Advies CRK&M – Subcommissie 3 – advies – d.d. 12 januari 2025

SP Centrum Hilversumse Meent

Advies

Concept Programma van Eisen – Januari 2026

Bezoekers: Joost van den Tillaart, Rozemarijn de Heer, Daniel Grootendorst, Marijn Burger, wethouder Jacqueline Kalk

De gemeente werkt aan een stedenbouwkundig plan voor het centrumgebied van de Hilversumse Meent om de ambities uit de Woonagenda 2025 te realiseren. Onderzoeken en gesprekken hebben inzicht gegeven in kansen voor extra woningen voor jongeren en ouderen, passende voorzieningen en een samenhangende ontwikkeling van het centrumgebied. De commissie heeft in dit traject eerder op 28 augustus 2025, 11 september 2025 en 9 oktober 2025 informeel geadviseerd.

Deze inzichten zijn vertaald in een voorlopige schets van het stedenbouwkundig plan, waarop bewoners en andere betrokkenen hun mening konden geven via een inloopbijeenkomst en online participatie. De aangepaste schets is uitgewerkt in een Programma van Eisen (PvE), waarin de belangrijkste kansen, randvoorwaarden, uitgangspunten en wensen zijn vastgelegd.

Het PvE is richtinggevend en vormt de basis voor een ontwerpend onderzoek door drie ontwerpbureaus in 2026. Dit leidt uiteindelijk tot een stedenbouwkundig plan dat naar verwachting in oktober 2026 aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

Over de conceptversie van het Programma van Eisen van december jl. is eerder door de commissie op 18 december jl. een informeel advies uitgebracht. Nu wordt de commissie om een formeel advies over het Concept Programma van Eisen (Concept PvE) van januari 2026 gevraagd. Naar aanleiding van het eerdere informele advies zijn zaken in het Concept PvE nader uitgewerkt.

Tijdens de presentatie van het Concept PvE op 18 december hebben Rozemarijn de Heer, Joost van den Tillaart en Daniël Grootendorst een uitgebreide toelichting op het proces, de analyses en de stedenbouwkundige visie gegeven waarbij het steeds het uitgangspunt is geweest om voort te bouwen op de waarden van de wijk. Er is toen ook een compilatie van de bewonersavond van 25 november 2025 getoond. Deze toelichting, de aangepaste versie van het Concept PvE van januari 2026 en een overzicht van de aanpassingen dat de commissie op 8 januari jl. heeft ontvangen vormen de basis voor de advisering door de commissie.

Advies

Ten eerste wil de commissie haar waardering uitspreken voor de wijze waarop er aan dit project gewerkt wordt. Zij hoopt dat dit in de toekomst ook een voorbeeld zal zijn voor andere Hilversumse projecten.

De commissie begrijpt dat de adviesvraag tweeledig is namelijk enerzijds of het PvE een goed tusseninstrument is en gereed is om vastgesteld te worden door de gemeenteraad en anderzijds of het instrument voldoende is als document dat meegegeven wordt aan de ontwerpers in de onderzoeksfase. De commissie zal daarom op beide aspecten ingaan.

PvE als instrument

De commissie staat volledig achter het introduceren van het PvE als richtinggevend tussenproduct als start van de onderzoeksfase. De commissie spreekt nogmaals haar waardering uit voor de wijze

waarop het project gefaseerd en geparticipeerd wordt uitgevoerd. Hierdoor ontstaat een gefundeerde basis voor de onderzoeksfase en het uiteindelijke SP en bovendien zal het behoud van draagvlak van de bewoners hierdoor optimaal gewaarborgd zijn.

PvE richting ontwerpers

De integraliteit van en de relatie tussen onbebouwde en bebouwde ruimte zijn in dit plan van groot belang en vormen mogelijk de belangrijkste onderzoeksvraag. In het PvE zou scherper benoemd kunnen worden dat de openbare ruimte leidend is voor het realiseren van de ambities. De uitkomsten van de onderzoeksvragen dienen input te geven voor het stedenbouwkundig plan (SP), het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan (BKP).

De visie op de openbare ruimte bepaalt in belangrijke mate het programma en de ontwerpuitgangspunten van de plinten. Volgens de commissie is “ontmoeten” hierbij het centrale thema. Dit vraagt om een scherpere vastlegging van het programma per locatie in de publieke ruimte zodat dit goed verankerd is en in samenhang wordt ontwikkeld met de bebouwing. De commissie adviseert deze kaders explicieter te formuleren.

De commissie ziet specifieke spanningsvelden tussen de gestelde ambities en de uitwerking:

- Het zuidelijke plein wordt gepresenteerd als het centrale plein van de Meent. De commissie twijfelt of dit daadwerkelijk een plein is, of eerder een dorps green: de schaal is groot en het plein wordt aan drie zijden omringd door woningen en met slechts één zijde met publieke functies. Het noordelijke plein bij het winkellusje is stedelijker van karakter, met programmeerbare gevels aan alle zijden en een schaal die beter past bij een plein. Het is belangrijk het zuidelijke plein geen functies of gebruik toe te kennen die deze plek niet kan dragen. Oftewel de commissie vraagt zich af of niet juist het noordeljike plein het centrale plein zou moeten zijn met meer mogelijkheden om het ook als zodanig te programmeren.
- De noordelijke doorgang tussen de parkeergarage en het langgerekte gebouw is mogelijk te smal als toegang of verbinding. Hoewel een voetgangerslijn zichtbaar is, ontbreken sterke noord-zuidwandelroutes, onder andere richting de Wandelmeent. De doorwaadbaarheid vraagt hier nadrukkelijk om aandacht.
- Het bouwblok voor het multifunctionele gebouw steekt mogelijk te ver door richting de Noordermeent en oogt massief, waardoor verbindingen worden geblokkeerd. Dit lijkt niet in lijn met de uitgesproken ambities.
- De aangeduide “winkelstraat” was in het Concept PvE van december 2025 niet correct weergegeven. Een deel van deze route loopt langs woningen en een plein. De commissie vond het daarom passender om dit deel te benoemen als een verhard wandelpad en de winkelstraat te definiëren als een “winkelrondje”. De commissie kan zich vinden in de aanpassing die nu is gedaan namelijk dat ‘winkelstaat’ is vervangen door Meentloper.
- In het Concept PvE van december 2025 worden in de tekening op pagina 20 actieve en minder actieve plinten met rode lijnen aangegeven. De commissie merkte toen op dat aan de noordzijde van het parkeergebouw echter sprake van een dichte, niet-interactieve plint. Hoewel dit de bestaande situatie is (tussen punten 7 en 8), zou dit niet als wenselijk moeten worden gepresenteerd. Het is beter deze zone als groen aan te duiden en expliciet te sturen op het vermijden van dichte plinten. De commissie constateert dat dit in het aangepaste Concept PvE van januari 2026 is aangepast en dat het parkeergebouw nu aan alle zijden een interactieve plint zal krijgen. De commissie juicht dit toe maar vraagt zich wel of er niet sowieso overal in het plan uitgegaan moet worden van interactieve plinten en gesloten plinten overal moeten worden voorkomen.

- Het is noodzakelijk duidelijk te maken hoe de parkeergarage wordt ontsloten, in samenhang met de groene routes, om spanningsvelden tussen de openbare ruimte en (auto-) verkeer te voorkomen.
- De locatie van fietsparkeerplaatsen ontbreekt en moet expliciet worden gekoppeld aan de belangrijkste loop- en fietsroutes.
- De commissie vraagt tevens aandacht voor vergroening van het bestaande dak van het winkelcentrum.

Verder geeft de commissie de volgende algemene punten mee m.b.t. de leesbaarheid, begrijpelijkheid en bruikbaarheid van het stuk richting ontwerpers in de onderzoeksfase:

- Maak aan het begin van het document duidelijk de afbakening van het plangebied duidelijk en motiveer deze keuze expliciet in het PvE inclusief het belang van het plangebied voor de ontwikkeling van de gehele Meent.
- Geef het stedenbouwkundig plan (SP) een heldere opzet door onderscheid te maken tussen beeldkwaliteit, massa en openbare ruimte en verwerk deze structuur logisch in de inhoudsopgave en de opbouw van het stuk.
- Overweeg of één bouwhoogte voldoende ontwerpvrijheid biedt. Variatie in hoogte kan bijdragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte en een betere aansluiting op de menselijke maat en de schaal van de bloemkoolwijk. De cultuurhistorische analyse biedt hiervoor waardevolle aanknopingspunten.
- In het Concept PvE van december 2025 vroeg de commissie om concreet te maken wat onder een ‘actieve plint’ wordt verstaan en dit te ondersteunen met referentiebeelden en waar mogelijk toetsbare criteria. De commissie constateert dat op pagina 21 van het aangepaste Concept PvE aanvullende teksten zijn opgenomen en kan zich hierin vinden.
- Houd rekening met voldoende overmaat van de parkeergarage, bijvoorbeeld boven de 3%, om voldoende ontwerp- en inpassingsvrijheid te behouden voor profielen, de aansluiting op de openbare ruimte en het architectonisch ontwerp. De huidige opzet is vrij krap en meer ontwerpvrijheid, bijvoorbeeld via grotere setbacks, is wenselijk.
- Sluit niet op voorhand uit dat een deel van de parkeerplaatsen elders, bijvoorbeeld onder de sporthal, zou kunnen worden gerealiseerd.
- Neem nog openstaande vragen over de parkeergarage (zoals de eventuele afsluiting van het gebouw en de mogelijke handhaving van de bushalte) expliciet en richtinggevend op in de uitvraag aan de ontwerpers, zodat dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van de buitenruimte bij de verdere planvorming.
- De keuze van ontwerpbureaus is cruciaal. Selecteer bureaus met aantoonbare ervaring op het raakvlak van openbare ruimte, landschap, stedenbouw en architectuur.
- Benut het huidige draagvlak in de wijk door nu al te starten met ontwikkelingen in de openbare ruimte die bijdragen aan de kernwaarden en de kwaliteit van de wijk.
- Aanvullend aan het informeel advies van 18 december jl. adviseert de commissie om de ambities en uitgangspunten voor de programmering en de kwaliteit van de openbare ruimte duidelijk en toetsbaar in het PvE op te nemen.

De commissie wenst de projectgroep veel succes met de vervolgstappen.