEREN IN DE GARAGE



4. LANGS PARKEREN OP STRAAT



6. PARKEREN TUSSEN DE APPARTEMENTSGEBOUWEN

PARKEEROPLLOSSINGEN

Parkeren uit het zicht

Tijdens de beeldvormende sessie aan de gemeenteraad is aandacht gevraagd om aandacht te schenken aan de sociale veiligheid van de parkeerplaatsen en dan met name voor wat betreft de parkeerplaatsen onder de appartementen. De sociale veiligheid van de parkeerplaatsen zowel op maaiveld als onder de appartementen zullen in de verdere uitwerking van de plannen de nodige aandacht krijgen.

Een autoluwe wijk veronderstelt niet dat er geen auto's rijden of geparkeerd kunnen worden. Dat is verleden tijd! (of mogelijk verre toekomst?) Naast de opzet van een getemde circulatie door het gebied is het zaak te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm. Daarmee wordt aan de woningen immers het comfort geboden van dichtbij de woning geparkeerde auto's. Doel in het plan is dit zodanig op te lossen dat geparkeerde auto's zoveel mogelijk uit het zicht zijn, ingepast in het groen en een ondergeschikte rol spelen.

De diversiteit van bebouwingsvormen vraagt ook om diverse parkeer oplossingen:

1. Parkeren op eigen erf:

De grondgebonden woningen – twee onder een kap- aan de oostzijde van het plan
Beschikken over minimaal één parkeerplaats op het eigen erf.

2. Parkeerplekken tussen de bebouwing

Aan de straten liggen met groen omzoomde parkeerplaatsen en verspreide langs- parkeerplaatsen. Tussen de langsparkeerplaatsen en de parkeerplaatsen is er ruimte voor bomen en groene inrichting. Voor inrichting parkeren zie afb. landschapontwerp.

3. Parkeerplaatsen onder de appartementengebouwen op maaiveld.

Deze plaatsen vallen binnen het projectie vlak van het gebouw en nemen door hun ligging geen openbare ruimte / groen gebied in beslag.

Tijdens de beeldvormende sessie aan de gemeenteraad is de vraag voorgelegd om te onderzoeken of het mogelijk is om in het plan te voorzien in mogelijkheden in transformatiemogelijkheden van parkeren naar voorzieningen of woningen, indien op termijn de parkeerbehoefte blijkt af te nemen. In de fase naar het stedenbouwkundig ontwerp zullen wij dit nader onderzoeken.

4. Parkeerplaatsen onder de appartementen in een ondergronds garage

Onder het appartementengebouw aan de noordzijde van het plan wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd.

5. Parkeerplaatsen overdekt met een dek.

Deze plaatsen zijn aan het oog onttrokken door



5. PARKEERPLAATSEN OVERDEKT MET DEK

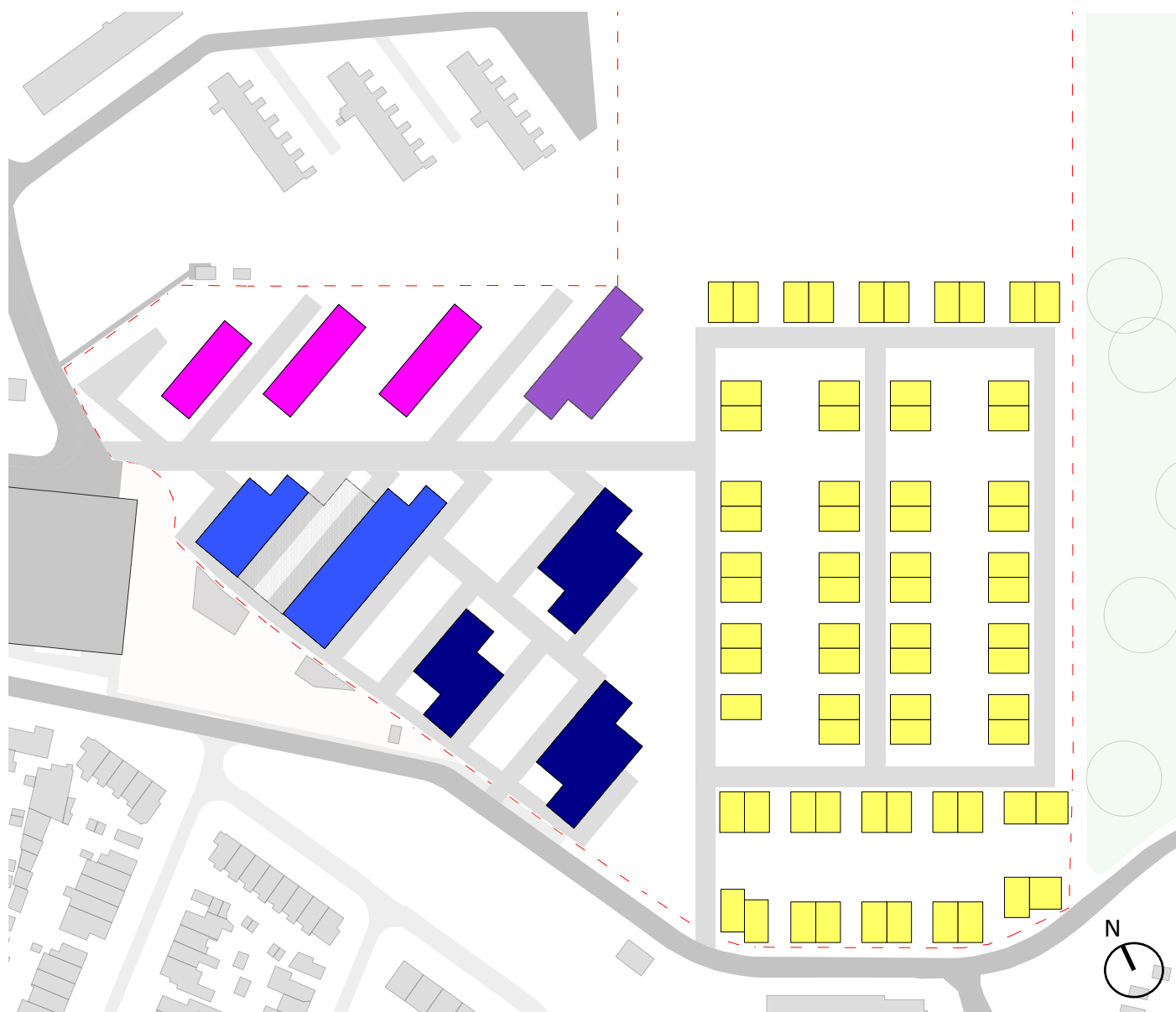
PLAN OP WONING NIVO



PLAN OP PARKEER NIVO



VOORBEELDVERKAVELING



PROGRAMMA

verschillende programma's

Het programma van Philipshof bestaat uit maximaal 260 woningen. Deze woningen worden als volgt over de segmenten betaalbaar, middelduur en duur verdeeld:







- 80 woningen in het sociale huursegment.
- maximaal 100 woningen in het segment middelduur.
- 80 woningen in het dure segment

Voor de woningen in het middeldure segment zal het huurniveau liggen op € 850 per maand (prijspeil 1 januari 2017) en ingeval van verkoop op een vrij op naamprijs van € 350.000 (prijspeil 1 januari 2017).

50% van het aantal middeldure woningen zal voor minstens 10 jaar worden verhuurd, mits de rente op basis van euribor - 1 jaars op het moment van oplevering van deze middeldure woningen niet meer dan 1,5% is gestegen ten opzichte van 1 mei 2018.

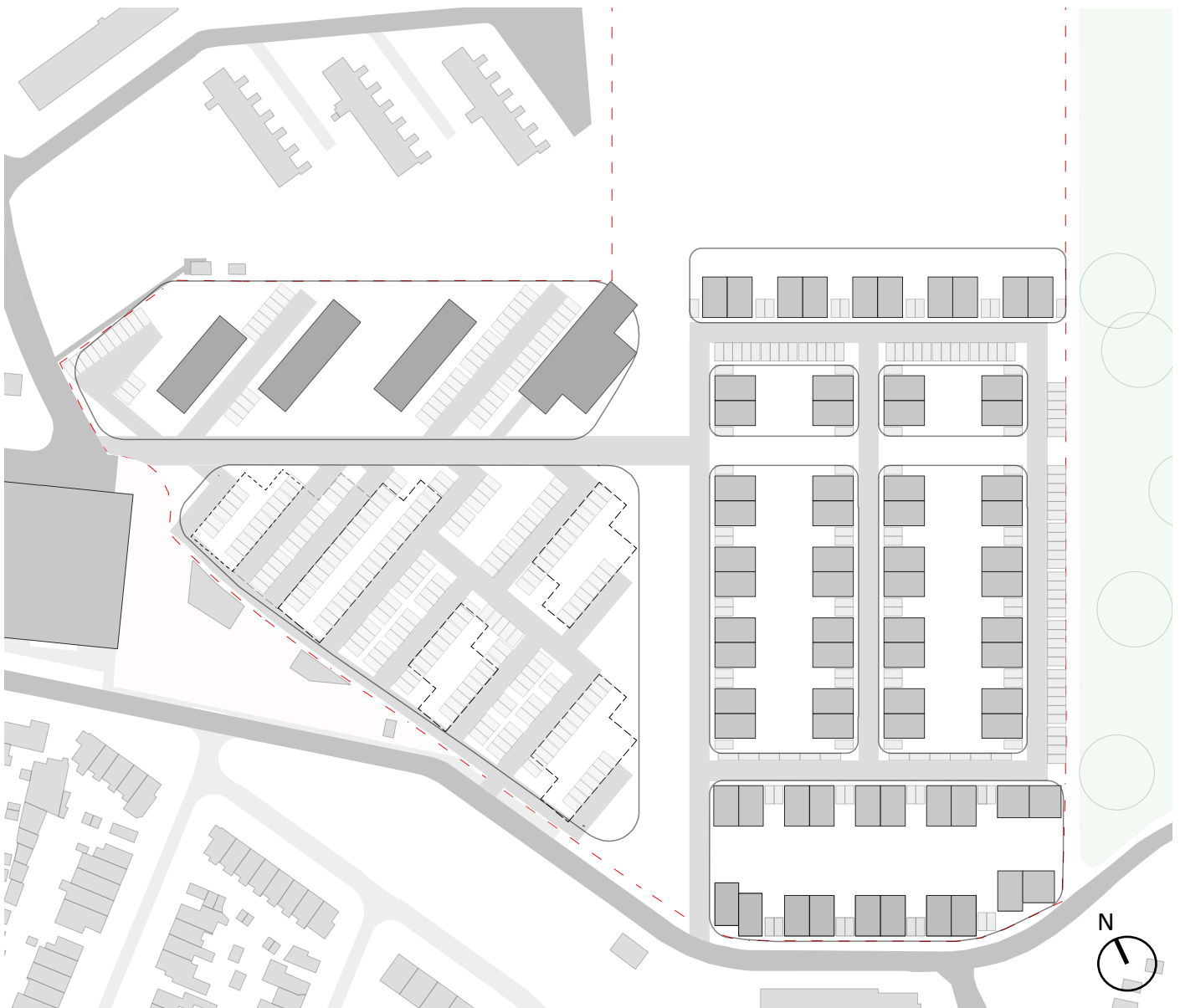
De huurprijzen en vrij op naamrijzen zullen jaarlijks worden geïndexeerd volgens de CPI indexcijfers (2015 = 100).

De globale verdeling van de verschillende woningtypes binnen het plangebied is als volgt:

-  Oostzijde: twee onder een kap woningen voor de verkoop. 70 woningen
-  Zuidzijde aangrenzend aan het terrein van de brandweer: sociale huurappartementen. 80 app
-  Het middengebied ten westen van de groene as: appartementen in het middeldure segment 64 app
-  Noordzijde grenzend aan Den Ool: combinatie van grondgebonden rijwoningen en appartementen in zowel het middeldure- alsook in het dure segment.
-  10 duur + 10 midden
-  16 rijtjes midden

totaal: 80 woningen duur
90 woningen middelduur
80 woningen sociaal

Het aantal bouwlagen in het plan varieert en is uiteengezet in de diverse plan onderdelen.



PROGRAMMA PARKEREN

KAMRADZIJDE

10 woningen duur (parkeernorm: 2,1)
26 woningen middelduur (parkeernorm 1,8)

benodigde parkeerplaatsen: 68
parkeerplaatsen gerealiseerd: 99
(61 maaiveld)
(38 parkeergarage)

DRIEHOEK

64 woningen middelduur (parkeernorm 1,8)
80 woningen sociaal (parkeernorm 1,4)

benodigde parkeerplaatsen: 228
parkeerplaatsen gerealiseerd: 200

OOST

70 woningen duur (parkeernorm: 2,1)

benodigde parkeerplaatsen: 147
parkeerplaatsen gerealiseerd: 143

TOTAAL

80 woningen duur (parkeernorm: 2,1)
90 woningen middelduur (parkeernorm: 1,8)
80 woningen sociaal (parkeernorm 1,4)

benodigde parkeerplaatsen: 442
parkeerplaatsen gerealiseerd: 442

DUURZAAMHEID

Een nieuwe buurt bouw je voor een langere periode. Integrale duurzaamheid vraagt daarbij vooral samenhang tussen stedenbouw en de in te voegen bebouwing om zo tot een optimale sociale en technische duurzaamheid te komen. Hierbij geldt duurzaam omgaan met onze hulpbronnen niet alleen voor energie maar zeker ook voor het beslag op ruimte, materialen en water.

Om die reden hebben we ook gezocht naar oplossingen voor het parkeren die niet direct het bouwen van parkeergarages betreffen. Door het parkeren zoveel als mogelijk op het maaiveld op te lossen, zijn deze parkeerplaatsen eenvoudig inwisselbaar voor groen en natuur indien de parkeerbehoefte minder wordt.

Ecologische maatregelen voorzien in de nieuwe stedenbouwkundige situatie in aandacht voor de bestaande biodiversiteit en lokale, inheemse flora en fauna. Om bijvoorbeeld vogels en vleermuizen in het gebied te behouden zullen nest- en vleermuiskasten in het ontwerp geïntegreerd worden. Enkele jaren geleden is er al onderzoek gedaan naar de bestaande bomen op het Philipsterrein. Uit dat onderzoek is gebleken, dat er geen direct waardevolle bomen aanwezig zijn. Toch zullen wij, indien er bomen behouden kunnen blijven in het stedenbouwkundig- en landschappelijk ontwerp bomen sparen als volwassen groen, mits de kwaliteit en levensduur van de bomen dit toestaan. Door de natuurlijke vegetatie als uitgangspunt voor het groen in ons landschapsonwerp te nemen, zal het nieuw aan te leggen groen goed aarden en kan het een bijdrage leveren aan de aanwezige flora en fauna.

Met het oog op het behoud van regenwater in het gebied wordt er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van half verhardingen. Voorts wordt het water visueel afgevoerd en teruggebracht naar de natuur. In het landschapsonwerp wordt hierop nader ingegaan.

De bebouwing wordt conform het vigerende bouwbesluit hoogwaardig geïsoleerd om de verliezen te beperken. Door ruimtes goed te positioneren kan de energievraag verder beperkt worden door het benutten van passieve energie. De technologische vooruitgang van lampen en elektrische apparaten maakt dat de energiebehoefte in het gebruik van de woningen steeds verder afneemt. Bovendien voorziet het plan in aardgasloos bouwen.

In de verdere uitwerking van de bouwplannen zal er nader aandacht worden besteed aan duurzaamheid.

VOORZET BEELDKWALITEITSPAN

Beeldkwaliteit: een aanzet tot het karakter, de stijl van de bebouwing.

In iedere buurt is automatisch afleesbaar in welke tijd zij is gemaakt door onder andere de stand van de techniek, de economie en maatschappelijke condities. Zo lees je de schil binnen de Kamerlingh Onnesweg als “dertiger jaren” en erbuiten als wederopbouw en Anna’s Hoeve kenmerkt zich door een revival van de dertiger jaren onder de huidige condities van regelgeving duurzaamheid, hedendaagse bouw en uitvoeringstechniek. Zo zal ook de bebouwing op het Phillipsterrein kenmerken en waarden van de jaren “2020” tot uitdrukking brengen. Daarbinnen zijn echter nog allerlei keuzes mogelijk met respect voor de context. Een uitgangspunt is dat de gebouwen binnen de gedefinieerde sferen een architectonisch ensemble vormen.

In het oostelijke plandeel moet ruimte geboden worden aan particuliere expressie binnen nog vast te stellen spelregels, zoals materiaal en kleurpallet, uitspraken over plasticiteit, reliëf en detail en bepalingen over erfafscheidingen.

Voor de gebouwen in het groen geldt dat deze sterk op elkaar afgestemd dienen te zijn, bij voorkeur één architectonische taal die aangepast wordt in het afzonderlijke gebouw. Doel is om de gebouwen en het groen samen te smeden tot een rustig en harmonisch beeld.

Voor alles geldt dat de toe te passen materialen duurzaam zijn en mooi verouderen. Slimme nieuwe techniek in het ontwerp en de bouw beantwoorden aan onze tijd. Transparante lichte woningen, die uitgangspunten van duurzaamheid belichamen kunnen een belangrijke rol spelen in een stijl die gebaseerd is op actueel gevoelde waarden. (‘noem het de Tijdgeest’).

Speciale aandacht bij de intentie om zowel differentiatie als eenheid in het gebied te bereiken, vraagt zeker ook voor het schaalniveau van de twee ensembles in middelhoogbouw en het “laagbouwtapijt” het adagium van Berlage: “eenheid in verscheidenheid”. Dat veronderstelt een goede onderlinge afstemming van de grootste gemene deler (in materialiseren, vormtaal en detaillering) en het kleine gemene veelvoud.

NB: Het bij het bestemmingsplan op te stellen beeldkwaliteitsplan zal hiervoor in een nadere richtlijn voorzien.

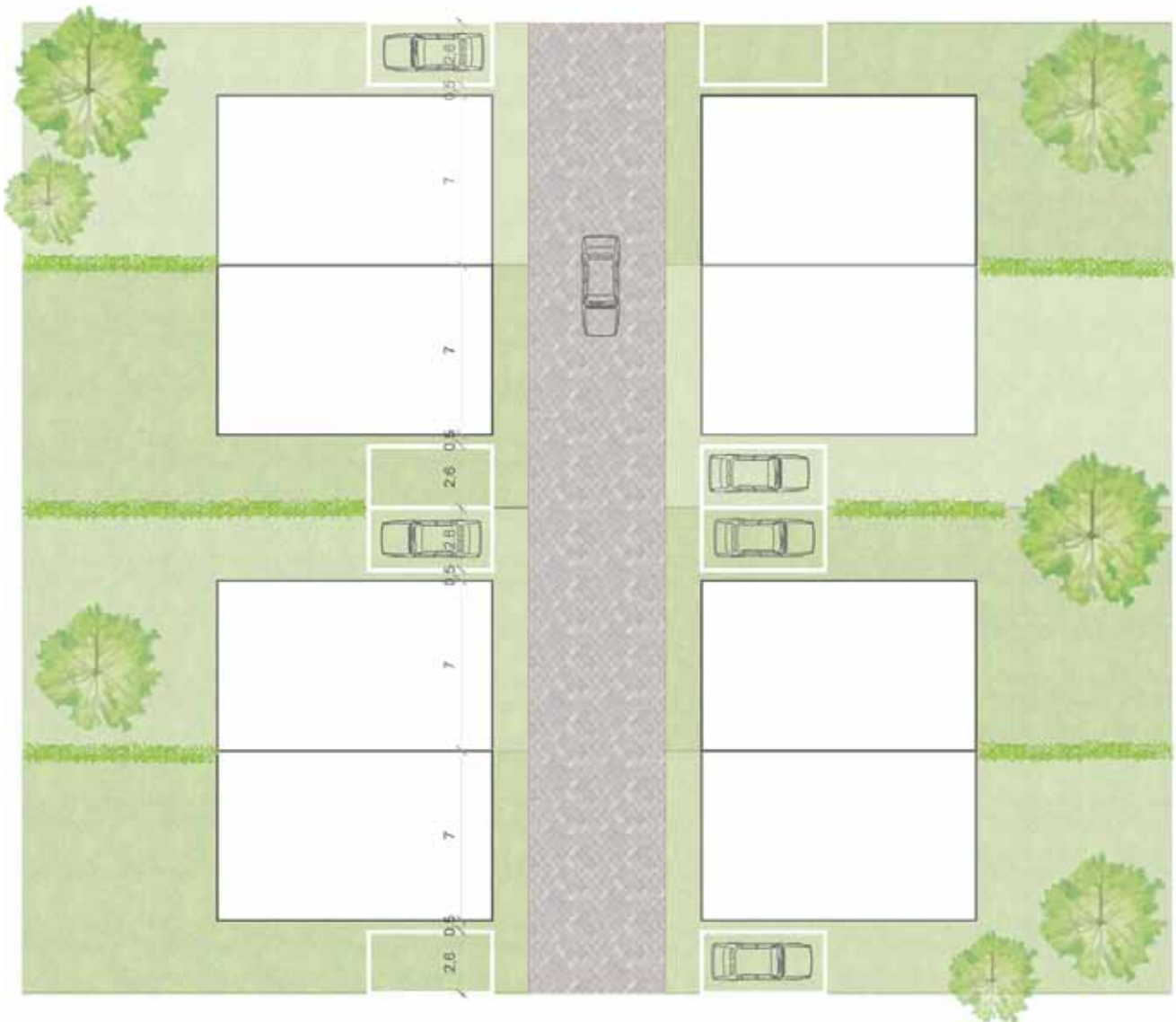
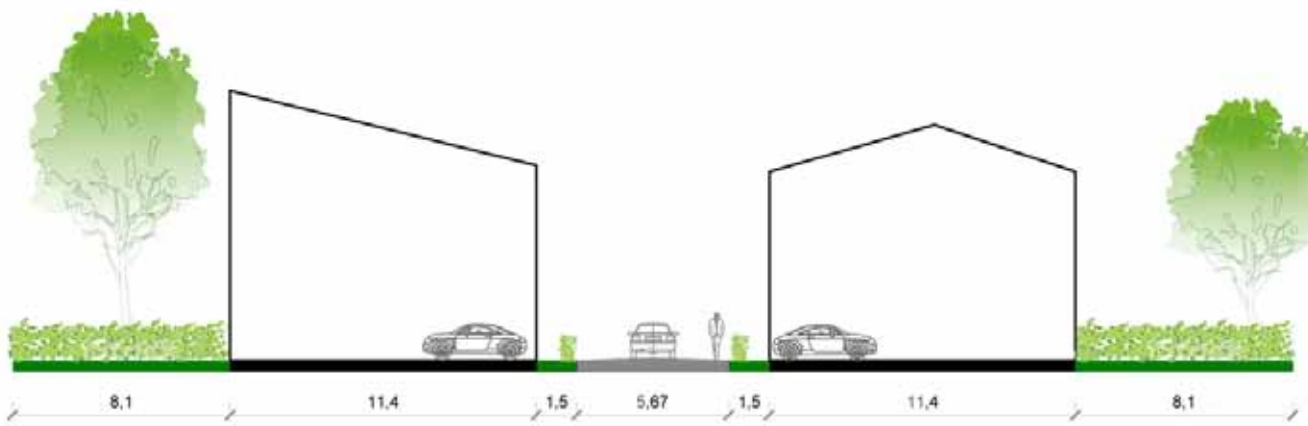
LANDSCHAPSONTWERP

Onder verwijzing naar het concept van buro Lubbers als bijlage toegevoegd bijgaand de hoofdpunten uit het ontwerp

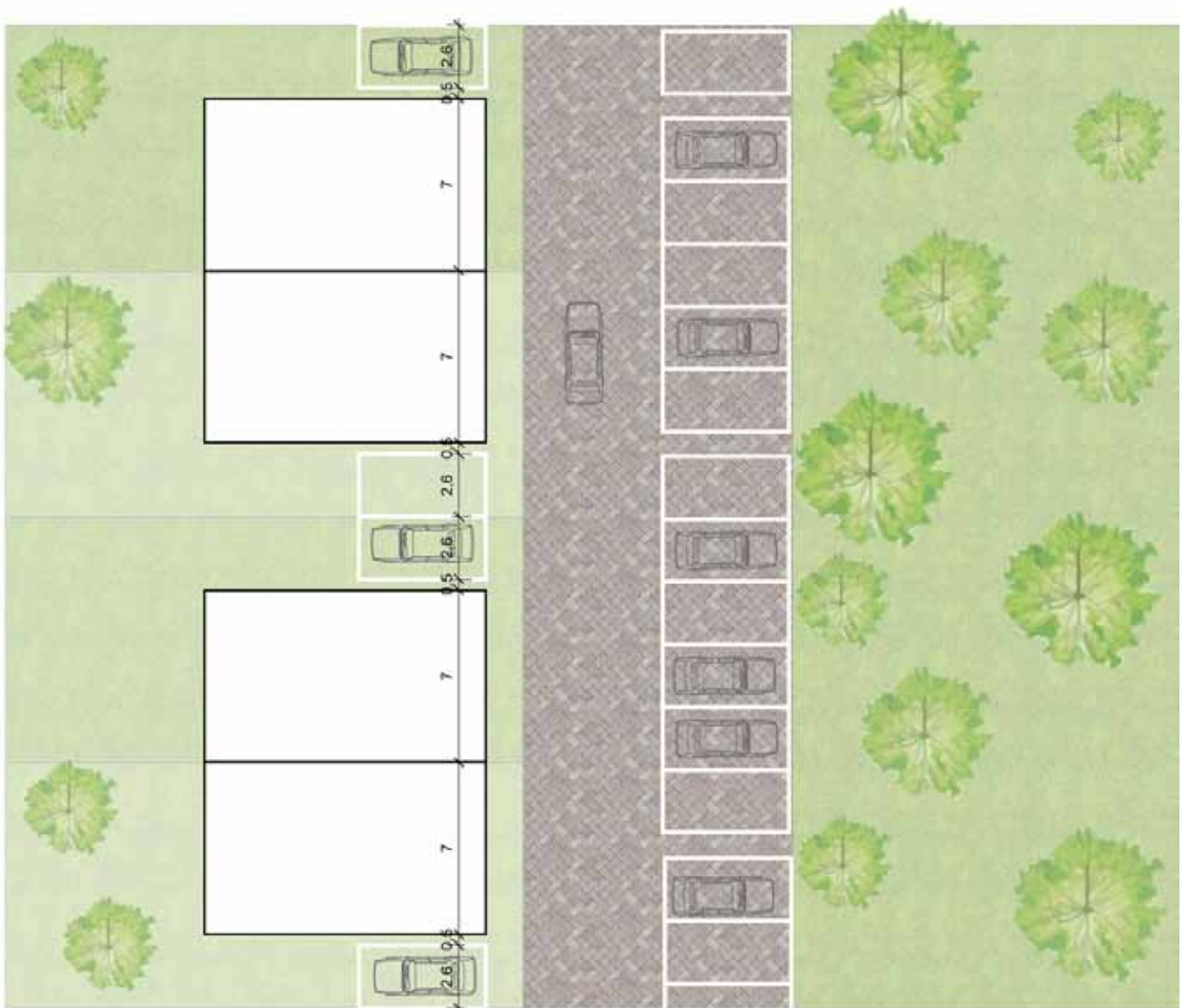
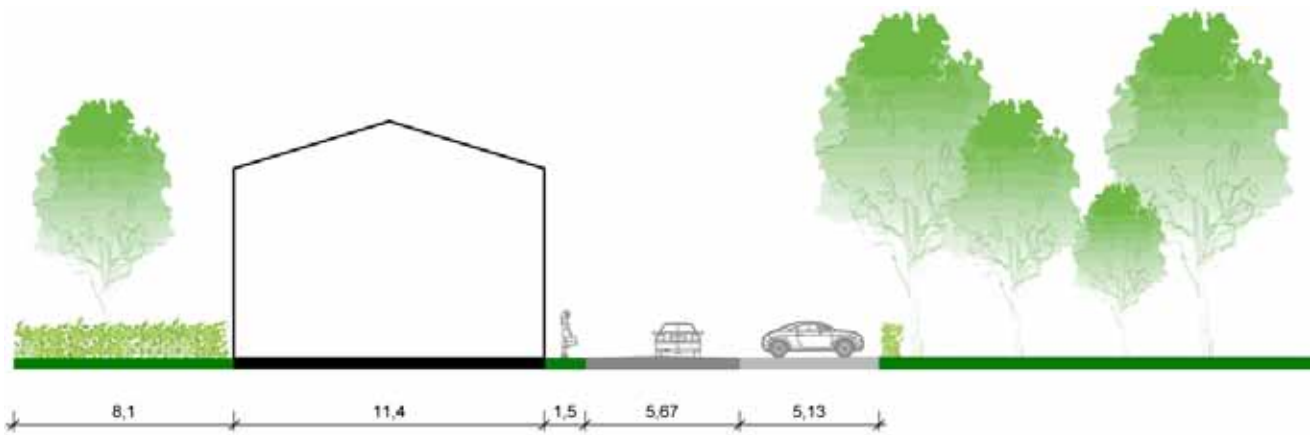
- Aansluiten op de context:
Heidegebied van de GNR
Anna's Hoeve
Lorentzvijver
- Toepassen van heide vegetatie
(bv boomsoorten)
- Zichtlijnen verbijzonderen met
verharding verblijfsplekken en meubelair
- Zichtbare wateropvang: wadi's of
vennetjes
- Inrichtingselementen passend bij een
parkachtige omgeving



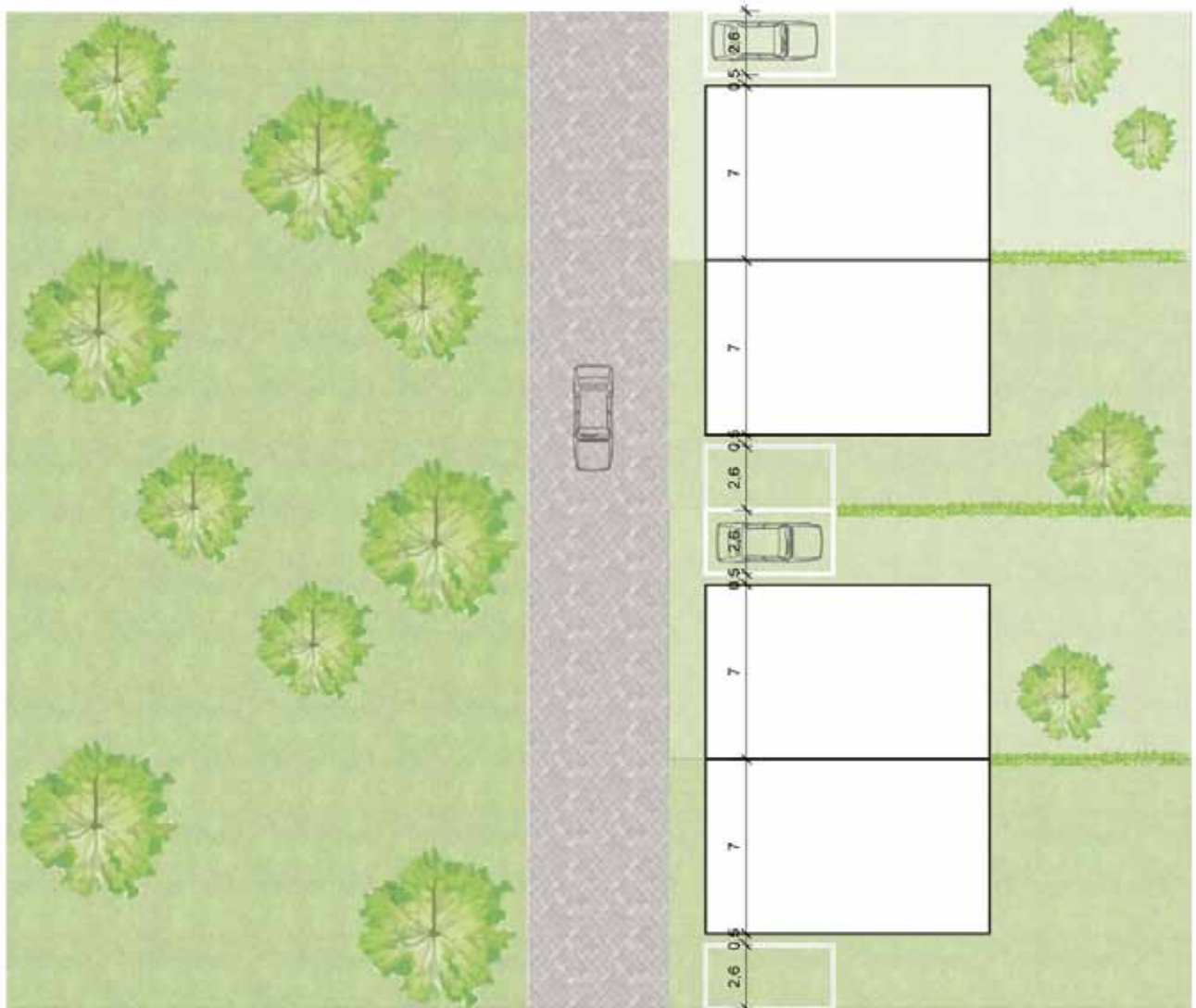
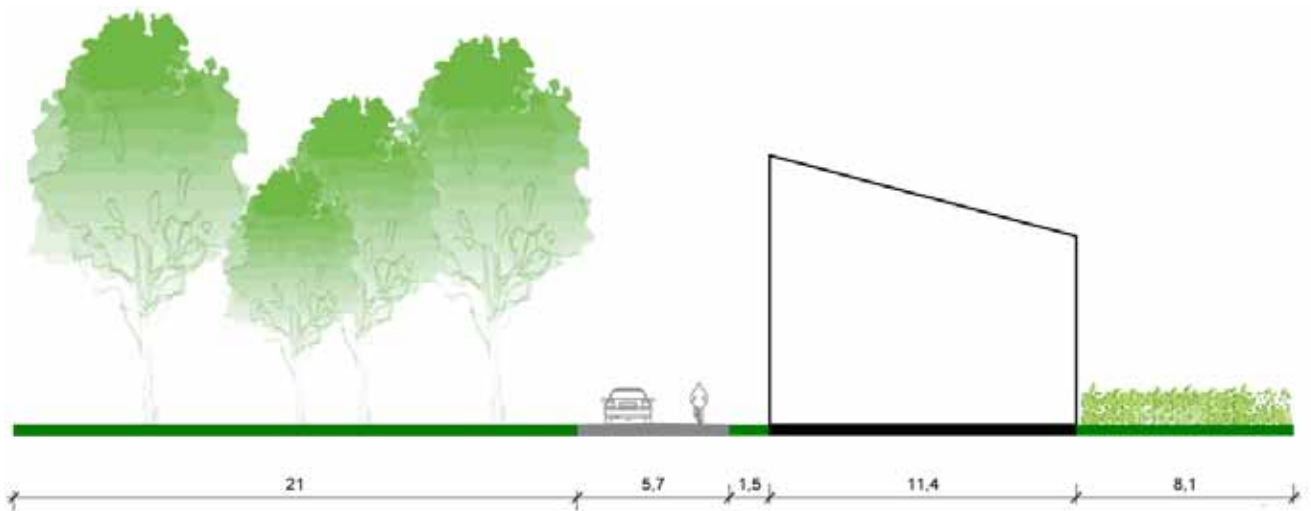
PROFIELEN



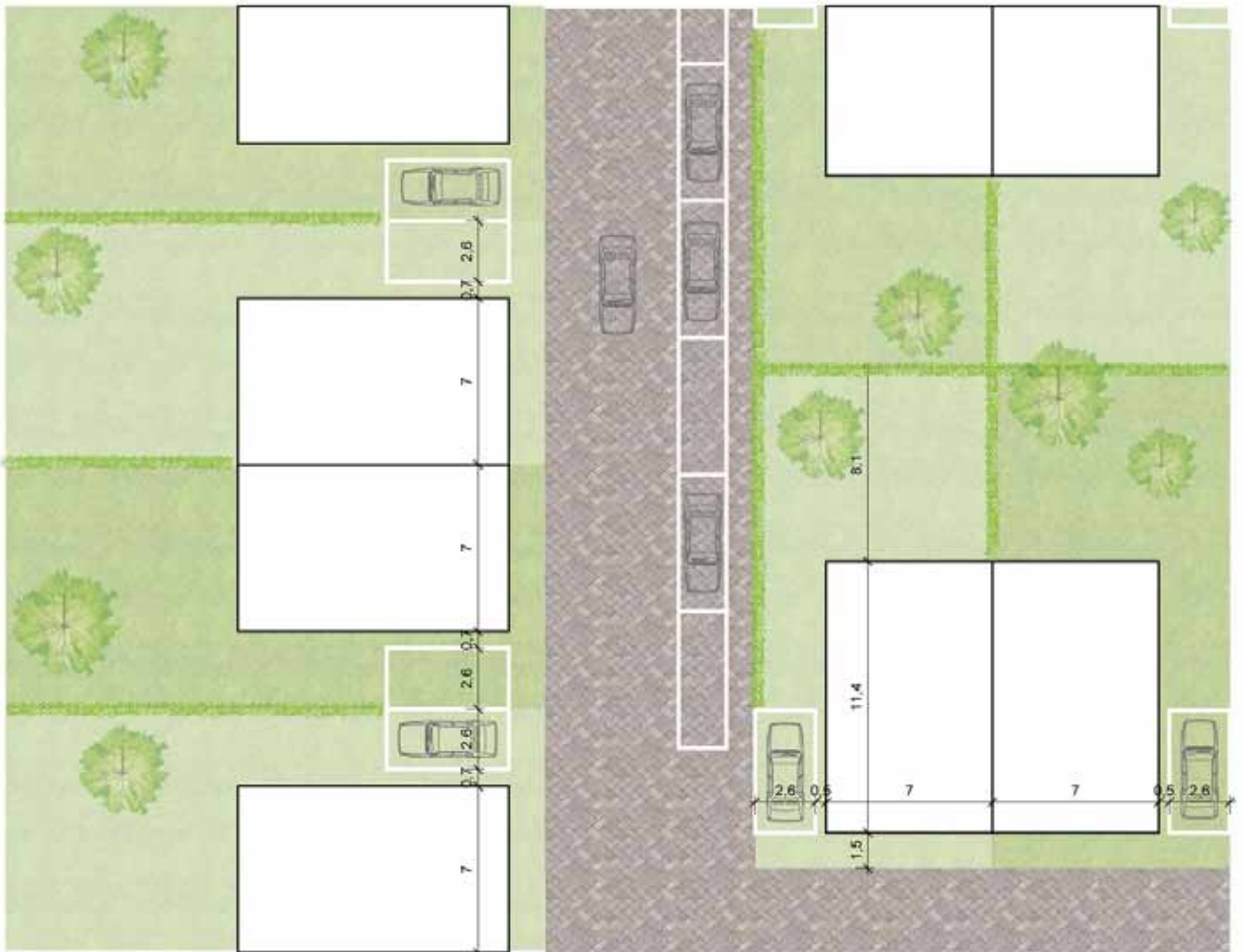
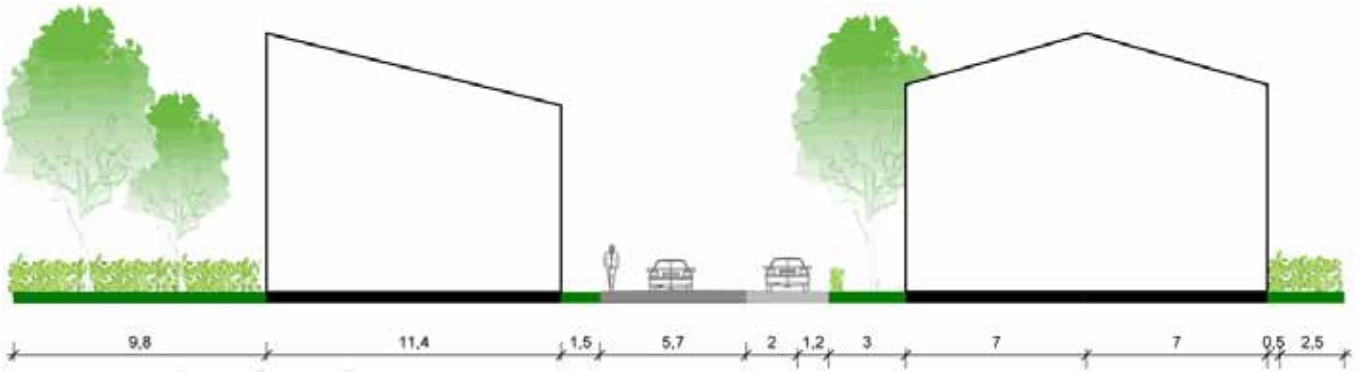
PROFIEL A



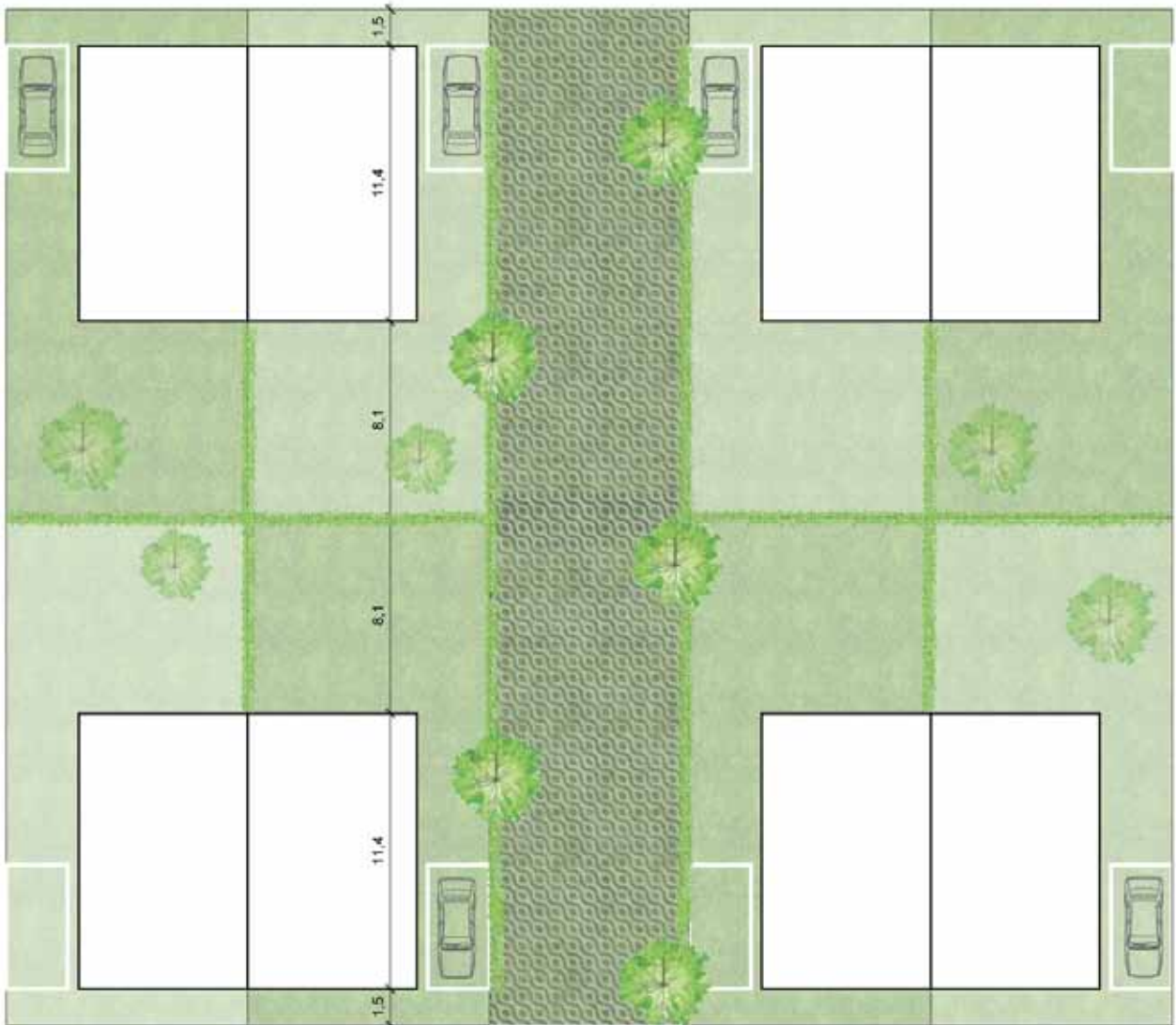
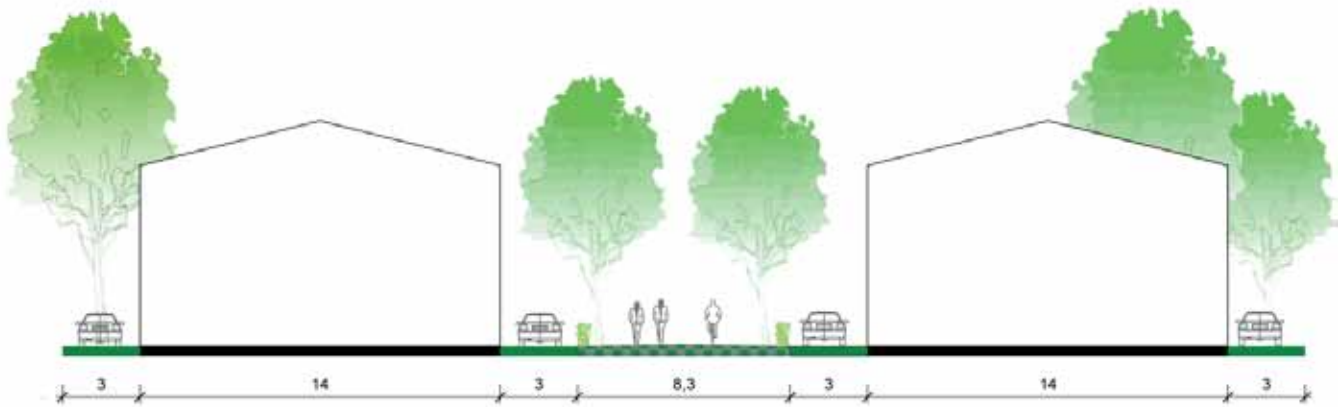
PROFIEL B



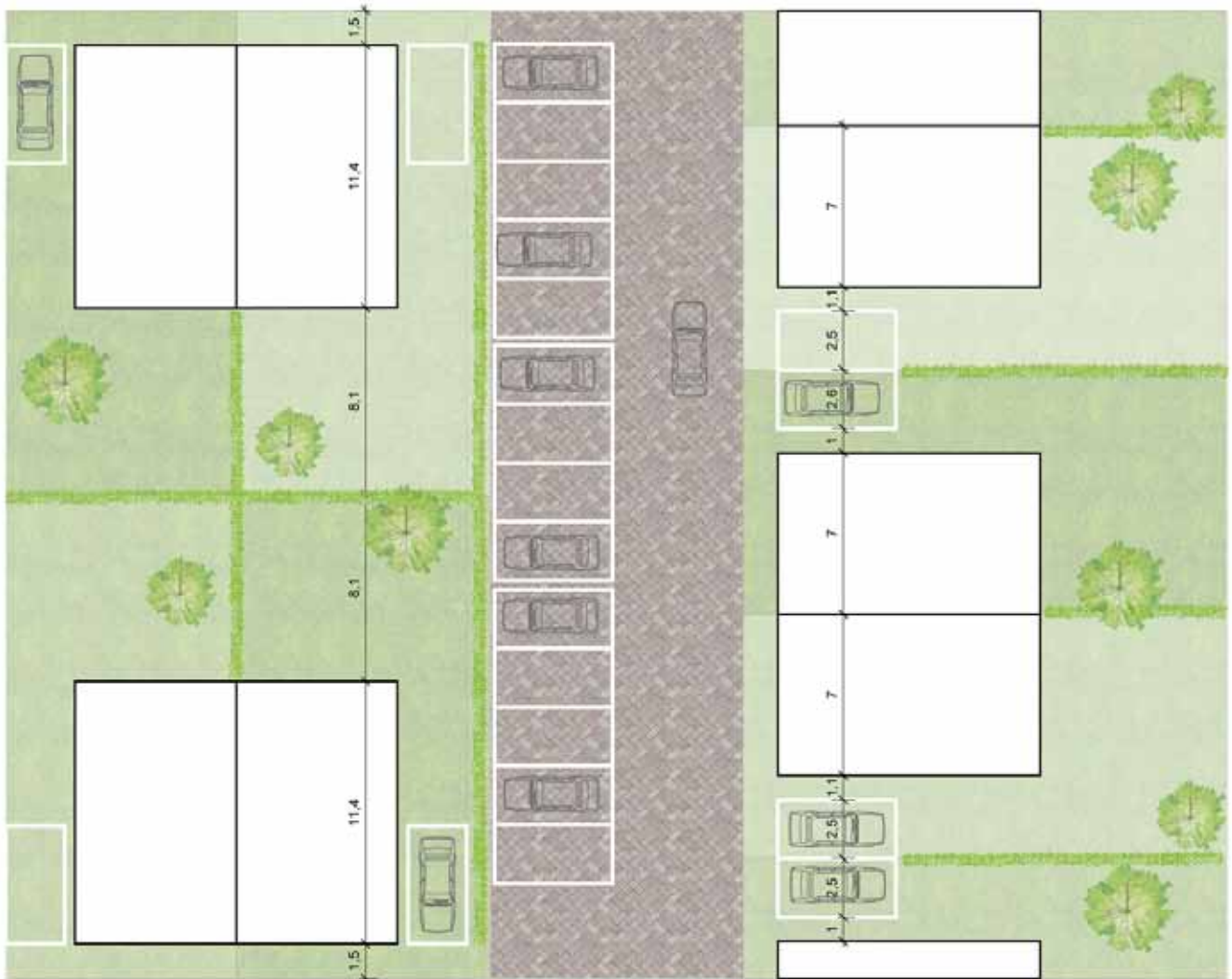
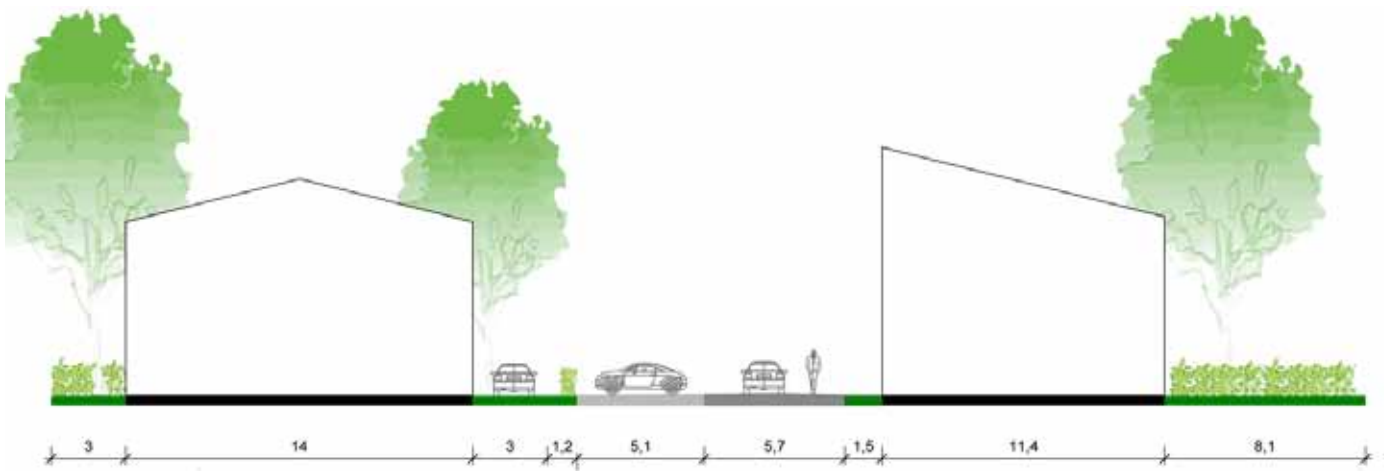
PROFIEL C



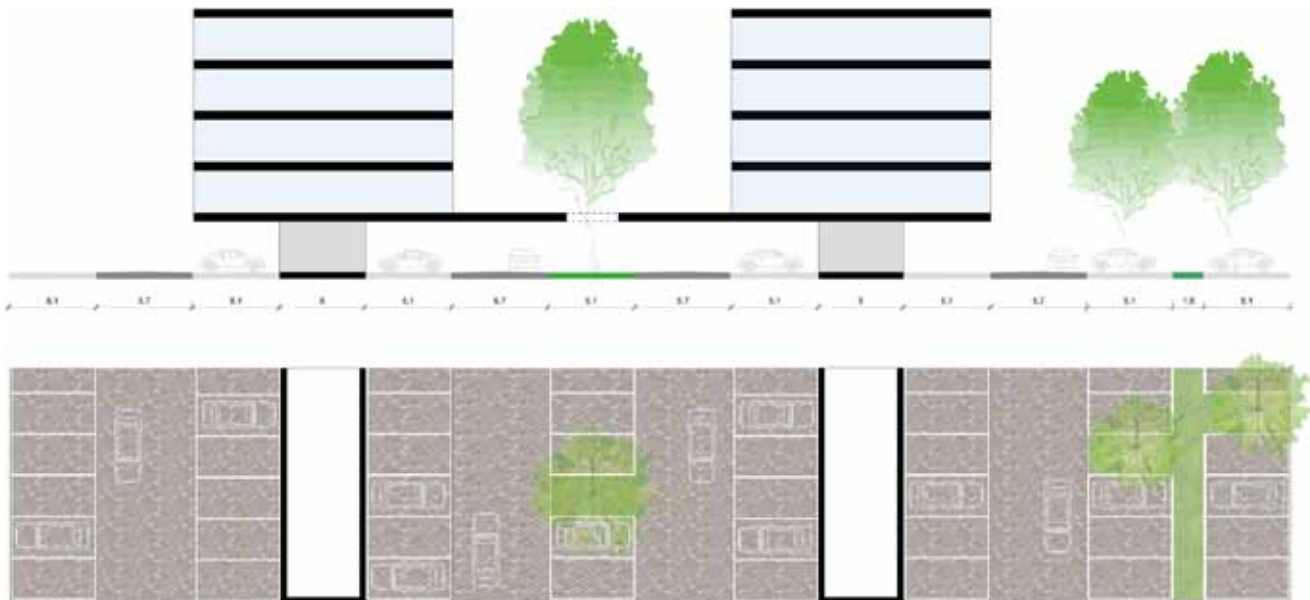
PROFIEL D



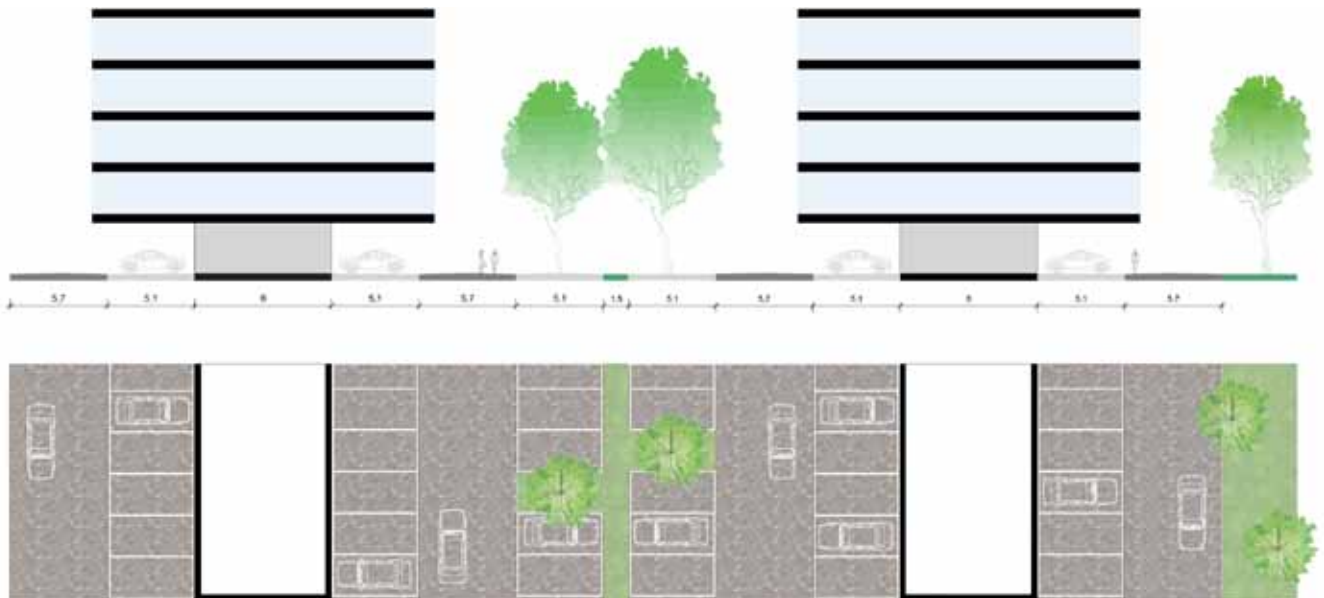
PROFIEL E, ZICHT AS



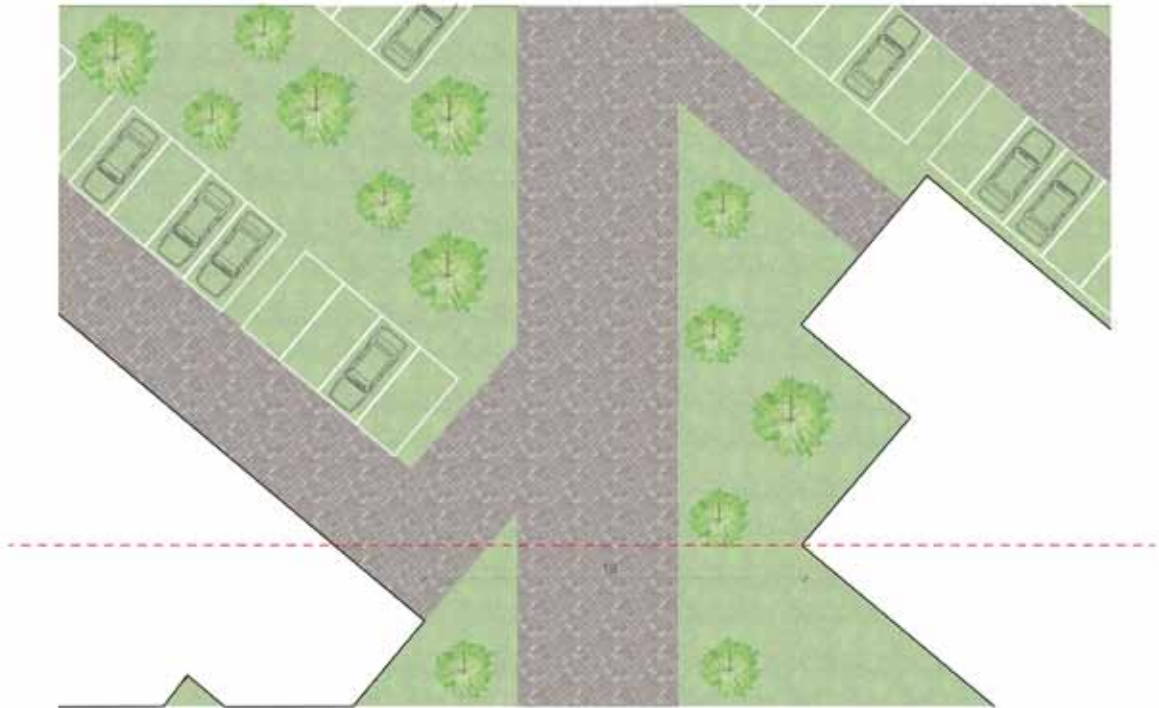
PROFIEL F



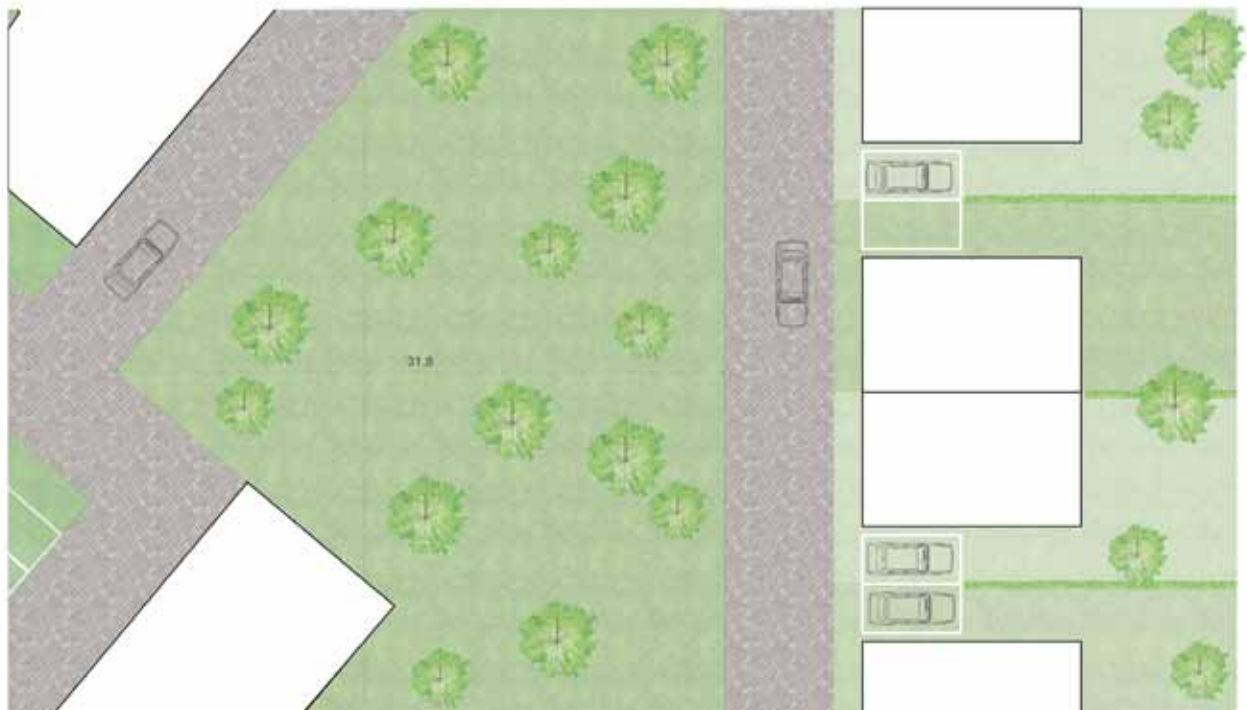
PROFIEL G



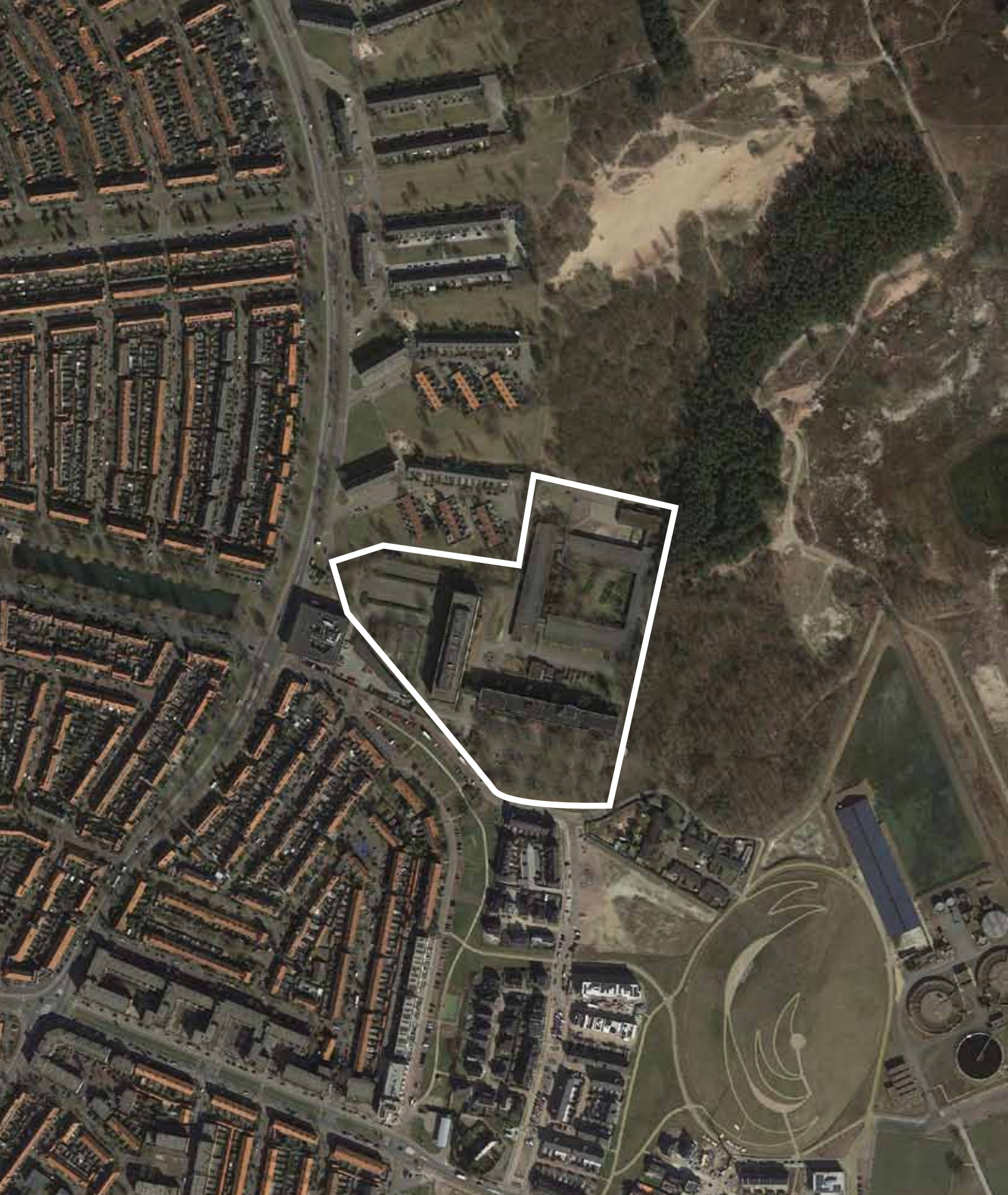
PROFIEL H



PROFIEL I



PROFIEL J



BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

PHILIPSLOCATIE HILVERSUM
Landschappelijk concept t.b.v. Masterplan

25 januari 2019

LANDSCHAPPELIJK CONCEPT

Inleiding

Dit document bevat de landschappelijke paragraaf voor het masterplan van de Philipslocatie in Hilversum. Het beschrijft het landschappelijk concept voor deze plek op hoofdlijnen. In dit stuk worden tevens voorstellen gedaan voor mogelijke uitwerking van de hoofdlijnen. Daarbij is de ambitie om beplanting, verhardings- en inrichtingselementen zo te kiezen dat ze bijdragen aan de landschappelijke beleving van de wijk. Deze voorstellen zijn indicatief en behoeven natuurlijk verder uitwerking, waarbij we in overleg zullen gaan met o.a. de beheerders van de gemeente.

Het huidige Philipsterrein is gelegen aan de rand van Hilversum, daar waar de stad grenst aan het heidelandschap van het Goois Natuur Reservaat (GNR). Ten noorden van het plangebied ligt het Kamrad van Dudok, ten zuiden van het plangebied ligt de nieuwe woonwijk Anna's Hoeve. In deze twee naastgelegen gebieden gaat de bebouwing een relatie aan met het landschap. Het landschap komt bij het Kamrad middels het principe van 'groene vingers' de stad binnen, bij Anna's hoeve wordt het principe van 'groene dooradering' gebruikt. Zo is er dus een zachte overgang tussen stad en landschap aanwezig aan de oostzijde van Hilversum. De toekomstige wijk in het plangebied zal ook onderdeel worden van die zachte overgang en aansluiten bij de 'groene vingers' en 'groene dooradering'. Het landschap komt op een aantal manieren het plangebied binnen.

Ten eerste zijn er twee assen in het plan aanwezig. Een noord-zuid as die de 'groene dooradering' van Anna's Hoeve verbindt met het GNR en een oost-west as die de Lorentzvijver verbindt met het GNR. De noord-zuid as zal net zoals in Anna's Hoeve o.a. wandelpaden en speelelementen bevatten en zal dus als wandelgebied en verblijfsgebied dienst doen. De as eindigt in het noorden in een groen gebied dat nu nog bebouwd is. De bebouwing zal plaatsmaken voor groen zodat een 'groene vinger' van het Kamrad hier weer vanaf het landschap tussen de bebouwing door kan dringen. Op deze plek zal een buurttuin in de heide geïntegreerd worden met speelplekken, zitgelegenheden en moestuinen. De oost-west as is belangrijk als zichtlijn, maar ook als toegangsweg naar het plangebied. De toegangsweg willen we verbijzonderen en meer onderdeel maken van het landschap, dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van stroken grasbetontegels. De oost-west as zal op de kruising met de noord-zuid as veranderen in een pad van halfverharding waar alleen wandelaars, fietsers en calamiteitenverkeer toegang heeft. Tussen de woningen zal de oost-west as veranderen in een pleinachtige ruimte van halfverharding met daarin bomen en speelelementen. Over de gehele oost-west as zal beplanting in de vorm van 'bosjes' toegepast worden. Krenten, berken, eiken, vliegdennen worden als veren in kleine groepjes bij elkaar geplaatst zodat direct vanaf het begin een vol groen beeld ontstaat. Als de bomen zich gaan ontwikkelen tot bomen van formaat kunnen de beheerders op een gegeven moment bepalen welke bomen de ruimte krijgen om zich tot volwassen bomen te ontwikkelen. Ook voor de brandweerkazerne kunnen deze bosjes geplant worden. Van begin af aan is er zo een vol groen beeld over de gehele as, vanaf de brandweer tot aan het GNR.

We halen het omliggende landschap ook letterlijk binnen door beplanting te kiezen die in de omgeving van nature voorkomt. Het plangebied is in de historie (voor de bouw van de gebouwen van Philips) altijd heidegebied geweest. We kiezen ervoor om heidevegetatie (inclusief krenten, vliegdennen, berken, eikenbomen, jeneverbessen, gagel) te gebruiken in de openbare ruimte. Heidevegetatie geeft identiteit aan de wijk. De wijk past hiermee in zijn omgeving en de beplanting past op de grond/bodemsamenstelling die hier aanwezig is. Onderdelen van de heidevegetatie zullen dus in de assen aanwezig zijn, maar zullen ook geïntegreerd worden in de profielen van de wegen en tussen de parkeerplaatsen. Zo ontstaat een herkenbare wijk waar heide in alle vezels voelbaar is.

Een ander herkenbaar facet dat we de wijk meegeven ontstaat vanuit het feit dat de we de erfgronden, die naar het buitengebied/openbaar gebied gericht zijn, in het landschap willen doen opgaan. We kiezen daarom voor erfgronden in de vorm van hagen. Beukenhagen zullen de kavels gaan omhullen. Deze hagen laten we ook terugkomen tussen parkeervakken en als gevultuinen in de vorm van haagblokken. Zo wordt naast de heidevegetatie de beukenhaag een leitmotiv in de wijk.

De hagen tussen de parkeervakken worden aangevuld met heidevegetatie. Hagen met daarin krenten en berken zorgen dat auto's uit het zicht komen te staan. Ook gevultuinen worden aangevuld met heidevegetatie, bijvoorbeeld in de vorm van jeneverbessen in zuilvorm.

Kortom: we maken op deze manier een wijk die herkenbaarheid en identiteit kan ontleen aan het heidelandschap.

Ook op het niveau van afwatering maken we het landschap zichtbaar in de wijk. We stellen voor om wadi's en vennen in de twee assen te integreren. Water dat op de daken en verharding valt kan zichtbaar afgewaterd worden via open goten in gevels, goten door voortuinen en goten in de verharding richting de wadi's en vennen. Grond die vrijkomt uit deze wadi's en vennen, maar ook uit te graven cunetten en funderingen gebruiken we om kleine heuvels en zandverstuivingen te maken. Deze heuvels kunnen tevens ingezet worden om vanuit het landschap zicht op wegen en parkeervakken te belemmeren.

Ook in de keuze voor de verlichtingsarmaturen willen we het landschap benadrukken door een type armatuur te kiezen die past in een parkachtige setting. In alle facetten van het plan wordt het landschap zo voelbaar.



19e eeuw: groot heidegebied



begin 20e eeuw: Hilversum breidt uit



jaren '60: Kamrad Dudok en Philips bedrijventerrein



begin 21e eeuw: Anna's hoeve



Berkenbosjes vormen een kenmerk van heidegebieden



Eiken (*Quercus Robur*) vormen een kenmerk van heidegebieden



Jeneverbessen (*Juniperus communis*) staan op heidegebieden

LIGGING OP VOORMALIG HEIDEGEBIED

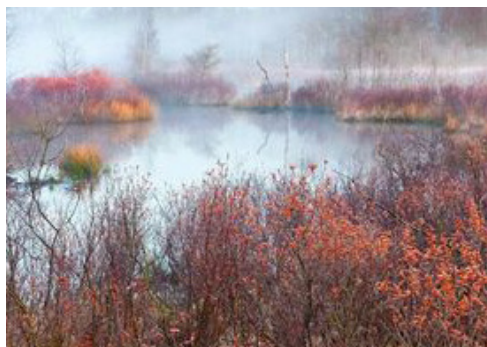
Toolbox beplanting gerelateerd aan het heidegebied



Krenten (*Amelanchier lamarckii*) op de heide zijn kenmerkend voor het Goois Natuur Reservaat, ook wel de Bluk-bosjes genoemd.



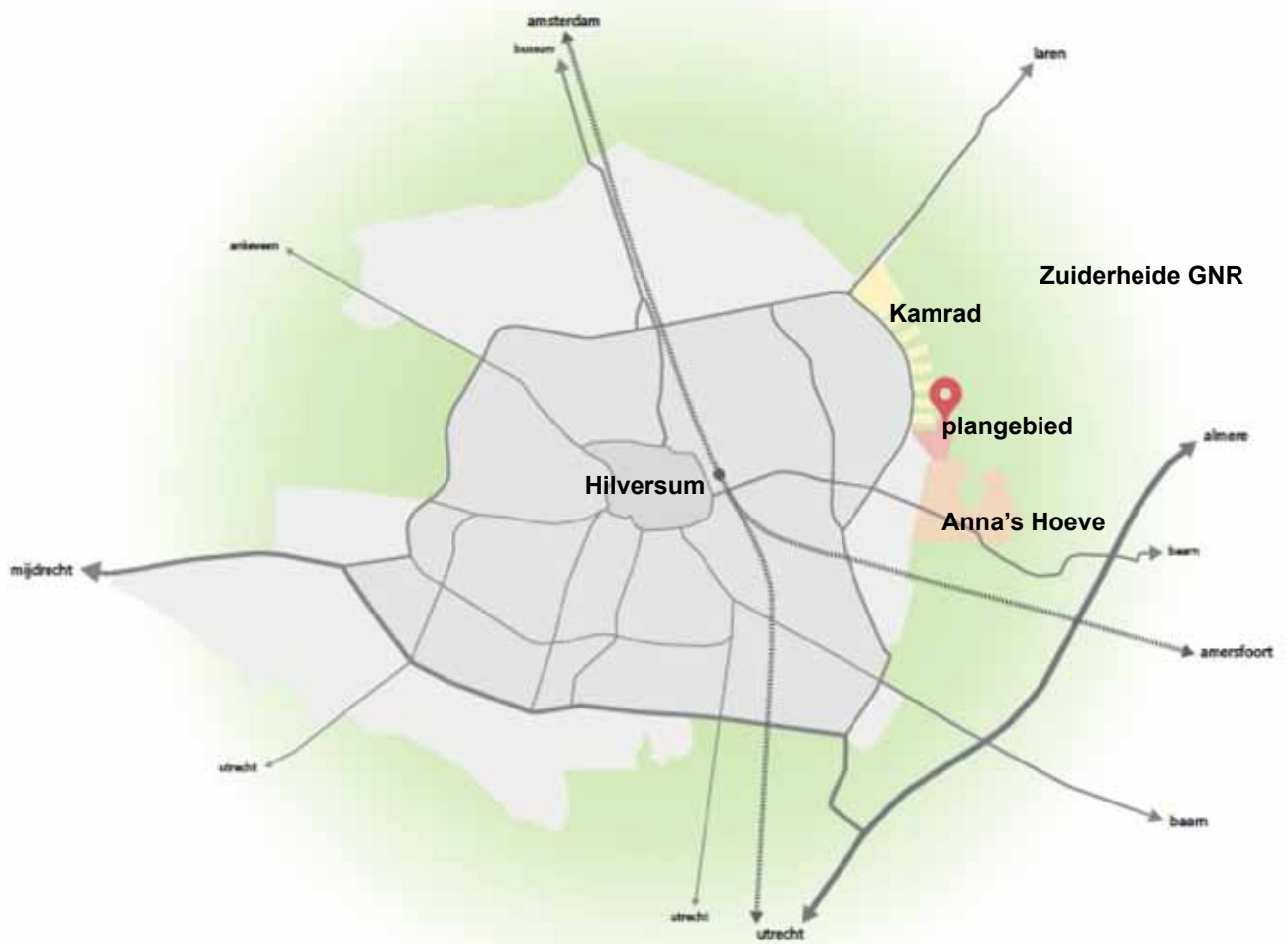
Vliedennen (*Pinus sylvestris*) vormen een kenmerk van heidegebieden



Gagel staat aan rand van vennen



Natte heide (*Erica*) komt voor bij vennen, struikheide (*Calluna*) juist bij de drogere gebieden.



Ligging aan de rand van Hilversum bij de Zuiderheide van het Goois Natuur Reservaat (GNR). Het plangebied ligt tussen de woonwijk Kamrad van Dudok en de nieuwe woonwijk Anna's Hoeve



Het kamrad van Dudok integreert bebouwing in het groen middels het principe van 'groene vingers'.



Anna's Hoeve integreert bebouwing in het groen middels het principe van 'groene dooradering'

CONTEXT: VERWEVING STAD EN LAND

Ligging tussen Kamrad en Anna's Hoeve



Plangebied: bebouwing wordt ingepast in de groene rand van hilversum. Sluit aan bij de groene vingers en groene dooradering van de naastgelegen wijken



concepttekening

CONCEPT

Woonclusters in groene dooradering



A. Buurttuin. Deze ruimte wordt niet bebouwd zodat het Kamrad weer vrij zicht heeft richting de Zuiderheide. De inrichting is gericht op verblijfsplekken voor de aanliggende buurten: moestuinen, bankjes, wandelpaden, speelaanleidingen op een grasveld.



B. Zichtas. Vanaf de Lorentzweg is er een zichtlijn richting GNR. Deze zichtlijn is tevens een ontsluitingsweg. De weg wordt als een sharedspace ruimte gebruikt en landschappelijk ingepast met bosjes krenten, berken en pinussen.







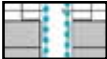

C. Groene dooradering. Vanaf Anna's hoeve loopt een groene zone richting het GNR. In het plangebied zal het een heidegebied worden waar een wandelpad door loopt. Afwatering van de woonclusters vindt plaats in dit gebied.



D. Wooncluster 1. Dit wooncluster bevat woongebouwen (appartementen) en parkeerplaatsen in een groene setting.

E. Wooncluster 2. Dit wooncluster bevat 2^e1-kap woningen en wordt gekenmerkt door een omzooming met hagen en geveltuinen.



- | | | | |
|---|--------------------------------------|--|----------------------------------|
|  | laagte t.b.v. infiltratie hemelwater |  | afwateringsrichting dakoppervlak |
|  | wadi |  | afwateringsrichting oppervlak |
|  | goot |  | afwateringsrichting ondergronds |

FACET AFWATERING

afwateren op laagtes



afwatering zichtbaar vanaf kavel



afwatering zichtbaar over weg











afwatering richting wadi's/laagtes/vennen



afwatering richting vennen



- | | | | |
|---|--|--|--------------------------|
|  | bomen/bosjes |  | moestuinen |
|  | private tuin met haag langs erfgrans |  | heidevegetatie op hoogte |
|  | haagbeplanting met krentenboompjes rond parkeercoffers |  | heidevegetatie |
|  | grasland |  | heidevegetatie in laagte |

FACET BEPLANTING

Toolbox beplanting gerelateerd aan het heidegebied



in openbare ruimte wordt het landschap ingericht met heidevegetatie




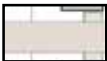



erfgrenzen worden gemaakt met beukenhagen

geveltuinen als onderdeel van landschap: zuilblok-vorm van beuk en jeneverbes



auto's parkeren in groene parkeercoffer



- | | | | |
|---|------------------------------------|--|--------------------------------|
|  | centrale as |  | pleinruimte van halfverharding |
|  | rijbaan van gebakken klinkers |  | pad van halfverharding |
|  | parkeerplaatsen van grasbetonsteen | | |

FACET VERHARDING

Wegen, parkeerplaatsen en paden



de wegen zijn sharedspace: tapijt van gebakken klinkers waarop auto- en langzaamverkeer samen voortbewegen



zicht as wordt visueel betrokken bij het landschap, bijvoorbeeld door middel van grasklinkers



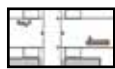
de paden worden gemaakt van halfverharding



de parkeerplaatsen worden gemaakt van grasbetonegels



speelaanleiding in zandverstuiving



speelaanleiding op pleinruimte



afzetpalen



bank

FACET INRICHTINGSELEMENTEN

Verblijven en recreëren



materialisatie van de bankjes in robuust hout



in de heidetuin voor de buurt kunnen elementen terugkomen als een schuilhut



speelaanleidingen in de groene dooradering



globale locatie lichtarmatuur op mast

FACET VERLICHTING

Verlichting



Ook in de keuze voor de verlichtingsarmaturen willen we het landschap benadrukken door een type armatuur te kiezen dat past een parkachtige setting. Als de lichtmast in een bruine kleur wordt geschilderd zal deze opgaan in de omgeving.



PLANKAART

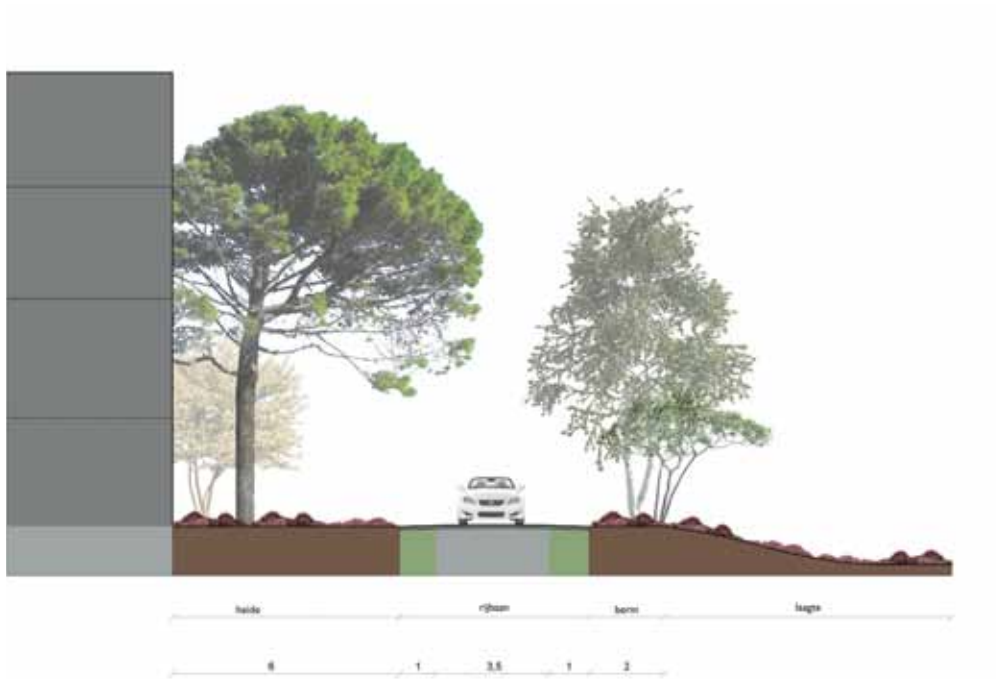
Plankaart landschap



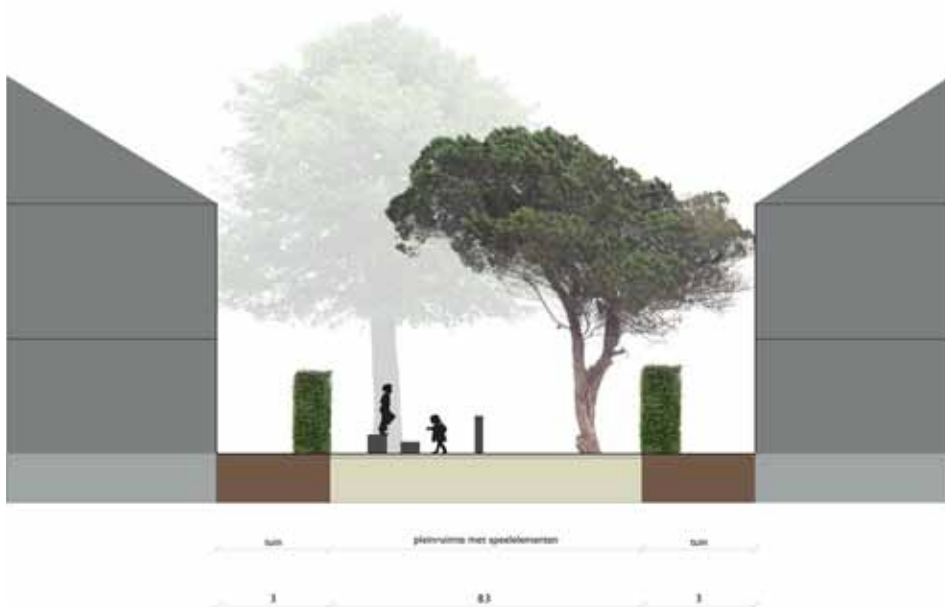
PROFIELEN EN IMPRESSIES

Locatie profielen en impressies





Profiel 1 zichtas over rijbaan



Profiel 2 zichtas over pleinruimte



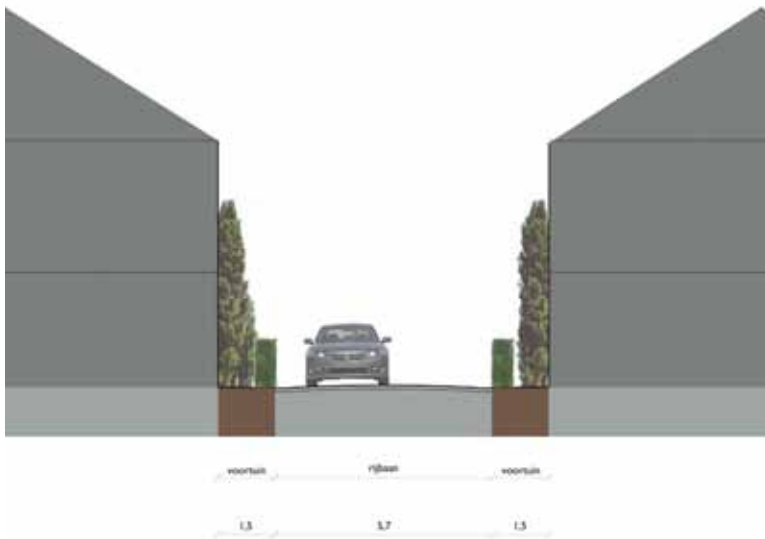
Profiel 3 groene dooradering



Profiel 4 parkeren langs laagte



Profiel 5 parkeren langs wadi



Profiel 6 centrale straat hofje



Profiel 7 zijdelingse straat hofje



Profiel 8 heidegebied



Huidige situatie: entree Philips terrein



Toekomstige situatie groene dooradering



Huidige situatie op Philips terrein



Toekomstige situatie kruising zicht-as en groene dooradering



Huidige situatie bij brandweer



Toekomstige situatie zicht-as bij brandweer

